

**EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD TENUE À L'HÔTEL DE VILLE, LE MARDI 12 MAI 2026, À 19 HEURES**

Sont présents à cette séance les membres du conseil Jean-Marc Rochon, France Chenail, Stéphane Leduc, Stéphanie Amesse, Patrick Rancourt, Jean-François Giroux et Sophie Sirois-Perras, sous la présidence de M. le maire Miguel Lemieux, formant quorum.

Est absent M. le conseiller Michel Martinet, lequel a motivé son absence.

**2026-05-998 PRÉSENTATION ET ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION - DEMANDE DE PPCMOI2026-0061 POUR LE 490, RUE HÉBERT**

ATTENDU QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée par Académie Jeunesse, pour et au nom du Groupe JC Valleyfield Ltée, concernant le 490, rue Hébert, lot 3 246 545 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, dans la zone I-363, afin de permettre la modification et l'occupation d'un bâtiment industriel pour permettre d'accueillir un centre sportif intérieur multifonctionnel;

ATTENDU QUE la demande comprend les éléments dérogatoires au *Règlement 150 concernant le zonage* suivants :

- Un usage principal commercial de la sous-catégorie d'usage « service de récréation intérieur (c3a) », alors que ledit Règlement 150 prévoit, pour la zone I-363, seulement des usages d'activité de fabrication industrielle de prestige (i1b) et de service assumé par un entrepreneur en activité dans le domaine de la construction de bâtiment ou dans un domaine connexe (12a);
- Des usages additionnels suivants, alors que ledit Règlement 150, aux articles 4.5 et 4.5.1, ne les permet pas :
  1. Les usages de la sous-catégorie d'usage « vente au détail de produits de consommation sèche (c1c) »;
  2. L'usage de la sous-catégorie d'usage « Service relié au nautisme ou à la pêche (r1a) » suivant :
    - a) Rampe de mise à l'eau.  
En autorisant spécifiquement la descente ou la location de petites embarcations sans moteur;
- Un nouveau ratio de calcul pour le nombre minimal requis de cases de stationnements à 1 case par 30 m<sup>2</sup> de superficie de plateau sportif ou d'espace polyvalent ainsi que 1 case par 20 m<sup>2</sup> pour les autres espaces (vestiaires, lounge, boutique, bureau, gradin, rangement, etc.), alors que ledit Règlement 150 prévoit, à l'article 9.2.8.2 pour un usage semblable, un nombre de cases requis à 1 case pour chaque 10 m<sup>2</sup> de plancher pouvant servir de lieu de rassemblement. Le ratio de cases de stationnement pour les sports de raquette, soit 2 cases par table ou court, est applicable dans ce concept et la superficie de ces espaces est retirée du calcul de ratio de stationnement pour les plateaux sportifs;

CONSIDÉRANT QUE la demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE le projet respecte, sous réserve des conditions énoncées, les critères d'évaluation du *Règlement 402 concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)*;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'intègre à une structure existante;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne présente pas un aménagement du stationnement satisfaisant, mais que la démonstration a été faite que l'espace est suffisant pour accueillir les cases requises pour les usages souhaités;

CONSIDÉRANT QU'aucune enseigne n'a été présentée pour le projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet pourra mettre à profit son emplacement et sa proximité de l'eau avec l'aménagement d'un accès à la rivière Saint-Charles dans le futur;

CONSIDÉRANT les retombées positives pour la région avec l'ajout d'un centre sportif intérieur multifonctionnel qui permettra à la population régionale de profiter d'infrastructures sportives de pickleball et autres espaces polyvalents à l'intérieur;

VU la recommandation favorable émise par le comité consultatif d'urbanisme, sous certaines conditions;

Il est proposé par M. le conseiller Jean-François Giroux,  
appuyé par M<sup>me</sup> la conseillère Stéphanie Amesse,  
et résolu à l'unanimité

D'accepter la demande de modification au *Règlement 150 concernant le zonage*, visant la demande PPCMOI2026-0061, autorisant la réalisation d'un projet de modification et d'occupation d'un bâtiment industriel pour permettre dans la zone I-363, à l'égard du lot 3 246 545 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, un projet commercial récréatif en dérogation à l'usage et au nombre de stationnements, en dérogation aux dispositions suivantes :

- Un usage principal commercial de la sous-catégorie d'usage « service de récréation intérieur (c3a) », alors que ledit Règlement 150 prévoit, pour la zone I-363, seulement des usages d'activité de fabrication industrielle de prestige (i1b) et de service assumé par un entrepreneur en activité dans le domaine de la construction de bâtiment ou dans un domaine connexe (12a);
- Des usages additionnels suivants, alors que ledit Règlement 150, aux articles 4.5 et 4.5.1, ne les permet pas :
  1. Les usages de la sous-catégorie d'usage « vente au détail de produits de consommation sèche (c1c) »;
  2. L'usage de la sous-catégorie d'usage « Service relié au nautisme ou à la pêche (r1a) » suivant :
    - a) Rampe de mise à l'eau.  
En autorisant spécifiquement la descente ou la location de petites embarcations sans moteur;
- Un nouveau ratio de calcul pour le nombre minimal requis de cases de stationnements à 1 case par 30 m<sup>2</sup> de superficie de plateau sportif ou d'espace polyvalent ainsi que 1 case par 20 m<sup>2</sup> pour les autres espaces (vestiaires, lounge, boutique, bureau, gradin, rangement, etc.), alors que ledit Règlement 150 prévoit, à l'article 9.2.8.2 pour un usage semblable, un nombre de cases requis à 1 case pour chaque 10 m<sup>2</sup> de plancher pouvant servir de lieu de rassemblement. Le ratio de cases de stationnement pour les sports de raquette, soit 2 cases par table ou court, est applicable dans ce concept et la superficie de ces espaces est retirée du calcul de ratio de stationnement pour les plateaux sportifs;

le tout tel que présenté dans les documents conceptuels réalisé par le requérant et remis en date du 13 avril 2026 et aux conditions suivantes :

- Que le plan de stationnement soit conforme à la réglementation en vigueur et que celui-ci soit présenté dans une démarche de PIIA;
- Que toutes enseignes soient conformes à la réglementation en vigueur et qu'elles soient présentées dans une démarche de PIIA;

QUE toute autre disposition réglementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique;

QUE la présente autorisation donnée par le conseil municipal ne dispense pas le requérant à obtenir, le cas échéant, tout permis, certificat d'autorisation, approbation ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement.

ADOPTÉ

Copie certifiée conforme le 14 mai 2026

Valérie Tremblay, greffière