

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.

2026-05-999 PRÉSENTATION ET ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION - DEMANDE DE PPCMOI2026-0066 POUR LE 110, CHEMIN LAROCQUE

ATTENDU QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée par M. Alexandro Lopez-Coderre, pour et au nom de l'entreprise 9397-9342 Québec inc., concernant le 110, chemin Larocque, lots 3 819 015, 3 819 031 et 3 819 167 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, dans les zones C-511-1, H-513 et P-512, afin de permettre l'occupation d'un bâtiment par des résidences étudiantes et des bureaux ainsi que l'occupation et l'aménagement de terrains par des stationnements;

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

1. L'occupation du bâtiment correspondant au 110, chemin Larocque, en mixité avec un usage commercial, par un usage du groupe habitation comptant au plus 45 logements et/ou chambres, alors qu'un maximum de 4 est prévu à la zone C-511-1 du *Règlement 150 concernant le zonage*;
2. L'occupation d'une partie du rez-de-chaussée à des fins commerciales, alors que le sous-sol est utilisé à des fins d'habitation, ce qui est prohibé par l'article 4.1 dudit Règlement 150;
3. Une hauteur de bâtiment de 1 à 2 étages et de moins de 7 mètres, alors qu'un minimum de 2 étages et de 7 mètres est prévu à ladite zone C-511-1;
4. L'occupation du lot 3 819 015 par un stationnement privé, alors que la sous-catégorie d'usages « Service de transport de personnes ou marchandises (p4c) » n'est pas autorisée à la zone H-513;
5. L'aménagement d'une aire de stationnement sur le lot 3 819 015 qui est située en zone habitation (h) afin de desservir, notamment, un usage commercial, alors que l'article 9.2.2 dudit Règlement 150 le prohibe;
6. Un total minimal de 25 cases sans égard aux minimum et maximum prescrits aux articles 9.2.8.1 et 9.2.8.2 dudit Règlement 150;
7. L'aménagement d'entrées charretières donnant sur une zone où le zonage est résidentiel pour, notamment, un usage commercial sur un lot de coin transversal, alors que l'article 9.1 dudit Règlement 150 le prohibe;
8. L'aménagement d'allées d'accès, sur les lots 3 819 031 et 3 819 167, à 6 mètres ou plus de l'intersection de deux (2) lignes de rue, alors que l'article 9.2.5 dudit Règlement 150 prévoit un minimum de 12 mètres;
9. L'absence d'espace vert d'une largeur de minimale de 1 mètre et 1,5 mètre le long des lignes avant et latérales du lot 3 819 167, alors que les articles 10.8.1 et 10.8.2 dudit Règlement 150 l'exigent;
10. L'absence de bande tampon le long de la ligne latérale partagée avec le lot 3 819 168, pour la portion où une allée d'accès véhiculaire est présente de part et d'autre de la limite de propriété, alors que les articles 6.1.2, 10.9 et 10.9.2 dudit Règlement 150 prévoient qu'une bande tampon doit y être aménagée;

ATTENDU QUE le projet 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 permettra d'accroître l'offre en logements du secteur, et ce, pour une clientèle intrinsèque au milieu environnant;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra de considérablement augmenter la superficie d'espaces verts du site, de définir les accès et l'utilisation des espaces extérieurs et d'améliorer l'architecture du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'évaluation qualitative des modifications, rénovations et aménagements extérieurs sera et devra être réalisée dans le cadre de demandes de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

CONSIDÉRANT QUE certaines modifications aux aménagements proposées seront requises pour assurer la conformité des éléments qui ne seront pas inclus dans le cadre du présent projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

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. le conseiller Jean-Marc Rochon,
et résolu à l'unanimité

D'accepter la demande de modification au *Règlement 150 concernant le zonage*, visant la demande PPCMOI2026-0066, autorisant la réalisation d'un projet d'occupation d'un bâtiment par des résidences étudiantes et des bureaux ainsi que l'occupation et l'aménagement de terrains par des stationnements dans les zones, en tout ou en partie, C-511-1 et P-512 et H-513 à l'égard des lots 3 819 015, 3 819 031 et 3 819 167 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, en dérogation aux dispositions relatives aux usages, leur localisation dans le bâtiment, à la hauteur minimale de bâtiment, aux aires de stationnement, aux espaces verts et bandes tampons requis, du *Règlement 150 concernant le zonage*, suivantes :

1. L'occupation du bâtiment correspondant au 110, chemin Larocque, en mixité avec un usage commercial, par un usage du groupe habitation comptant au plus 45 logements et/ou chambres, alors qu'un maximum de 4 est prévu à la zone C-511-1 du *Règlement 150 concernant le zonage*;
2. L'occupation d'une partie du rez-de-chaussée à des fins commerciales, alors que le sous-sol est utilisé à des fins d'habitation, ce qui est prohibé par l'article 4.1 dudit Règlement 150;
3. Une hauteur de bâtiment de 1 à 2 étages et de moins de 7 mètres, alors qu'un minimum de 2 étages et de 7 mètres est prévu à ladite zone C-511-1;
4. L'occupation du lot 3 819 015 par un stationnement privé, alors que la sous-catégorie d'usages « Service de transport de personnes ou marchandises (p4c) » n'est pas autorisée à la zone H-513;
5. L'aménagement d'une aire de stationnement sur le lot 3 819 015 qui est situé en zone habitation (h) afin de desservir, notamment, un usage commercial, alors que l'article 9.2.2 dudit Règlement 150 le prohibe;
6. Un total minimal de 25 cases sans égard aux minimum et maximum prescrits aux articles 9.2.8.1 et 9.2.8.2 dudit Règlement 150;
7. L'aménagement d'entrées charretières donnant sur une zone où le zonage est résidentiel pour, notamment, un usage commercial sur un lot de coin transversal, alors que l'article 9.1 dudit Règlement 150 le prohibe;
8. L'aménagement d'allées d'accès, sur les lots 3 819 031 et 3 819 167, à 6 mètres ou plus de l'intersection de deux (2) lignes de rue, alors que l'article 9.2.5 dudit Règlement 150 prévoit un minimum de 12 mètres;
9. L'absence d'espace vert d'une largeur de minimale de 1 mètre et 1,5 mètre le long des lignes avant et latérales du lot 3 819 167, alors que les articles 10.8.1 et 10.8.2 dudit Règlement 150 l'exigent;
10. L'absence de bande tampon le long de la ligne latérale partagée avec le lot 3 819 168, pour la portion où une allée d'accès véhiculaire est présente de part et d'autre de la limite de propriété, alors que les articles 6.1.2, 10.9 et 10.9.2 dudit Règlement 150 prévoient qu'une bande tampon doit y être aménagée;

le tout tel que présenté au sommaire du projet reçu le 7 avril 2026 et au plan projet réalisé par M. Pierre-Luc Gaudreau, arpenteur-géomètre, daté du 27 mars 2026, aux conditions suivantes :

1. Le projet devra être modifié afin d'atteindre les critères et objectifs applicables en vertu du Règlement 153 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et de la présente résolution et respecter les dispositions de tout règlement autrement applicable;
2. L'espace commercial devra être limité à un ou des locaux commerciaux d'une superficie brute d'au plus 450 mètres carrés et ne pourra être occupé que par des usages assimilables à des bureaux;
3. L'aménagement des espaces de stationnement sur les lots 3 819 015 et 3 819 031 devra, préalablement à l'obtention de tout permis, faire l'objet d'une approbation en vertu dudit Règlement 153 au même titre que le lot 3 819 167;
4. Des servitudes conformes à l'article 9.2.2 du *Règlement 150 concernant le zonage* devront être enregistrées pour les lots 3 819 015 et 3 819 031;
5. Un minimum de 10 stationnements pour vélos devra être aménagé sur le lot 3 819 167;

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