

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 17 MARS 2026, À 19 HEURES

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

Sont absents, M^{me} la conseillère France Chenail et MM. les conseillers Jean-Marc Rochon et Stéphane Leduc, lesquels ont motivé leur absence

2026-03-867 ADOPTION FINALE DE LA RÉSOLUTION - DEMANDE DE PPCMOI2025-0198 POUR LE 74, RUE MADEN

ATTENDU QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée par l'entreprise 9496-8807 Québec inc, concernant le 74, rue Maden, lots 4 724 280, 4 278 792, 4 728 793 et 6 242 691 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, dans une partie des zones C-331 et C-331-1, afin de permettre la modification et la rénovation d'un bâtiment commercial pour permettre d'accueillir un centre d'entraînement privé pour le hockey;

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

- Un usage de service de récréation intérieur (c3a) alors que ledit Règlement 150 prévoit, pour les zones C-331 et C-331-1, seulement des usages de vente au détail et service (c1);
- Un nouveau ratio de calcul pour le nombre minimal requis de cases de stationnements à 1 case par 30 mètres carrés de superficie d'espace commun d'entraînement et de pièces accessoires à l'entraînement, plus 1 case par 2 employés/entraîneurs, 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 mètres carrés de plancher pouvant servir de lieu de rassemblement;

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 et désuète;

CONSIDÉRANT QUE le projet présente une architecture de qualité et un réaménagement du terrain incluant un verdissement;

CONSIDÉRANT les retombées positives pour la région avec l'ajout d'un centre de sport spécialisé en hockey qui permettra aux jeunes de développer leur sport dans un centre de haut niveau;

CONSIDÉRANT la complémentarité avec la venue d'une boutique de sport en phase 1;

CONSIDÉRANT les doléances soumisees par des citoyens lors de la séance de consultation publique du 3 février 2026, quant au manque d'espaces verts le long de la rue Maden avec ce projet;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de bonifier le projet pour permettre la conservation de plus d'espaces verts le long de la rue Maden;

ATTENDU QUE lors de la présentation du projet au PIIA, une bande gazonnée, située entre la rue Maden et le stationnement, devra être insérée en continu, en excluant la vois d'accès, et avoir une profondeur de 5 à 10 mètres suivant une modification de l'aménagement du stationnement;

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

Il est proposé par M. le conseiller Patrick Rancourt,
appuyé par M. le conseiller Michel Martinet,
et résolu à l'unanimité

D'accepter la demande de PPCMOI2025-0198, autorisant la réalisation d'un projet de modification et de rénovation d'un bâtiment commercial pour permettre d'accueillir un centre d'entraînement privé pour le hockey dans une partie des zones C-331 et C331-1, à l'égard des lots 4 724 280, 4 278 792, 4 728 793 et 6 242 691 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, en dérogation aux dispositions suivantes:

- Un usage de service de récréation intérieur (c3a) alors que ledit Règlement 150 prévoit, pour les zones C-331 et C-331-1, seulement des usages de vente au détail et service (c1);
- Un nouveau ratio de calcul pour le nombre minimal requis de cases de stationnements à 1 case par 30 mètres carrés de superficie d'espace commun d'entraînement et de pièces accessoires à l'entraînement, plus 1 case par 2 employés/entraîneurs, 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 mètres carrés de plancher pouvant servir de lieu de rassemblement;

Le tout tel que présenté dans les plans de rénovation portant le numéro de dossier AR22-3234-B réalisé par la firme J. Dagenais architecte + associés inc. datés du 10 novembre 2025, et aux conditions suivantes:

- Pour s'assurer de bonifier le projet en matière d'espaces verts en cours avant, s'assurer, lors de la demande de PIIA, de prévoir une bande gazonnée continue d'une profondeur de 5 à 10 mètres le long de la rue Maden, en excluant la vois d'accès;
- Le propriétaire doit démontrer sa capacité financière à assumer le coût du projet et à le réaliser tel que présenté, par le dépôt d'une garantie financière au montant de 10 000,00 \$ avant l'obtention du permis de construction, sous forme de traite bancaire, valide jusqu'à la fin des travaux;

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

QUE la présente autorisation donnée par le conseil 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 20 mars 2026

Valérie Tremblay, greffière