

# PPCMOI 2026-0066

## 110, chemin Larocque



SALABERRY-DE-VALLEYFIELD  
CAPITALE RÉGIONALE DU SUROÏT

# QU'EST-CE QU'UN RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI?

Un règlement sur les **p**rojets **p**articuliers de **c**onstruction, de **m**odification ou d'**o**ccupation d'un **i**mmobilier.

D'où l'acronyme : **PPCMOI**

# UTILITÉS ET AVANTAGES



Permet d'autoriser un projet non conforme à certains éléments des règlements d'urbanisme, mais qui est conforme au Plan d'urbanisme.

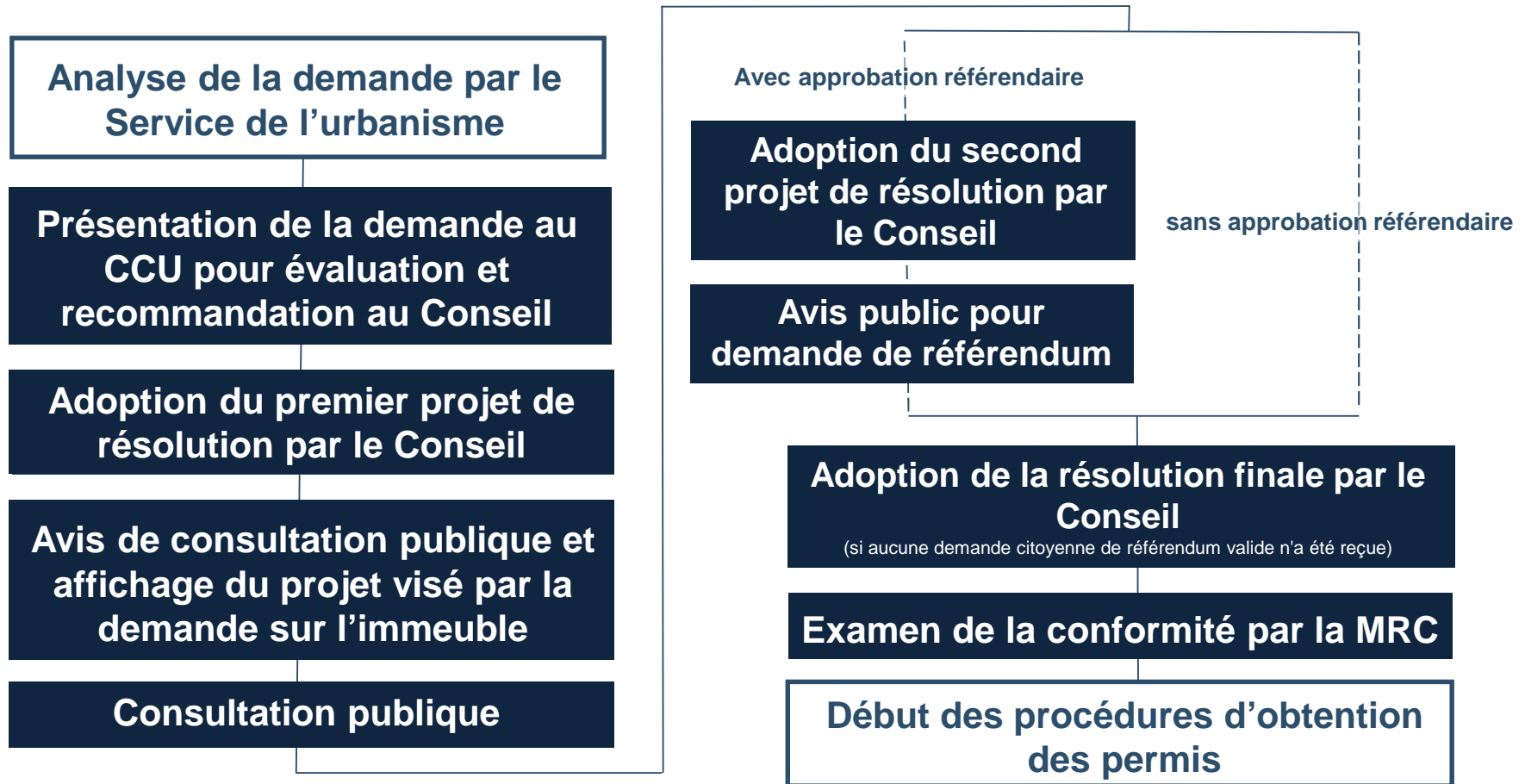


Permet d'analyser les projets au cas par cas, afin d'assurer une meilleure intégration au milieu et faciliter le développement.



Instrument de choix pour les projets de grande envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières.

# PROCESSUS DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PPCMOI



Résumé des procédures prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)

# EMPLACEMENT VISÉ PAR LE PROJET



# LE PROJET EN BREF



Environ 40  
logements/chambres  
pour étudiants



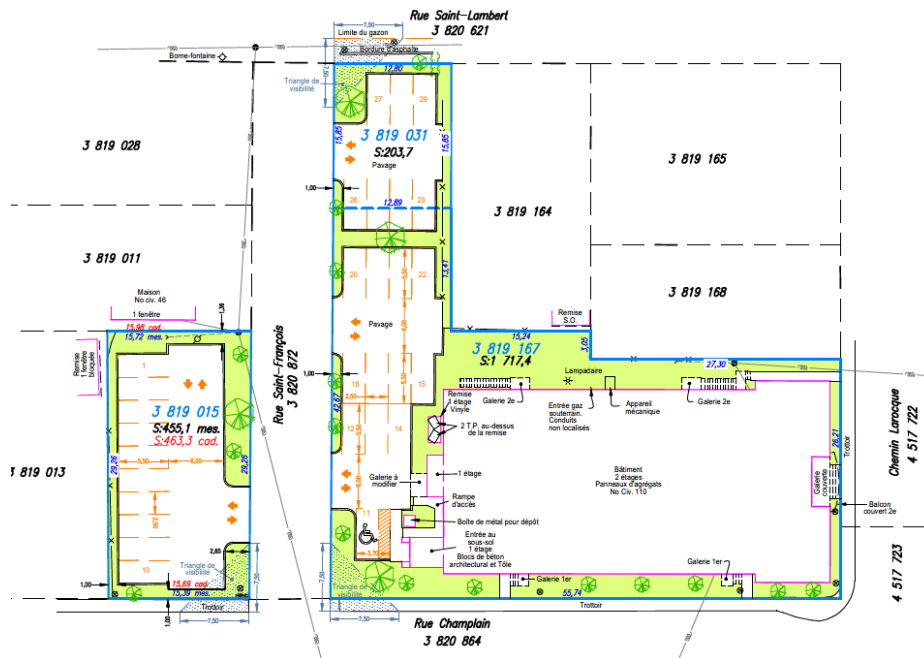
Espace de bureaux au  
rez-de-chaussée



Réaménagement des  
stationnements afin  
d'accueillir environ 25  
cases



Verdissement de la  
propriété



# LE SITE EN IMAGES



# LES ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES

Les éléments suivants dérogent au règlement 150 concernant le zonage :

- L'occupation du 110, chemin Larocque par un usage d'habitation comptant au plus 45 logements/chambres, alors qu'un maximum de 4 est prévu à la zone C-511-1;
- 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;
- 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;
- 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;
- L'aménagement d'une aire de stationnement sur un lot en zone habitation (h) afin de desservir, notamment, un usage commercial, alors que c'est prohibé;
- Un total minimal de 25 cases sans égard au minimum et maximum prescrits;
- L'aménagement d'entrées charretières donnant sur une zone résidentielle pour, notamment, un usage commercial;

# LES ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES (suite)

- L'aménagement d'allées d'accès à 6 mètres ou plus de l'intersection de 2 lignes de rue, alors qu'un minimum de 12 mètres est requis;
- 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;
- 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.

# CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

| CRITÈRES D'ÉVALUATION DU RÈGLEMENT 402 CONCERNANT LES PPCMOI   | RESPECT   |
|--|---|
| La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu d'insertion   | Oui   |
| La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité, de l'architecture, de l'aménagement   | Oui   |
| Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine et reconnus      | Oui<br>Les modifications extérieures seront analysées en PIIA             |
| Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations   | Oui   |
| Les impacts environnementaux du projet, notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations et la circulation. Le projet particulier n'augmente pas le degré de nuisances | Impact limité   |
| La performance environnementale du projet et l'intégration concrète dans le projet des principes de développement et de bâtiment durables  | Oui   |
| La création d'environnements favorables aux saines habitudes de vie et à la mobilité active (échelle de la rue, perméabilité de la trame urbaine, voies piétonnes et cyclables, mobilier urbain, etc.) | Oui   |
| La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; stationnement, accès, sécurité, bennes à déchet, bâtiments accessoires, entreposage, quai de chargement et de déchargement                       | Oui   |
| Dans le cas d'un projet commercial ou industriel, l'apport de retombées positives et de diversification pour le milieu économique local ou régional  | Oui   |
| Un concept d'affichage de qualité et son harmonisation avec le projet ainsi que le milieu  | Non applicable<br>Les enseignes seront analysées en PIIA, le cas échéant. |
| L'intégration du projet en regard du réseau d'infrastructure existant  | Oui   |
| La démonstration de la capacité financière de la ville et du propriétaire de l'immeuble visé à assumer leur part du coût des infrastructures   | Non applicable  |
| Les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet  | Oui   |
| La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.  | Oui   |

# RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU) ET DÉCISION DU CONSEIL

CCU

Le projet a été présenté au CCU lors de la séance du 16 avril 2026.

CONSEIL

Le 12 mai 2026, le Conseil a adopté le premier projet de résolution 2026-05-999 afin d'**autoriser** le présent projet, 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 totale 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 vélo devra être aménagé sur le lot 3 819 167.

# ÉCHÉANCIER D'ADOPTION DU PPCMOI

| ÉTAPES  | DATES  |
|---|--|
| Assemblée publique  | 2 juin 2026 à 18h  |
| Adoption du second projet de résolution   | 9 juin 2026  |
| Avis aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande d'approbation référendaire                    | 17 juin 2026<br>(Journal Le St-Francois)   |
| Fin délai transmission de demande de participation au processus d'approbation référendaire (8 jours après l'avis) | 25 juin 2026   |
| Adoption de la résolution finale  | 7 juillet 2026   |
| Examen et approbation de la MRC (Émission du certificat)  | Dans les 120 jours de la transmission de la résolution (probablement en août 2026) |