



PPCMOI 2025-0059

Boul. Gérard-Cadieux, Lots 4 516 605 et 4 516 610

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**mmuable.

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.

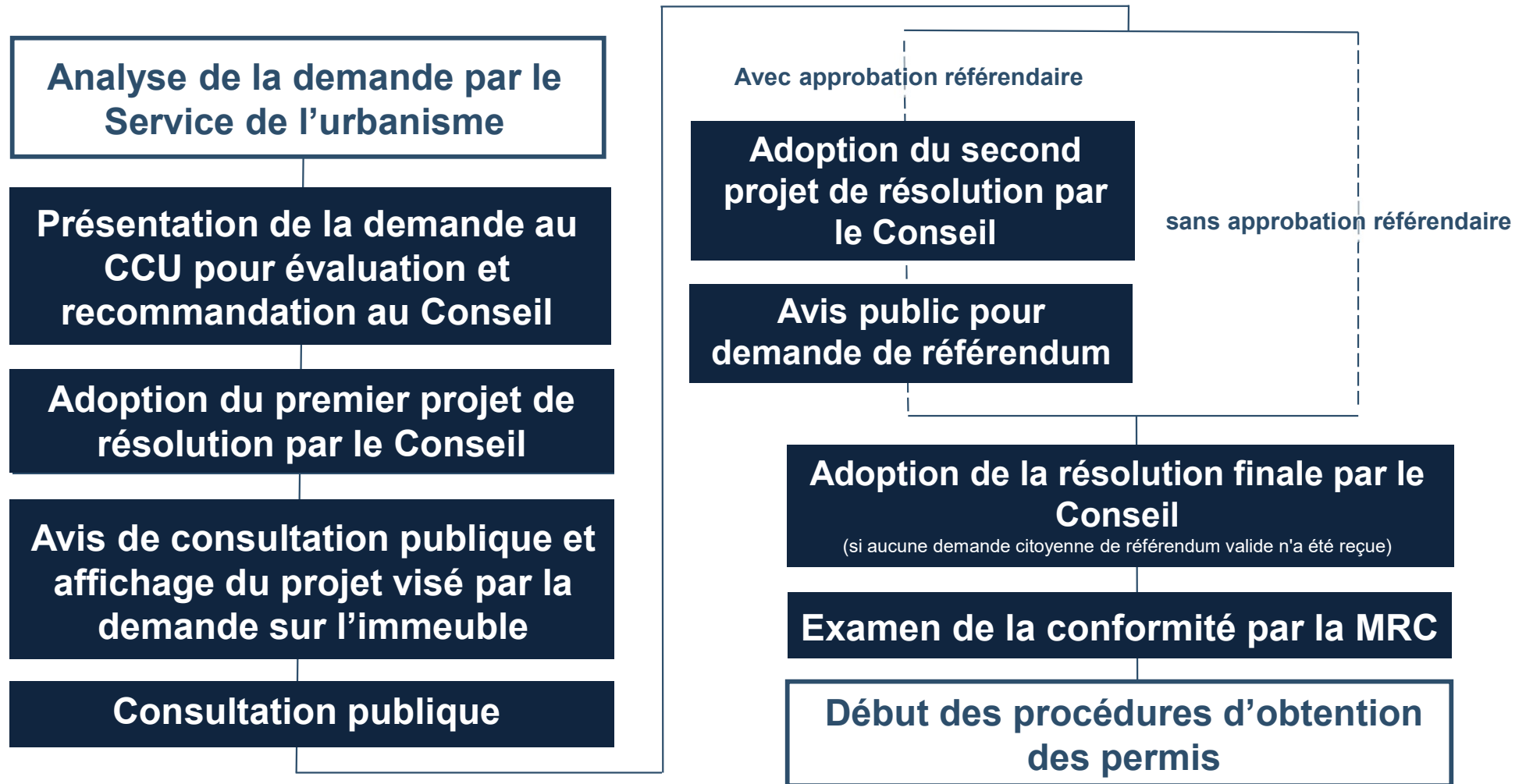


Permet d'analyser les projets au cas par cas, afin d'assurer une meilleure intégration au milieu et faciliter le développement.



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



EMPLACEMENT VISÉ PAR LE PROJET



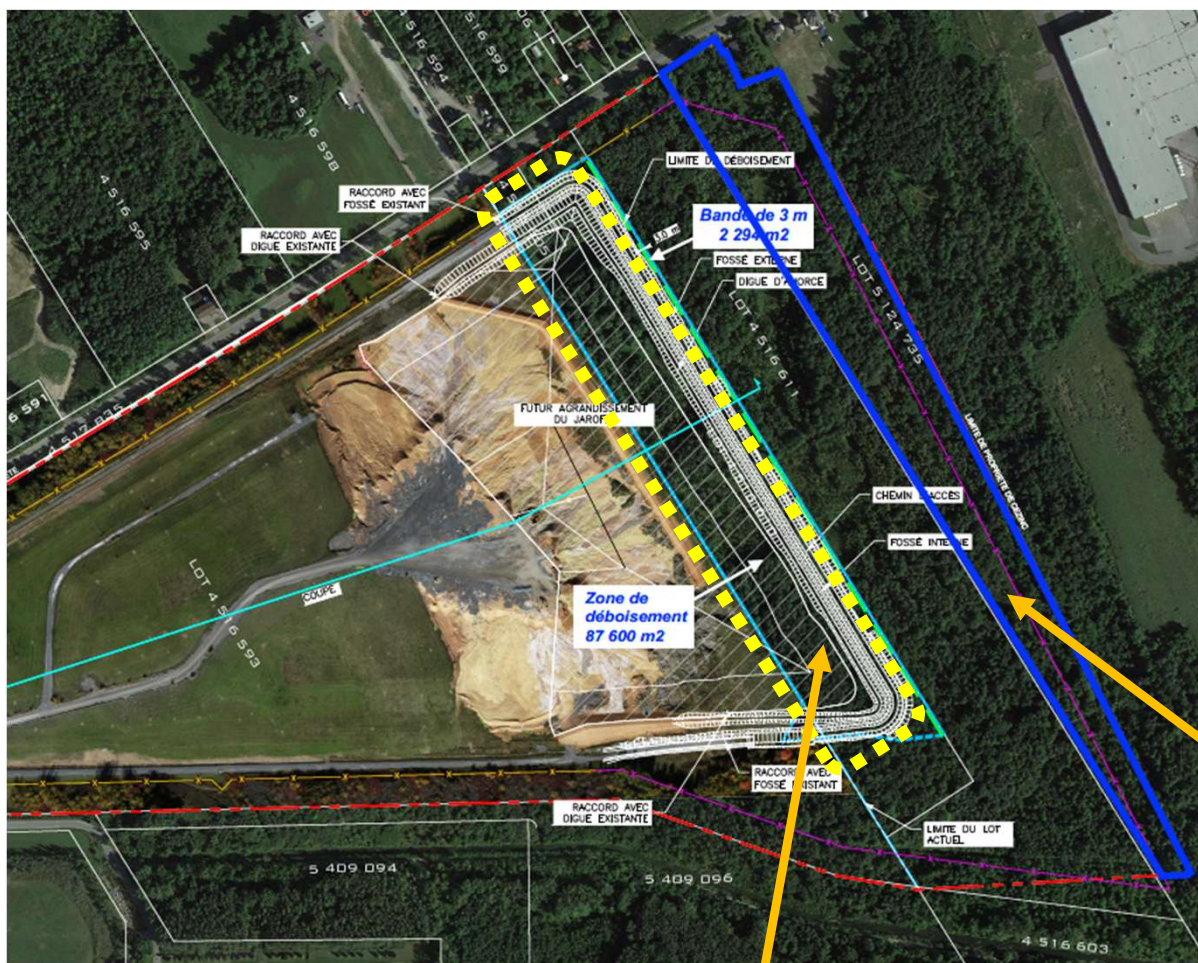
Vue au nord-ouest / ouest



Vue au nord / nord-est



LE PROJET EN BREF



Agrandissement de l'aire d'accumulation de Jarofix sur les lots visés sans qu'il y ait construction d'un bâtiment principal sur le terrain et, par le fait même, permettre le déboisement sur l'espace visé par l'agrandissement de l'aire d'accumulation du Jarofix.

Lot protégé par la servitude de non-déboisement

Lot visé par
l'agrandissement de l'aire
d'accumulation de Jarofix

LES ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES

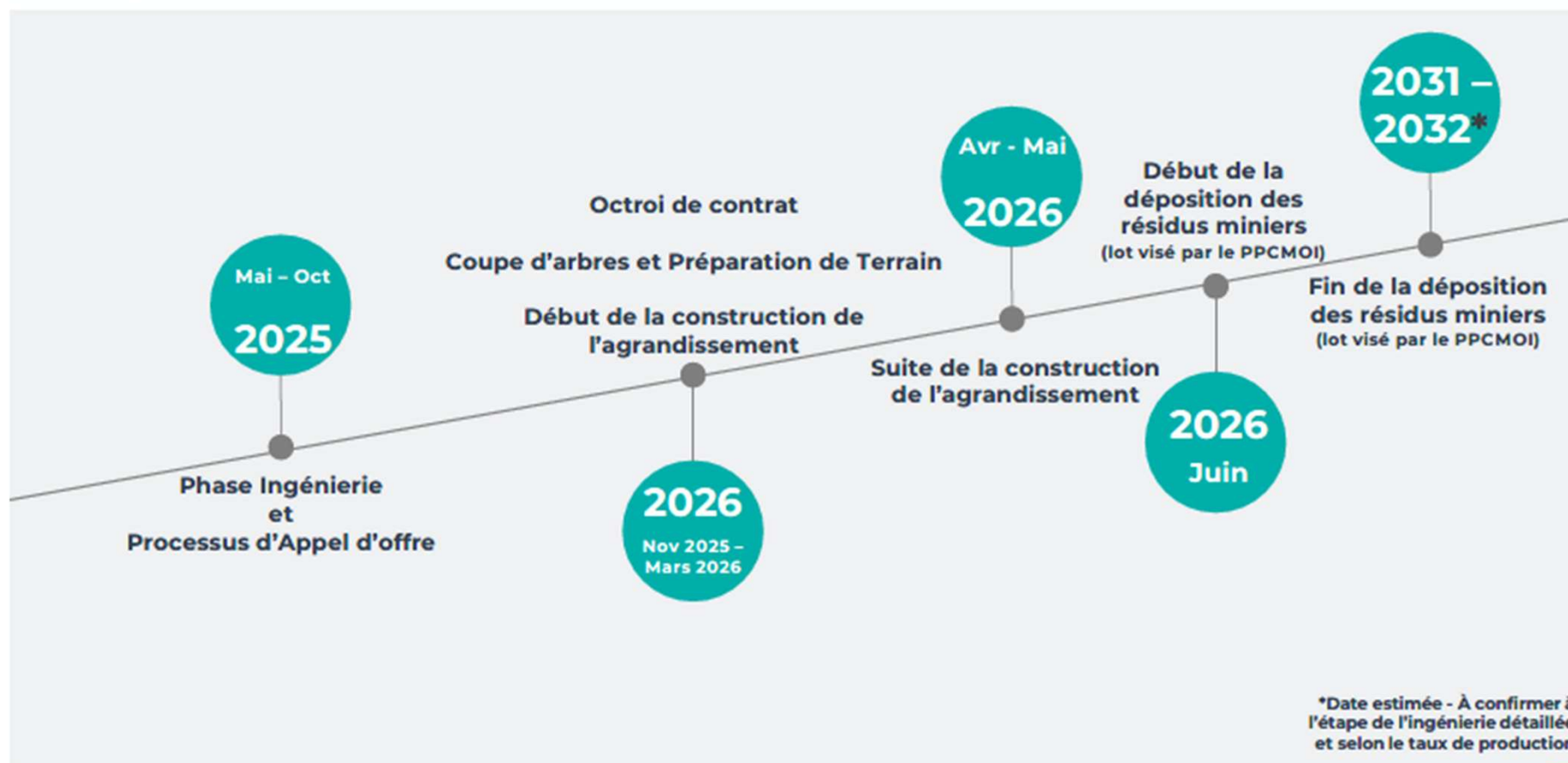
Les éléments suivants dérogent au règlement 150 concernant le zonage :

- L'exercice d'un usage d'entreposage de Jarofix sans la présence d'un bâtiment principal sur le terrain dans lequel l'usage sera exercé, conformément à l'article 3.1.4;
- Le non-respect de la présence d'un bâtiment occupant minimalement 20% de la superficie du terrain (article 1.1.6, annexe A - grille usages et normes zone I-946);
- L'abattage des arbres et arbustes sur 86% de la superficie des lots 4 516 605 et 4 516 610, sans qu'il y ait de construction ou de permis de construction pour effectuer des travaux conformément à la réglementation d'urbanisme en vigueur, alors qu'un maximum de 25% est autorisé de façon sélective et avoir pour objectif la viabilité des arbres (article 10.6.1).

Description de l'échéancier du projet

PROJET JAROFIX Calendrier

CEZinc
UNE SOCIÉTÉ CLINOIRE



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	n/a
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	n/a
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	Gains au niveau de la protection d'un lot boisé complet avec la servitude de non-déboisement et plantation d'un alignement d'arbres face au boulevard. Impact limité, en zone industrielle
La performance environnementale du projet et l'intégration concrète dans le projet des principes de développement et de bâtiment durables	n/a
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.)	n/a
La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; stationnement, accès, sécurité, bennes à déchet, bâtiments accessoires, entreposage, quai de chargement et de déchargement	n/a
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	n/a
L'intégration du projet en regard du réseau d'infrastructure existant	n/a
La démonstration de la capacité financière de la ville et du propriétaire de l'immeuble visé à assumer leur part du coût des infrastructures	n/a
Les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet	n/a
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 10 avril 2025.

CONSEIL

Le 13 mai 2025, le Conseil a adopté le premier projet de résolution 2025-05-292 afin d'**autoriser** le présent projet, avec les considérations suivantes :

- ATTENDU QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée par l'entreprise CEZinc concernant les lots 5 043 003, 4 516 605 et 4 516 610 du cadastre du Québec, sis sur le boulevard Gérard-Cadieux, dans une partie des zones I-945 et I-946, afin de permettre l'agrandissement de l'aire d'accumulation de Jarofix;
- ATTENDU QUE depuis 1997, l'entreprise exploite une aire d'accumulation sur le Jarofix, au sud du boulevard Gérard-Cadieux, à environ 1,5 km à l'est de son usine d'affinage de zinc. Le Jarofix permettrait la stabilisation et la solidification du résidu minier intrinsèque aux activités de l'entreprise;
- CONSIDÉRANT QUE le Jarofix atteindrait le maximum de sa capacité dans la prochaine année et qu'afin d'assurer la poursuite des activités de l'entreprise, un agrandissement de l'aire d'accumulation sur les lots voisins du Jarofix à l'est, ainsi qu'un agrandissement du bassin de décantation des eaux de ruissellement se trouvant à l'ouest afin qu'il atteigne une capacité de 72 500 mètres carrés, seraient requis;

DÉCISION DU CONSEIL (suite)

CONSEIL

- CONSIDÉRANT QUE l'entreprise a complété les demandes nécessaires auprès du gouvernement afin de faire autoriser l'agrandissement du Jarofix, ainsi que celui du bassin de décantation, et qu'elle détient une modification datée du 17 octobre 2024, à son autorisation ministérielle initiale, émise par le MELCCFP;
- ATTENDU QUE la présente demande serait donc nécessaire à la poursuite à court terme des activités de l'entreprise et que le site du projet serait présentement le seul disponible afin d'accueillir l'aire d'accumulation;
- ATTENDU QUE l'agrandissement proposé, sans tenir compte de celui du bassin de décantation, requiert le déboisement d'une aire de 87 600 mètres carrés. Cette aire correspond à 86 % de la superficie desdits lots. Le bassin de décantation requiert un déboisement d'une aire d'environ 2 500 mètres carrés sur le lot 5 043 003;
- ATTENDU QUE le conseil n'est pas favorable à ce que l'entreprise étende son aire d'entreposage de Jarofix sur d'autres lots au-delà du présent projet;
- ATTENDU QUE le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme, mais qu'il convient de prévoir des conditions pour protéger les espaces boisés sur les lots adjacents et d'assurer une meilleure insertion du projet dans le milieu environnant;
- 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 favorisera le maintien de nombreux emplois sur le territoire de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield;

DÉCISION DU CONSEIL (suite)

CONSEIL

Le Conseil a adopté le premier projet de résolution 2025-05-292 aux conditions suivantes :

- L'entreprise CEZinc s'engage à **signer l'acte de servitude de conservation (des arbres, de la faune et de la flore) pour le lot 5 124 735**, en faveur de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, **afin d'empêcher tout déboisement sur ledit lot**, lorsque celle-ci sera prête à être signée. Le fonds dominant doit être les lots 5 409 096 et 4 516 603. L'acte de servitude devra être signé avant l'adoption de la résolution finale autorisant le PPCMOI;
- **Planter une rangée de conifères le long du boulevard Gérard-Cadieux**, de la même espèce que ceux existants, afin de compléter l'alignement en place. La plantation le long du lot 5 043 003 (Jarofix existant) et des lots visés par le projet 4 516 605 et 4 516 610 devra se faire **dans les 12 mois suivant l'émission du certificat d'autorisation pour l'agrandissement de l'aire d'entreposage du Jarofix**. Les arbres devront avoir une hauteur d'au moins 2 mètres et un diamètre de tronc d'au moins 4 centimètres à 1 mètre du sol au moment de leur plantation;

DÉCISION DU CONSEIL (suite)

CONSEIL

- Bonifier la bande tampon de 3 mètres le long de la ligne latérale est du lot 4 516 610, qui sera conservée à partir du boisé existant, afin de respecter le pourcentage de conifères prescrit au Règlement 150 concernant le zonage, soit 60 % de ladite bande tampon. Les arbres devront avoir une hauteur d'au moins 2 mètres et un diamètre de tronc d'au moins 4 centimètres à 1 mètre du sol au moment de leur plantation;
- Mettre en place un comité de travail et un comité de suivi dans les 90 jours de l'adoption de la résolution finale autorisant le PPCMOI, dont l'objectif conjoint sera d'étudier l'opportunité de déployer, dans le futur, des solutions alternatives à l'agrandissement de l'aire d'accumulation. Les modalités de composition et de fonctionnement de ces comités, qui comprendront des rencontres et des suivis réguliers, feront l'objet d'une entente entre l'entreprise et la Ville;
- Fournir, avant l'émission du permis pour agrandir l'aire d'entreposage de Jarofix, une garantie financière, sous forme de traite bancaire de 100 000,00 \$ émise à l'ordre de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, afin de garantir l'exécution des plantations exigées au PPCMOI;
- Revégétaliser et revaloriser le site dans la partie où l'entreposage de Jarofix est complété, afin de le rendre plus écologique (ruches, plantations de fleurs et d'herbes, nichoirs, etc.);

DÉCISION DU CONSEIL (suite)

CONSEIL

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.

ÉCHÉANCIER D'ADOPTION DU PPCMOI

ÉTAPES	DATES
Adoption du second projet de résolution	17 juin 2025
Avis aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande d'approbation référendaire	25 juin 2025 (Journal Le St-Francois)
Fin délai transmission de demande de participation au processus d'approbation référendaire (8 jours après l'avis)	3 juillet 2025
Adoption de la résolution finale	8 juillet 2025
Examen et approbation de la MRC (Émission du certificat)	Dans les 120 jours de la transmission de la résolution (août 2025)