

PPCMOI 2024-0036

Futur 21, rue Victoria Est



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**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.

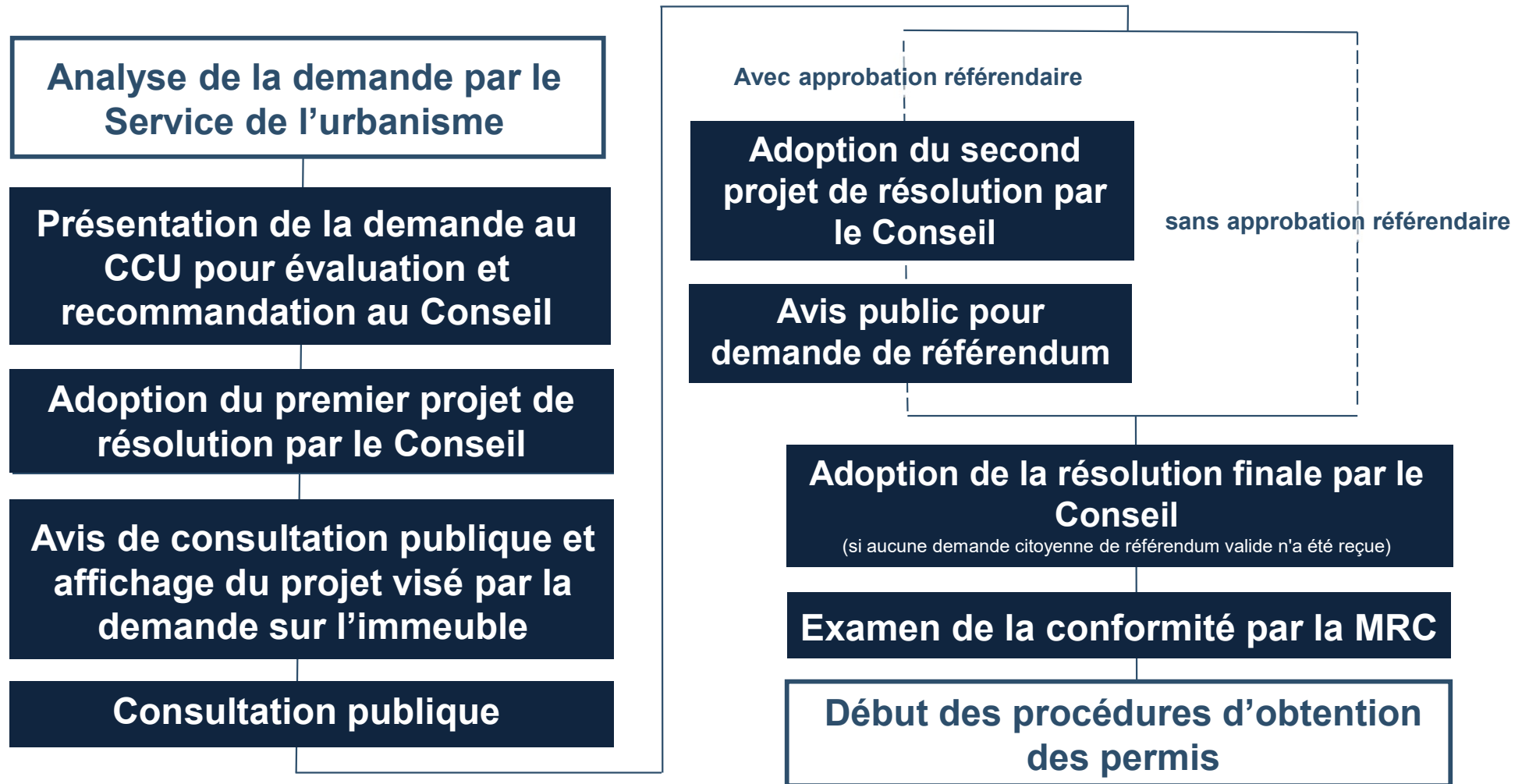


Permet d'analyser les projets au cas par cas, afin d'assurer une meilleure intégration au milieu et faciliter le développement.

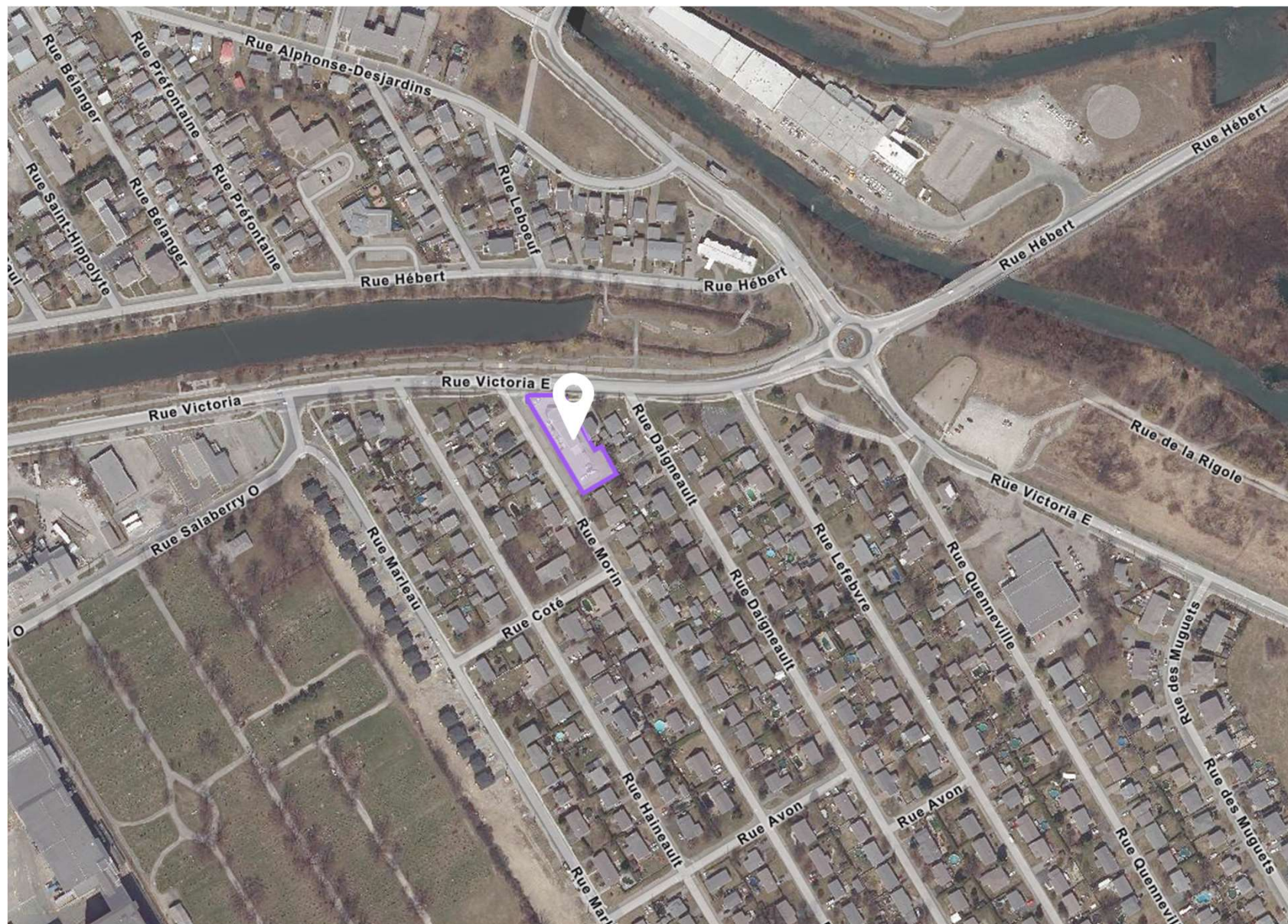


Instrument de choix pour les projets de grande envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières.

PROCESSUS DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PPCMOI



EMPLACEMENT VISÉ PAR LE PROJET



LE PROJET EN BREF



16 logements



Hauteur de 2 et 3 étages
avec modulation
architecturale pour
amoindrir l'impact



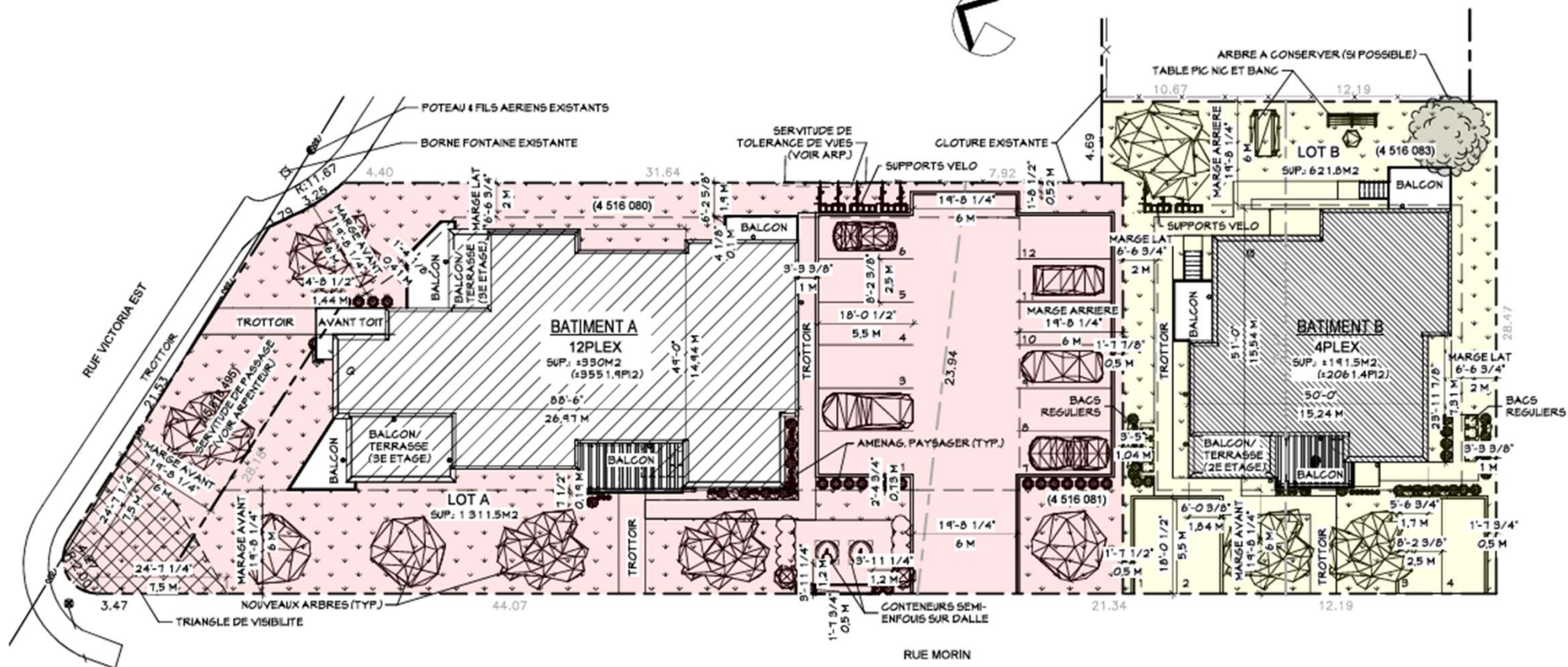
Stationnement de
surface



Plus de 40 %
d'espaces verts sur
les deux lots

LE PROJET EN IMAGES





LES ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES

Les éléments suivants dérogent au règlement 150 concernant le zonage :

- Un usage d'habitation quadrifamiliale (h1b) et un usage d'habitation multifamiliale de 12 logements maximum (h1c) alors que ledit règlement 150 prévoit, pour la zone C-584, seulement des usages commerciaux mixtes avec 1 seul logement;
- Une marge latérale minimum à 2,5 mètres, alors que ledit règlement 150 prévoit, pour la zone C-584, une marge latérale minimum à 3 mètres pour les usages actuellement autorisés;
- Une profondeur de lot à 28 mètres pour un usage d'habitation quadrifamiliale, alors que ledit règlement 150 prévoit, pour la zone C-584, une profondeur de lot minimum à 30 mètres pour les usages actuellement autorisés;
- Une augmentation du pourcentage de largeur totale d'entrée charretière par rapport à la largeur du lot, pour l'habitation quadrifamiliale, à 48 % alors que ledit règlement 150 à l'article 9.1, exige une largeur totale des entrées charretières qui ne doit pas dépasser 40 % de la largeur du lot;
- Une réduction de la largeur minimale à 0,6 mètre pour un espace vert à aménager le long d'une ligne latérale, alors que ledit règlement 150 à l'article 10.8.1, exige un espace vert de 1 mètre minimum pour une habitation multifamiliale.

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
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	Oui
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	Non applicable
Un concept d'affichage de qualité et son harmonisation avec le projet ainsi que le milieu	Non applicable
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	Non applicable
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 1 octobre 2025, le Conseil a adopté le premier projet de résolution 2025-10-569 afin d'**autoriser** le présent projet, aux conditions suivantes :

- Que la décontamination du sol restant et le retrait de la liste des terrains contaminés soient effectués en amont de la démarche du PPCMOI, considérant qu'aucun permis de lotissement ou de nouvelle construction ne pourra être émis avant la complétion de ces étapes;
- 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 de 10 000 \$ avant l'obtention du permis de construction, sous forme de lettre de crédit bancaire ou 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.

ÉCHÉANCIER D'ADOPTION DU PPCMOI

ÉTAPES	DATES
Adoption du second projet de résolution	18 novembre 2025
Avis aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande d'approbation référendaire	26 novembre 2025 (Journal Le St-Francois)
Fin délai transmission de demande de participation au processus d'approbation référendaire (8 jours après l'avis)	4 décembre 2025
Adoption de la résolution finale	16 décembre 2025
Examen et approbation de la MRC (Émission du certificat)	Dans les 120 jours de la transmission de la résolution