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 13 MAI 2025, À 19 HEURES

Sont présents à cette séance les membres du conseil Lyne Lefebvre, Jean-Marc Rochon, France Chenail, Stéphane Leduc, Normand Amesse, Patrick Rancourt, Jean-François Giroux et Sophie Sirois-Perras, sous la présidence de M. le maire Miguel Lemieux, formant la totalité des membres du conseil.

2025-05-292 **PRÉSENTATION ET ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION - DEMANDE DE PPCMOI2025-0059 POUR LE BOULEVARD GÉRARD-CADIEUX**

ATTENDU QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée par l'entreprise Zinc électrolytique du Canada Limitée concernant les lots 5 043 003, 4 516 605 et 4 516 610 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, 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;

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 ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (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 pour le projet, les éléments dérogatoires au *Règlement 150 concernant le zonage* sont les suivants :

- 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, conformément à l'annexe A - grille usages et normes zone I-946, à l'article 1.1.6;

- 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 règlementation d'urbanisme en vigueur, alors qu'un maximum de 25 % est autorisé de façon sélective et que

le projet doit avoir pour objectif la viabilité des arbres, conformément à l'article 10.6.1;

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)*;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation défavorable;

CONSIDÉRANT QUE le projet favorisera le maintien de nombreux emplois sur le territoire de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield;

Il est proposé par M. le conseiller Patrick Rancourt,
appuyé par M^{me} la conseillère France Chenail,
et résolu à la majorité

D'accepter la demande de PPCMOI2025-0059, autorisant la réalisation d'un projet d'agrandissement de l'aire d'accumulation de Jarofix, dans une partie des zones I-945 et I-946, à l'égard des lots 5 043 003, 4 516 605 et 4 516 610, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, en dérogation aux dispositions relatives à l'obligation de la présence d'un bâtiment occupant minimalement 20 % de la superficie du terrain (*Règlement 150 concernant le zonage*, article 1.1.6, annexe A - grilles usages et normes zones I-945 et I-946) ainsi qu'au pourcentage permis d'abattage d'arbres sur un terrain sans qu'il y ait de projet de construction (*Règlement 150 concernant le zonage*, article 10.6.1), le tout tel que présenté à la demande datée du 8 avril et signée par M. Paul Einarson, chef de la direction, ainsi qu'aux annexes « plan de déboisement (Vue en plan) », « plan d'occupation » et « coupe typique » datées du 20 mars et « Bassin de décantation » datée du 11 août 2023, aux conditions suivantes :

1. Les usages autorisés sur la propriété sont limités aux usages suivants :

Dans la zone I-945

i2b	Service relié au camionnage ou transport de marchandises diverses		■
i2c	Activité de fabrication industrielle	■	
i3b	Première transformation des produits minéraux non métalliques ou des produits du pétrole ou du charbon	■	
i4a	Centre de recherche en valorisation des déchets	■	
i4b	Tri et revalorisation des matières résiduelles	■	
i4c	Lieu de dépôt, d'élimination et de traitement de déchets domestiques et industriels	□	
i4d	Industrie de recyclage de véhicules motorisés	□	
i1b	Activité de fabrication industrielle de prestige	■	
i2a	Service assumé par un entrepreneur en activité dans le domaine de la construction de bâtiment ou dans un domaine connexe	■	
i2d	Service ayant des activités compatibles avec un milieu industriel	□	
i1a	Centre de recherche et développement de haute technologie ou centre d'essai	■	

Dans la zone I-946

i1a	Centre de recherche et développement de haute technologie ou centre d'essai	■	
i1b	Activité de fabrication industrielle de prestige	■	
i2a	Service assumé par un entrepreneur en activité dans le domaine de la construction de bâtiment ou dans un domaine connexe	■	
i2b	Service relié au camionnage ou transport de marchandises diverses		■
i2c	Activité de fabrication industrielle	■	

i2d	Service ayant des activités compatibles avec un milieu industriel	■	
i4	Industrie de la technologie environnementale	■	
c6d	Vente en gros de produits alimentaires ou de produits de consommation ou de biens d'équipement	■	
c6e	Service d'entreposage léger	■	
c6f	Service de transport, de camionnage ou d'entreposage ou une école de conduite	■	
p4b	Service public relié à la production ou activité connexe	■	
p4d	Équipement de télécommunication	■	

Dans le respect des dispositions indiquées auxdites grilles, sauf pour la disposition spéciale « Le bâtiment principal doit occuper au moins 20 % de la superficie du terrain. » qui ne s'appliquera pas sur les lots 5 043 003, 4 516 605 et 4 516 610;

Nonobstant l'article 3.1.4, l'entreprise pourra exercer son usage d'entreposage de Jarofix sans qu'il y ait la nécessité de construire un bâtiment principal pour l'y exercer;

2. L'entreprise Zinc électrolytique du Canada Limitée 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;

3. 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;

4. 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;

5. 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;

6. 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;

7. 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.);

QUE toute autre disposition règlementaire 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.

Le conseiller M. Jean-François Giroux s'oppose à la résolution.

Le maire M. Miguel Lemieux demande s'il y a opposition parmi les membres du conseil, sans demander le vote. Aucun autre conseillères et conseillers ne s'opposent à la résolution.

ADOPTÉ

Copie certifiée conforme le 15 mai 2025 Valérie Tremblay, greffière