

# **PPCMOI 2025-0198**

## **74, rue Maden**



**SALABERRY-DE-VALLEYFIELD**  
CAPITALE RÉGIONALE DU SUD-OUEST

# 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.

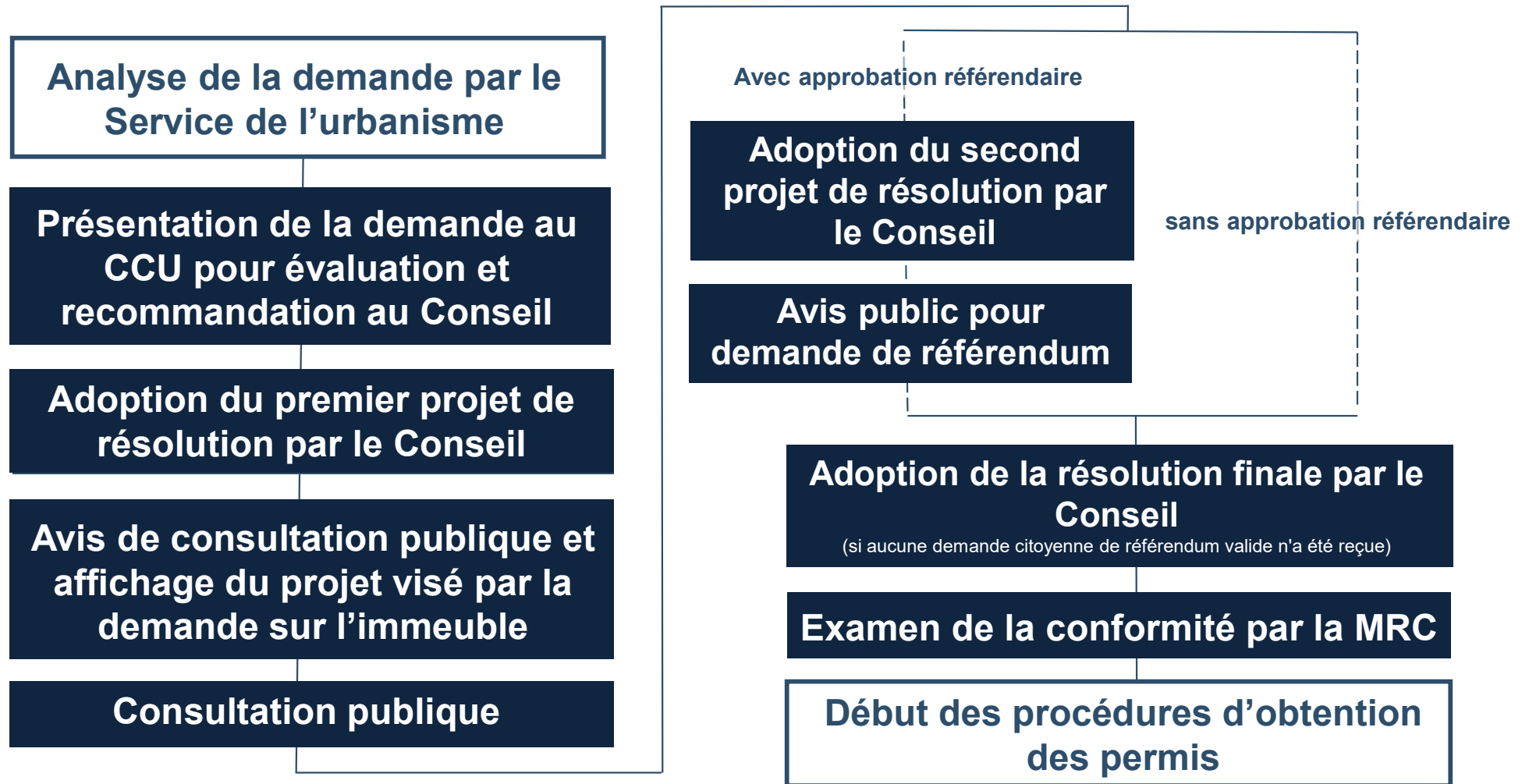


Permet d'analyser les projets au cas par cas, afin d'assurer une meilleure intégration au milieu et faciliter le développement.



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





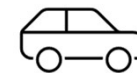
# LE PROJET EN BREF



Centre d'entraînement  
privé pour le hockey



Réfection du bâtiment



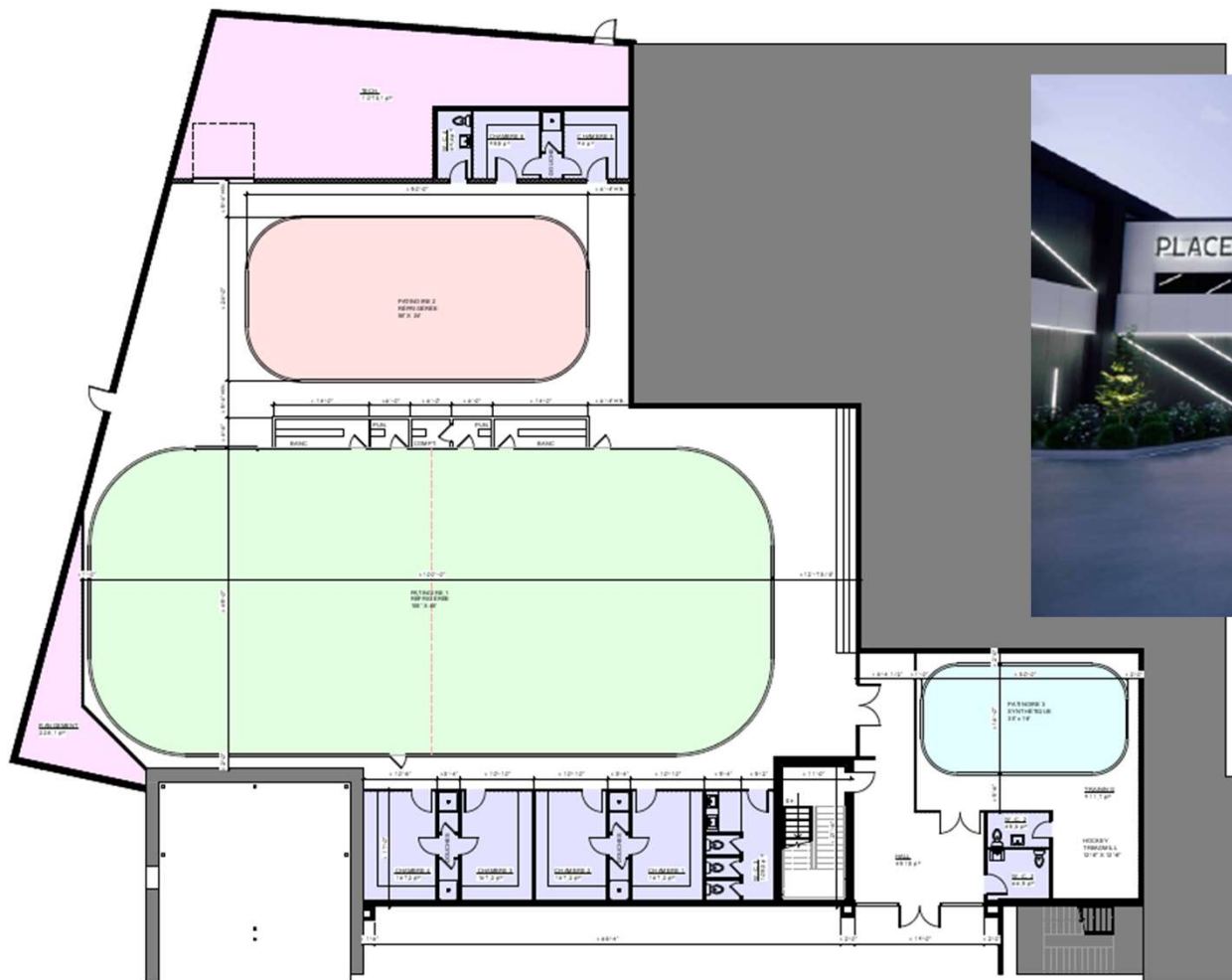
Stationnement  
extérieur, de surface,  
partagé



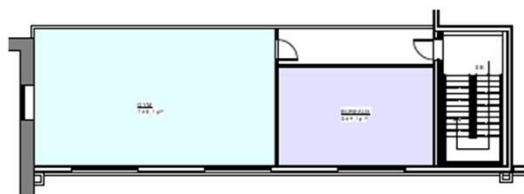
# LE PROJET EN DÉTAILS

- Projet de développement du hockey mineur pour offrir un environnement spécialisé, axé sur l'entraînement technique individuel et la progression ciblée des habiletés.
- Objectif principal : Optimiser la performance des joueurs et des gardiens de but au hockey dans un environnement contrôlé, sans distraction et adapté aux méthodes actuelles d'enseignements des habiletés sportives.
- Le projet inclus :
  - Une surface de glaces pour 8 joueurs;
  - Une surface de glaces pour 4 joueurs;
  - Un espace d'entraînement pour les gardiens de but;
  - Une salle d'entraînement sportive (gym).
- Espace partagé de stationnement avec une boutique de sport.

# LE PROJET EN IMAGES



Rez-de-chaussée

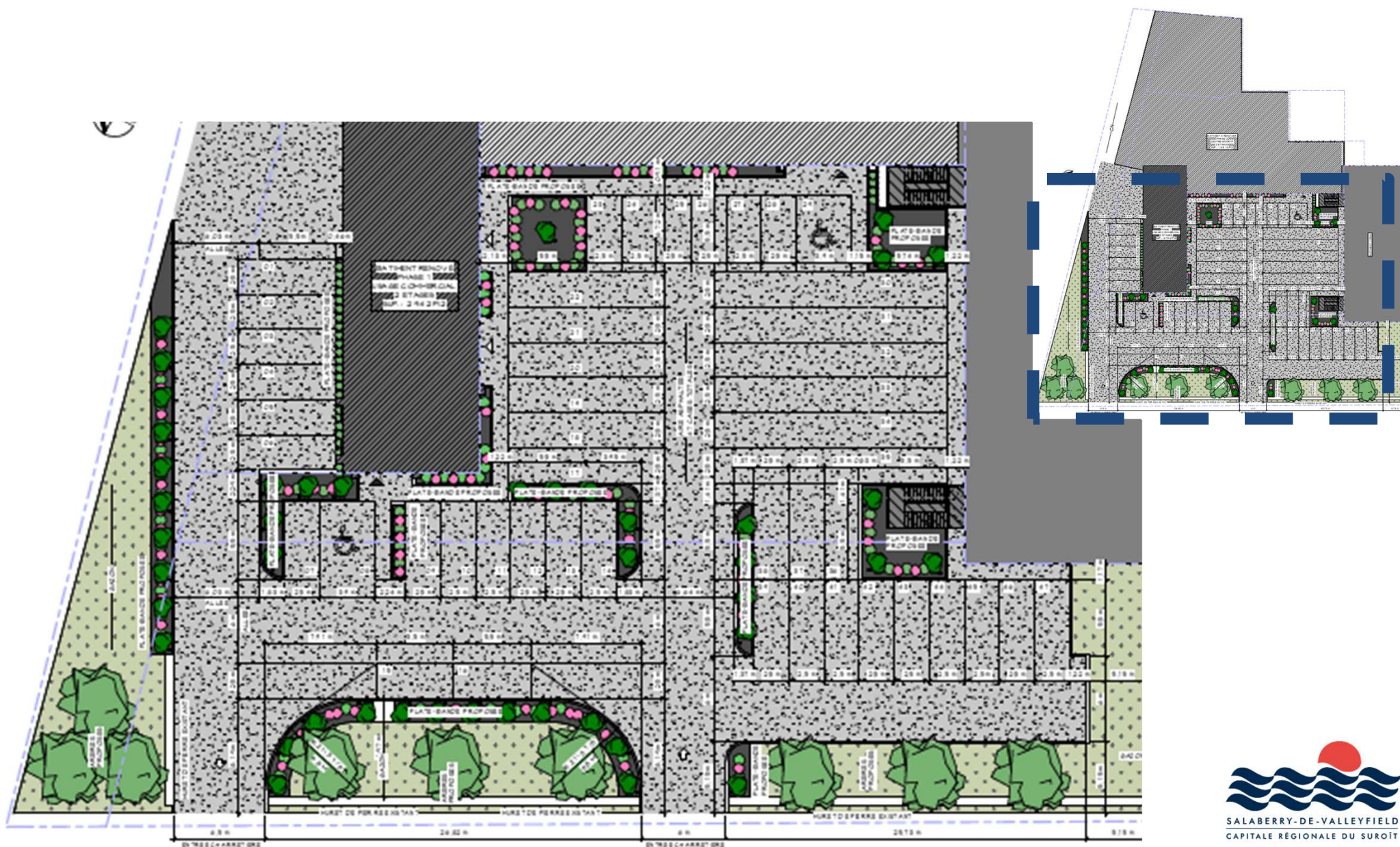


2<sup>e</sup> étage





# LE PROJET EN IMAGES



# LES ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES

Les éléments suivants dérogent au règlement 150 concernant le zonage :

- 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 m<sup>2</sup> de superficie d'espace commun d'entraînement et de pièces accessoires à l'entraînement, plus 1 case par 2 employés/entraîneur, 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 m<sup>2</sup> de plancher pouvant servir de lieu de rassemblement.

# 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	Oui
Un concept d'affichage de qualité et son harmonisation avec le projet ainsi que le milieu	Oui
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 20 novembre 2025.

## CONSEIL

Le 16 décembre 2025, le Conseil a adopté le premier projet de résolution 2025-12-696 afin d'**autoriser** le présent projet, aux conditions suivantes :

- 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 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.