

ADOPTÉ

2026-02-796 DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE POUR LE 55, BOULEVARD DU HAVRE

Conformément à l'article 145.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), le conseil invite tout intéressé à se faire entendre relativement à la demande de dérogation mineure présentée devant ce conseil.

Aucun intéressé ne se fait entendre.

ATTENDU QUE M^{me} Jasmine Lalonde et M. Jean-François Benoit ont formulé une demande de dérogation mineure pour le lot 3 593 545 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, pour autoriser un abri d'auto à 3,6 mètres de la ligne avant de la propriété, alors que l'article 5.3.1.3 du *Règlement 150* prévoit qu'un abri d'auto doit respecter la marge avant édictée pour le bâtiment principal, soit une distance de 5 mètres de la ligne avant de propriété dans la zone H-302 concernant l'immeuble situé au 55, boulevard du Havre;

CONSIDÉRANT QUE le balcon du 2^e étage n'empiète pas de plus de 1,5 mètre dans la marge avant prescrite pour le bâtiment principal, en vertu de l'article 7.1 du *Règlement 150* concernant le zonage;

CONSIDÉRANT la largeur restreinte du terrain et la contrainte de modifier l'emplacement de l'allée d'accès du garage attaché;

CONSIDÉRANT QUE la demande ne semble pas porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété et de leur vue sur la Baie St-François;

VU la recommandation favorable émise par le comité consultatif d'urbanisme;

Il est proposé par M. le conseiller Jean-Marc Rochon,
appuyé par M. le conseiller Jean-François Giroux,
et résolu à l'unanimité

D'accepter la demande de dérogation mineure DM2026-0001 pour le lot 3 593 545 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, sis au 55, boulevard du Havre, le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation réalisé par Pierre-Luc Gaudreau portant le numéro de projet F2025-20318-ppr en date du 26 août 2025, sous réserve que la nouvelle construction projetée avec son abri d'auto soit à une distance de 3,8 mètres de la ligne avant au lieu de 5 mètres;

D'autoriser leur maintien pour toute la durée de leur existence;

QUE toute modification, tout agrandissement ou toute reconstruction de ce bâtiment devra se faire conformément au règlement en vigueur au moment où la situation se présentera.

ADOPTÉ

2026-02-797 DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE POUR LE 75, RUE VIRGINIE

Conformément à l'article 145.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), le conseil invite tout intéressé à se faire entendre relativement à la demande de dérogation mineure présentée devant ce conseil.

Aucun intéressé ne se fait entendre.

ATTENDU QUE le Club de gymnastique Campiagile de Valleyfield inc. a formulé une demande de dérogation mineure pour le lot 3 593 640 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, pour permettre l'agrandissement d'un bâtiment communautaire situé au 75, rue Virginie, par l'ajout d'un espace attitré au Parkour avec les éléments dérogoires suivants:

- Une marge avant à 4.80 mètres, alors que ledit *Règlement 150* prévoit, à la grille de zonage P-303, une marge avant minimale de 6 mètres;

- Un ratio de cases de stationnement à 1 case / 30 mètres carrés de plateau sportif, 1 case / 20 mètres carrés pour les autres usages (gradin, vestiaire, bureau, rangement, etc.) ainsi que 1 case / 2 entraîneurs ou professeurs, alors que ledit *Règlement 150* prévoit à l'article 9.2.8.2, un nombre de stationnement à 1 case / 10 mètres carrés de plancher pouvant servir de lieu de rassemblement.

CONSIDÉRANT QUE l'espace actuel est limité pour permettre l'entraînement optimal des jeunes pour le Parkour;

CONSIDÉRANT QU'UN agrandissement permettra d'améliorer la qualité des cours et d'accueillir convenablement les familles;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement permettra de réunir les trois espaces d'entraînement entre eux, principalement, pour les accompagnateurs;

CONSIDÉRANT QU'IL est nécessaire de revoir le ratio de cases de stationnement pour un usage plus spécifique d'entraînement et d'espace d'accueil limité;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est existant et qu'un premier agrandissement a eu lieu en 2014;

ATTENDU QUE la dérogation mineure 2017-02-073 est encore valide pour l'espace vert en bordure de rue;

ATTENDU QU'EN permettant d'agrandir le bâtiment et de réaménager le stationnement pour être utilisé à son maximum, il reste peu d'espace pour la gestion des matières résiduelles sur le terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet devra respecter la réglementation en vigueur pour tous les autres aspects;

CONSIDÉRANT QUE l'acceptation de la présente demande ne causera aucun préjudice aux propriétés voisines;

VU la recommandation favorable émise par le comité consultatif d'urbanisme;

Il est proposé par M. le conseiller Jean-Marc Rochon,
appuyé par M^{me} la conseillère France Chenail,
et résolu à l'unanimité

D'accepter la demande de dérogation mineure DM2026-0004 pour le lot 3 593 640 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, sis au 75, rue Virginie, demande formulée par Club de gymnastique Campiagile de Valleyfield inc., tel qu'illustré sur le plan d'implantation de la firme MDTP Atelier d'architecture, proposition 9 en date du 7 janvier 2026, pour permettre l'agrandissement d'un

bâtiment communautaire par l'ajout d'un espace attitré au Parkour avec les éléments dérogatoires suivants:

- Une marge avant à 4.80 mètres au lieu d'une marge avant minimale de 6 mètres;
- Un ratio de cases de stationnement à 1 case / 30 mètres carrés de plateau sportif, 1 case / 20 mètres carrés pour les autres usages (gradin, vestiaire, bureau, rangement, etc.) ainsi que 1 case / 2 entraîneurs ou professeurs, au lieu d'un nombre de stationnement à 1 case / 10 mètres carrés de plancher pouvant servir de lieu de rassemblement;

À la condition suivante :

- La gestion des matières résiduelles devra se faire dans des contenants semi-enfouis, sur le terrain privé, dans l'aire de stationnement;

D'autoriser leur maintien pour toute la durée de leur existence;

QUE toute modification, tout agrandissement ou toute reconstruction de ce bâtiment devra se faire conformément au règlement en vigueur au moment où la situation se présentera.

ADOPTÉ

2026-02-798 DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE POUR LE FUTUR 1, RUE FABRE

Conformément à l'article 145.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), le conseil invite tout intéressé à se faire entendre relativement à la demande de dérogation mineure présentée devant ce conseil.

Aucun intéressé ne se fait entendre.

ATTENDU QUE Groupe Delpha Inc. a formulé une demande de dérogation mineure pour le lot 6 524 956 et partie du lot 3 246 633 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, pour autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de 85 logements, avec les éléments dérogatoires suivants:

- Une marge avant à 1.65 mètre, alors que ledit *Règlement 150* prévoit à la grille H-421, une marge avant minimale de 3 mètres;
- Un niveau du rez-de-chaussée à 2.6 mètres au-dessus du niveau du centre de la rue, alors que ledit *Règlement 150* prévoit à l'article 8.10, que le niveau du rez-de-chaussée doit se situer à un maximum de 1.8 mètre au-dessus du niveau de la rue;
- Une porte d'entrée en façade donnant sur le sous-sol, alors que ledit *Règlement 150* prévoit à l'article 8.7.3, qu'au minimum, une porte d'entrée doit se situer au rez-de-chaussée;
- Des pentes d'allées d'accès se trouvant à la limite de la rue, alors que ledit *Règlement 150* prévoit à l'article 9.2.5, que les pentes d'allée d'accès doivent se trouver à un minimum de 1.5 mètre de la ligne de rue.

CONSIDÉRANT QU'UNE dénivellation de plus de trois (3) mètres est existante entre le niveau de la rue Fabre et le niveau de la rue Alphonse-Desjardins;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est transversal et permet une façade principale sur la rue Fabre;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a été travaillé pour permettre une meilleure intégration à la pente existante de terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet devra respecter la réglementation en vigueur pour tous les autres aspects;

CONSIDÉRANT QUE l'acceptation de la présente demande ne causera aucun préjudice aux propriétés voisines;

VU la recommandation favorable émise par le comité consultatif d'urbanisme;

Il est proposé par M^{me} la conseillère France Chenail,
appuyé par M. le conseiller Michel Martinet,
et résolu à l'unanimité

D'accepter la demande de dérogation mineure DM2026-0006 pour le lot 6 524 956 et partie du lot 3 246 633 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, sis au futur 1, rue Fabre, demande formulée par Groupe Delpha Inc., pour autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de 85 logements, le tout tel que présenté sur les extraits de plans préliminaires réalisés par PlaniStudio inc. portant le numéro de projet PS-24171 en date 21 janvier 2026, avec les éléments dérogatoires suivants:

- Une marge avant à 1.65 mètre au lieu de 3 mètres;
- Un niveau du rez-de-chaussée à 2.6 mètres au-dessus du niveau de la rue au lieu de 1.8 mètre maximum;
- Une porte d'entrée en façade donnant au sous-sol;
- Des pentes d'allées d'accès se trouvant à la limite de la ligne de rue au lieu d'un minimum de 1.5 mètre.

D'autoriser leur maintien pour toute la durée de leur existence;

QUE toute modification, tout agrandissement ou toute reconstruction de ce bâtiment devra se faire conformément au règlement en vigueur au moment où la situation se présentera.

ADOPTÉ

2026-02-799 DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE POUR LE FUTUR 2, RUE PARENT

Conformément à l'article 145.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), le conseil invite tout intéressé à se faire entendre relativement à la demande de dérogation mineure présentée devant ce conseil.

Aucun intéressé ne se fait entendre.

ATTENDU QU'Ambition Habitation a formulé pour et au nom de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield une demande de dérogation mineure pour le lot 6 628 864 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, pour autoriser la construction d'un bâtiment multifamilial composé de 50 logements sociaux, sur trois (3) étages, sans bande tampon, alors que l'article 6.1.2 du *Règlement 150* l'exige pour ce type de construction;

CONSIDÉRANT QUE le projet inclut une habitation multifamiliale de 50 logements sociaux;

CONSIDÉRANT QUE seulement 15 % du mur latéral est à une distance de moins de 5 mètres de la ligne de terrain mitoyenne avec les propriétés unifamiliales voisines;

CONSIDÉRANT la présence d'une servitude en faveur de la Ville au centre du terrain;

CONSIDÉRANT l'obligation d'installation d'une clôture le long des terrains communs aux propriétés unifamiliales en vertu de l'article 10.8.1 du *Règlement 150 concernant le zonage*;

CONSIDÉRANT QUE le projet devra respecter la réglementation en vigueur pour tous les autres aspects;

CONSIDÉRANT QUE l'acceptation de la présente demande ne causera aucun préjudice aux propriétés voisines;

VU la recommandation favorable émise par le comité consultatif d'urbanisme;

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

D'accepter la demande de dérogation mineure DM2026-0003 pour le lot 6 628 864 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, sis au futur 2, rue Parent, demande formulée par Ambition Habitation pour et au nom de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, pour permettre la construction d'une habitation multifamiliale composée de 50 logements sociaux, sur trois (3) étages, sans l'obligation d'une bande tampon, le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation de la firme J. Dagenais architecte + associés inc. en date du 14 janvier 2026.

D'autoriser leur maintien pour toute la durée de leur existence;

QUE toute modification, tout agrandissement ou toute reconstruction de ce bâtiment devra se faire conformément au règlement en vigueur au moment où la situation se présentera.

QUE les frais de 900 \$ pour la dérogation mineure soit remboursés au requérant compte tenu de la nature sociale du projet.

ADOPTÉ

2026-02-800 DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE POUR LE FUTUR 84, RUE PIERRE-DIONNE

Conformément à l'article 145.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), le conseil invite tout intéressé à se faire entendre relativement à la demande de dérogation mineure présentée devant ce conseil.

Aucun intéressé ne se fait entendre.

ATTENDU QUE Kevin Bissonnette a formulé une demande de dérogation mineure pour le lot 5 908 292 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, pour autoriser la construction d'une habitation unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage intégré, du même modèle que l'habitation adjacente de gauche, soit le 80 rue Pierre-Dionne, alors qu'à l'article 8.7.4 du *Règlement 150*, il est

prévu que sur le même côté d'une rue, une habitation unifamiliale isolée doit être séparée d'une autre habitation unifamiliale isolée de même modèle par un minimum de cinq (5) terrains voués à accueillir un bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le dernier terrain à construire dans cet îlot de la rue Pierre-Dionne est celui de la présente demande;

CONSIDÉRANT QUE l'article 8.7.4 du *Règlement 150* restreint les possibilités pour permettre de respecter la composition actuelle de la rue;

CONSIDÉRANT QUE le projet devra respecter la réglementation en vigueur pour tous les autres aspects;

CONSIDÉRANT QUE l'acceptation de la présente demande ne causera aucun préjudice aux propriétés voisines;

VU la recommandation favorable émise par le comité consultatif d'urbanisme;

Il est proposé par M^{me} la conseillère France Chenail,
appuyé par M^{me} la conseillère Stéphanie Amesse,
et résolu à l'unanimité

D'accepter la demande de dérogation mineure DM2026-0010 pour le lot 5 908 292 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, sis au futur 84, rue Pierre-Dionne, le tout tel qu'illustré sur l'élévation en couleur transmise par courriel le 16 janvier 2026, sans l'application des couleurs sélectionnées;
D'autoriser leur maintien pour toute la durée de leur existence;

QUE toute modification, tout agrandissement ou toute reconstruction de ce bâtiment devra se faire conformément au règlement en vigueur au moment où la situation se présentera.

ADOPTÉ

2026-02-801 DEMANDE DE PIIA POUR LE 75, RUE VIRGINIE

ATTENDU QUE le lot 3 593 640 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, est soumis aux prescriptions du *Règlement 153 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale*;

VU la demande d'autorisation formulée par le Club de gymnastique Campiagile de Valleyfield inc. pour l'agrandissement d'un bâtiment communautaire en reliant les deux parties existantes du bâtiment afin d'accueillir un atrium spécifique pour le parkour concernant le bâtiment situé au 75, rue Virginie;

ATTENDU QUE l'église a été rénovée depuis sa construction et a perdu de ses caractéristiques patrimoniales au fil des interventions;

ATTENDU QU'UN premier agrandissement a été effectué en 2014 pour l'atrium réservé au cheerleading;

CONSIDÉRANT QUE le nouvel agrandissement souhaité permettra de relier les deux parties du bâtiment, en façade principale;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture de l'agrandissement se marie au bâtiment existant;

CONSIDÉRANT la demande de dérogation mineure concernant la marge avant de l'agrandissement et le nombre de stationnements;

CONSIDÉRANT QUE les objectifs et critères attribués à ce type d'agrandissement sont atteints et respectés;

VU la recommandation favorable émise par le comité consultatif d'urbanisme, sous certaines conditions;

Il est proposé par M. le conseiller Jean-Marc Rochon,
appuyé par M^{me} la conseillère France Chenail,
et résolu à l'unanimité

D'accepter la demande PIIA2026-0012 formulée pour le lot 3 593 640 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, par Club de gymnastique Campiagile de Valleyfield inc., en vertu du *Règlement 153 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, pour permettre l'agrandissement d'un bâtiment communautaire en reliant les deux parties existantes du bâtiment afin d'accueillir un atrium spécifique pour le parkour, tel que présenté sur les plans préliminaires de construction de la firme MDTP Atelier d'architecture, proposition 7, soumis en date du 29 octobre 2025 et le plan d'implantation, proposition 9 de la même firme portant la date du 7 janvier 2026 avec l'utilisation des matériaux extérieurs suivants, soit un parement en fibrociment de couleur brun et un parement métallique prépeint de couleur gris.

ADOPTÉ

2026-02-802 CAUTIONNEMENT ET FINANCEMENT DE L'EMPRUNT DE VALSPEC INC.

CONSIDÉRANT QUE l'organisme Valspec inc. est un partenaire majeur de la Ville;

CONSIDÉRANT QUE Valspec inc. désire obtenir un prêt de Desjardins au montant de 1 085 750 \$, pour financer l'achat d'équipements techniques et les travaux de climatisation réalisés à la Salle Albert-Dumouchel;

CONSIDÉRANT QUE l'institution financière Desjardins exige que la Ville se rende caution de cette obligation;

VU la recommandation du Service des finances et des technologies de l'information;

Il est proposé par M. le conseiller Michel Martinet,
appuyé par M. le conseiller Jean-François Giroux,
et résolu à l'unanimité

Que la Ville se porte caution en faveur de Valspec inc. d'un montant de 1 085 750 \$ pour une période de dix (10) ans, selon les termes et conditions mentionnés dans contrat de prêt signé ci-annexé;

QUE la Ville soit autorisée à verser à Valspec inc. les sommes requises afin que celle-ci puisse effectuer les remboursements semestriels prévus selon les termes et conditions mentionnés dans le contrat de prêt;

Que la trésorière, M^{me} Johanne Plante, ainsi que le maire M. Miguel Lemieux soient autorisés à signer, pour et au nom de la Ville, la caution d'un emprunt de 1 085 750 \$ par Valspec inc., et ce en date du 17 février 2026.

ADOPTÉ

2026-02-803 VENTE D'UNE PARTIE DE LOTS SITUÉS SUR LA RUE SALABERRY À 9517-8224 QUÉBEC INC.

ATTENDU QUE l'entreprise 9517-8224 Québec inc. désire faire l'acquisition d'une partie du lot 4 517 857 et d'une partie du lot 5 102 262 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, lots situés sur la rue Salaberry;

ATTENDU QUE le lot à être formé par les parties des lots 4 517 857 et 5 102 262 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois devrait être connu comme étant le lot 6 718 677 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois à la suite de la subdivision à venir;

VU la recommandation du Service de l'urbanisme et des permis d'autoriser la vente dudit lot;

Il est proposé par M^{me} la conseillère Stéphanie Amesse,
appuyé par M^{me} la conseillère Sophie Sirois-Perras,
et résolu à l'unanimité

DE convenir de vendre une partie du lot 4 517 857 et une partie du lot 5 102 262 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois à 9517-8224 Québec inc., ou son acheteur Les Constructions Numainville inc., d'une superficie approximative totale de 210,9 mètres carrés, pour la somme de 14 452,98 \$, taxes en sus;

D'affecter au domaine privé de la Ville le futur lot à être vendu, résultant de la subdivision des lots numéro 4 517 857 et 5 102 262, lequel devrait être connu comme étant le lot 6 718 677 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois;

QUE la vente soit faite sans garantie légale;

QUE tous les frais afférents à cette transaction soient assumés par l'acquéreur;

D'autoriser le maire, ou en son absence le maire suppléant, et la greffière, ou en son absence la greffière adjointe, à signer, pour et au nom de la Ville, tout document et tout acte de vente relatifs à la présente, lequel pourrait comporter un nouveau numéro de lot suite à la subdivision à venir, lequel acte devant souligner les quittances de créance et les servitudes à cet égard, le cas échéant, en y stipulant toute clause ou condition jugée utile dans l'intérêt de la Ville ou non incompatible avec la présente.

ADOPTÉ

PÉRIODE DE QUESTIONS

Aucune personne ne manifeste le désir de s'exprimer lors de cette période de questions.

2026-02-804 LEVÉE DE LA SÉANCE

À 19h08, l'ordre du jour étant épuisé,

Il est proposé par M. le conseiller Patrick Rancourt,
appuyé par M. le conseiller Stéphane Leduc,
et résolu à l'unanimité

DE lever la séance extraordinaire du 17 février 2026.

ADOPTÉ

Miguel Lemieux, maire

Valérie Tremblay, greffière