

Projet particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble

Immeuble visé :

lots 2 810 765 et 2 810 879 (avenue Godbout)

Assemblée de consultation publique :
8 janvier 2024



PPCMOI

Le projet consiste à construire un entrepôt à pneus sur un terrain vacant localisé à l'intérieur d'une zone résidentielle, soit la zone « 2029 » au plan de zonage.

Le terrain visé fait partie de la propriété du concessionnaire automobile, qui est situé sur l'avenue Larivière et séparé par la ruelle.

Terrains visés :

Lots 2 810 765 et 2 810 879 au cadastre du Québec (avenue Godbout).



PPCMOI

Les éléments de non-conformité aux règlements d'urbanisme (zonage) sont :

- L'usage « d'entrepôt à pneus » n'est pas autorisé à l'intérieur de la zone « 2029 »;
- Il n'y aura aucune bande tampon le long de la ligne latérale sud qui est adjacente à un terrain résidentiel;
- La marge arrière du bâtiment principal serait de trois (3) mètres au lieu de six (6) mètres;
- Il n'y aura aucune bande de verdure en cour arrière au lieu d'une bande d'une profondeur minimale de un (1) mètre;
- Il n'y aura aucune bande de verdure entourant le stationnement en cour avant, alors que la partie du stationnement en cour avant doit être entourée d'une bande de verdure de trois (3) mètres;
- Il n'y aura qu'un seul arbre entourant le stationnement en cour avant au lieu du minimum requis de quatre (4).

Toutes les autres normes du règlement sont respectées.

PPCMOI

Bien que l'entrepôt à pneus sera complémentaire au concessionnaire automobile, il doit être considéré comme un bâtiment principal aux fins d'application du règlement.

Il n'y aura pas d'enseigne commerciale sur le bâtiment.

Le bâtiment aura une superficie de 167,2 m² (1800 p²).





PPCMOI

Compatibilité au plan d'urbanisme

Les usages commerciaux sont compatibles avec l'affectation milieu de vie – secteur central.

PPCMOI

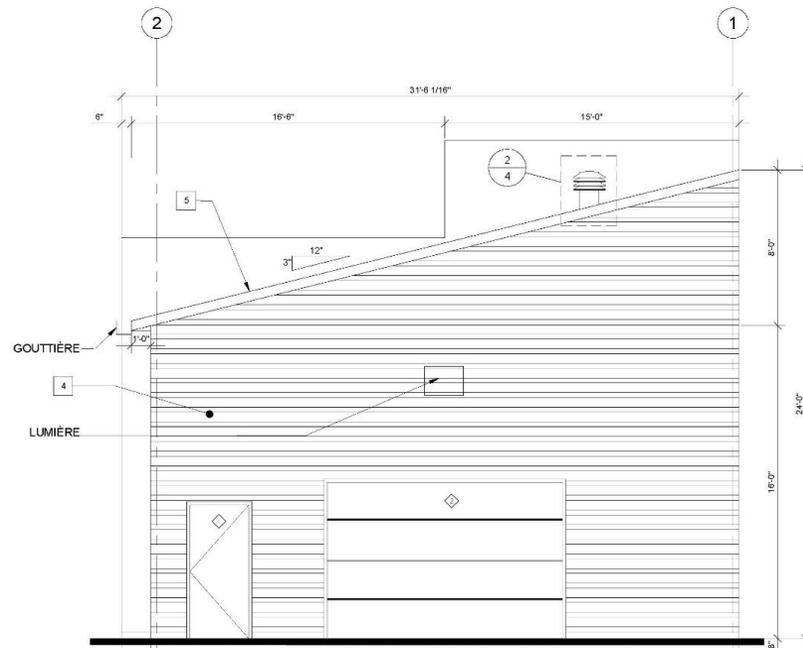
Illustration du projet – Vue en plan

-  Implantation projetée du bâtiment
-  Ajout de bandes de verdure
-  Aménagement d'un écran végétal

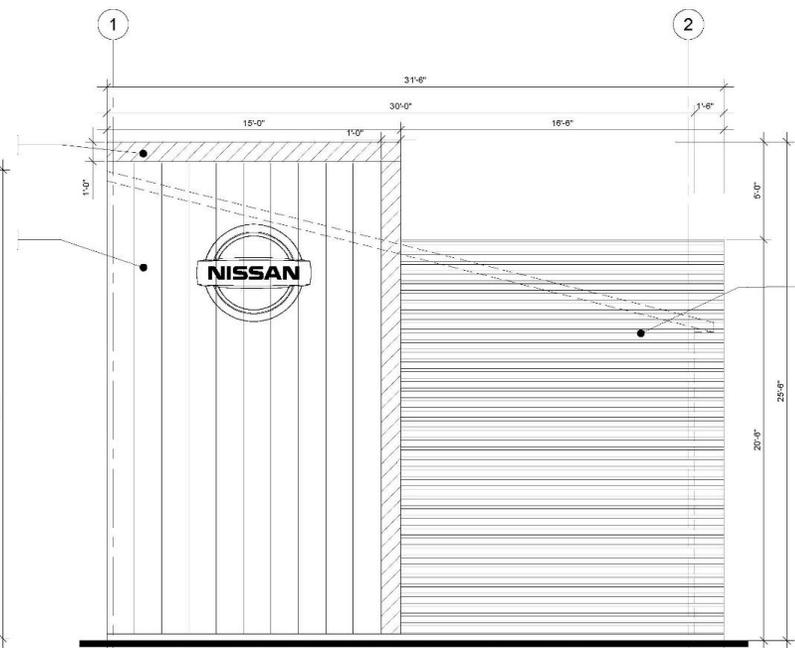


PPCMOI

Illustration du projet – Élévation du bâtiment (l'enseigne commerciale sera retirée)



Façade donnant sur la ruelle



Façade donnant sur l'avenue Godbout

LÉGENDE DES REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS

- 1 REVÊTEMENT À ATTACHE DISSIMULÉ VICWEST AD150
COULEUR: GRIS RÉGENT 56082
- 2 REVÊTEMENT À ATTACHE DISSIMULÉ VICWEST AD300
COULEUR: BLANC VIF 56088
- 3 REVÊTEMENT À ATTACHE DISSIMULÉ VICWEST AD300
COULEUR: ROUGE VIF 56080
- 4 REVÊTEMENT EN TÔLE CORRUGUÉ VICWEST GA24
COULEUR: GRIS RÉGENT 56082
- 5 BARDEAUX D'ASPHALTE
COULEUR: GRIS 2 TONS

PPCMOI

Photos



PPCMOI

Photos





PPCMOI

Le comité consultatif d'urbanisme a analysé la demande et a transmis ses recommandations au conseil municipal. L'analyse de la demande est présentée aux diapositives suivantes.

PPCMOI

L'analyse du conseil municipal doit être basée sur les critères suivants :

Critères	Analyse
Compatibilité avec le milieu d'insertion	Usage d'entreposage seulement, peu d'activités pour nuire à la quiétude des bâtiments résidentiels
Intégration architecturale	Bâtiment conforme au niveau des matériaux, aucune enseigne commerciale
Aménagement des espaces extérieurs	Bande végétalisée au nord et à l'est, maintien du stationnement au sud
Organisation du projet dans l'environnement	Bâtiment de petite dimension
Organisation fonctionnelle	Circulation facilitée entre les deux terrains de la propriété avec la proximité des bâtiments séparés uniquement par la ruelle
Composantes socioculturelles	N/A
Développement local ou régional	Facilite les opérations d'une entreprise
Faisabilité du projet	Le projet peut se réaliser facilement



PPCMOI

Le conseil municipal est d'avis que le projet respecte les objectifs et critères du règlement N° 2023-1252 sur les PPCMOI et autorise ainsi le projet d'entrepôt à pneus.

Cependant, il y a lieu d'imposer les conditions suivantes :

- La superficie maximale du bâtiment sera de 170 mètres carrés;
- La bande tampon latérale nord devra être aménagée et maintenue sur la totalité de la profondeur du lot (30,48 mètres);
- Aucun logo ou affichage commercial de l'entreprise sur le bâtiment servant d'entrepôt à pneus n'est autorisé;
- Tout éclairage ne pourra être dirigé vers les terrains résidentiels situés de part et d'autre du terrain occupé par le stationnement et l'entrepôt à pneus.

Calendrier d'adoption

- 27 novembre 2023 → Adoption du premier projet de résolution
- 6 décembre 2023 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **8 janvier 2024** → **Assemblée publique de consultation**
- **8 janvier 2024** → **Adoption du second projet de résolution**
- 17 janvier 2024 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 12 février 2024 → Adoption de la résolution
- 22 mars 2024 → Entrée en vigueur

*Le projet de règlement **contient** des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.



DES COMMENTAIRES?

Les citoyens peuvent formuler des commentaires à l'égard du projet de résolution, en personne, lors de l'assemblée publique de consultation qui se tiendra le **8 janvier 2024, à 19 h 45**, à l'hôtel de ville de Rouyn-Noranda, situé au 100, rue Taschereau Est.

Les personnes qui souhaitent consulter le projet de règlement peuvent le faire de deux façons :

- En personne, aux heures et jours normaux d'ouverture, au bureau de la greffière, situé à l'hôtel de ville, au 100, rue Taschereau Est, à Rouyn-Noranda;

ou

- En visitant le site web de la Ville : rouyn-noranda.ca/consultations.



MERCI!