

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

Immeuble visé :

2040, boulevard Témiscamingue

Assemblée publique de consultation :
12 février 2024



PPCMOI

Le projet consiste à aménager la place d'affaires de l'entreprise de forage dans les anciens bureaux d'une entreprise de services environnementaux. Il n'y aura peu ou pas de modifications au bâtiment, et l'utilisation extérieure du terrain demeurera la même (entreposage, stationnement, etc.)

La zone « 5080 » est une zone rurale principalement résidentielle, mais nous retrouvons un commerce sur le terrain voisin.

Le bâtiment est déjà construit (conforme) et est situé à moins de 300 mètres d'un parc à résidus miniers, où peu d'usages sont possibles.

L'usage est classé « commercial », mais peut s'apparenter à un usage industriel en raison des types de véhicules qui y circulent et des travaux de réparation effectués sur place.



PPCMOI

Les activités réalisées sur le terrain et à l'intérieur du bâtiment seront similaires à celles exercées précédemment par l'ancien occupant, soit :

- Bureaux administratifs à l'intérieur du bâtiment principal
- Réparation et entretien des véhicules et de la machinerie de l'entreprise dans le garage annexé
- Stationnement de 15-20 véhicules de services
- Stationnement temporaire de véhicules-outils
- Entreposage extérieur d'équipements (ex. : remorques) et de matériel dans les bâtiments accessoires



PPCMOI

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

- Usage « 8557 – Forage à forfait de métaux, minéraux métalliques et non métalliques (sauf de puits de pétrole et de gaz) » non autorisé à l'intérieur de la zone « 5080 »
 - L'usage inclut l'entretien des véhicules de l'entreprise, l'entreposage de matériel et les bureaux administratifs
- Entreposage en partie en cour avant
- Aucune clôture autour de l'aire d'entreposage
- Bâtiments accessoires localisés en cour avant
- 5 conteneurs sur le terrain au lieu de 1 maximum
- Absence de bande tampon avec le terrain résidentiel à l'est (partie sud du terrain seulement)

Toutes les autres normes du règlement sont respectées. Toute autre modification non conforme à la réglementation n'est pas incluse à la présente demande.



PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Les usages de « services professionnels » peuvent représenter une fonction complémentaire à la fonction résidentielle à l'intérieur de l'affectation rurale.
- Comme on remplace un usage commercial existant par un autre usage commercial, nous considérons que cette fonction demeure complémentaire et non dominante dans la zone.
- La proximité du parc à résidus miniers empêche tout usage résidentiel sur le terrain; le remplacement de l'usage commercial par un autre usage commercial devient un des seuls changements de fonction possible.

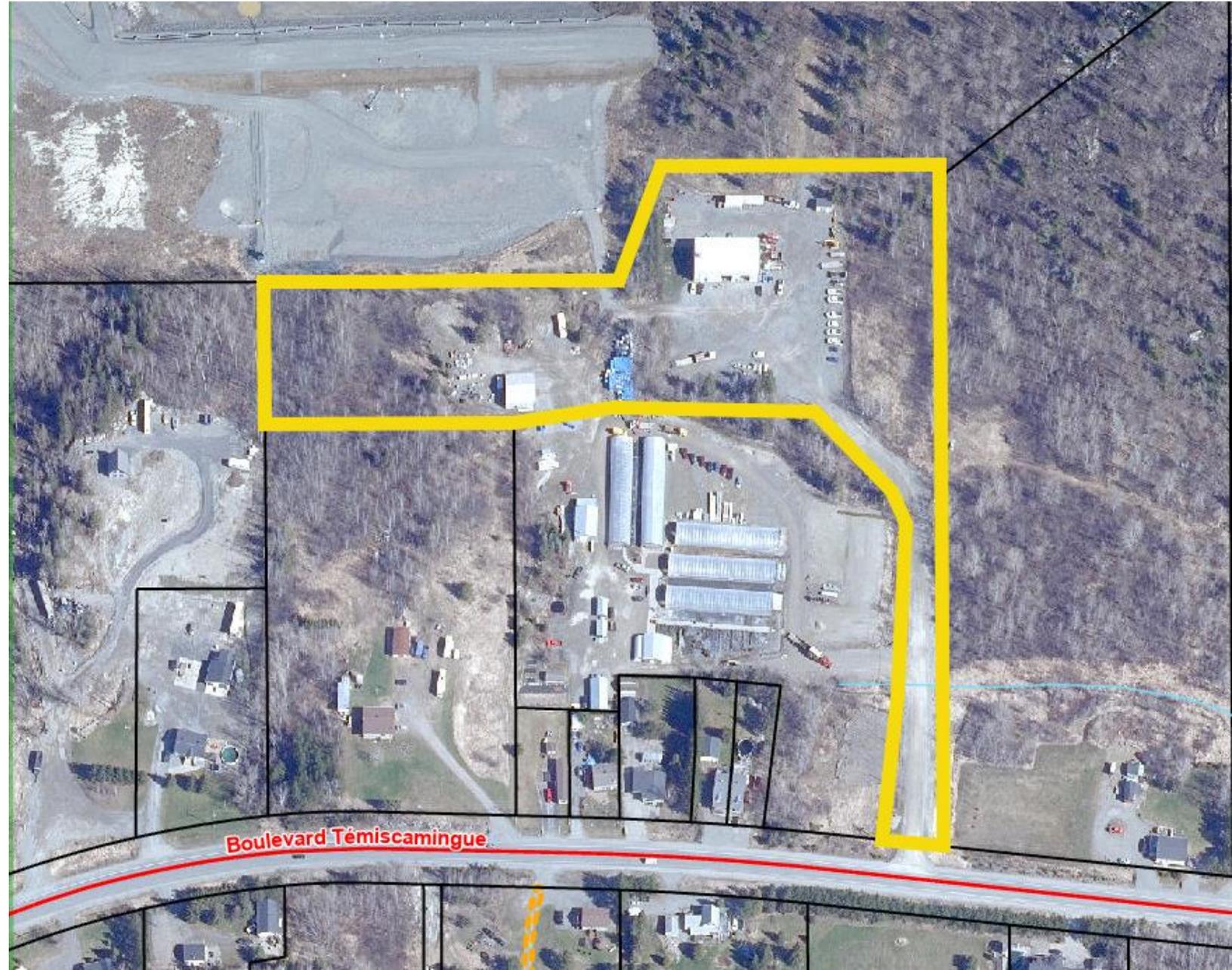
PPCMOI

Imagerie aérienne 2021

Utilisation du terrain

Entreposage extérieur en cour avant : activité non conforme, qui serait maintenue

- Cour avant par rapport au bâtiment principal très éloignée de la rue
- Aire d'entreposage située derrière les serres du commerce voisin

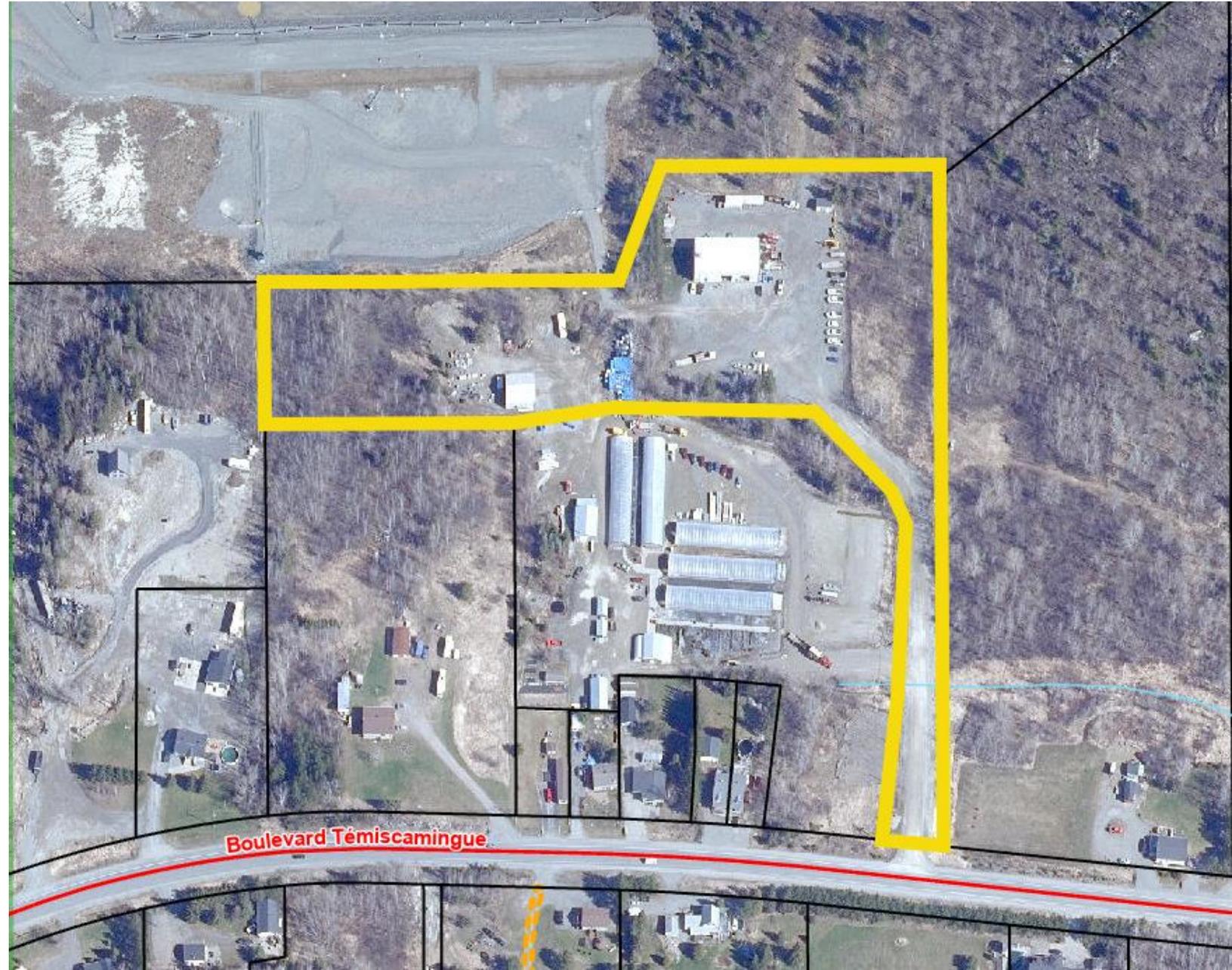


PPCMOI

Imagerie aérienne 2021

Utilisation du terrain

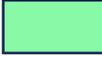
- Présence de conteneurs : non conforme, de nouveaux conteneurs seront installés par les nouveaux propriétaires
- Absence de clôture autour de l'aire d'entreposage : non conforme
 - Présence de bande boisée entre la propriété et les propriétés voisines

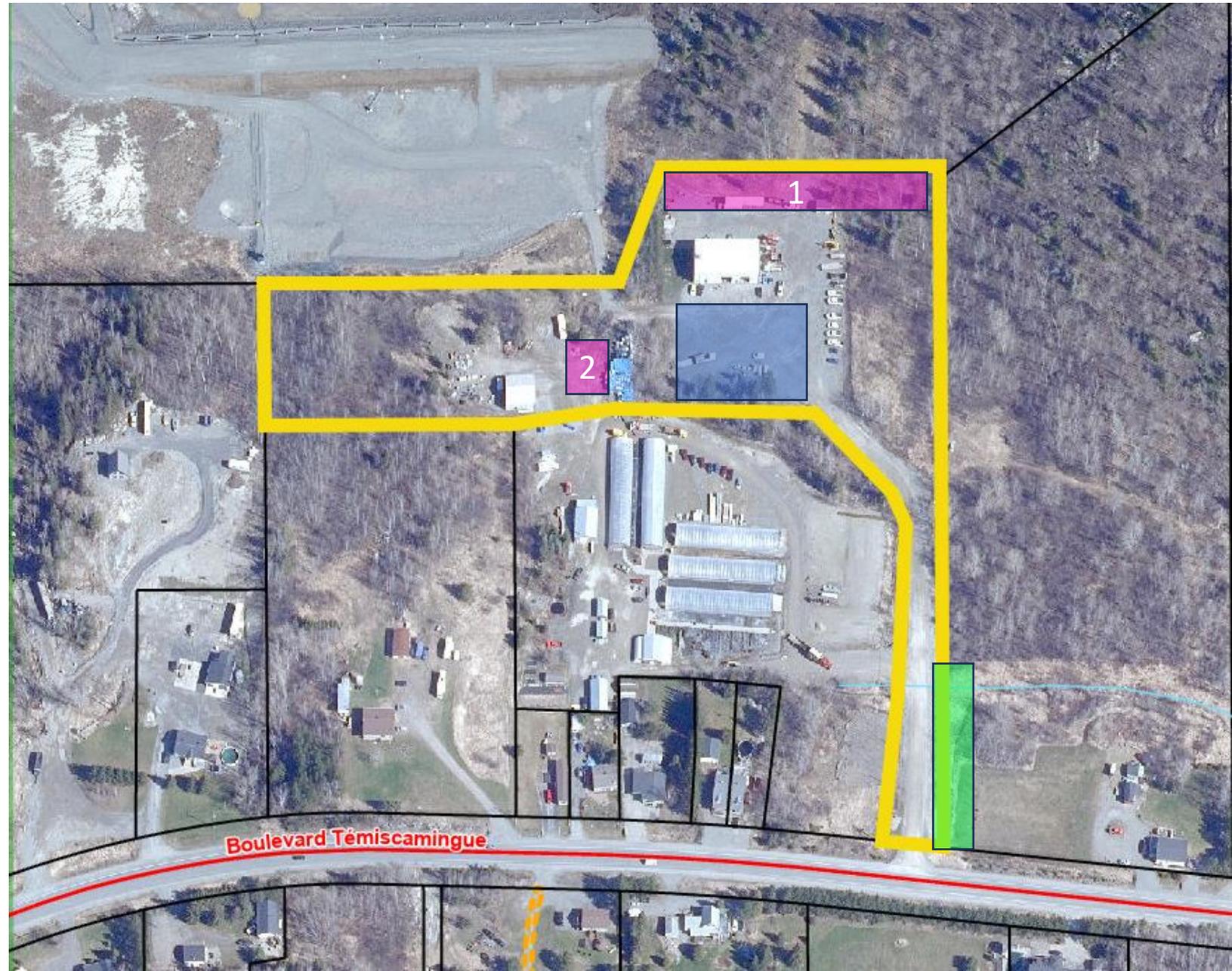


PPCMOI

Imagerie aérienne 2021

Utilisation projetée

-  Stationnement et entreposage temporaire de foreuses
-  Emplacements projetés des conteneurs
-  Bande tampon manquante (chemin d'accès seulement, aucune activité dans cette zone)





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

Analyse en fonction des critères du règlement

Critères	Analyse
Compatibilité avec le milieu d'insertion	Changement d'usage demeure non résidentiel, activités similaires à l'existant, aucun impact sur le milieu
Intégration architecturale	Aucun changement au bâtiment
Aménagement des espaces extérieurs	Aucune modification des espaces extérieurs
Organisation du projet dans l'environnement	Ajout de bâtiments accessoires en cour avant, mais bâtiment loin de la route
Organisation fonctionnelle	Aucune activité sur place, seulement entreposage et entretien de véhicules de l'entreprise
Composantes socioculturelles	N/A
Développement local ou régional	Permet l'utilisation d'un terrain qui comporte plusieurs contraintes (parc à résidus)
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 autoriserait ainsi le projet d'implantation d'une place d'affaires d'une entreprise de forage, avec entreposage extérieur, bâtiments accessoires et absence partielle de bande tampon.

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

- L'entretien de véhicules se limite à la flotte de véhicules de l'entreprise;
- L'absence de bande tampon avec le terrain voisin se limite aux 100 premiers mètres à partir de la ligne avant;
- Maintien des bandes boisées existantes avec les propriétés voisines.



Calendrier d'adoption

- 8 janvier 2024 → Adoption du premier projet de résolution
- 17 janvier 2024 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **12 février 2024** → **Assemblée publique de consultation**
- **12 février 2024** → **Adoption du second projet de résolution**
- 21 février 2024 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 11 mars 2024 → Adoption de la résolution
- 19 avril 2024 → Entrée en vigueur

*Le projet de résolution **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 **12 février 2024, à 19 h 50**, 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!