

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

Immeuble visé :

*1400, rue Saguenay
Secteur industriel Noranda-Nord*

Assemblée publique de consultation :
17 juin 2024



PPCMOI

Le projet consiste à construire un entrepôt commercial et industriel sur un terrain comportant déjà un bâtiment principal, à l'intérieur de la zone 6019 au plan de zonage (voir diapositive suivante).

Le terrain est situé dans le secteur industriel de Noranda-Nord, en bordure de la rue Saguenay, l'avenue Marcel-Baril et la route Osisko.

Immeuble visé

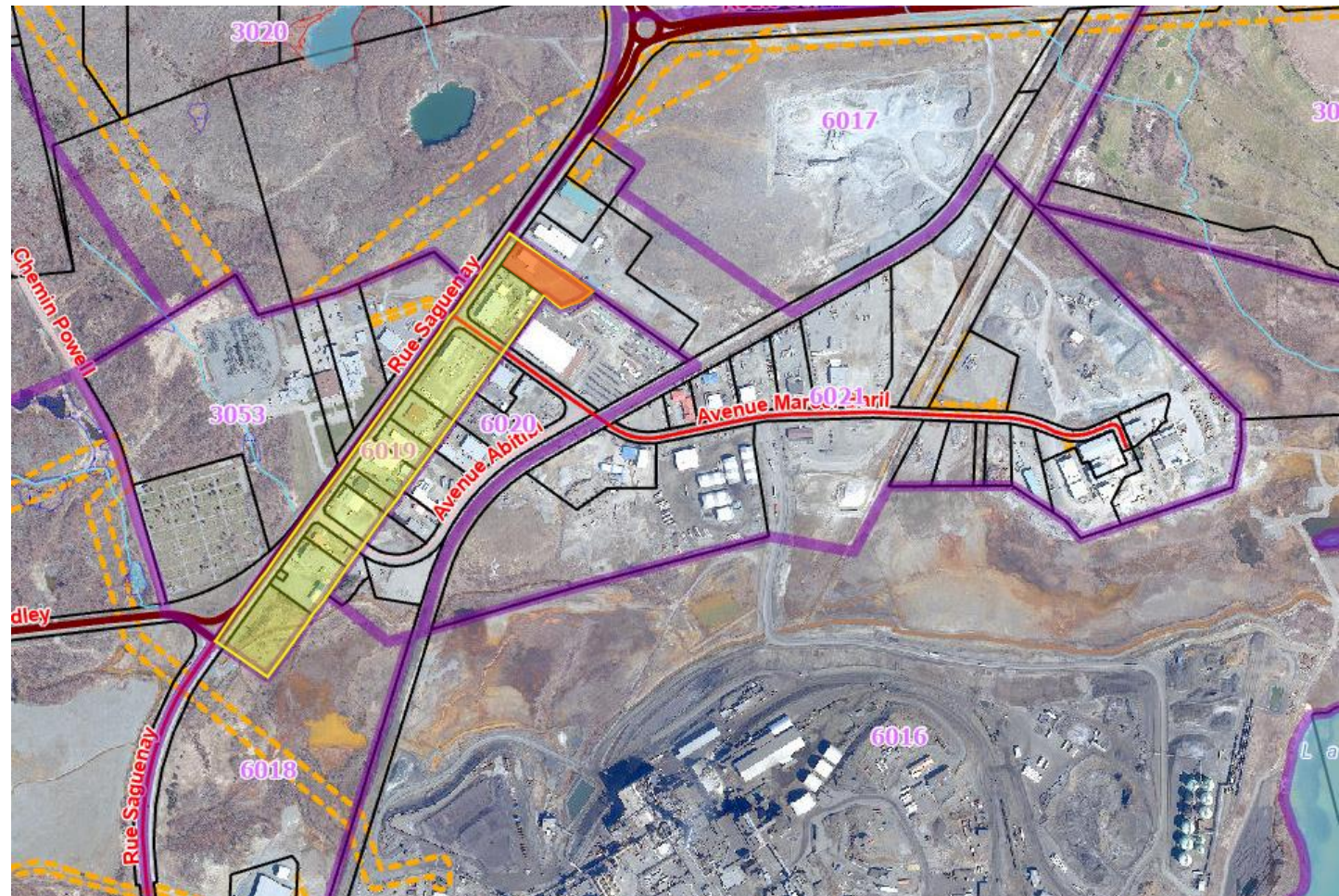
Le terrain formé des lots 3 963 554, 4 700 115 et 4 700 117 au cadastre du Québec, correspondant au 1400, rue Saguenay.



Immeuble visé

PPCMOI

La zone 6019 est une zone industrielle dans le secteur Noranda-Nord.



Zone 6019



Immeuble visé



PPCMOI

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

- La présence de deux bâtiments principaux construits sur le même terrain;
- Matériaux de revêtement extérieur non autorisés en façade (50 % minimum) du deuxième bâtiment principal à construire.

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

L'arrière du terrain est vacant et l'accès au terrain est assez large pour accueillir le passage de véhicules lourds.

Les terrains voisins comportent également des bâtiments de type entreposage dans leur arrière-cour, mais à des fins accessoires à leur activité principale.



Immeuble visé

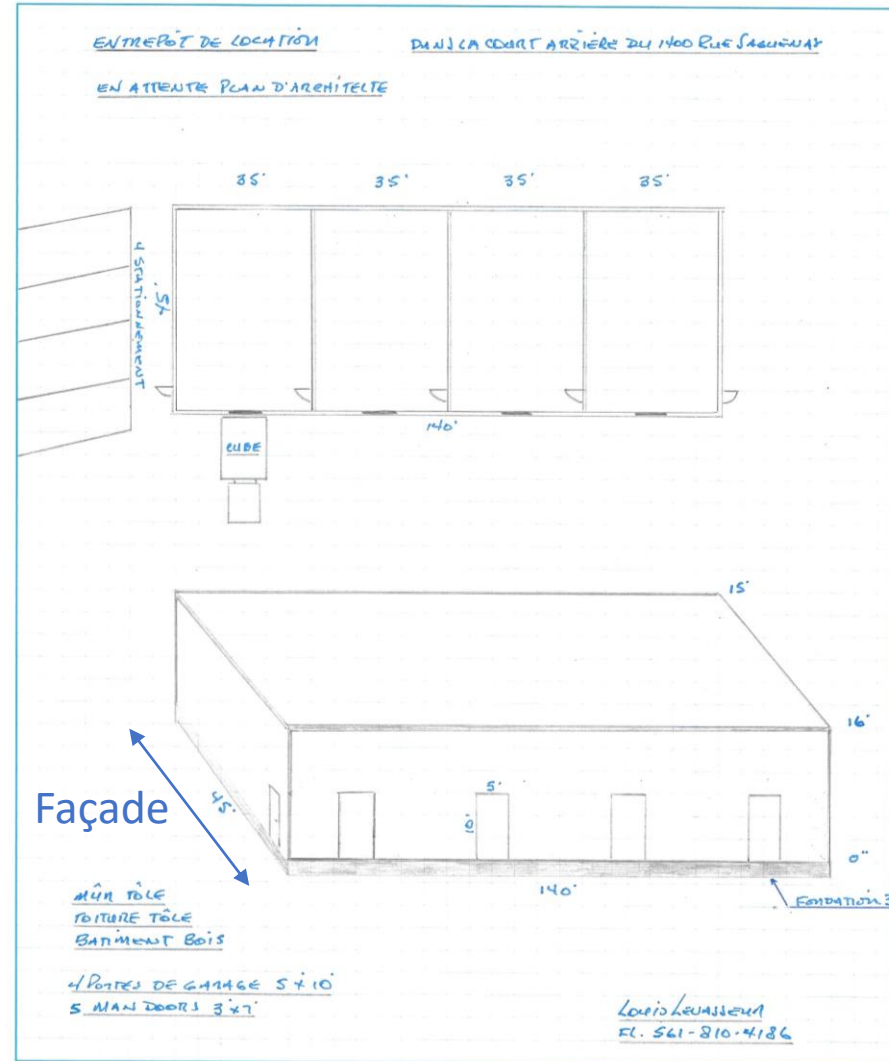
PPCMOI

Plans de construction

Bâtiment de 140' x 45' comprenant 4 unités d'entreposage.

Le revêtement métallique de type tôle ne sera pas conforme quant aux matériaux extérieurs autorisés pour la façade d'un bâtiment principal. Le bâtiment sera toutefois localisé en arrière-lot, non visible de la rue.

Les coûts de construction sont estimés à 1 000 000 \$.



PPCM 0380 20148

PPCMOI

Plans d'aménagement extérieur par le propriétaire

Agrandissement éventuel du bâtiment principal existant.

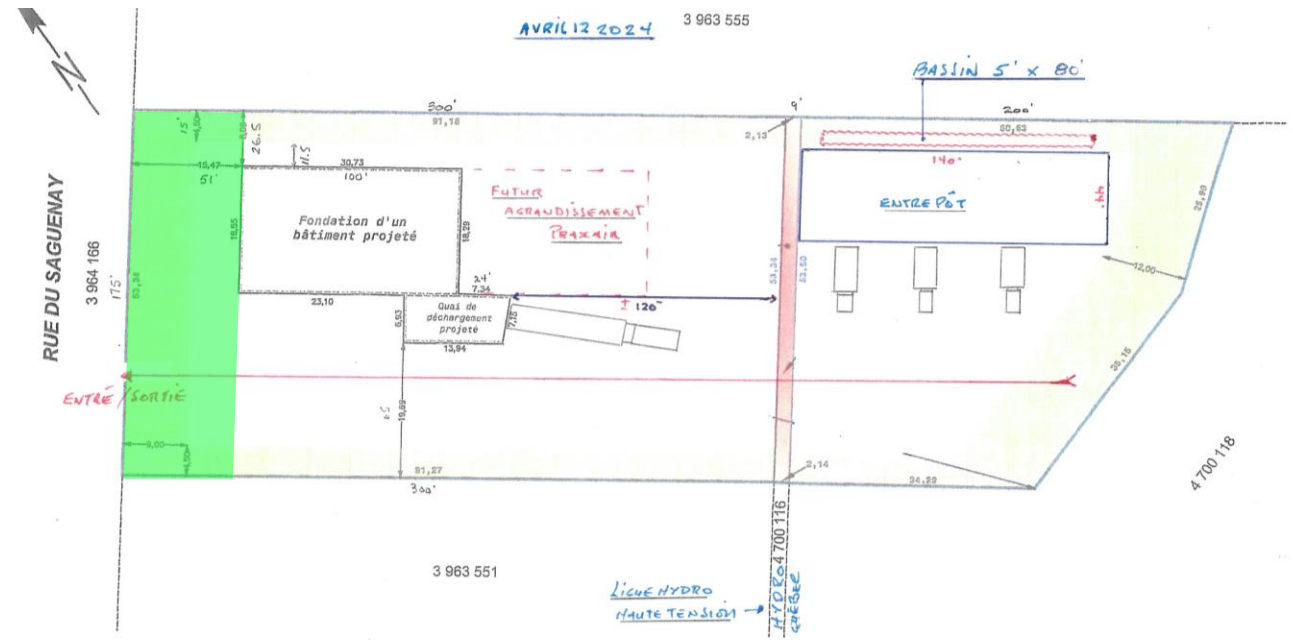
Ligne électrique de haute tension existante passe sur le terrain (servitude).

Emplacement projeté du deuxième bâtiment principal en arrière-lot, à l'est de la servitude.

Plantation d'arbres dans l'espace végétalisé en cour avant.



Cour avant



Règlement de zonage
Zone IA-8
Marges à respecter

Bâtiment principal	9,0m
Arrière	12,0m
Latérales	4,5m

LÉGENDE

Marges à respecter
(Bâtiment principal)

Louis Lévesque
P.L. 561-810-4186

Les mesures indiquées sur ce document sont en m
Système de conversion: 1 pied = 0,3048 m

ÉCHELLE 1 : 500

<p>De Blois, Bérubé, Lavigne Arpentiers-géomètres 255, avenue Québec, Rouyn-Noranda, Québec, J0X 5A1 Tél: 819 787 4357 Téléc: 819 787 4010 Courriel: marcel.allaire.ag@cablrevinon.qc.ca</p>	LOT : LOTS 3 963 554, 4 700 115 ET 4
	CADASTRE : CADASTRE DU QUÉBEC
	CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : ROUYN-NORANDA
	MUNICIPALITÉ : VILLE DE ROUYN-NORANDA

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL

PPCMOI

Bâtiment existant - Photos prises par le propriétaire



PPCMOI

Localisation projetée du deuxième bâtiment principal - Photos prises par le propriétaire





PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Le terrain est situé à l'intérieur de l'affectation industrielle – secteur central;
- Les usages d'entreposage commercial sont autorisés dans cette affectation.

PPCMOI – Analyse du CCU selon les critères

Critères	Analyse
Compatibilité avec le milieu d'insertion	Usage autorisé dans la zone qui s'intègre dans le quartier industriel, mais aucun lien entre le bâtiment principal existant et le bâtiment projeté.
Intégration architecturale	Le deuxième bâtiment serait situé en arrière, et aurait des allures de bâtiment accessoire. Les matériaux utilisés (tôle) s'agencent avec les bâtiments environnants.
Aménagement des espaces extérieurs	Terrain déjà nivelé, accès existant pour l'arrière. L'implantation respecte la position de la ligne électrique.
Organisation du projet dans l'environnement	Peu ou pas d'impact.
Organisation fonctionnelle	La construction en arrière-lot pourrait amener des problèmes de circulation advenant une opération cadastrale et vente de l'entrepôt.
Composantes socioculturelles	N/A
Développement local ou régional	N/A
Faisabilité du projet	Le projet peut se réaliser à court terme.



PPCMOI

Le conseil municipal est d'avis que le projet au 1400, rue Saguenay, respecte les objectifs et critères du règlement N° 2023-1252 sur les PPCMOI et autoriserait ainsi le projet de construction d'un entrepôt commercial et industriel comme deuxième bâtiment principal, le tout sans respecter la proportion de matériaux de revêtement extérieur requis sur un minimum de 50 % de la façade.

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

- L'usage du second bâtiment principal doit demeurer à des fins d'entreposage commercial ou industriel;
- Aucune opération cadastrale permettant de séparer les deux bâtiments principaux n'est autorisée;
- La superficie maximale du second bâtiment principal est de 600 mètres carrés;
- Un minimum de trois arbres doit être planté en cour avant du bâtiment principal existant.



Calendrier d'adoption

- 13 mai 2024 → Adoption du premier projet de résolution
- 22 mai 2024 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **17 juin 2024** → **Assemblée publique de consultation**
- **17 juin 2024** → **Adoption du second projet de résolution, le cas échéant**
- 26 juin 2024 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 8 juillet 2024 → Adoption de la résolution
- 16 août 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 **17 juin 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!