

À une séance régulière des membres du conseil de la Ville de Rouyn-Noranda tenue à la salle du conseil de l'hôtel de ville, situé au 100 de la rue Taschereau Est, le lundi 22 juillet 2024 à 20 h, conformément à la *Loi sur les cités et villes*, à laquelle sont présents les conseillères et les conseillers :

Monsieur Daniel Camden,	district N° 1	– Noranda-Nord/Lac-Dufault
Madame Claudette Carignan,	district N° 4	– Centre-Ville
Monsieur Réal Beauchamp,	district N° 5	– Noranda
Monsieur Louis Dallaire,	district N° 6	– De l'Université
Monsieur Yves Drolet,	district N° 7	– Granada/Bellecombe
Monsieur Sébastien Côté,	district N° 8	– Marie-Victorin/du Sourire
Madame Samuelle Ramsay-Houle,	district N° 9	– Évain

Sont absents :

Madame Sylvie Turgeon,	district N° 2	– Rouyn-Noranda-Ouest
Monsieur Guillaume Beaulieu,	district N° 3	– Rouyn-Sud
Monsieur Cédric Laplante,	district N° 10	– Kekeko
Monsieur Benjamin Tremblay,	district N° 11	– McWatters/Cadillac
Monsieur Stéphane Girard,	district N° 12	– d'Aiguebelle

formant quorum du conseil municipal de la Ville de Rouyn-Noranda sous la présidence de Mme Diane Dallaire, mairesse.

Sont également présents : M. François Chevalier, directeur général et M^e Myriam Coderre, greffière-adjointe.

RÉSOLUTION N° 2024-709

ATTENDU QUE la Ville de Rouyn-Noranda a adopté le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) N° 2023-1252;

ATTENDU QUE 9049-6035 Québec inc. est propriétaire de l'immeuble situé au 750 de la rue Saguenay, soit les lots 3 759 430 et 3 759 431 au cadastre du Québec;

ATTENDU QU'une demande d'approbation de PPCMOI a été déposée afin de déroger au règlement de zonage N° 2015-844;

ATTENDU QUE la propriété fait partie de la zone « 6019 » au plan de zonage accompagnant le règlement de zonage N° 2015-844;

ATTENDU QUE la propriété est déjà construite et que l'on y retrouve un bâtiment principal ainsi que des bâtiments accessoires;

ATTENDU QUE le projet consiste à convertir un bâtiment accessoire en bâtiment principal d'usage commercial/industriel, ce qui aurait pour effet de créer un 2^e bâtiment principal sur le terrain;

ATTENDU QUE le 2^e bâtiment principal est situé à l'arrière du terrain;

ATTENDU QUE la position du premier bâtiment principal sur le terrain vient définir l'emplacement des marges et cour avant, latérale et arrière pour l'ensemble de la propriété;

ATTENDU QUE le projet proposé ne respecte pas les éléments suivants du règlement de zonage N° 2015-844 :

- la présence de deux (2) bâtiments principaux sur le même terrain alors qu'un seul est autorisé;
- la marge arrière du 2^e bâtiment principal serait de 5,30 mètres au lieu du minimum de 12 mètres exigé;

- la distance entre le bâtiment accessoire (dôme) et le 2^e bâtiment principal serait de 0 mètre au lieu du minimum de 3 mètres exigé;
- la superficie du 2^e bâtiment principal serait de 227 mètres carrés au lieu du minimum de 350 mètres carrés exigé;
- aucune bande de verdure ne serait aménagée le long de la ligne de rue du terrain alors qu'une bande d'une largeur minimale de 3 mètres est exigée;
- aucune bande de verdure ne serait aménagée le long des lignes latérales du terrain alors qu'une bande d'une largeur minimale d'un (1) mètre est exigée;
- deux (2) arbres seraient plantés en marge et cour avant et quatre (4) arbres en cour latérale alors qu'un minimum de huit (8) arbres est exigé en marge et cour avant;
- l'aire d'entreposage extérieur de marchandises serait située à l'intérieur des marges et cour latérale au lieu d'être localisée en marge et cour arrière;
- absence de clôture autour de l'aire d'entreposage extérieur de marchandises, ce qui est prohibé;
- la surface de l'espace de manutention ou l'aire de manœuvre serait en gravier alors que celle-ci doit être recouverte d'asphalte, de béton, de pavés de béton ou de pavés de pierre.

ATTENDU QUE l'immeuble fait partie de l'affectation industrielle – secteur central au plan d'urbanisme et que le projet et les usages prévus sont conformes et respectent les objectifs du plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation du règlement N° 2023-1252;

ATTENDU QUE le projet a été soumis au comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour analyse et que ce dernier a transmis son avis au conseil municipal;

ATTENDU QUE le conseil municipal a pris connaissance de la demande d'approbation du projet;

POUR CES MOTIFS,

Rés. N° 2024-709 : Il est proposé par la conseillère Claudette Carignan appuyé par le conseiller Sébastien Côté et unanimement résolu que le préambule ci-dessus fasse partie de la présente résolution.

Que le conseil municipal, conformément au règlement N° 2023-1252, adopte le **premier projet de résolution** concernant le projet de conversion du bâtiment accessoire en bâtiment principal d'usage commercial/industriel sur le terrain situé au 750 de la rue Saguenay, soit les **lots 3 759 430 et 3 759 431 au cadastre du Québec**.

Que l'autorisation accordée permette les éléments dérogatoires suivants du règlement de zonage N° 2015-844 :

- la présence de deux (2) bâtiments principaux sur le même terrain alors qu'un seul est autorisé;
- la marge arrière du 2^e bâtiment principal à 5,30 mètres au lieu du minimum de 12 mètres exigé;
- la distance entre le bâtiment accessoire (dôme) et le 2^e bâtiment principal à 0 mètre au lieu du minimum de 3 mètres exigé;
- la superficie du 2^e bâtiment principal à 227 mètres carrés au lieu du minimum de 350 mètres carrés exigé;
- aucune bande de verdure ne soit aménagée le long des lignes latérales du terrain et qu'une bande d'une largeur minimale d'un (1) mètre est exigée;

- deux (2) arbres plantés en marge et cour avant et quatre (4) arbres en cour latérale alors qu'un minimum de huit (8) arbres est exigé;
- l'aire d'entreposage extérieur de marchandises située à l'intérieur des marges et cour latérale au lieu de sa localisation en marge et cour arrière;
- absence de clôture autour de l'aire d'entreposage extérieur de marchandises, ce qui est prohibé;
- la surface de l'espace de manutention ou l'aire de manœuvre serait en gravier alors que celle-ci doit être recouverte d'asphalte, de béton, de pavés de béton ou de pavés de pierre.

Que l'autorisation accordée soit assujettie au respect des conditions suivantes :

- les bâtiments principaux respectent la réglementation municipale quant aux matériaux de revêtement extérieur autorisés;
- l'aire d'entreposage du 2^e bâtiment principal soit localisée dans le coin sud-est de la propriété, soit derrière l'alignement du mur avant dudit bâtiment;
- l'une des trois (3) entrées charretières de la propriété soit condamnée et végétalisée sur une profondeur minimale de 3 mètres en marge et cour avant;
- une bande végétalisée d'une largeur d'au moins 1,5 mètre soit aménagée sur les trois (3) côtés (latérale et arrière) de l'aire clôturée de la station de pompage (lot 3 760 449 et que cette bande devra comprendre les six (6) arbres matures prévus au projet (minimum 1,5 mètre de hauteur);
- trois (3) arbres additionnels soient plantés sur la propriété, en cour avant ou latérale.

Que l'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, ou de toute autre disposition d'un règlement municipal non inclus dans la présente autorisation.

Que la présente résolution soit soumise à la consultation publique le **26 août 2024 à 19 h 40.**

ADOPTÉE

Copie certifiée conforme,
ce 25^e jour du mois de juillet 2024

La greffière-adjointe,


Myriam Coderre