

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

Immeuble visé :
750, rue Saguenay
Quartier industriel Noranda-Nord

Assemblée publique de consultation :
26 août 2024



PPCMOI

Le terrain du 750, rue Saguenay (lots 3 759 430 et 3 759 431) est occupé par un bâtiment principal et des bâtiments accessoires.

Le projet consiste à convertir un bâtiment accessoire en bâtiment principal d'usage commercial/industriel, ce qui en ferait un **2^e bâtiment principal**.

Le projet engendre différents éléments de non-conformité.

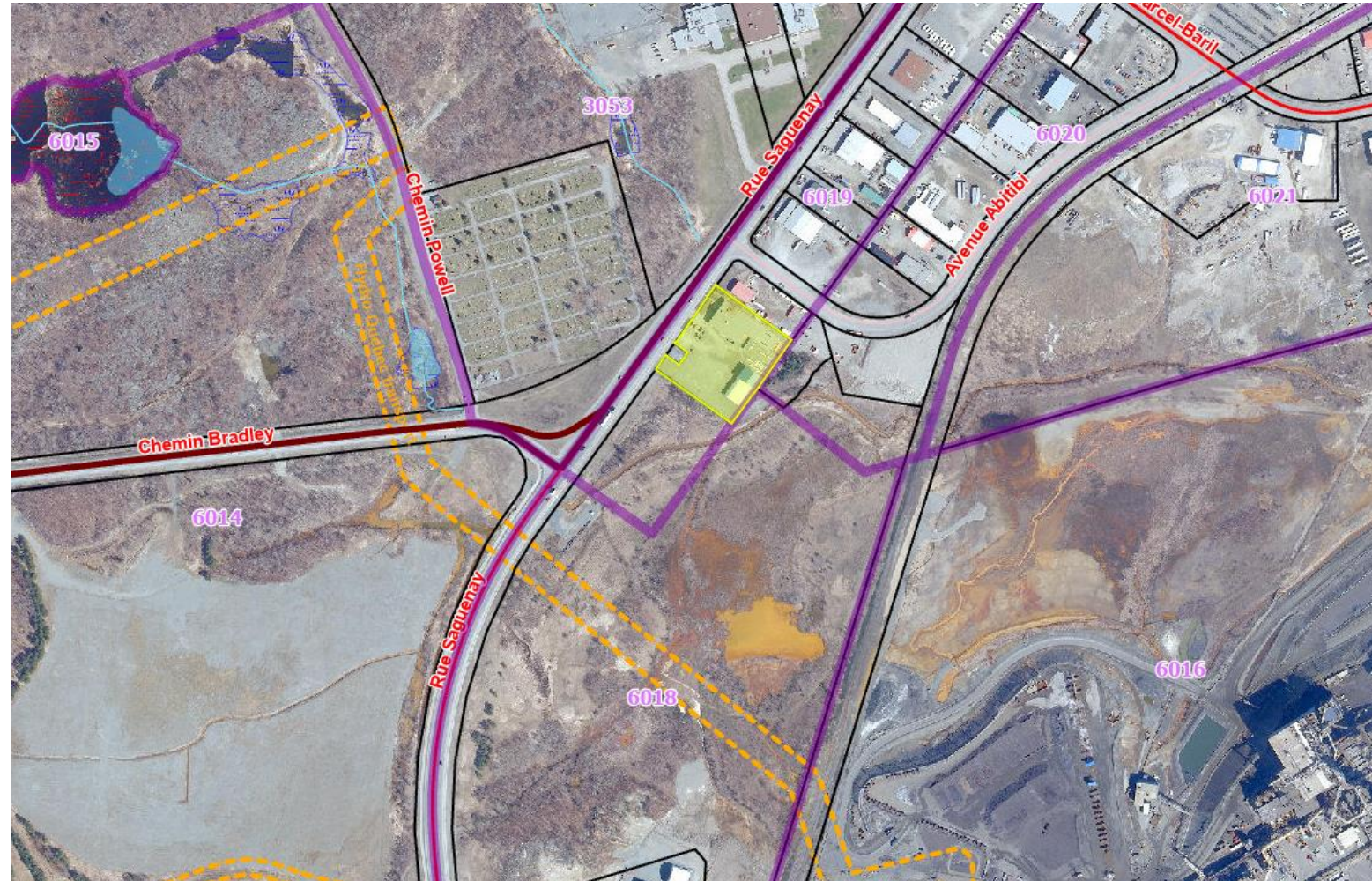


PPCMOI

Le terrain visé par la demande est situé à l'intérieur de la **zone 6019**, dans le secteur industriel de Noranda-Nord.

Il est permis de construire plusieurs bâtiments principaux pour un usage industriel, mais ces bâtiments doivent être occupés aux fins du même usage principal ou être occupés par un usage complémentaire.

Le 1^{er} bâtiment principal est occupé par plusieurs usages commerciaux et industriels différents. L'usage exercé dans le 2^e bâtiment principal sera différent et ne sera pas complémentaire à l'un d'eux.



PPCMOI

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

- 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 trois 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 mètre est exigée;

PPCMOI

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



- 2 **arbres** seraient plantés en marge et cour avant et 4 arbres en cour latérale alors qu'un minimum de 8 arbres est exigé en marge et cour avant;
- **l'aire d'entreposage extérieure** de marchandises située à l'intérieur des marges et cour latérale au lieu de sa localisation à l'intérieur de la marge et cour arrière;
- absence de **clôture** autour de l'aire d'entreposage extérieure 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.

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

Aux fins d'application du règlement de zonage, en ayant un seul terrain, la position du 1^{er} bâtiment principal va définir l'emplacement des cours avant, latérales et arrière.

-  1^{er} bâtiment principal
-  2^e bâtiment principal
-  Entreposage



PPCMOI



**Bâtiment accessoire en bâtiment principal
qui sera converti et dôme annexé**



Vue de la rue Saguenay

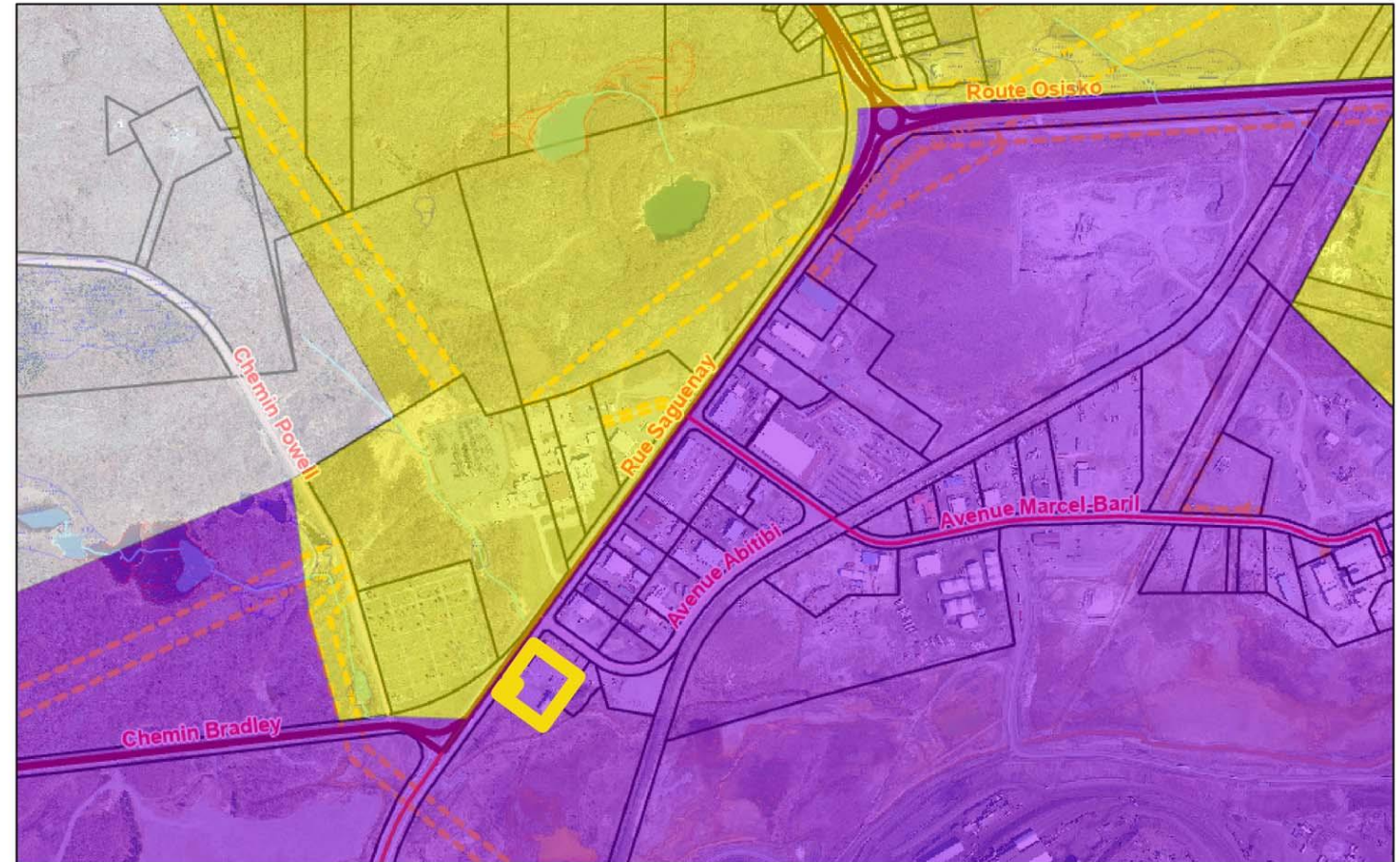
PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Le terrain est situé à l'intérieur de l'affectation industrielle – secteur central




 Terrain visé par le PPCMOI

Plan d'urbanisme 750 rue Saguenay






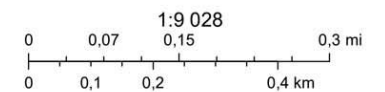
29/07/2024 à 14:04:28

Affectation plan d'urbanisme

-  Affectation exploitation des ressources Secteur exploitation des ressources
-  Affectation industrielle Secteur central
-  Affectation urbaine milieu de vie Secteur périphérique

Milieu humide orientation PGMH

-  Autorisation Min Env nécessaire
-  En conservation
-  Hydrographie surfacique



PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Les usages de transformation, d'entreposage et de transport de matériaux sont inclus dans les usages industriels légers.

AFFECTATION INDUSTRIELLE

	Résidentiel			Commercial				Service						Industriel			Récréatif				Utilisation des ressources					Agricole						
	Faible densité	Moyenne densité	Haute densité	Gros	Biens réfléchis	Biens semi-réfléchis	Biens courants	Hébergement et restauration	Culture et éducation	Administration	Service professionnel et de quartier	Santé et services sociaux	Utilité publique légère	Utilité publique lourde	Aqueduc et égout	Lourd	Léger	Artisanal	Intensif	Extensif	Abri sommaire	Pourvoirie	Minière	Carrière, sablière, gravière	Forestière	Hydraulique et aquatique	Éolienne et solaire	Production Végétale	Production Animale	Artisanale	Agrotouristique	
Affectation industrielle																																
Secteur central				●	○ ¹	○ ¹	○ ¹	○ ²		○			○	○	○	●	●	○		○				○	○							
Secteur aéroportuaire					○ ³	○	○	○	○			○	○	○		● ⁴	○		○				○		○							
Secteur secondaire				○	○ ¹	○ ¹	○ ¹						○	○	○	●	●	○						○	○							
Secteur Rollet				○	○	○	○ ¹		○	○			○	○	○		●	○		●		○		○	○		○					
Secteur Granada												○	○	○	●	●	○						●	○								

PPCMOI - Analyse selon les critères

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	Le projet s'insère dans un milieu commercial et industriel (usage conforme), en bordure d'une route provinciale. Les constructions sont déjà érigées sur la propriété; le projet consiste à convertir un bâtiment accessoire en 2 ^e bâtiment principal.
2. Intégration architecturale	Bonne intégration. Le 2 ^e bâtiment principal sera recouvert sur sa façade d'un nouveau revêtement extérieur conforme (plus noble). Ledit bâtiment se trouve au fond de la propriété. Des bâtiments commerciaux et industriels du même type sont présents dans le secteur.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Avec l'ajout de bandes de verdure et d'arbres, l'apparence du terrain sera améliorée. L'aire d'entreposage devant le 2 ^e bâtiment principal devra être relocalisée.
4. Organisation du projet dans l'environnement	Aménagement de bande de verdure et d'arbres, va améliorer l'apparence de la propriété.
5. Organisation fonctionnelle	Aire de stationnement déjà présente sur le terrain et il y a suffisamment d'espace pour les manœuvres des véhicules.
6. Composantes socioculturelles	N/A
7. Développement local ou régional	Le 2 ^e bâtiment principal permet l'occupation d'une entreprise qui offre des services en région.
8. Faisabilité du projet	Le projet peut se réaliser à court terme puisque les bâtiments sont déjà érigés.






PPCMOI

Le conseil municipal est d'avis que le projet au 750, rue Saguenay respecte les objectifs et critères du règlement N° 2023-1252 sur les PPCMOI et autoriserait ainsi le projet de conversion d'un bâtiment accessoire en 2^e bâtiment principal.

Cependant, il y a lieu d'imposer les 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 trois (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.

PPCMOI

-  Aire d'entreposage
-  Entrée charretière à condamner
-  Bandes végétalisées
-  Matériaux de revêtement
-  Arbres





Calendrier d'adoption

- 22 juillet 2024 → Adoption du premier projet de résolution
- 31 juillet 2024 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **26 août 2024** → **Assemblée publique de consultation**
- **26 août 2024** → Adoption du second projet de résolution, le cas échéant
- 4 septembre 2024 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 23 septembre 2024 → Adoption de la résolution
- 1er novembre 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 **26 août 2024, à 19 h 40**, 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!