

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

Immeuble visé :

674, avenue Larivière

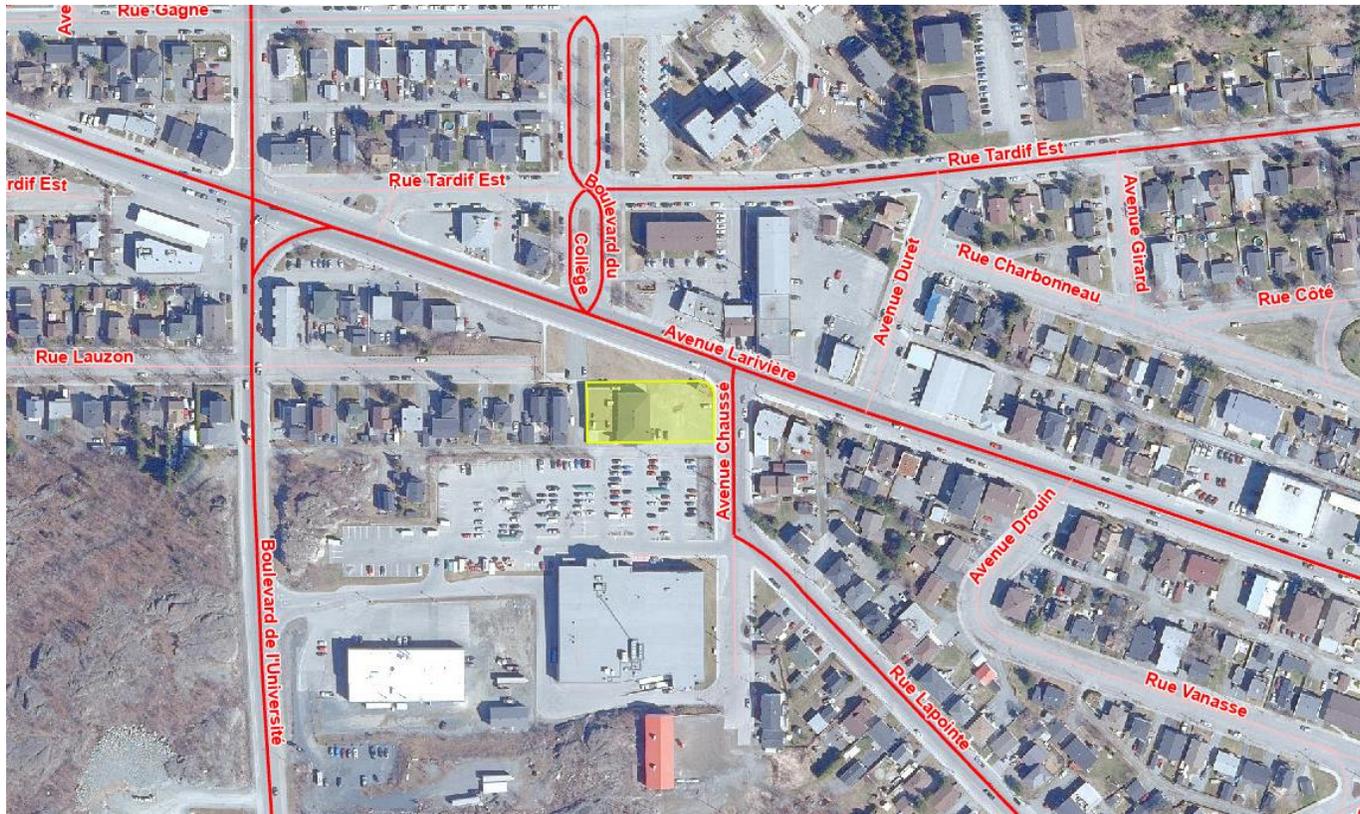
Assemblée de consultation publique :
21 octobre 2024



PPCMOI

Le projet consiste à implanter un commerce de vente de piscines et de leurs accessoires à l'intérieur du bâtiment du 674, avenue Larivière, à l'intersection de l'avenue Chaussé, lot 6 335 873.

Le bâtiment comporte également quatre (4) logements à l'étage et au sous-sol qui seront conservés et ne font pas partie de la demande.

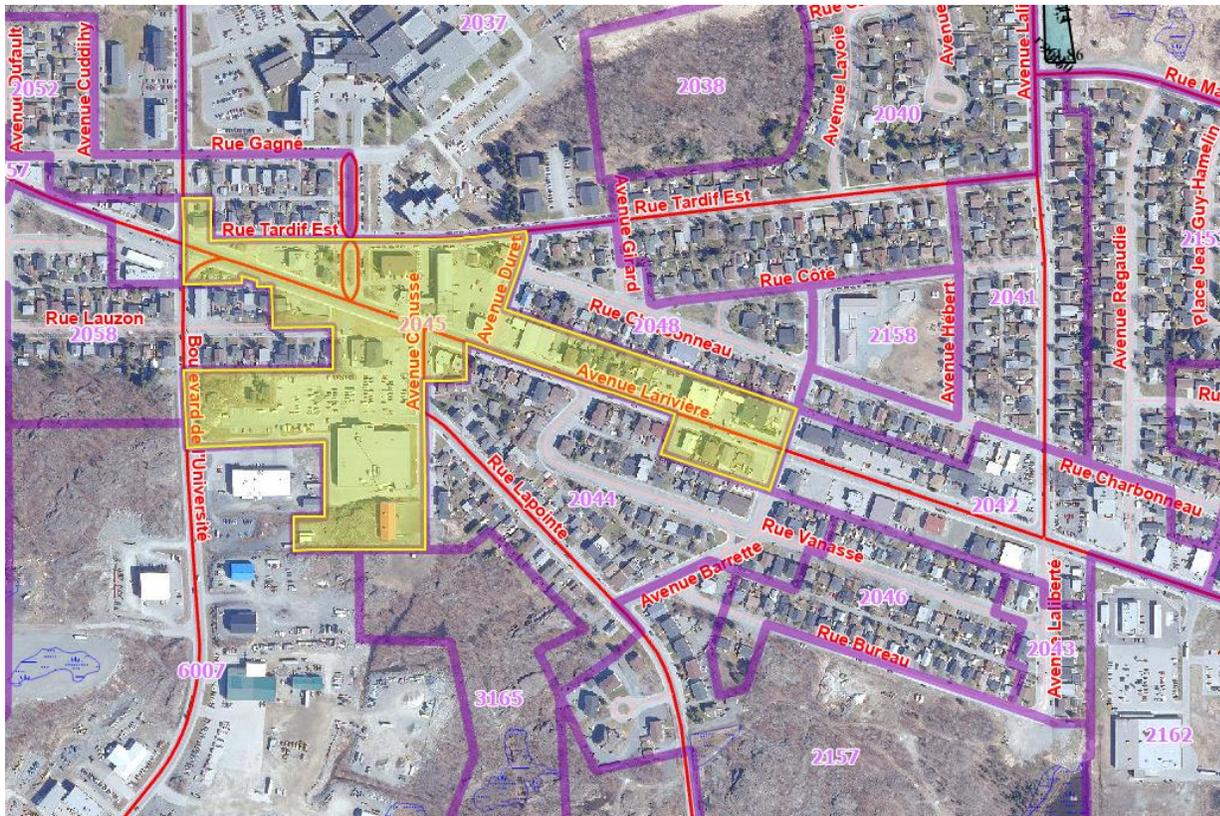


PPCMOI

Le terrain visé est situé à l'intérieur de la zone 2045, dans le pôle central de Rouyn-Noranda.

La zone autorise plusieurs usages commerciaux, dont la vente au détail. Toutefois, la vente de piscines, de spas et leurs accessoires est considérée comme un usage du groupe « Commerces à impact majeur (C-3) ».

Cet usage est toutefois autorisé dans la zone adjacente, soit la zone 2042.



PPCMOI

Pour interpréter le règlement :

La cour avant est située face à l'avenue Chaussé

La cour latérale est située face à l'avenue Larivière



-  Cour et marge avant
-  Cour et marge latérale
-  Cour et marge arrière



Vue Larivière, 2022 (façade latérale)



Vue Chaussé, 2018 (façade avant)

PPCMOI

Le demandeur souhaite faire de l'étalage commercial face à l'avenue Larivière en cour latérale, tel que : Gazebo, BBQ, meubles et chaises.

Aucune piscine ni aucun spa ne seront entreposés sur le terrain.



- Cour et marge avant
- Cour et marge latérale
- Cour et marge arrière
- Étalage commercial



PPCMOI

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

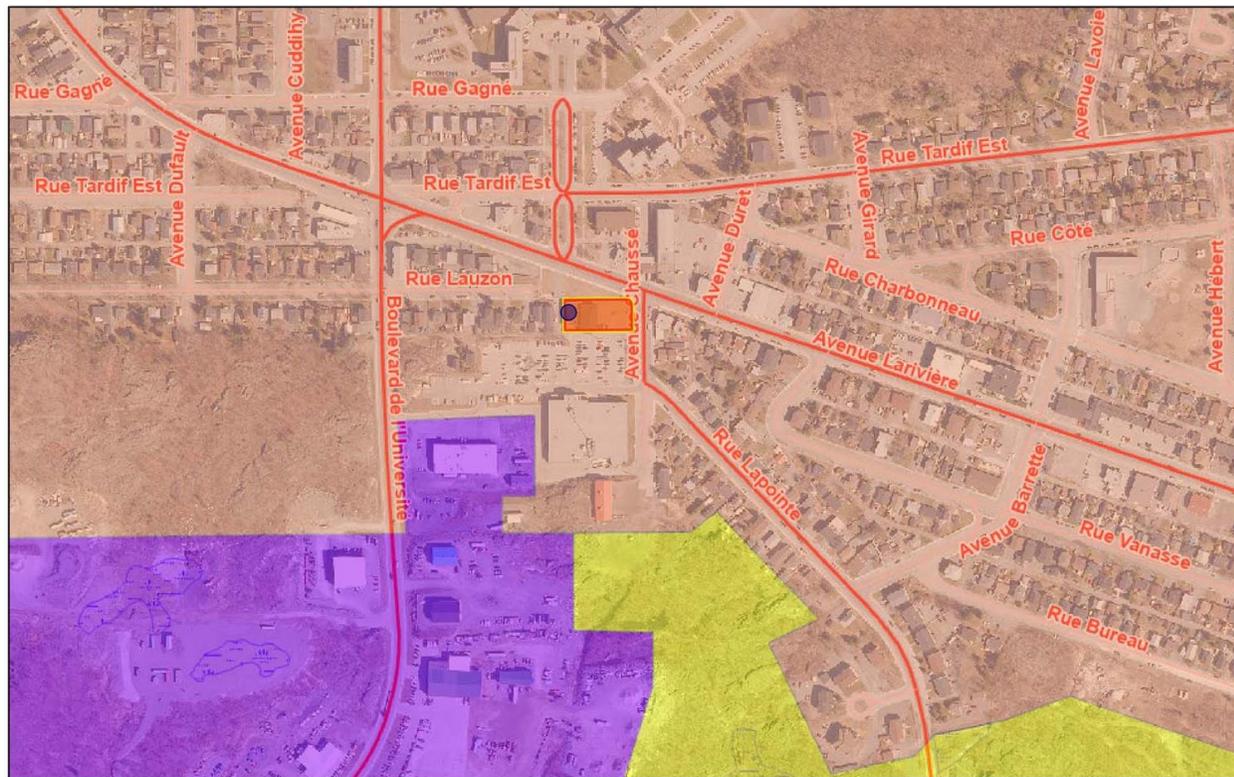
- Usage de vente au détail de piscines, de spas et de leurs accessoires est non autorisé dans la zone 2045;
- Patios en cour latérale à 0 m de la limite de propriété au lieu d'un minimum de 0,9 mètre;
- Superficie de l'étalage extérieur de 77 mètres carrés au lieu d'un maximum de 39 mètres carrés (5 % de la superficie brute de plancher occupée par l'établissement);
- Hauteur de l'étalage extérieur autorisé à 3,05 mètres au lieu d'un maximum de 2 mètres.

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 :

- Le terrain est situé à l'intérieur de l'affectation urbaine milieu de vie – secteur central



08/08/2024 à 08:23:32

Affectation plan d'urbanisme

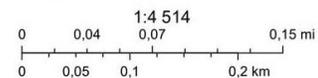
Affectation industrielle Secteur central

Affectation urbaine milieu de vie Secteur central

Affectation urbaine milieu de vie Secteur périphérique

Milieu humide orientation PGMH

Autorisation Min Env nécessaire



PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Les usages commerciaux de biens réfléchis sont compatibles avec l'affectation

AFFECTATION URBAINE : MILIEU DE VIE

	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 Milieu de vie																																
Secteur central	○	●	●		○	○	○ ¹	○	○	○	○ ¹	○ ¹	○		○	○ ²	○ ³		○	○			○					○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	
Secteur périphérique	●	○	○		○	○	○ ¹	○	○ ⁴	○	○ ¹	○ ¹	○		○	○ ²	○ ³		○	○			○		○ ⁵			○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	
Secteur secondaire	●	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○ ²	○ ³		○	○			○		○ ⁵			○ ⁷	○ ⁷	○ ⁶⁷	○ ⁷	
Secteur villageois	●	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○ ³	○		○	○			○				○ ⁶⁷	○ ⁷	○ ⁶⁷	○ ⁷		

LÉGENDE

● Fonction dominante

○ Fonction complémentaire

PPCMOI

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	Usage compatible avec la zone commerciale, situé sur un grand terrain. On retrouve déjà ce même type de commerce dans le secteur.
2. Intégration architecturale	Aucune modification extérieure prévue au bâtiment.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Réfection des patios en cour latérale (face à l'avenue Larivière), aménagement projeté d'un trottoir dans l'emprise municipale adjacente avec autorisation de la Ville.
4. Organisation du projet dans l'environnement	Commerce déjà situé dans un secteur commercial achalandé. La superficie de l'étalage commercial est limitée.
5. Organisation fonctionnelle	Aucun changement par rapport à la situation existante. L'aire de stationnement répond au besoin en superficie, est accessible par l'avenue Chaussé, et ses entrées sont bien définies.
6. Composantes socioculturelles	Maintien des logements à présent à l'intérieur du bâtiment à l'étage et au sous-sol.
7. Développement local ou régional	Facilite les opérations d'une entreprise locale qui se relocalise dans un secteur plus achalandé.
8. Faisabilité du projet	Projet réalisable facilement.

PPCMOI

Le conseil municipal est d'avis que le projet au 674, avenue Larivière, respecte les objectifs et critères du règlement N° 2023-1252 sur les PPCMOI et autoriserait ainsi le projet d'implantation d'un commerce de vente de piscines, de spas et de leurs accessoires.

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

- Aucune aire d'entreposage extérieure de piscines ou de spas sur le terrain; seule une aire d'étalage est autorisée;
- L'aire d'étalage doit demeurer en cour latérale et à l'intérieur des limites de la propriété;
- Aménagement d'une bande gazonnée de 1 mètre le long de l'avenue Chaussé et plantation d'un arbre ou arbuste par tranche de 10 mètres pour encadrer le stationnement et l'accès au terrain.*

*Condition adoptée lors du premier projet de résolution.

PPCMOI

Suivant les commentaires reçus après l'adoption du premier projet de résolution, le conseil municipal souhaite modifier une condition imposée :

- Plutôt que :

« Aménagement d'une bande gazonnée de 1 mètre le long de l'avenue Chaussé et plantation d'un arbre ou arbuste par tranche de 10 mètres pour encadrer le stationnement et l'accès au terrain ».

- Remplacé par :

« Installation, le long de la façade est du bâtiment, d'un aménagement végétal et floral (au sol ou en bacs) ».



Calendrier d'adoption

- 9 septembre 2024 → Adoption du premier projet de résolution
- 18 septembre 2024 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **21 octobre 2024** → **Assemblée publique de consultation**
- **21 octobre 2024** → Adoption du second projet de résolution avec modifications, le cas échéant
- 30 octobre 2024 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 25 novembre 2024 → Adoption de la résolution
- 3 janvier 2025 → 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 **21 octobre 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!