

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

Immeuble visé :
2100, rue Saguenay
Quartier Noranda-Nord

Assemblée publique le 24 février 2025



PPCMOI

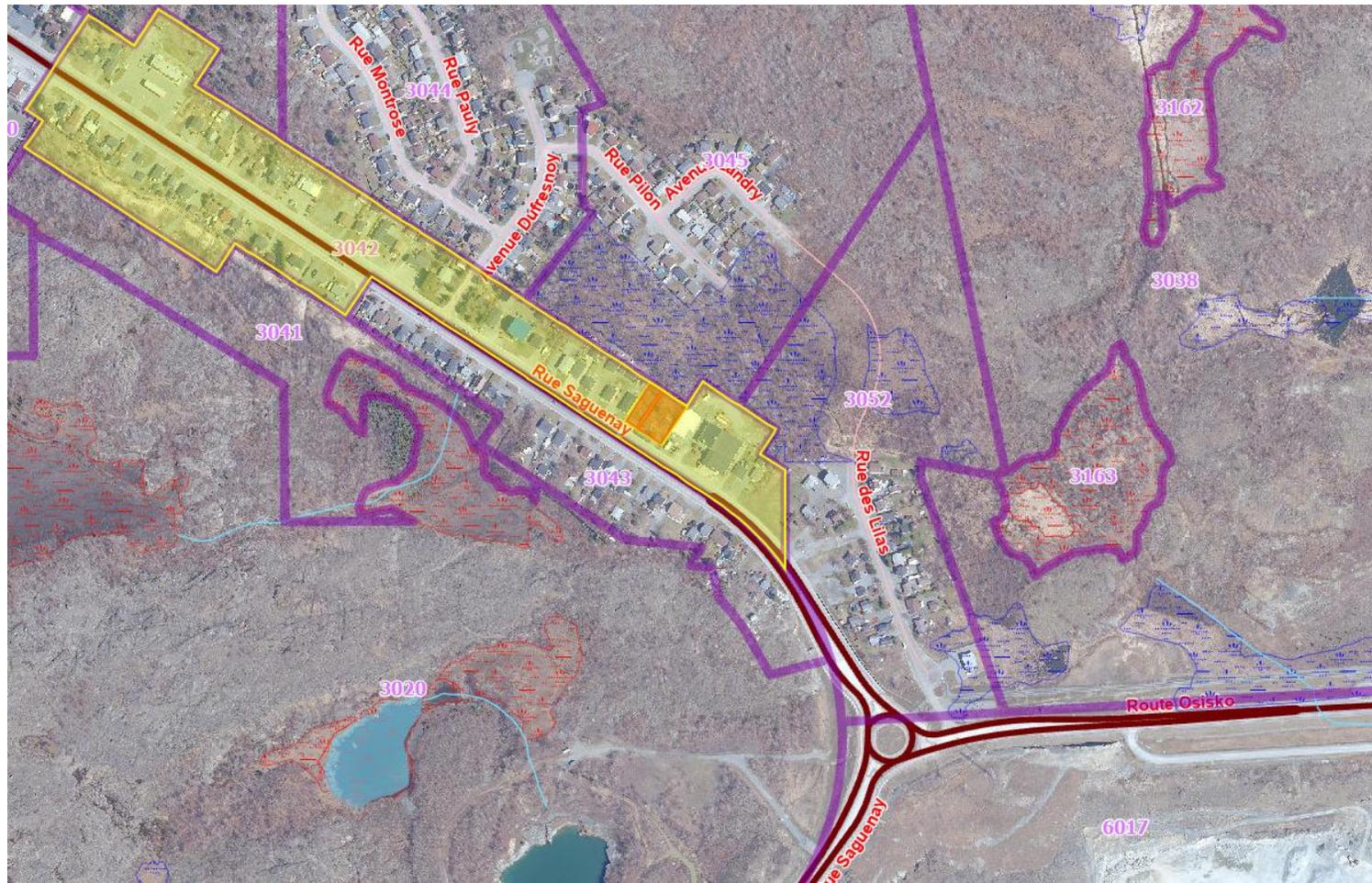
Localisation : 2100, rue Saguenay, et terrain vacant du coté ouest (lots 3 963 691, 4 657 345, 3 963 694 et 3 963 695 au cadastre du Québec).

Le projet consiste à démolir les bâtiments existants et à la construction d'un immeuble de 18 logements. Il y a présentement une résidence unifamiliale sur le terrain formé des lots 3 963 694 et 3 963 695 (2100, rue Saguenay), alors que le terrain formé des lots 3 963 691 et 4 657 345 est vacant.



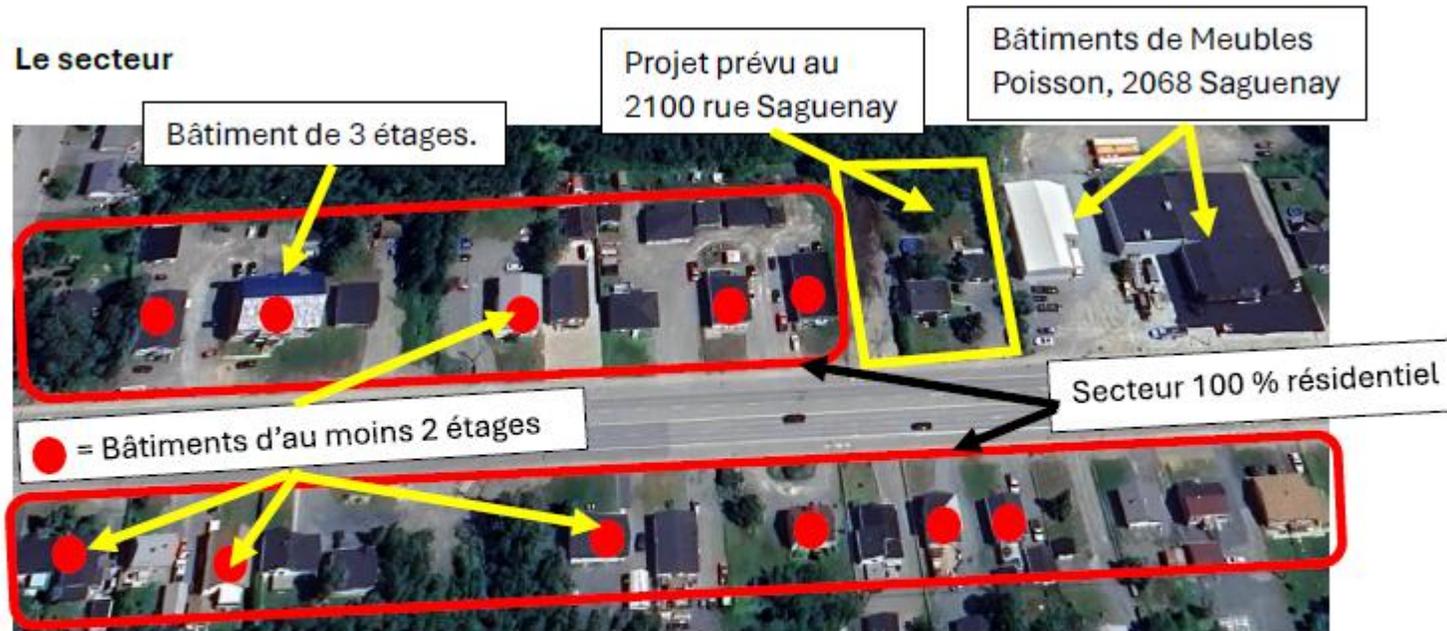
PPCMOI

Le terrain visé est situé à l'intérieur de la zone 3042 au plan de zonage. La zone autorise l'habitation de faible et moyenne densité (1 à 6 logements/bâtiment) et plusieurs usages commerciaux.



PPCMOI

Le bâtiment aurait une hauteur hors-sol de 3 étages, alors que la limite maximale est de, 2 étages. Il y a cependant plusieurs hauts bâtiments dans le secteur, dont un bâtiment commercial. Croquis réalisé par le demandeur :



Le secteur environnant, identifié en rouge, est totalement résidentiel. De plus, nous retrouvons plusieurs bâtiments d'au moins deux étages dans ce même secteur. Ces derniers sont identifiés par les points en rouge. La hauteur des deux bâtiments voisins, appartenant à l'entreprise Meubles Poisson du 2068 rue Saguenay, servira de référence maximale pour établir la hauteur du projet prévu.

PPCMOI

Le bâtiment aurait 3 étages hors-sol équivalent à une hauteur de 12,16 mètres.

La hauteur du bâtiment

Afin d'offrir un rappel de l'inclinaison du toit des bâtiments avoisinants, nous devons surpasser légèrement la limite municipale permise de 10 mètres. Par contre, l'angle du toit permet de minimiser l'impact visuel de ce dépassement. En effet, le bâtiment s'élève à environ 8,6 mètres du sol jusqu'à la corniche, mais atteint une hauteur maximale de 12,16 mètres au plus haut de la pente du toit.



PPCMOI

Croquis du bâtiment

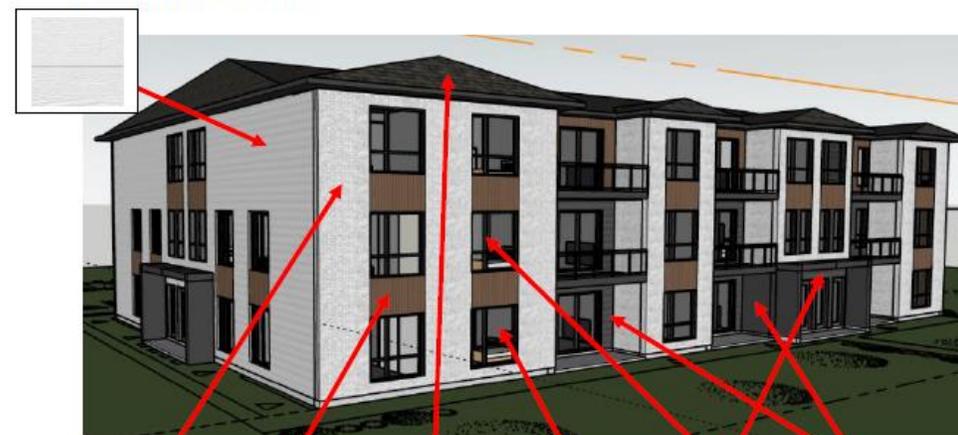


PPCMOI

Croquis du bâtiment – matériaux à titre d'exemple



La façade est constituée de matériaux nobles comprenant de la brique pâle sur la partie avancée et d'un revêtement léger sur les sections en retrait. Les couleurs 'terre' s'intègrent bien à l'environnement.



REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE
Compagnie : [Permacon](#)
Collection: Aria
Couleur: Blizzard ou équivalent



REVÊTEMENT EN PANNEAU D'ALUMINIUM
Compagnie : [Stacbond](#)
Collection: Solide
Couleur: Gris fer ou équivalent



REVÊTEMENT LÉGER VERTICAL
Compagnie : [Vicwest](#)
Collection: [Bellera](#) – série planche
Couleur: Cèdre de montagne ou équivalent



REVÊTEMENT LÉGER HORIZONTAL
Compagnie : [Maibec](#)
Collection: [Canoxel](#)
Couleur: Granite ou équivalent



TOITURE EN BARDEAU
Compagnie : [Cambridge](#)
Collection: Harvard
Couleur: Ardoise ou équivalent

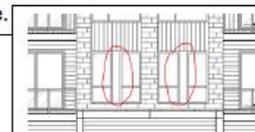


REVÊTEMENT LÉGER HORIZONTAL
Compagnie : [Maibec](#)
Collection: [Canoxel](#)
Couleur: Blanc ou équivalent



FENÊTRES, SOFFITES ET FASCIA
Compagnie : [Royal Solution de bâtiment](#)
Couleur: Pierre de fer ou équivalent.

Les panneaux d'aluminium seront utilisés sur les marquises des entrées des logements ainsi qu'entre les fenêtres dans les cages d'escalier afin d'agencer la dimension de celles-ci avec les fenêtres du 3^e étage.





PPCMOI

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

- Bâtiment résidentiel de haute densité de 18 logements plutôt que le maximum de 6 permis;
- Bâtiment de 3 étages plutôt que le maximum de 2 permis;
- Bâtiment d'une hauteur de 12,16 m plutôt que le maximum de 10 m permis.

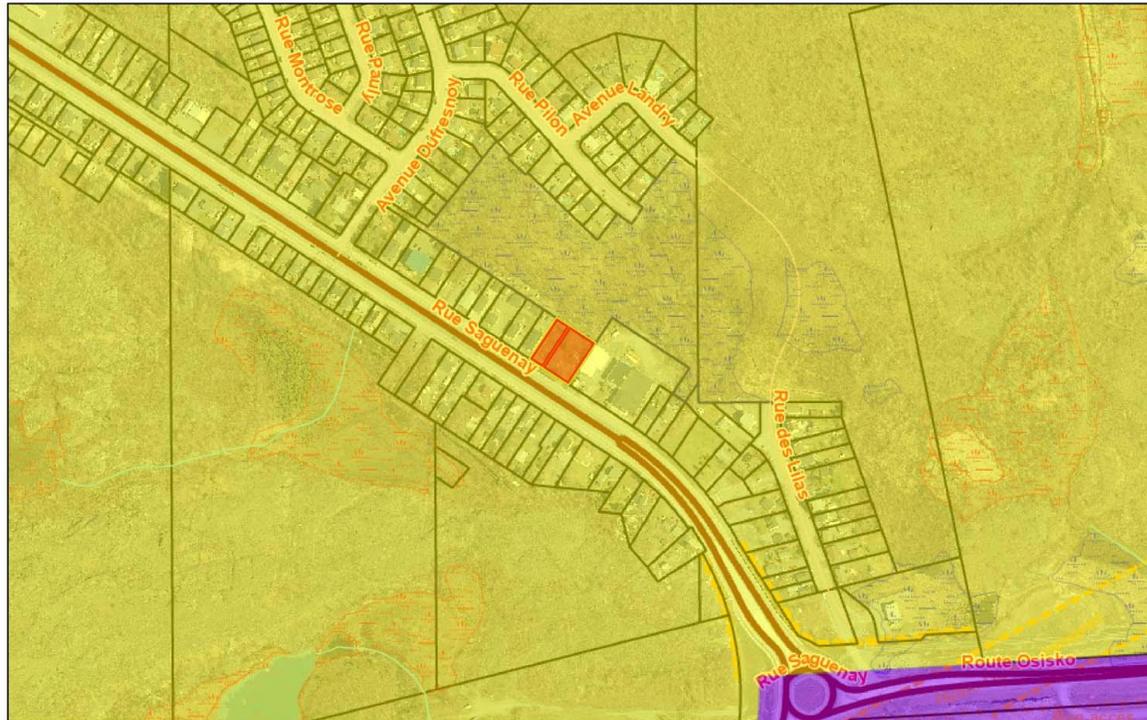
Toutes les autres normes du règlement sont respectées. Toute autre modification non conforme à la réglementation n'est pas incluse à la présente demande.

PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

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

Affectations au plan d'urbanisme



04/12/2024 à 14:36:28

Affectation plan d'urbanisme

Affectation industrielle Secteur central

Affectation urbaine milieu de vie Secteur périphérique

Milieu humide orientation PGMH

Autorisation Min Env nécessaire

En conservation

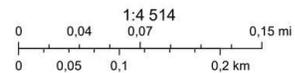
Hydrographie surfacique

Hydrographie linéaire

Segment de rue classification

Locale municipale

Nationale



PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Les usages résidentiels de haute densité sont compatibles avec l'affectation urbaine milieu de vie – secteur périphérique.

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 Pouvoir	Minière Carrière, sablière, gravière Forestière Hydraulique et aquatique Éolienne et solaire	Production Végétale Production Animale Artisanale Agrotouristique
Affectation Milieu de vie							
Secteur central	○	○	○	○	○	○	○
Secteur périphérique	●	○	○	○	○	○	○
Secteur secondaire	●	○	○	○	○	○	○
Secteur villageois	●	○	○	○	○	○	○

LÉGENDE

● Fonction dominante

○ Fonction complémentaire

Note : Le tableau est présenté à titre indicatif. Le lecteur doit se référer au texte du chapitre « Affectations du sol » du plan d'urbanisme et au plan des affectations du sol.

¹ : L'implantation des commerces de biens courants et des services de proximité sont limités aux cœurs de quartiers.

² : La superficie de plancher est limitée à 2000 mètres carrés.

³ : La superficie de plancher des ateliers est limitée à 500 mètres carrés.

⁴ : Institutions et équipements à portée locale seulement.

⁵ : L'exploitation forestière n'est permise que dans les territoires sous convention d'aménagement forestier ou qui font partie d'une unité d'aménagement forestier.

⁶ : L'épandage de lisier s'avère incompatible avec l'affectation.

⁷ : Exceptionnellement, dans le règlement de zonage, la Ville peut prévoir des zones où seuls les usages agricoles n'ayant pas d'impact sur le voisinage seraient autorisés.

PPCMOI – Analyse selon les critères du règlement

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	Usage projeté strictement résidentiel (haute densité) dans un secteur où on retrouve de la faible et de la moyenne densité résidentielle ainsi que des usages commerciaux. Situé en bordure d'une route nationale.
2. Intégration architecturale	Traitement intéressant de la façade avec la fenestration, le rythme de la façade et le choix des matériaux de revêtement. Ces éléments contribuent à atténuer les éléments concernant la hauteur dérogatoire. Présence d'un bâtiment commercial voisin d'une hauteur supérieure au bâtiment projeté.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Espaces végétalisés et plantés d'arbres en cour avant et localisation des espaces de stationnement en cour arrière.
4. Organisation du projet dans l'environnement	Bâtiment commercial du côté est et marge de recul latérale suffisante du côté ouest pour atténuer l'effet d'ombre sur la propriété voisine.
5. Organisation fonctionnelle	Une seule entrée charretière à la rue permet de réduire les conflits sur l'accès à la rue Saguenay. Nombre de cases de stationnement adéquates pour le projet.
6. Composantes socioculturelles	N/A
7. Développement local ou régional	Augmentation du nombre de logements sur le territoire.
8. Faisabilité du projet	Le projet peut se réaliser facilement.



PPCMOI

À la suite de son analyse, le conseil municipal a adopté le premier projet de résolution pour autoriser la réalisation du projet, soit de permettre les éléments dérogatoires suivants du règlement de zonage N° 2015-844 :

- Bâtiment résidentiel de 18 logements plutôt que le maximum de 6 logements permis;
- Bâtiment de 3 étages plutôt que le maximum de 2 étages permis;
- Bâtiment d'une hauteur de 12,16 m plutôt que le maximum de 10 m permis.



PPCMOI

Le conseil a assujetti l'autorisation au respect des conditions suivantes :

- La pente de toit doit être d'une pente minimale de 4/12;
- L'architecture du bâtiment doit être similaire aux plans présentés par les propriétaires et joints en annexe, à savoir :
 - Utilisation de maçonnerie, de panneaux d'aluminium et de clins architecturaux d'imitation bois dans une proportion supérieure à 66 % de la superficie nette de la façade principale;
 - Fenestration régulière et prépondérante sur la façade principale;
 - Rythme de la façade principale permettant des décrochés et évitant une ligne pleine.



Calendrier d'adoption

- 13 janvier 2025 → Adoption du premier projet de résolution
- 22 janvier 2025 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **24 février 2025** → **Assemblée publique de consultation**
- **24 février 2025** → Adoption du second projet de résolution, le cas échéant
- 5 mars 2025 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 24 mars 2025 → Adoption de la résolution
- 2 mai 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 **lundi 24 février 2024, à compter de 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!