

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

Immeuble visé :

*1400, rue Saguenay
Secteur industriel Noranda-Nord*

Assemblée publique de consultation :
7 avril 2025



PPCMOI

Localisation : 1400, rue Saguenay (lots 3 963 554, 4 700 115 et 4 700 117 au cadastre du Québec).

Le projet consiste à régulariser la présence d'un second bâtiment principal commercial (1400A) sur la propriété du 1400, rue Saguenay.



PPCMOI

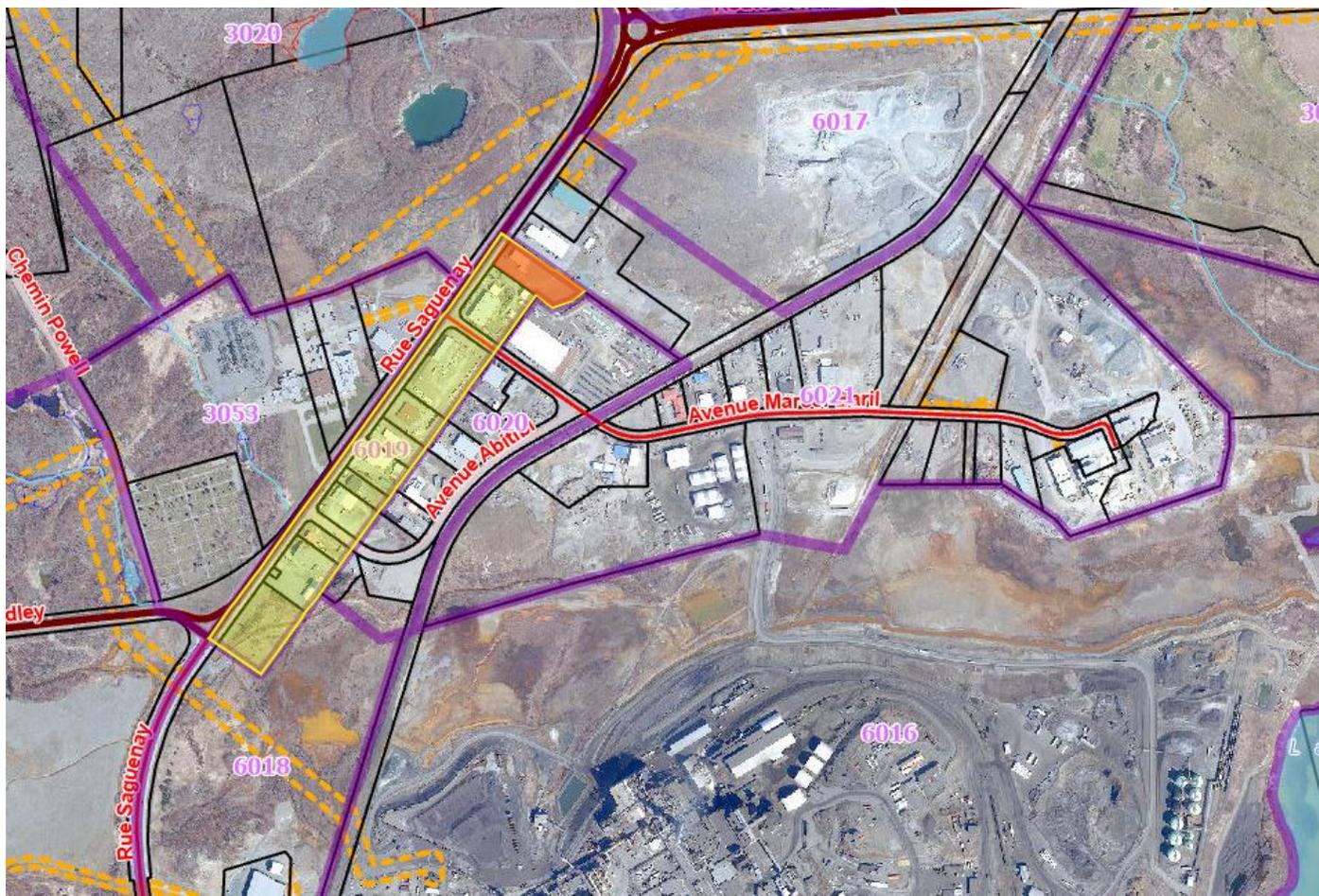
Mise en contexte des évènements :

- 8 juillet 2024 : Le conseil municipal a approuvé un PPCMOI pour la propriété par l'adoption de la résolution N° 2024-644 autorisant la réalisation du projet sous conditions.
- Été 2024 : Le propriétaire fait construire le bâtiment, mais la position du bâtiment ne répond pas aux conditions de la résolution N° 2024-644, notamment au niveau des marges de recul.
- Le propriétaire doit donc déposer une nouvelle demande de PPCMOI pour régulariser la position du bâtiment sur la propriété.

PPCMOI

Le terrain visé est situé à l'intérieur de la zone « 6019 » au plan de zonage, soit une zone industrielle dans le secteur Noranda-Nord.

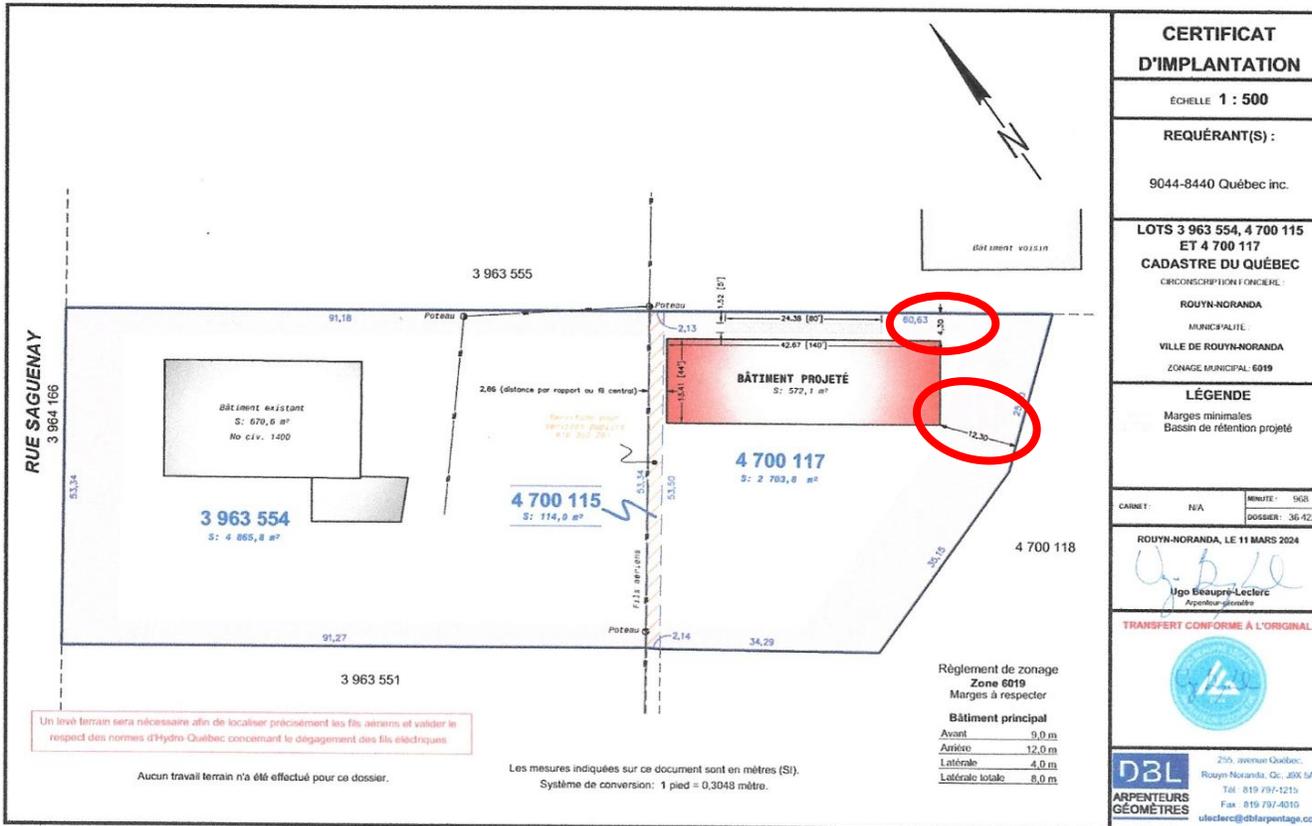
Les usages autorisés dans la zone sont les commerces à impact majeur, commerces aux véhicules lourds (et certains commerces reliés aux véhicules légers) ainsi que les usages industriels légers.



PPCMOI

Le plan d'implantation initial du bâtiment présenté à l'été 2024 au conseil municipal respectait les marges minimales prescrites pour un bâtiment principal : marge latérale 4,3 mètres et marge arrière 12,3 mètres.

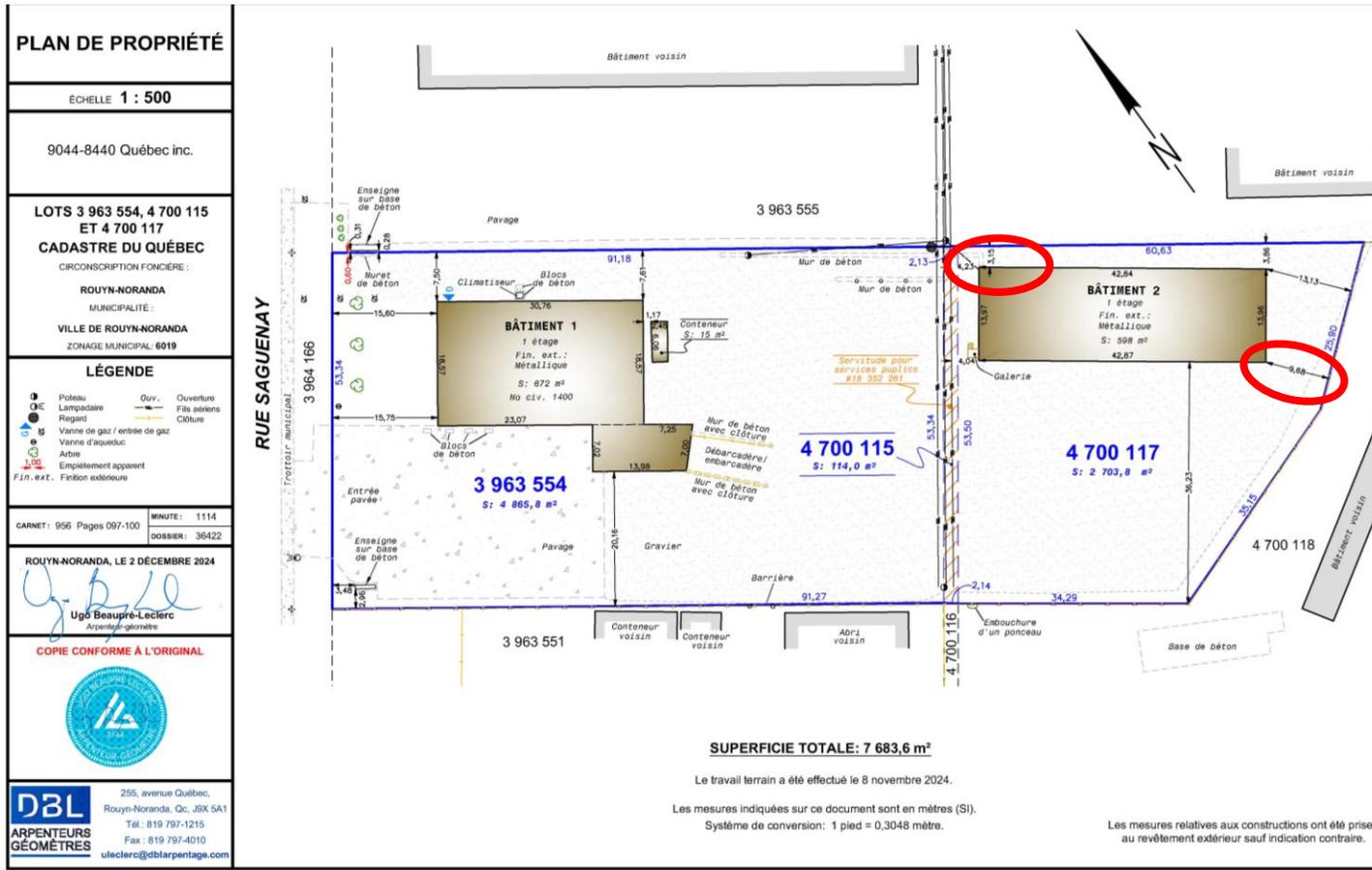
Lors de la construction, le propriétaire a déplacé le bâtiment vers l'arrière en raison du positionnement de la ligne électrique afin d'assurer un plus grand dégagement.



PPCMOI

L'implantation du bâtiment construit ne respecte pas les marges prévues au règlement de zonage :

- 4 mètres minimum latéral (réel **3,15 mètres**)
- 12 mètres minimum arrière (réel **9,68 mètres**)





PPCMOI

Le processus d'approbation de la demande de PPCMOI doit être repris.

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

- La présence de deux bâtiments principaux construits sur le même terrain;
- Non-respect de la marge latérale nord : **3,15 mètres** au lieu du minimum de 4 mètres;
- Non-respect de la marge arrière : **9,68 mètres** au lieu du minimum de 12 mètres;
- Matériaux de revêtement extérieur non autorisés en façade du deuxième bâtiment principal au lieu de matériaux conformes (50 % minimum).

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

Photos du bâtiment après les travaux



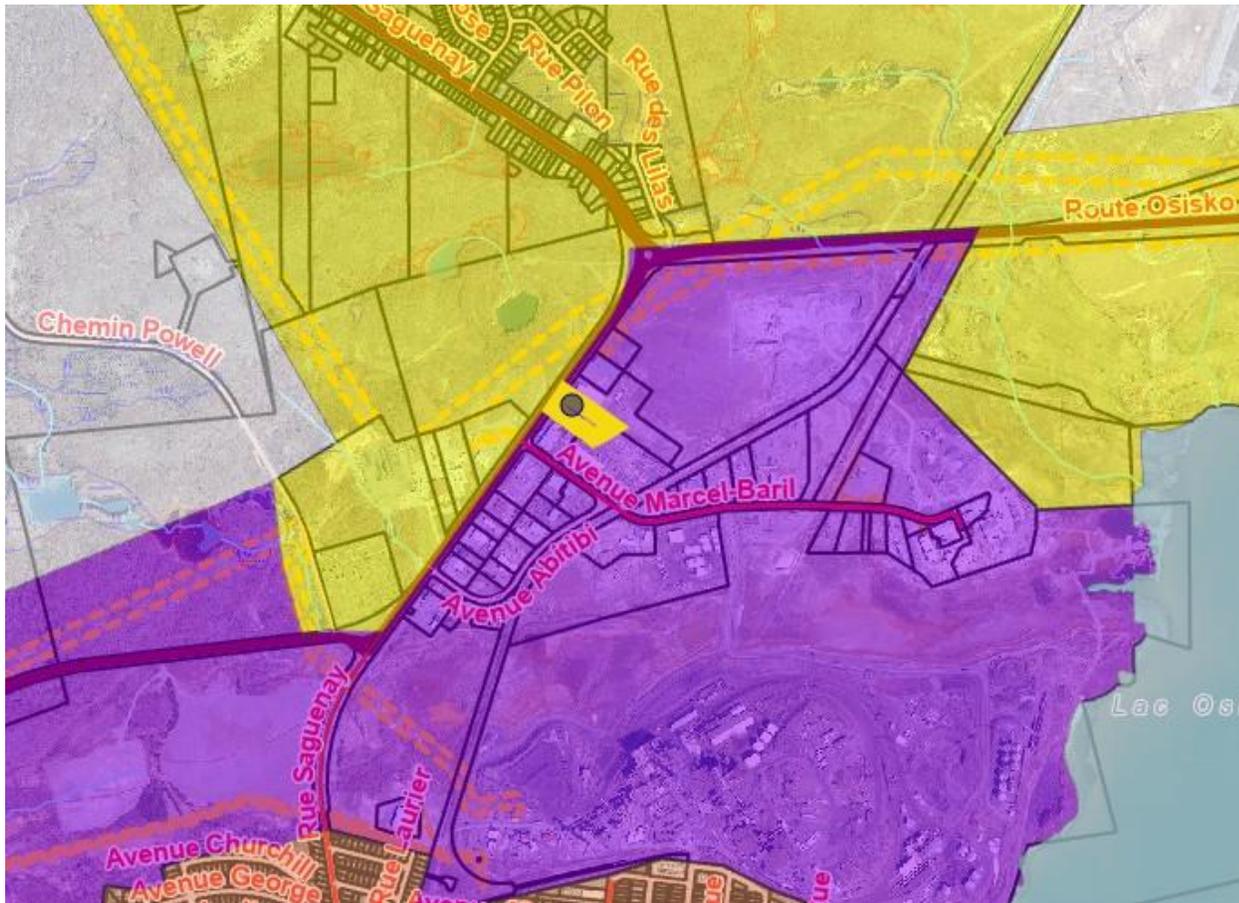
Vue de la rue Saguenay



PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Le terrain est situé à l'intérieur de l'affectation industrielle – secteur central (mauve).



PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Les usages d'entrepôt commercial sont compatibles dans l'affectation industrielle – secteur central.

	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	Utilités publique légère	Utilités 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													○	○	○	●	●	○					●	○								

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 : Seule la vente de détail complémentaire à un usage industriel est permise.

² : Seuls les services de restauration destinés à la consommation de la clientèle établie dans le parc industriel sont permis.

³ : Ne comprend que la location de véhicules automobiles.

⁴ : Le type d'industries doit être balisé de façon à réduire les nuisances engendrées sur les activités aéroportuaires.

PPCMOI – Analyse 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 l'apparence d'un 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	Suffisamment d'espace pour les manœuvres des véhicules. 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	Répond à une demande pour des espaces d'entreposage commercial.
Faisabilité du projet	Projet déjà réalisé.

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 :

- Présence de **deux (2) bâtiments principaux** sur le même terrain au lieu d'un seul;
- Utilisation d'un autre **matériau de revêtement extérieur** (tôle) que celui prévu à la réglementation pour la façade du second bâtiment principal au lieu de la superficie minimale de matériaux autorisés (nobles) représentant 50 % de la façade;
- **marge de recul latérale nord** du second bâtiment principal à 3,15 mètres au lieu du minimum de 4 mètres;
- **marge de recul arrière** du second bâtiment principal à 9,68 mètres au lieu du minimum de 12 mètres.

PPCMOI

Le conseil a assujetti l'autorisation du respect des 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 **d'une hauteur minimale de 1,5 mètre à la plantation**, doit être planté en cour avant du bâtiment principal existant.



Calendrier d'adoption

- 24 février 2025 → Adoption du premier projet de résolution
- 5 mars 2025 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **7 avril 2025** → **Assemblée publique de consultation**
- **7 avril 2025** → Adoption du second projet de résolution, le cas échéant
- 16 avril 2025 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 28 avril 2025 → Adoption de la résolution
- 6 juin 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 7 avril 2025, 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!