

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

Immeuble visé :

3419, avenue Larivière

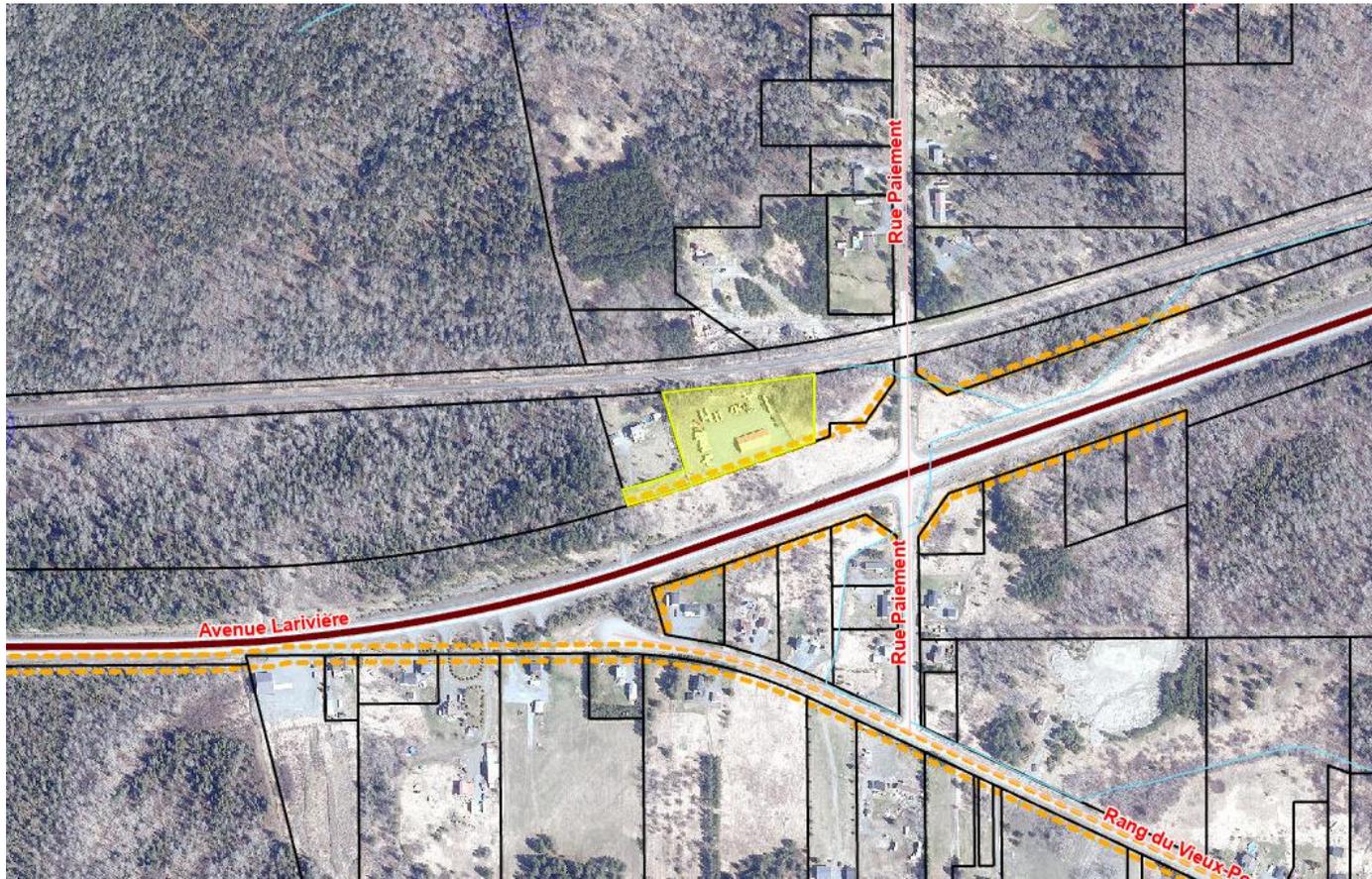
Assemblée publique de consultation

25 novembre 2024



PPCMOI

Le projet consiste à régulariser l'entreposage extérieur de produits de grande dimension (+ 4500 kg, ex. : véhicules récréatifs, bateaux) effectué en complément de l'usage conforme « 6375 – Entreposage du mobilier et d'appareils ménagers, incluant les mini-entrepôts » déjà effectué sur le site.



PPCMOI

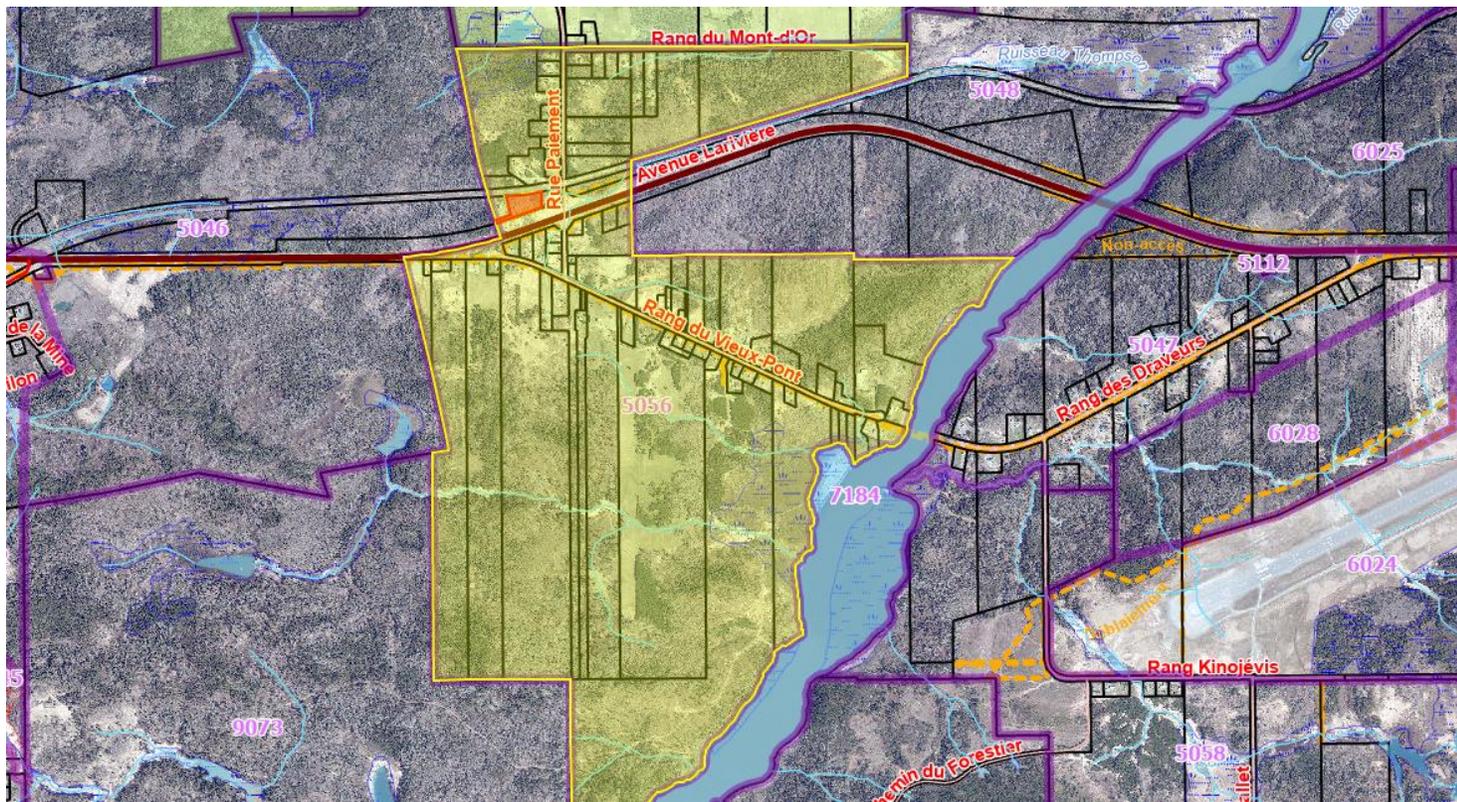
L'entreposage extérieur de petits véhicules ou petits équipements (moins de 4500 kg) est déjà autorisé, mais les propriétaires souhaitent permettre l'entreposage de plus gros véhicules (ex. : VR).



PPCMOI

Le terrain visé est situé à l'intérieur de la zone 5056, dans le quartier McWatters.

La zone autorise déjà l'usage « 6375 – Entreposage du mobilier et d'appareils ménagers, incluant les mini-entrepôts », en plus d'usages résidentiels, commerciaux, d'exploitation des ressources naturels et agricoles.



PPCMOI

Photos soumises par le propriétaire



PPCMOI

Photos soumises par le propriétaire





PPCMOI

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

- L'usage d'entreposage commercial extérieur non autorisé;
- L'entreposage extérieur de type D (véhicules et équipements de plus de 4500 kg) non autorisé;
- Localisation de l'aire d'entreposage extérieur de type D à l'intérieur de la cour latérale au lieu de la cour arrière seulement;
- Absence de clôture opaque autour de l'aire d'entreposage.

Toutes les autres normes du règlement sont respectées.

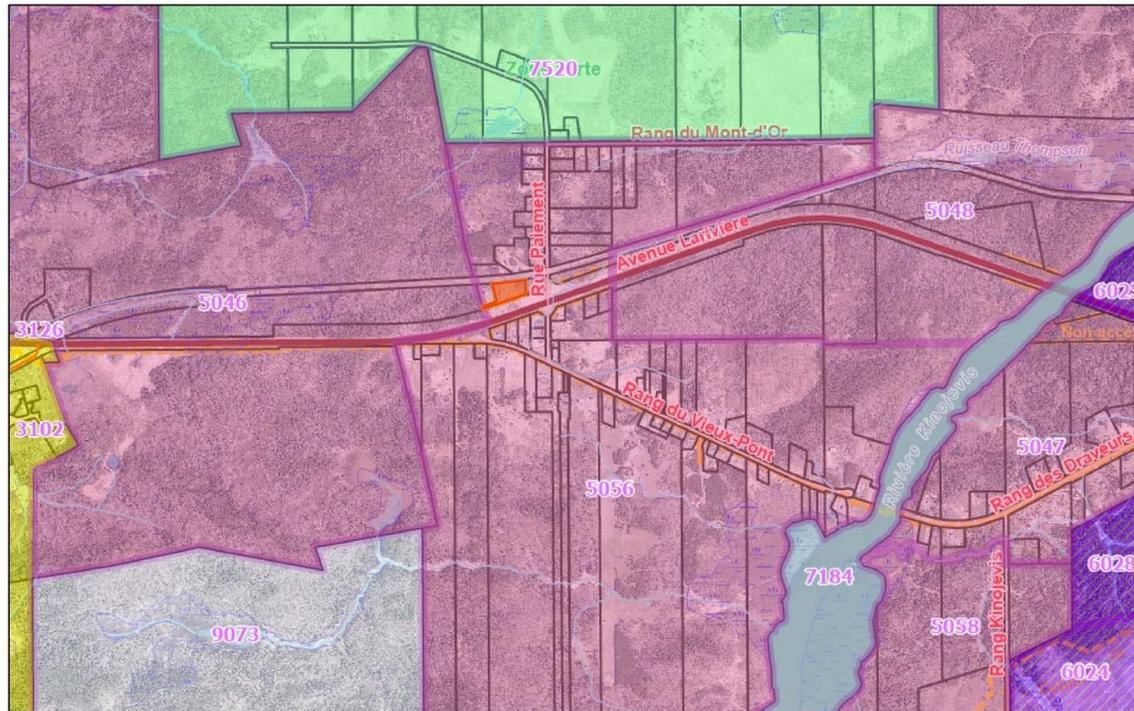
Toute autre modification non conforme à la réglementation n'est pas incluse à la présente demande.

PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Le terrain est situé à l'intérieur de l'affectation rurale.

Affectations plan d'urbanisme



21/08/2024 à 15:56:54

Affectation plan d'urbanisme

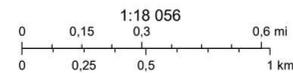
Affectation agricole Secteur agro-forestier

Affectation exploitation des ressources Secteur exploitation des ressources

Affectation industrielle Secteur aeroportuaire

Affectation riveraine Secteur protégé

Affectation rurale Secteur rural



PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Les activités d'entreposage font partie des usages industriels artisanaux au plan d'urbanisme. Ces usages sont compatibles avec l'affectation rurale;
- L'usage principal « 6375 – Entreposage du mobilier et d'appareils ménagers, incluant les mini-entrepôts » étant déjà autorisé, l'usage projeté est compatible aux objectifs du plan d'urbanisme s'il est complémentaire;

AFFECTATION RURALE

	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 rurale							
Secteur rural	● ¹	○ ² ○ ² ○ ³	○	○ ○ ○	○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○

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 : Le deuxième logement est autorisé seulement dans les zones déterminées en fonction de l'occupation existante.
² : Seuls les usages intégrés à la résidence ou à un bâtiment secondaire sur un terrain à prédominance résidentielle sont autorisés.
³ : Seuls les usages intégrés à la résidence sont autorisés.
⁴ : Usage autorisé uniquement lorsque des problématiques liées à la salubrité publique l'obligent.

PPCMOI – Analyse selon les critères du règlement N° 2023-1252

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	L'usage « 6375 – Entreposage du mobilier et d'appareils ménagers, incluant les mini-entrepôts » est déjà autorisé. Le terrain est situé en bordure de la route 117 et à proximité d'une voie ferrée. Un seul voisin immédiat résidentiel (+/- 20 mètres). Les autres bâtiments résidentiels sont situés à plus de 100 mètres. On retrouve déjà une bande boisée.
2. Intégration architecturale	L'entreposage extérieur sera réalisé en cour latérale et arrière.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Bandes boisées déjà existantes le long de la limite nord et en partie de la limite est de la propriété.
4. Organisation du projet dans l'environnement	Milieu où on retrouve un certain bruit ambiant (en bordure de la route 117 et à proximité d'une voie ferrée).
5. Organisation fonctionnelle	Un seul accès à la route 117, partagé avec le terrain résidentiel voisin. Suffisamment d'espace sur la propriété pour une aire d'entreposage extérieur et de manœuvre.
6. Composantes socioculturelles	N/A
7. Développement local ou régional	Peu d'offres d'entreposage de ce type sur le territoire.
8. Faisabilité du projet	Projet réalisable facilement. Constitue en partie une régularisation des usages.



PPCMOI

À la suite de son analyse, le conseil municipal autorise la réalisation du projet, soit de permettre les éléments dérogatoires suivants du règlement de zonage N° 2015-844 :

- Exercer l'usage d'entreposage extérieur commercial comme usage complémentaire à l'usage de mini-entrepôt;
- Entreposer des biens ou matériaux de type « D » tel que défini au règlement de zonage;
- Localiser l'aire d'entreposage des biens ou matériaux de type « D » à l'intérieur de la cour latérale;
- Exercer un usage commercial avec entreposage extérieur sans clôture opaque.

PPCMOI

Le CCU recommande cependant l'imposition des conditions suivantes :

- L'entreposage de véhicules est autorisé seulement s'ils sont immatriculés et en état de marche;
- Aucun conteneur ne peut être entreposé à l'extérieur;
- Aucun matériau en vrac ne peut être entreposés à l'extérieur;
- La superficie d'entreposage extérieure est limitée à 2100 mètres carrés;
- Une bande de verdure d'une profondeur de 5 mètres doit être aménagée le long de la limite latérale l'ouest qui comprendra un arbre planté par tranche de 3 mètres, dont un minimum de 50 % de conifères et d'une hauteur minimale de 1,5 mètre au moment de la plantation.



Calendrier d'adoption

- 7 octobre 2024 → Adoption du premier projet de résolution
- 16 octobre 2024 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **25 novembre 2024** → **Assemblée publique de consultation**
- **25 novembre 2024** → **Adoption du second projet de résolution, le cas échéant**
- 4 décembre 2024 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 16 décembre 2024 → Adoption de la résolution
- 24 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 **25 novembre 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!