

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

Immeuble visé :

2961, rue Saguenay

Assemblée publique de consultation :
7 avril 2025

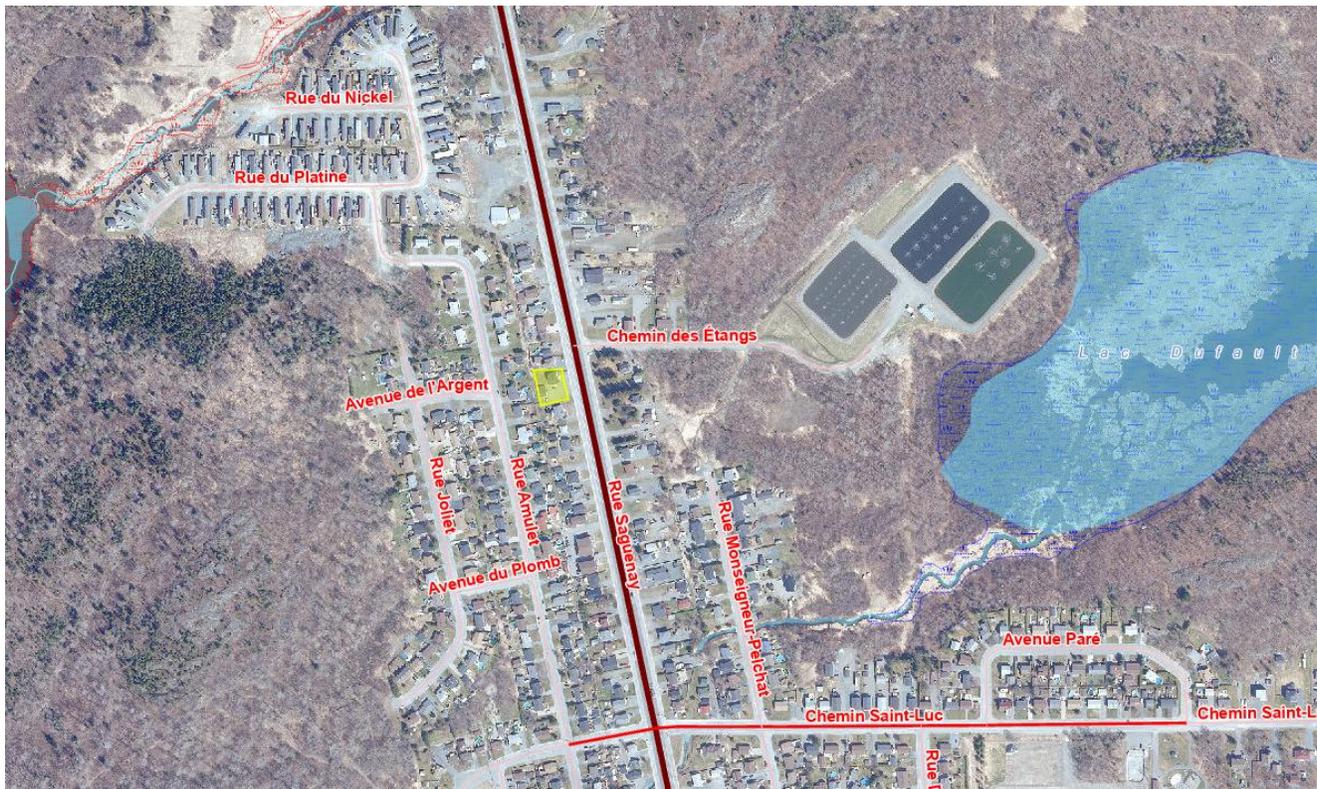


PPCMOI

Localisation : 2961, rue Saguenay (partie des lots 3 963 309 et 4 180 179 au cadastre du Québec)

Le projet consiste à créer un nouveau lot avec une partie résiduelle d'une propriété résidentielle afin d'y construire un bâtiment mixte pour un usage commercial (bureau d'entrepreneur) et résidentiel (aux étages).

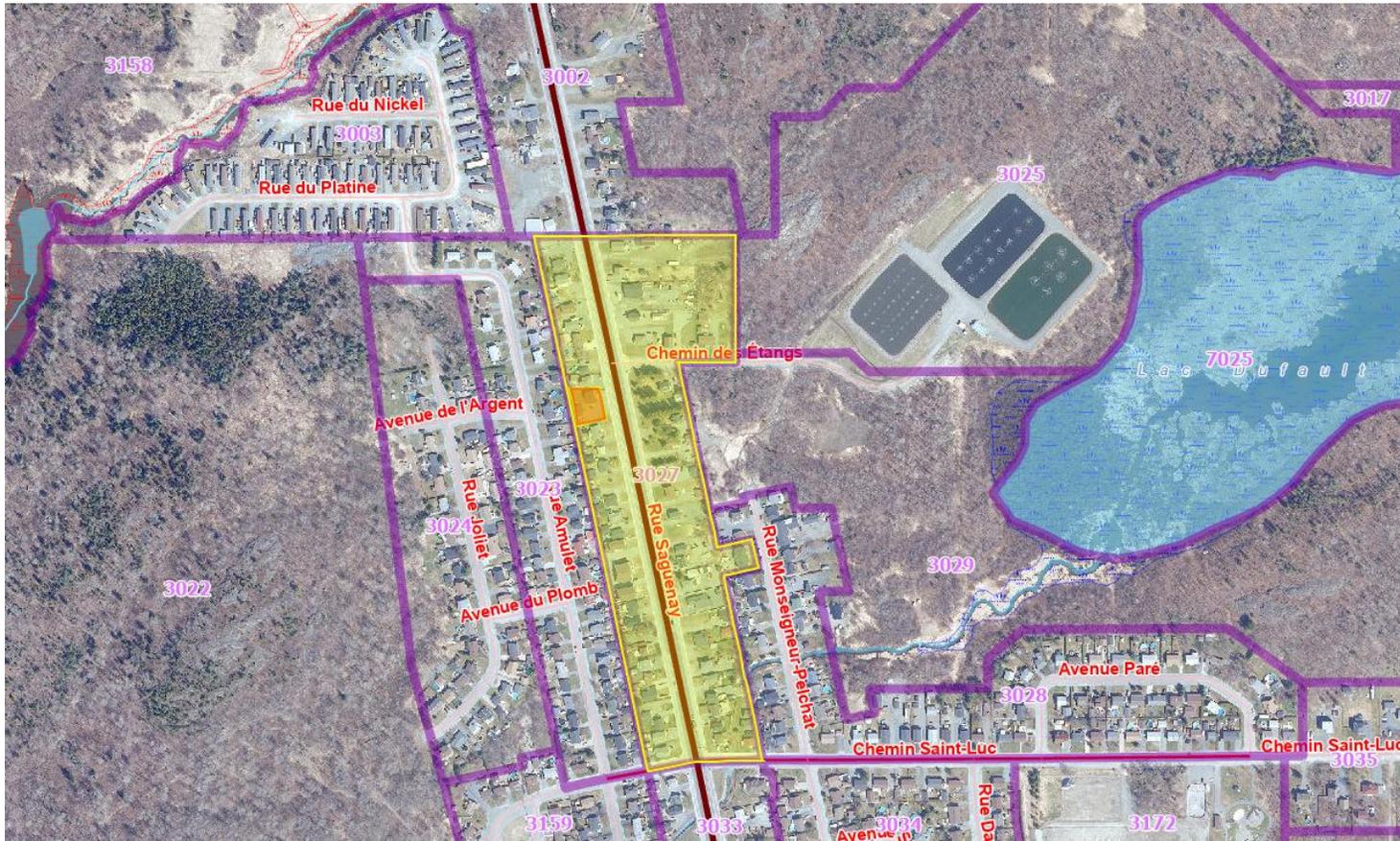
La partie du terrain résiduelle est actuellement occupée par un bâtiment accessoire résidentiel et se trouve dans une zone uniquement résidentielle.



PPCMOI

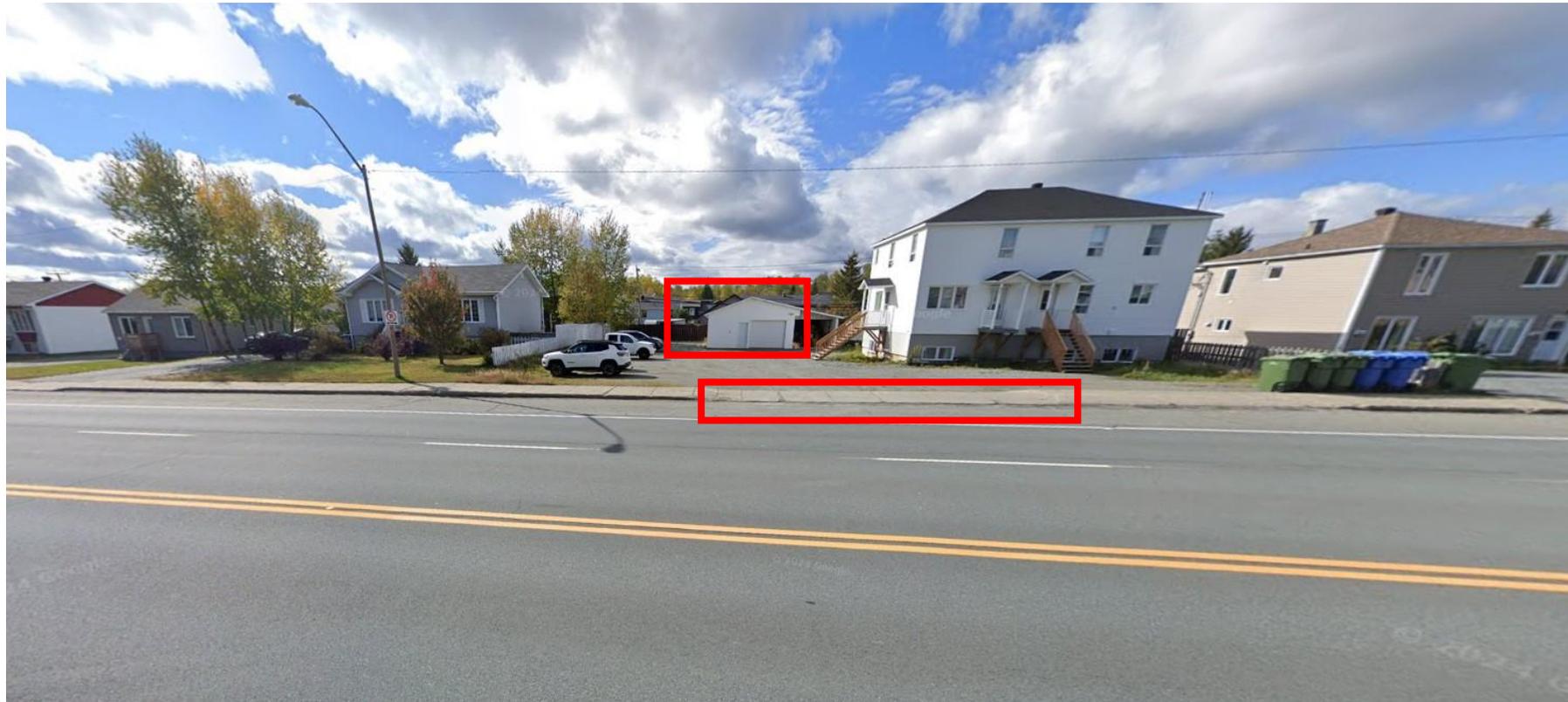
Le terrain visé est situé à l'intérieur de la zone « 3027 » au plan de zonage. Seuls les usages d'habitation de 1 à 6 logements sont autorisés.

La zone adjacente au nord (3002) constitue le cœur de quartier du Lac-Dufault et permet certains usages commerciaux (mais pas les entrepreneurs en construction).



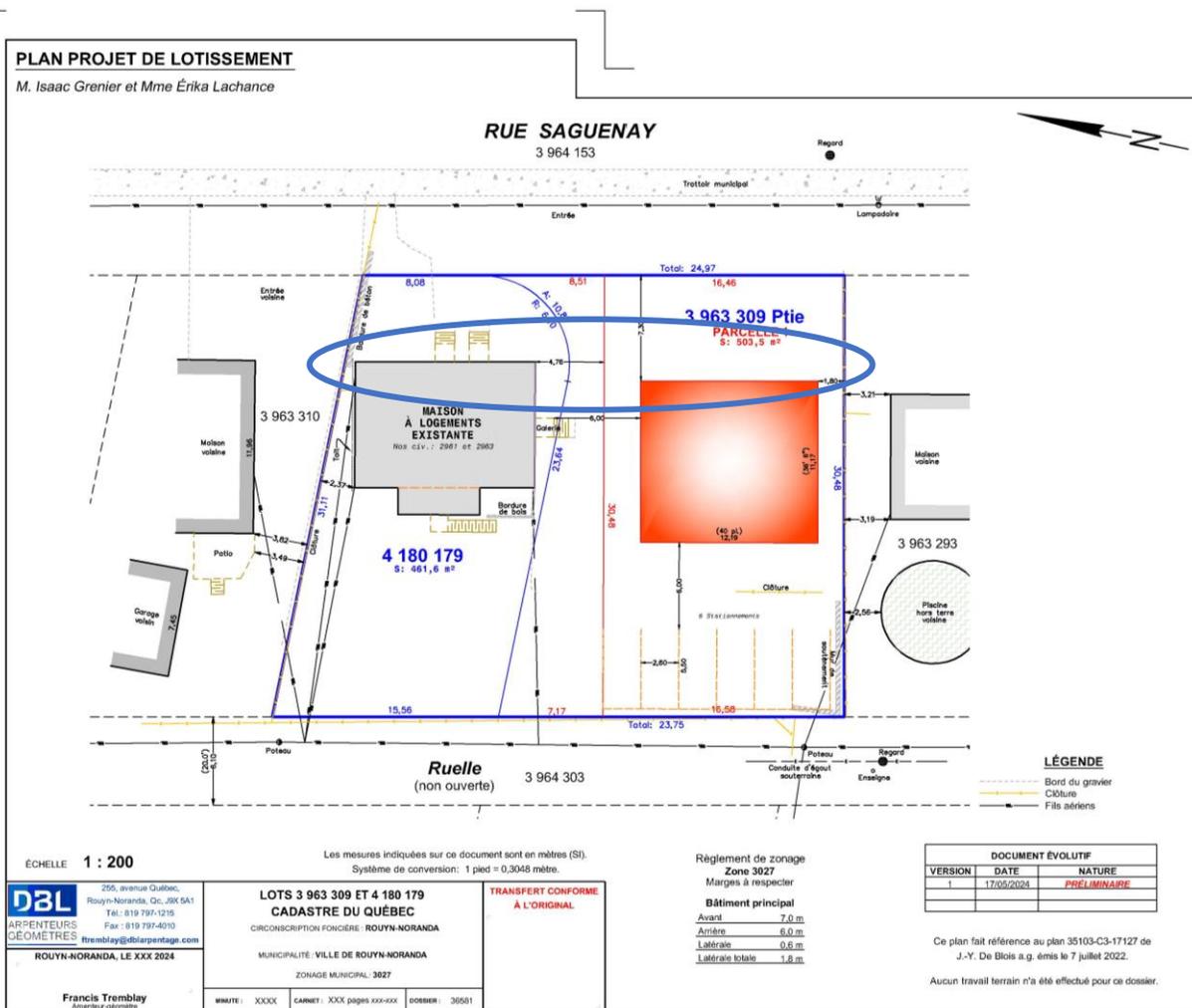
PPCMOI

Situation actuelle – Entrée charretière commune et garage à démolir



PPCMOI

Implantation du bâtiment à usage mixte projeté (rouge) et découpage cadastral projeté



Création d'un lot de 16,46 m par 30,48 m (sup : 503 m²).

N.B. Le bâtiment projeté sera finalement plus avancé afin de construire les escaliers et galeries en cour arrière. Le propriétaire propose de l'aligner avec le bâtiment voisin, soit le 2961 rue Saguenay (marge avant de 5,98 m).

PPCMOI

Aménagement projeté



Arbres



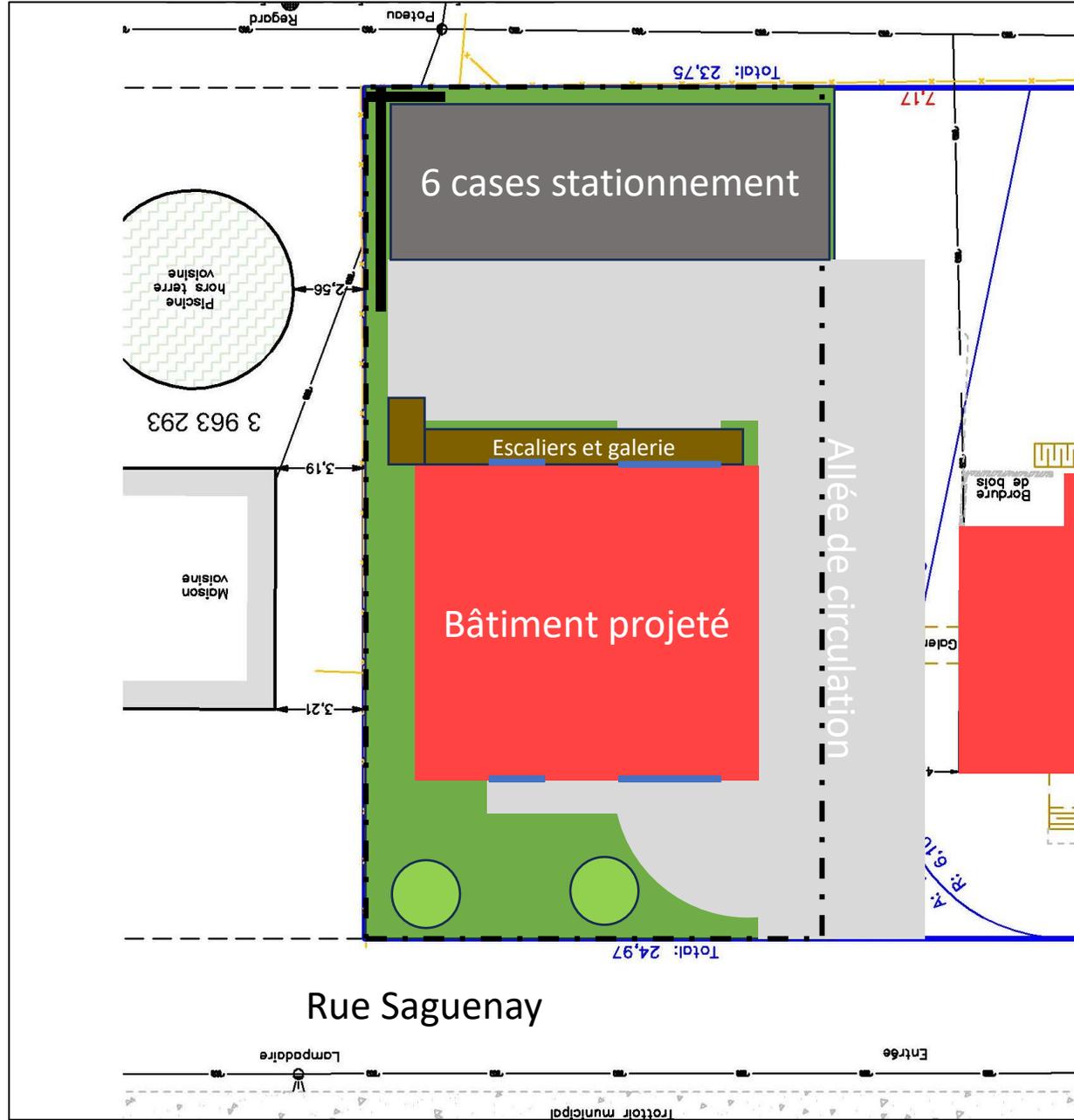
Porte et porte de garage



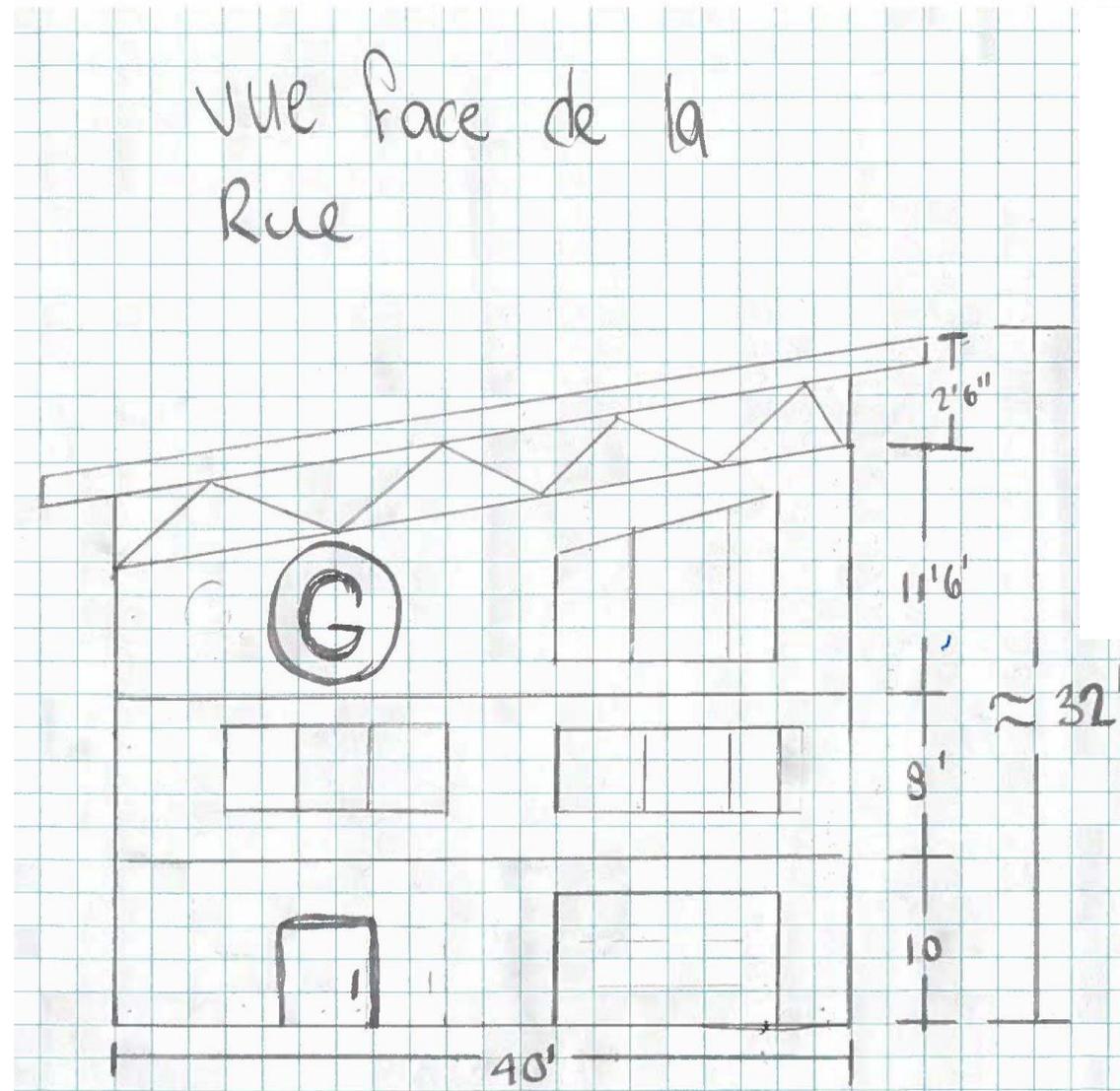
Espace végétalisé



Aire de stationnement

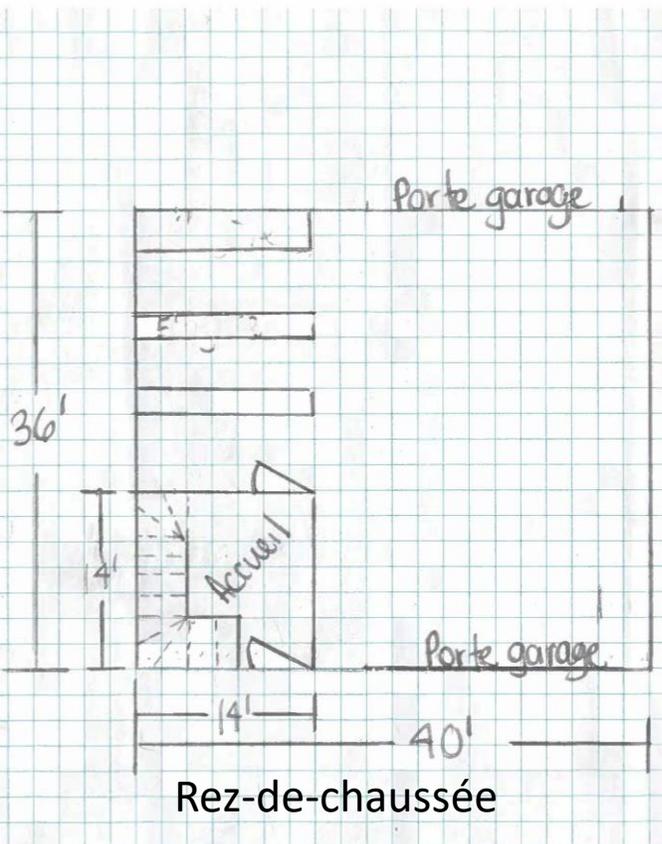


PPCMOI

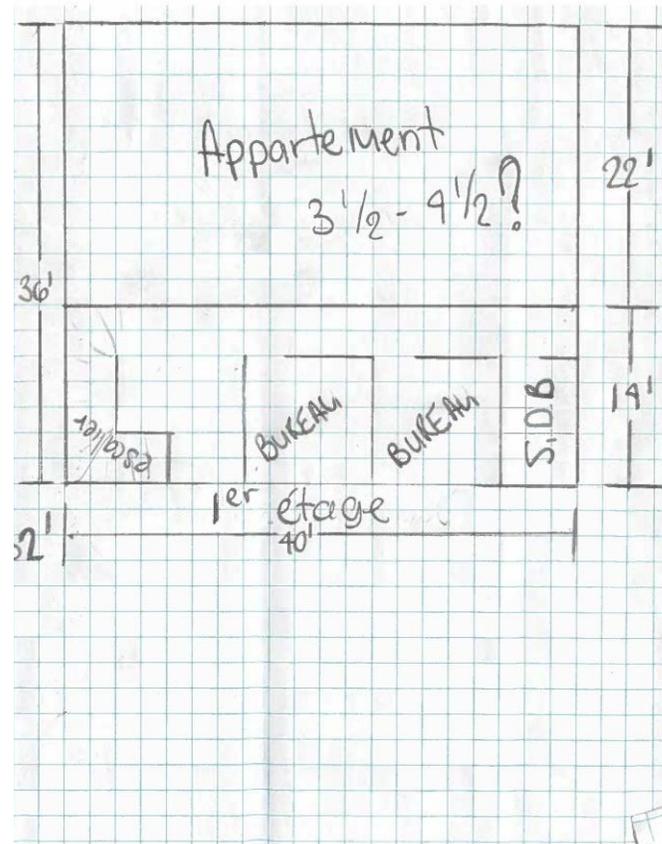


PPCMOI

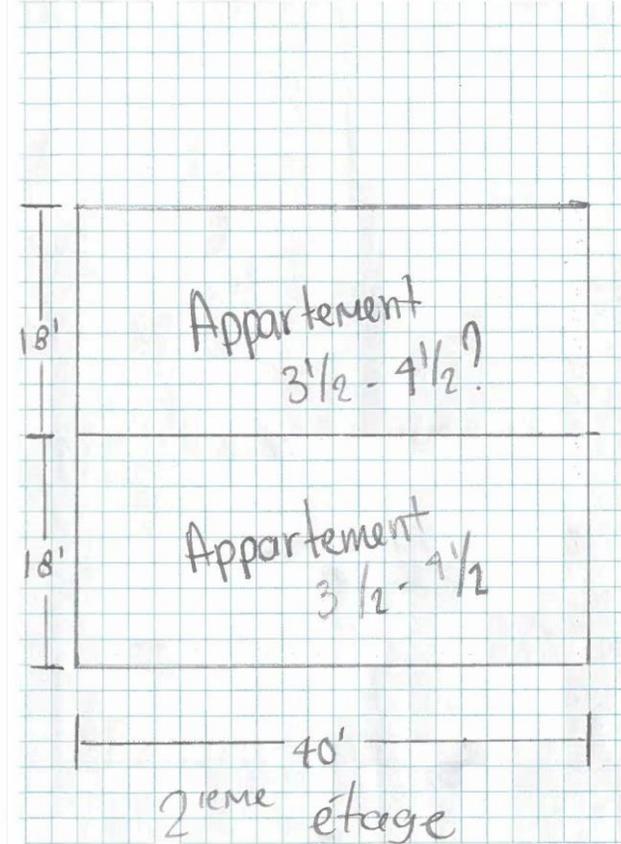
Vue en plan des étages



Rue



Rue



Rue

N.B. L'orientation des appartements sera modifié pour tenir compte des galeries en cour arrière.

PPCMOI

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

- Usage de bureau d'entrepreneur
- Mixité d'usages
- Hauteur de 3 étages au lieu du maximum de 2
- Marge de recul avant de 5,98 m au lieu du minimum de 7 m
- Absence de matériaux de revêtement autorisés pour un bâtiment commercial
- Installation d'une enseigne commerciale
- Une partie de l'allée de circulation en cour arrière aura 5,4 m au lieu du minimum de 6 m
- Lotissement d'un lot commercial* :
 - Largeur de 16,46 m au lieu du minimum de 24 m
 - Superficie de 503,5 m² au lieu du minimum de 720 m²

*Conforme aux normes d'habitation moyenne densité.

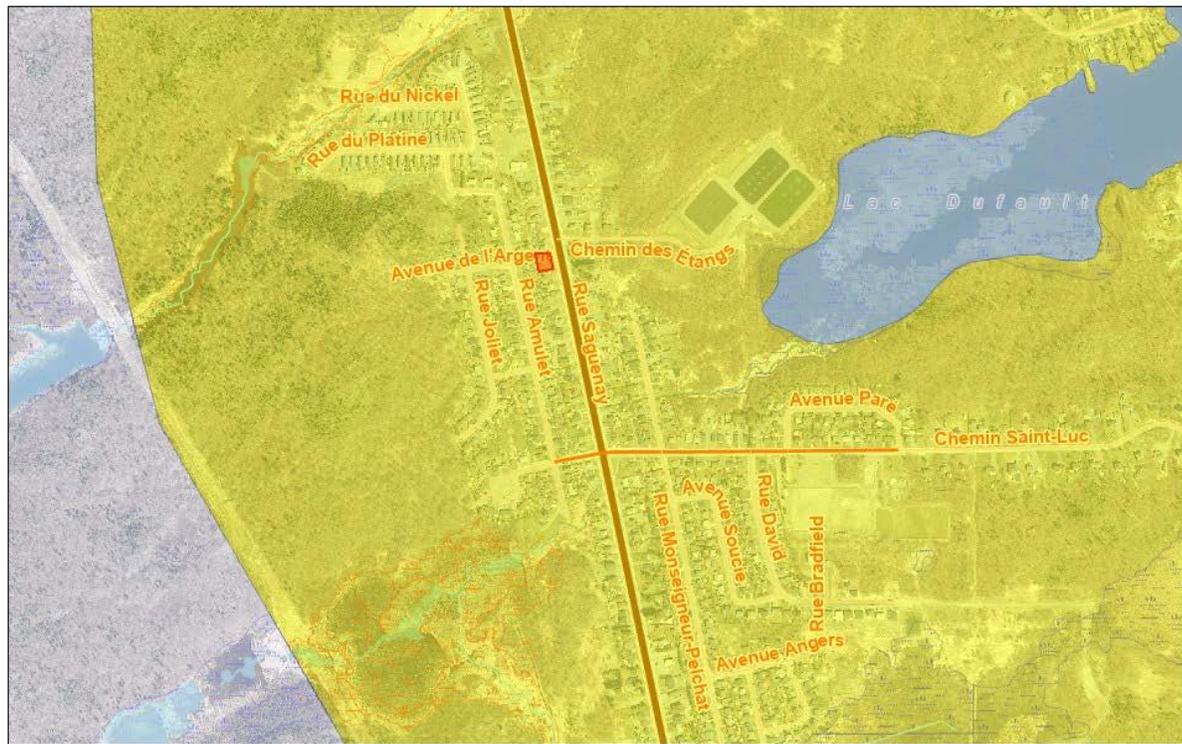
Toutes les autres normes du règlement sont respectées. Toute autre modification non conforme à la réglementation n'est pas incluse à la présente demande.

PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

Le terrain est situé à l'intérieur de l'affectation urbaine – milieu de vie : secteur périphérique (en jaune).

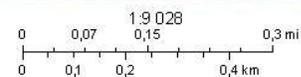
Affectations au plan d'urbanisme



25/11/2024 à 08:50:36

Affectation plan d'urbanisme

- | | |
|--|---------------------------------|
| Affectation exploitation des ressources | Milieu humide orientation PGMH |
| Affectation urbaine milieu de vie Secteur périphérique | Autorisation Min Env nécessaire |
| Non affecté | En conservation |
| | Hydrographie surfacique |



PPCMOI – Analyse selon les critères du règlement

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	Secteur uniquement résidentiel. Plusieurs usages commerciaux sont autorisés sur certains tronçons de la rue Saguenay.
2. Intégration architecturale	Le bâtiment aura sensiblement les mêmes dimensions que le bâtiment résidentiel voisin du côté nord; plutôt qu'un demi-sous-sol, et 2 étages, il y aura 3 étages complets hors-sol. La hauteur totale demeurera équivalente avec la pente faible du toit. Le bâtiment serait plus haut que la résidence voisine au sud.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Le projet respecte les espaces végétalisés et les espaces de stationnement minimaux requis. Allée véhiculaire commune.
4. Organisation du projet dans l'environnement	Les activités de l'entreprise se dérouleront à l'intérieur du bâtiment et sur des sites externes. Pourrait cependant générer du bruit, mais la route; une artère achalandée, occasionne déjà un certain niveau de bruit.
5. Organisation fonctionnelle	Entrée charretière existante sera réutilisée et l'allée véhiculaire sera partagée avec la propriété voisine au nord. Espace de stationnement suffisant pour les deux usages exercés. Peu de rencontres de clients sur place, mais l'achalandage sur le terrain pourrait augmenter.
6. Composantes socioculturelles	N/A
7. Développement local ou régional	Permet l'établissement et le développement d'une entreprise locale.
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 :

- Exercer un usage de bureau d'entrepreneur
- Autoriser la mixité d'usages à l'intérieur du bâtiment
- Permettre un bâtiment d'une hauteur de trois (3) étages
- Fixer la marge avant du bâtiment à 5,98 mètres;
- Utiliser des matériaux de revêtement extérieur sur la façade du bâtiment qui ne font pas partie des matériaux autorisés pour une façade de bâtiment commercial
- Installer une enseigne commerciale de type 3
- Aménager une partie de l'allée de circulation en cour arrière avec une largeur de 5,4 mètres
- Créer un lot pour un usage commercial ayant les dimensions suivantes :
 - Largeur de 16,46 mètres
 - Superficie de 503,5 mètres carrés



PPCMOI

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

- Plantation de deux (2) arbres en cour avant;
- L'enseigne doit être posée sur le mur du bâtiment; aucune enseigne au sol n'est autorisée;
- Aucun espace de stationnement n'est autorisé en cour avant.



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 20**, 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!