

SOMMAIRE DÉCISIONNEL

SERVICE : Urbanisme		DATE : 2020-06-23			
		N° de fiche : Cliquez ici pour taper du texte.			
SUJET : Demande de modification au zonage – 34, rue Smith					
INSCRIT POUR : Décision					
ACTION DE COMMUNICATION REQUISE : <input type="checkbox"/> <i>Dans l’affirmative :</i>					
MISE EN CONTEXTE					
Le bâtiment situé au 34, rue Smith (ancien Centre d’amitié autochtone) est actuellement occupé par deux (2) logements à l’étage et le rez-de-chaussée est présentement vacant. Le projet consiste en l’aménagement de quatre (4) logements au rez-de-chaussée et un local commercial (aquanimaux - bio crémation pour animaux). Actuellement, la zone commerciale 747 C ne permet que les logements aux étages supérieurs des commerces. Ainsi, une modification permettant la classe d’usage Ri est nécessaire.					
ANALYSE DES ALTERNATIVES ET DOSSIER ARGUMENTAIRE					
La zone 747 C est composé uniquement de cette propriété et son environnement est essentiellement résidentiel. Le plan d’urbanisme définit ce secteur comme étant une affectation mixte permettant ainsi la mixité projetée du projet. Le terrain serait réaménagé avec plus d’espaces verts et les stationnements seraient suffisants pour les logements et le commerce.					
RECOMMANDATION					
Après étude du projet soumis, le CCU est unanime à recommander l’acceptation de la demande telle quelle. Ce projet devrait être traité comme une priorité et faire l’objet des procédures prescrites par décret, si applicable.					
IMPACTS (AUTRES QUE FINANCIERS)					
FINANCEMENT (coûts/revenus/impacts budgétaires)					
Coûts/revenus/Impacts budgétaires	2020	2021	2022	2023	2024
COMMENTAIRES :					
<input type="checkbox"/> Financement déjà autorisé par :					
<input type="checkbox"/> Budget de fonctionnement Postes budgétaires :					
<input type="checkbox"/> Règlement d’emprunt N° et description					
<input type="checkbox"/> Autres (spécifier) :					
<input type="checkbox"/> Autorisation de financement à obtenir et source de financement proposée :					
Programme des dépenses en immobilisations		Non		N° du projet :	
Possibilité de subvention/contribution :		OUI <input type="checkbox"/>		NON <input type="checkbox"/> Confirmé <input type="checkbox"/>	
<i>(Si oui, préciser le nom du programme et le pourcentage)</i>					
Responsable de l’activité budgétaire		Approbation du Service des finances			
Date :		Date :			
LISTE DES PIÈCES JOINTES					
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Résolution n°2020-083 du CCU du 16 juin 2020 ➤ Documents soumis au CCU du 16 juin 2020 					
APPROBATIONS				DATE	
Préparé par :		Denis Tétreault		2020-06-23	
Directeur (trice) :				Cliquez ici pour entrer une date.	
Directeur général :		PATRICK GWILLIAM		2020-06-23	
COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE					
Je supporte la recommandation					

DESTINATAIRES : Membres du comité consultatif d'urbanisme

EXPÉDITRICE : Madame Marie-Claude Dubé, conseillère à l'urbanisme

DATE : Le 11 juin 2020

OBJET : Demande de modification au règlement de zonage – 34, rue Smith
N/D : 2020-052

Mesdames,
Messieurs,

Le 1^{er} juin dernier, monsieur Gérard Mallet, a déposé une demande de modification au règlement de zonage. Le projet vise à permettre l'aménagement de quatre (4) logements au rez-de-chaussée de l'immeuble cité en objet.

Mise en contexte et présentation de la demande

Le bâtiment du 34, rue Smith est actuellement occupé par deux (2) logements à l'étage. Le rez-de-chaussée est présentement vacant. Ce plancher était auparavant occupé par le Centre d'amitié autochtone et plus anciennement par un salon funéraire.

Le propriétaire projette d'aménager quatre (4) logements au rez-de-chaussée, en plus d'un (1) local commercial pour l'entreprise Aquanimaux (bio-crémation pour animaux). Un agrandissement est également prévu à l'arrière pour une salle mécanique. Les deux (2) logements à l'étage seraient conservés, pour un total de six (6) logements en tout.

Voir la demande déposée par monsieur Mallet pour plus de détails.

Localisation

La propriété visée par la demande est située au coin de l'avenue De Quen et de la rue Smith, dans la zone 747 C. Le lot 2 828 466 est d'une superficie de 1 820,4 m². Le bâtiment principal, de deux (2) étages, possède une aire au sol d'environ 400 m².

Le terrain est entouré de propriétés résidentielles variées (unifamiliales de 1 à 2 étages et immeubles à logements de 2 étages).

Zonage

Seule la classe d'usage *Cb Commerce et service local et régional* est autorisée dans la zone 747 C. L'aménagement de logements aux étages supérieurs est autorisé à titre d'usage spécifiquement autorisé (note 16).

Les usages projetés correspondent à la classe *Cb Commerce et service local et régional* pour Aquanimaux, et à la classe *Ri Multifamiliale (4 à 6 logements)*. Actuellement, seule la classe *Cb* étant autorisée, une modification au zonage est requise pour autoriser la classe *Ri*.

À noter que la zone 747 C ne comprend que cette propriété.

Plan d'urbanisme

Au plan d'urbanisme, la propriété est située dans l'affectation *Multifonctionnelle*.

L'affectation multifonctionnelle correspond aux secteurs où certains commerces, services, usages publics ou récréatifs, types d'hébergement, des résidences, des logements peuvent être autorisés distinctement ou ensemble. Cette polyvalence d'activités ainsi que la diversité du cadre bâti sont observées principalement dans le pôle urbain traditionnel de Sept-Îles (centre-ville). Source : Plan d'urbanisme, page 56.

Schéma d'aménagement

Concernant le schéma d'aménagement de la MRC de Sept-Rivières, le terrain visé se situe dans le périmètre d'urbanisation.

Enjeux et conclusion

En accord avec le Plan d'urbanisme, il y a relativement peu d'enjeux reliés à ce projet. Le remplacement d'un local commercial par quatre (4) logements n'aura pas pour effet d'augmenter les nuisances potentielles sur le voisinage.

De plus, l'immeuble n'est pas situé dans un secteur commercial particulièrement marquant. La conversion en multi-logements s'inscrirait en continuité avec l'usage dominant de la zone adjacente vers l'est de l'avenue De Quen. La présence d'un local commercial s'inscrit en conformité avec l'affectation multifonctionnelle.

En conclusion, le Service de l'urbanisme recommande d'accepter la demande.

En espérant le tout conforme, veuillez accepter mes salutations les plus distinguées.

Le Service de l'urbanisme



Marie-Claude Dubé
Conseillère en urbanisme
MCD/vr

p. j. Copie de la demande de modification au règlement de zonage
Autres documents connexes



ESPACE
COMMERCIAL
A LOUER
419 964-9517
OU A
VENDRE





DEMANDE DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Demandeur

Nom : Gérard Mallet

Entreprise : Les Entreprises

Adresse postale : GM Mallet
851, boul. Laure
Sept-Îles
G4R 1Y6

Propriétaire

Nom : Gérard Mallet

Adresse postale : 

Téléphone : 
Cellulaire : 
Courriel : 

Emplacement du projet :
(adresse, lots, secteur)

34, rue Smith
Sept-Îles

Description du projet :
(vente, fabrication, gestion,
réparation, etc.)

renovations pour faire
des appartements

Description de l'entreposage
extérieur (si applicable) :

Description des bâtiments à
construire ou existant selon
le cas et leur utilisation :
(modification proposée,
ajouts etc.)

Description des équipements
connexes :
(antennes, stationnements,
tours, enseignes, quai de
chargement, etc.)

Autres informations
pertinentes :
(modification demandées,
dimensions, hauteurs,
normes diverses ou usages
particuliers)

Aménagement de
logers résidentiels

N. B.

1. Joindre des photos, croquis, esquisses ou plans du projet afin d'aider à la compréhension du projet et de la demande. **(obligatoire)**
2. Les frais d'étude de dossier sont au montant de 500 \$ (non remboursables) et si le conseil municipal accepte la demande, des frais de 1 500 \$ (si coûts réels excèdent ce montant, facturation) par règlement modifié seront exigés afin de couvrir les frais de publications légales nécessaires au processus de modification au zonage.
3. Le processus de modification prend en moyenne de 4 à 6 mois pour être complété, mais, selon les circonstances, ce délai peut être plus long.
4. Les modifications ou permis nécessaires au projet pour lequel une demande de modification au zonage est présentée ne peuvent être accordés qu'à la fin du processus, soit à l'entrée en vigueur du règlement d'amendement.

CONSENTEMENT À LA DIVULGATION

- Je, soussigné(e), personne physique majeure consens librement et volontairement à ce que les documents que j'ai joints au soutien de la présente demande soient publiés sur le site Web de la Ville de Sept-Îles, ou tout autre moyen de diffusion ou transmission autrement jugé pertinent par la Ville de Sept-Îles.
- Cette diffusion a pour objectif d'assurer la transparence de l'administration municipale en ce qui a trait au traitement des demandes, de leurs études, analyses et prises de décisions.

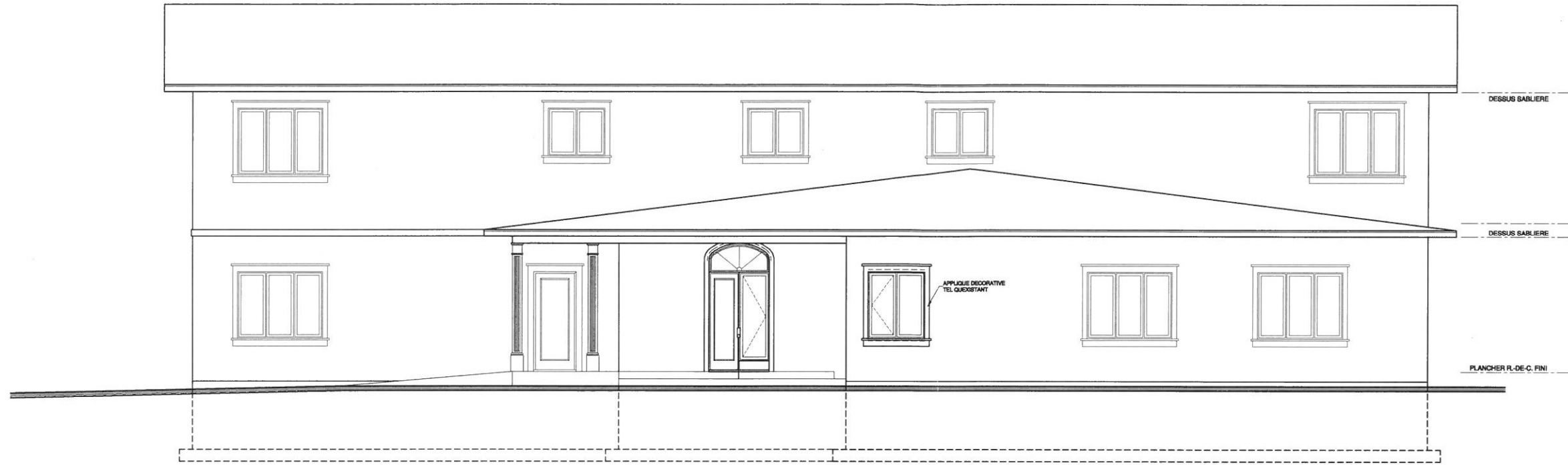
ACCEPTÉ REFUSÉ


Signature du demandeur (obligatoire)

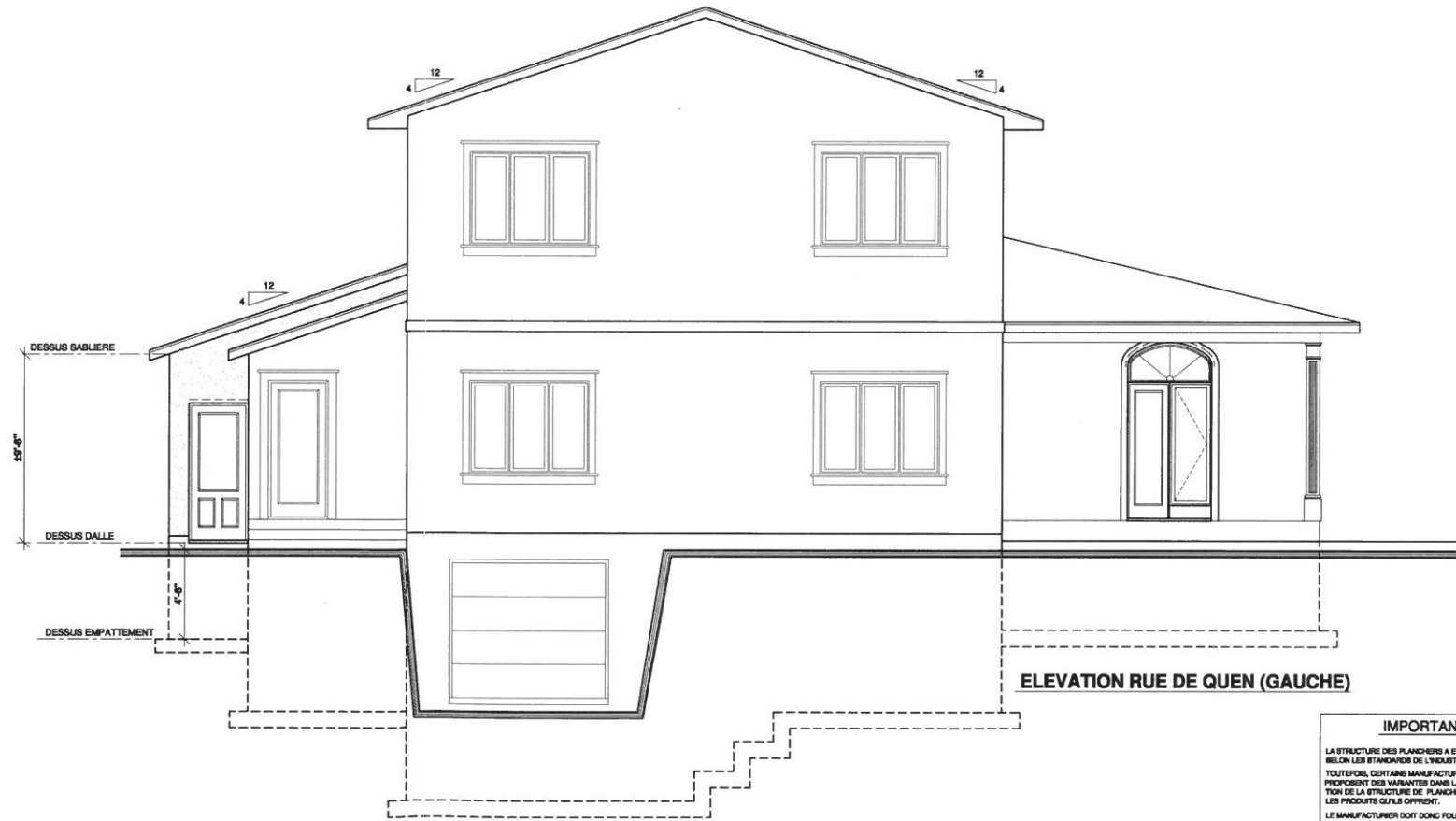
*L'envoi par courriel fait foi de signature

29-05-2020
Date (jour/mois/année) (obligatoire)

Prendre note que l'ensemble des documents peut nous être transmis par courriel à l'adresse suivante :
urbanisme@ville.sept-iles.qc.ca



ELEVATION RUE SMITH (AVANT)



ELEVATION RUE DE QUEN (GAUCHE)

IMPORTANT

LA STRUCTURE DES PLANCHERS A ETE CONÇUE SELON LES ETANCHÉISSEMENT DE L'INDUSTRIE. TOUTÉFOIS, CERTAINS MANUFACTURIERS PROPOSENT DES VARIANTES DANS LA CONCEPTION DE LA STRUCTURE DE PLANCHER SELON LES PRODUITS QU'ILS OFFRENT.

LE MANUFACTURIER DOIT DONC FOURNIR LES RENSEIGNEMENTS NECESSAIRES AU SOLAIS-BONNAPE AFIN QUE CELLE-CI EN INFORME LES ENTREPRENEURS (EX: FONDATION, ESCALIERS, ETC.).

TOUT CHANGEMENT DANS LA STRUCTURE DOIT ETRE EXAMINE PAR UN INGENIEUR PROFESSIONNEL LICENCIE.

NOTES:

L'ENTREPRENEUR DOIT FABRIQUER, APRÈS DE BON COUT, QUE LES PLANS RÉPONDENT ASSÉLÉTIQUEMENT AUX RÉGLEMENTS MUNICIPAUX OÙ AURA LIEU LA CONSTRUCTION. LE CLIENT A LA RESPONSABILITÉ DE VÉRIFIER LES NORMES APRES DE SA MUNICIPALITE, CELLES-CI VARIENT SELON LES RÉGIONS ET PEUVENT NECESSITER DES CHANGEMENTS AUX PLANS.

SE RÉFÉRER AUX PLANS DES INGENIEURS POUR CE QUI CONCERNE LA STRUCTURE, LA MÉCANIQUE ET L'ÉLECTRICITÉ. SI DES MODIFICATIONS SONT NÉCESSAIRES AU PLAN D'ARCHITECTURE, L'INGÉNIEUR DEVRA AVISER L'ARCHITECTE.

POUR TOUTE INCOMPRÉHENSION, CONTACTER L'ARCHITECTE
 MICHEL GRIMARD
 TEL: 418-780-8233 POSTE: 8801
 COURRIEL: mgrimard@adnarchitecte.com

CLIENT

AGM MALLET

NO	DATE	PAR

POUR CONSTRUCTION	01	15/05/20	M.G.
EMISSION	NO	DATE	PAR

SEAU:

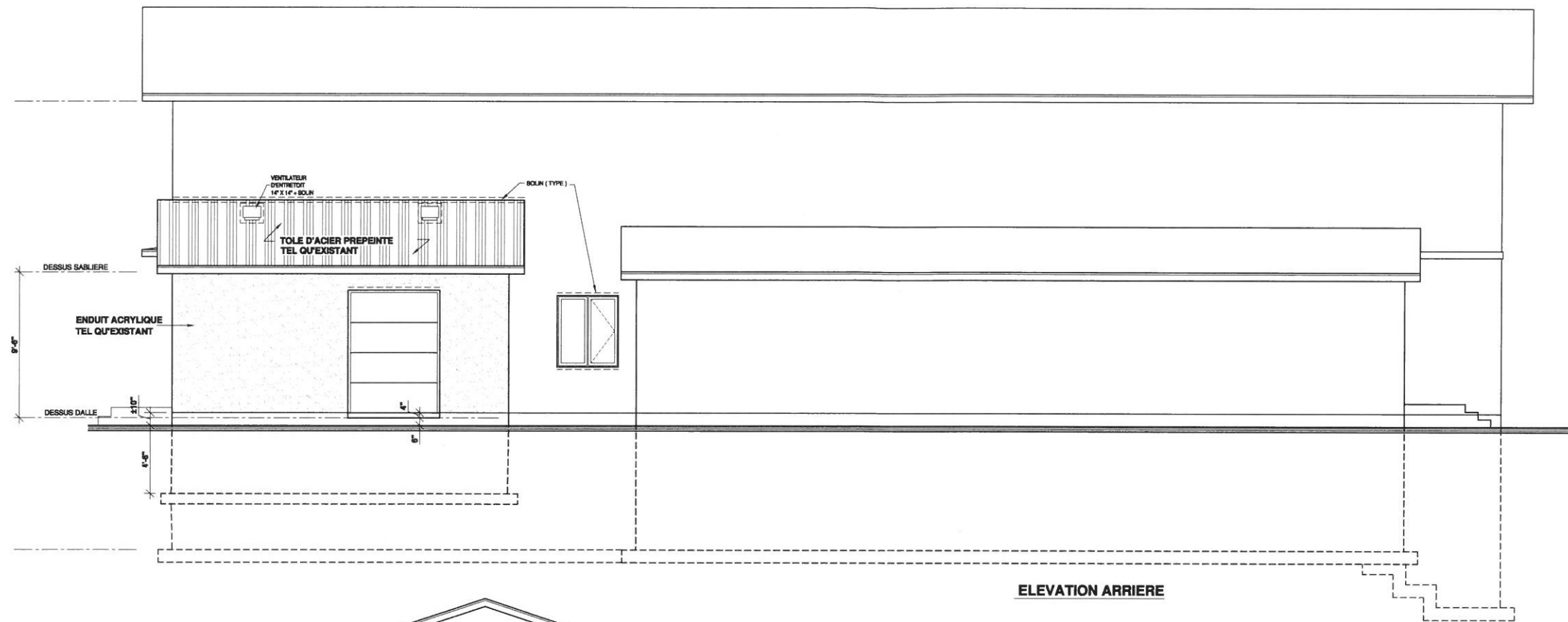
CLIENT

RÉNOVATION du 44 RUE SMITH, SEPT-ÎLES

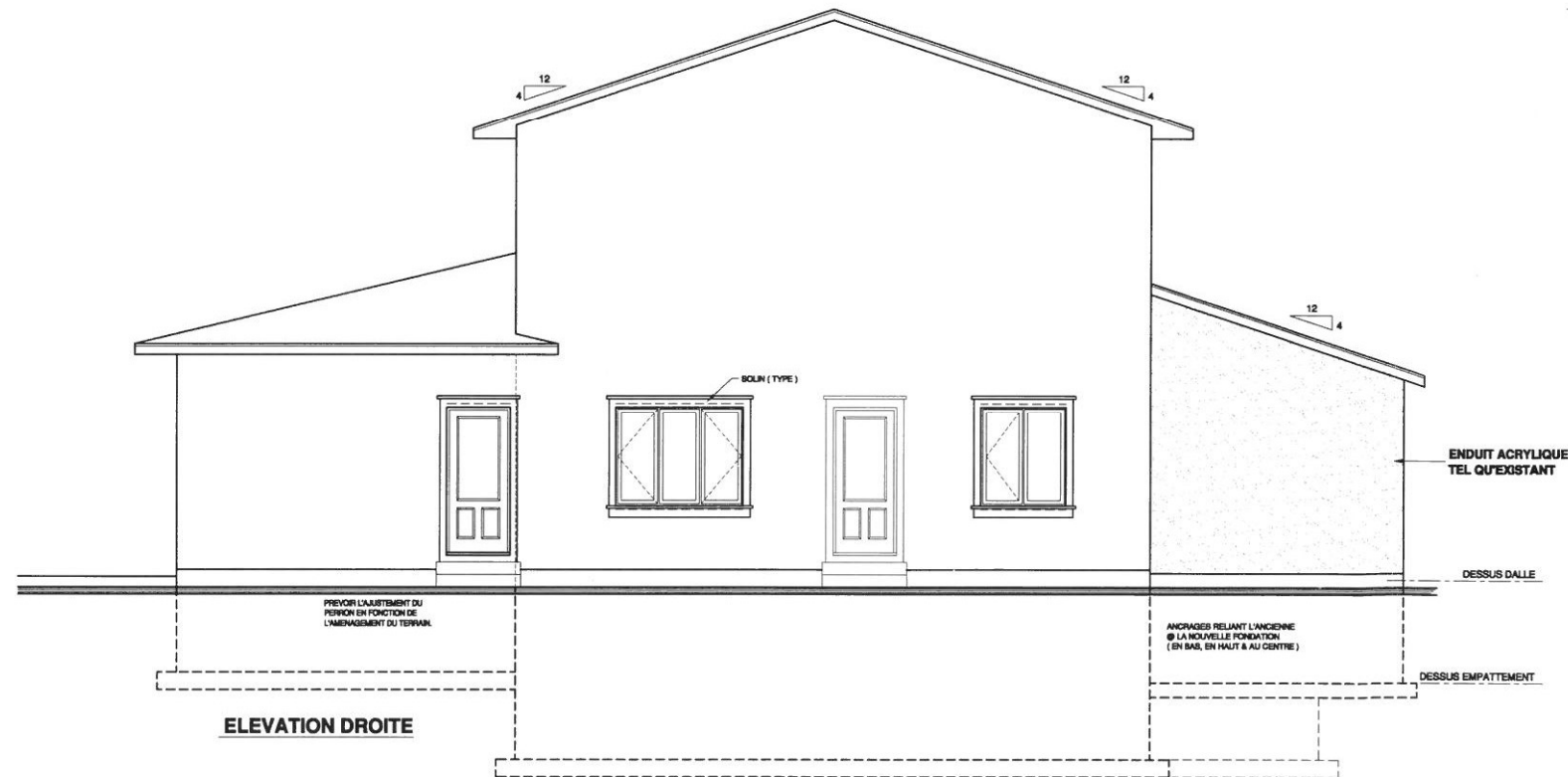
DESIGN

ÉLEVATION AVANT

CONTR. M.G.	TR. M.G.	VÉRIF. M.G.
DATE	MAI 2020	ÉCHELLE
		1/4" = 1'-0"
PLAN NO	20-284	NO FEUILLE
		1-4



ELEVATION ARRIERE



ELEVATION DROITE

NOTES:
 L'ENTREPRENEUR DOIT PASSER, APRÈS DE BON
 CLIENT, QUE LES PLANS RÉPONSENT ADÉQUATEMENT AUX
 RÈGLEMENTS MUNICIPAUX OU AURA LIEU LA CONSTRUCTION.
 LE CLIENT A LA RESPONSABILITÉ DE VÉRIFIER LES
 NORMES APPLIQUÉES DE SA MUNICIPALITÉ, CELLES-CI
 VARIENT SELON LES RÉGIONS ET PEUVENT NéCESSITER
 DES CHANGEMENTS AUX PLANS.
 SE RÉFÉRER AUX PLANS DES INGÉNIEURS POUR CE QUI
 CONCERNE LA STRUCTURE, LA MÉCANIQUE ET ÉLECTRICITÉ.
 SI DES MODIFICATIONS SONT NÉCESSAIRES AU PLAN
 D'ARCHITECTURE, L'INGÉNIEUR DEVRA AVISER L'ARCHITECTE.

POUR TOUTE INCOMPRÉHENSION, CONTACTER L'ARCHITECTE
 MICHEL GRIMARD
 TEL. : 418-790-8033 POSTE: 8801
 COURRIEL : mgrimard@adnarchitecte.com

AGM MALLET

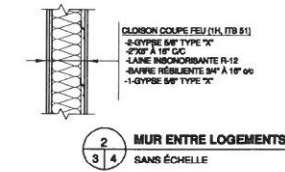
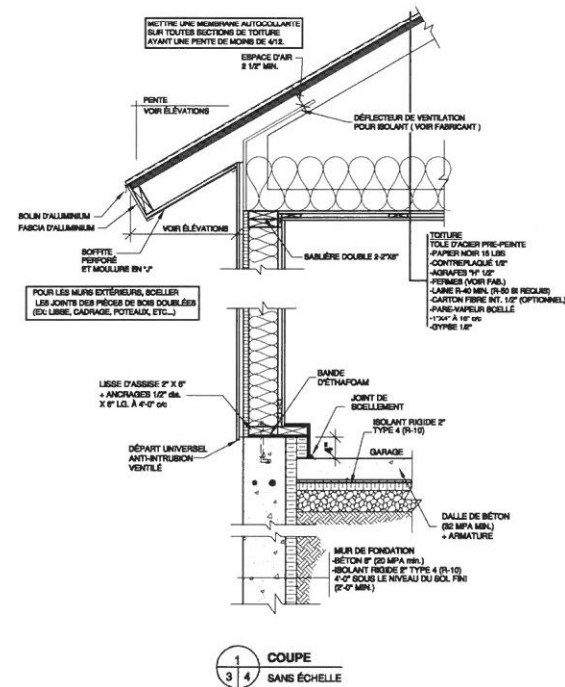
POUR CONSTRUCTION	01	15/05/20	M.G.
EMISSION	NO	DATE	PAR



RÉNOVATION du 44 RUE
 SMITH, SEPT-ÎLES

ÉLÉVATION DROITE

DATE	MAI 2020	ÉCHELLE	1/4" = 1'-0"
PLAN NO.	20-284	NO. FEUILLE	2-4



NOTES:

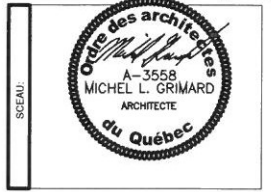
L'ENTREPRENEUR DOIT PASSER, APRÈS DE SON CLIENT, QUE LES PLANS RÉPONSENT ASSÉCRÉTEMENT AUX RÈGLEMENTS MUNICIPAUX OU AURA LIEU LA CONSTRUCTION. LE CLIENT A LA RESPONSABILITÉ DE VÉRIFIER LES NORMES APPLIQUÉES DE SA MUNICIPALITÉ. CELLES-CI VARIENT SELON LES RÉGIONS ET PEUVENT NECESSITER DES CHANGEMENTS AUX PLANS.

SE RÉFÉRER AUX PLANS DES INGÉNIEURS POUR CE QUI CONCERNE LA STRUCTURE, LA MÉCANIQUE ET L'ÉLECTRICITÉ. SI DES MODIFICATIONS SONT NÉCESSAIRES AU PLAN D'ARCHITECTURE, L'INGÉNIEUR DEVRA AVISER L'ARCHITECTE.

POUR TOUTE INCOMPRÉHENSION, CONTACTER L'ARCHITECTE
MICHEL GRIMARD
TEL. : 418-780-8033 POSTE: 8801
COURRIEL : mgrimard@adnarchitecte.com

INFO CLIENT	AGM MALLET		

POUR CONSTRUCTION	01	15.05/20	M.G.
EMISSION	NO	DATE	PAR



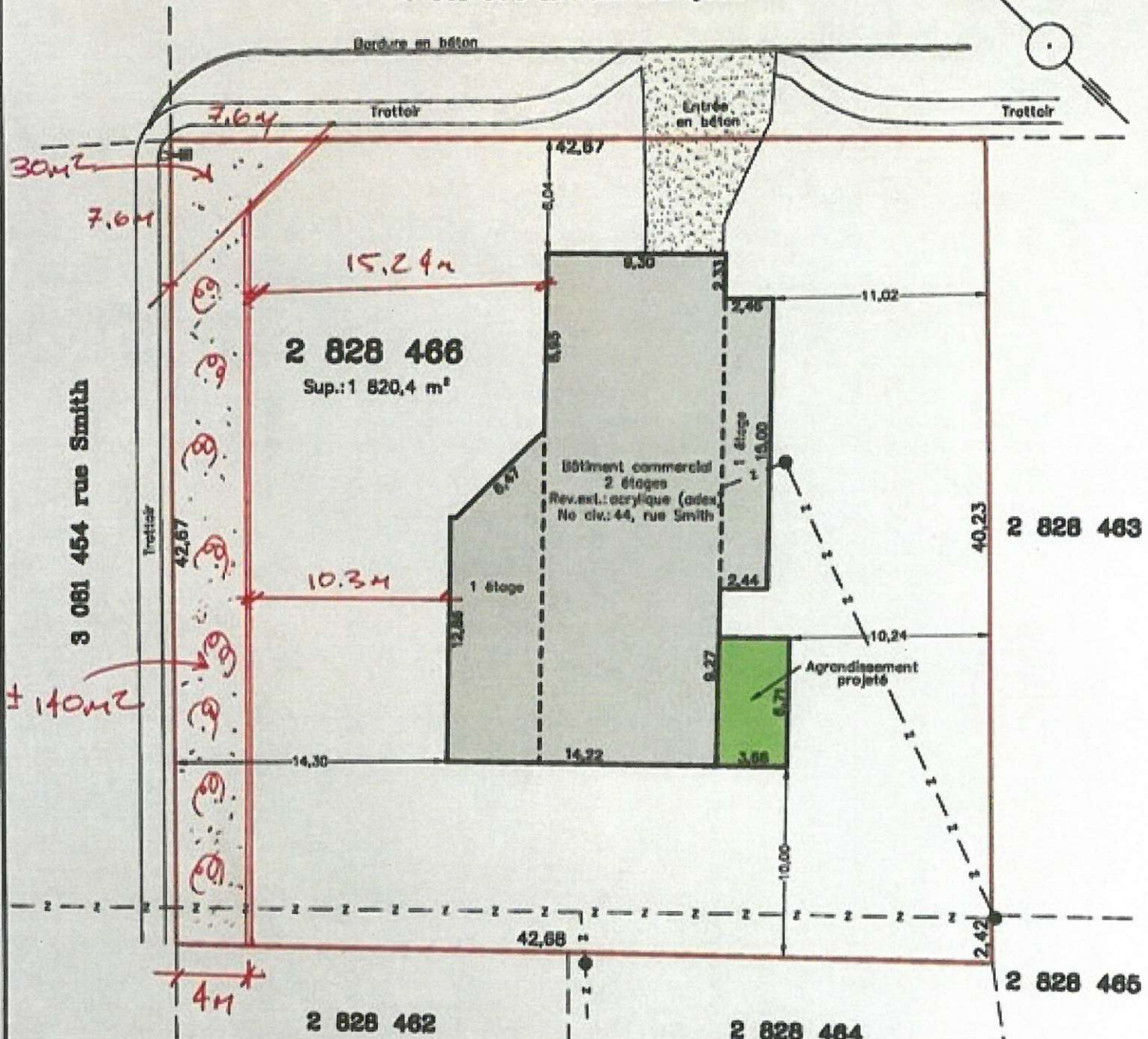
RÉNOVATION du 44 RUE SMITH, SEPT-ÎLES

DESIGN

COUPE DE MUR TYPE #1

CRÉÉ	REALISÉ	VÉRIFIÉ
M.G.	M.G.	M.G.
DATE	EDICELLE	EDICELLE
MAI 2020	AUCUNE	AUCUNE
PLAN NO	NO FEUILLE	NO FEUILLE
20-284		4-4

2 831 902 Avenue De Quen



2 828 466
Sup.: 1 820,4 m²

Bâtiment commercial
2 étages
Rev. ext.: acrylique (alca)
No. civ.: 44, rue Smith

Agrandissement projeté

LEGENDE GAZON : 170m² projeté (Min : 64m² + 30m² = 94m²)

- Pot. élect. et tél.
- Lampadaire
- z — Ligne électrique
- Agrandissement projeté

2020-00446

Date du levé: 2 et 3 juin 2020

N.B. Ce plan est sujet à l'approbation des autorités municipales.
N.B. Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (M).

PLAN PROJET D'IMPLANTATION

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE SEPT-ÎLES

CADASTRE DU QUÉBEC

LOT: 2 828 466

MUNICIPALITÉ: VILLE DE SEPT-ÎLES

PROPRIÉTAIRE: LES ENTREPRISES G.M. MALET INC.

SEPT-ÎLES, LE 3 JUIN 2020

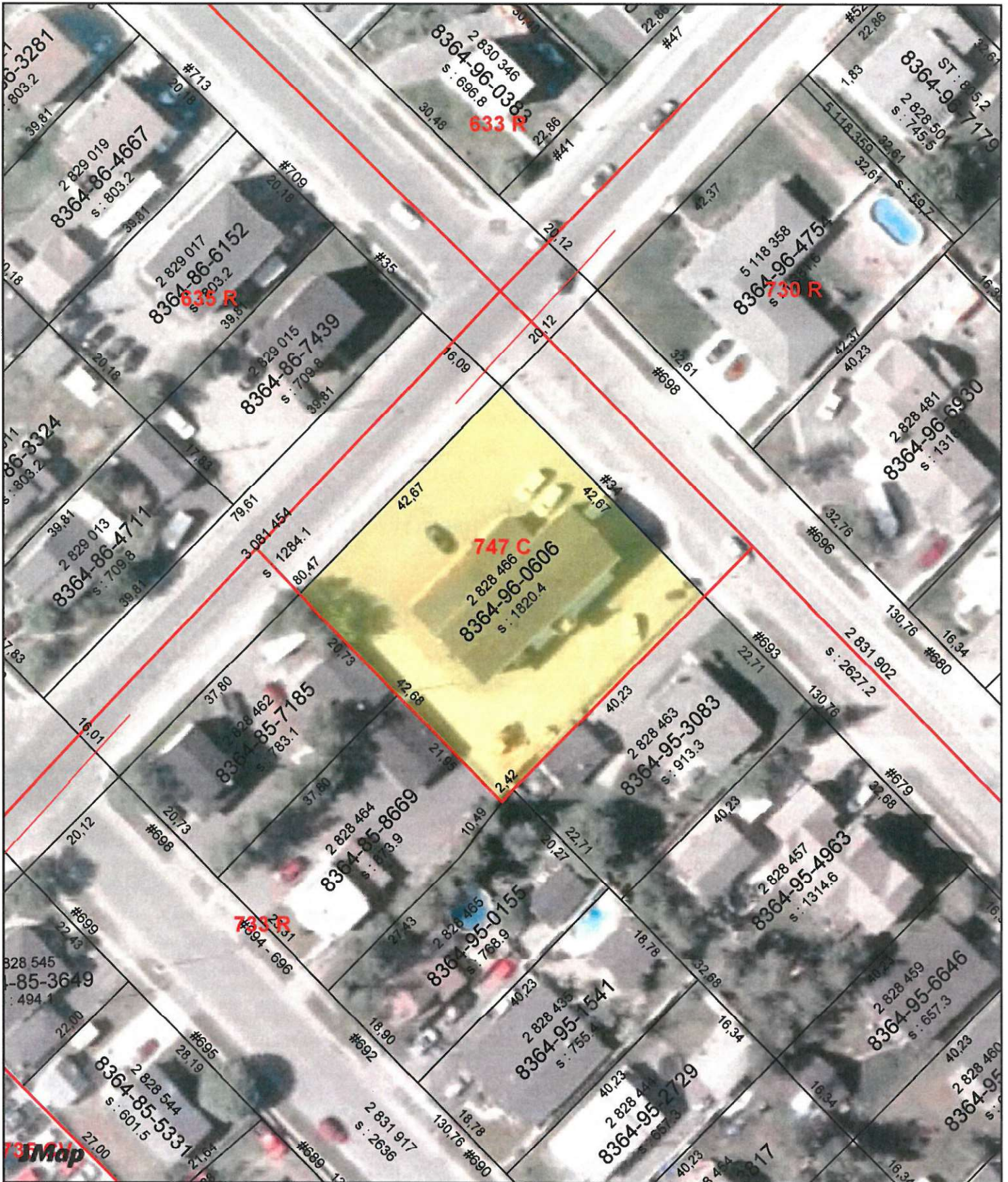
COPIE CONFORME
Émise le 4 juin 2020



Arpenteur-géomètre

Dany Savard
DANY SAVARD
Arpenteur-géomètre

Minute: 5829	Échelle: 1:300	Zone: 747 C Commerciale	Dossier: 2020-3121
--------------	----------------	----------------------------	--------------------



Sept-Iles- 97007

Producteur: Marie-Claude Dubé

Date: 04/06/2020

1:750

Sept-Îles avec amendements février 2020		Zones	
			747 C
	Unifamiliale isolée	Ra	
	Unifamiliale jumelée	Rb	
	Habitation adossée	Rl	
	Bifamiliale isolée	Rc	
	Bifamiliale jumelée	Rd	
	Trifamiliale isolée	Re	
	Trifamiliale jumelée	Rf	
	Habitation collective (max. chambre)	Rg	
	Unifamiliale en rangée (3 à 8 unités)	Rh	
	Multifamiliale (4 à 6 log.)	Ri	
	Multifamiliale (plus de 6 log.)	Rj	
	Multifamiliale avec services intégrés et complémentaires (6 log. et plus)	Rk	
	Maison mobile ou unimodulaire	Rm	
	Commerce et service de quartier	Ca	
	Commerce et service local et régional	Cb	•
	Commerce et service à contrainte sur le milieu	Cc	
	Commerce et service d'hébergement et de restauration	Cd	
	Commerce et service de l'automobile	Ce	
	Station service et débit d'essence	Cf	
	Centre commercial de grande surface (max. 12 000 m ²)	Cg	
	Centre commercial régional de grande surface (min. 10 000 m ²)	Ch	
	Commerce de gros et industrie à incidence faible	Ia	
	Commerce de gros et industrie à incidence modérée	Ib	
	Commerce de gros et industrie à incidence élevée	Ic	
	Industrie extractive	Id	
	Utilité publique	Ie	
	Publique et institutionnelle de nature locale	Sa	
	Publique et institutionnelle de nature régionale	Sb	
	Parc et espace vert	REC-a	
	Récréation intensive	REC-b	
	Récréation extensive	REC-c	
	Forestier - Conservation	FC	
	Forestier - Villégiature	FV	
	Forestier - Exploitation	FE	
	Agriculture avec ou sans élevage	A	
	Élevage artisanal	EA	
	Conservation	CN	
	Usage et/ou construction spécifiquement autorisé		(16)
	Usage et/ou construction spécifiquement exclu		922
	Hauteur minimale	(m)	4,5
	Hauteur maximale	(m)	12
	Marge de recul avant minimale	(m)	6
	Marge de recul arrière minimale	(m)	10
	Marge de recul latérale minimale	(m)	4
	Largeur combinée des marges latérales minimales	(m)	8
	Coefficient d'implantation au sol	(%)	50
	Entreposage	(Type)	
	Écran-tampon	(m)	
	Zone de contrainte ou à risque		
	Corridor de protection visuelle		
	PIIA		
	Zones incluses dans un PPU.		
	Zones touchées par un PPCM.O.I.		
	Gîte touristique		
	Service complémentaire à l'habitation	(Type)	
	Industrie artisanale		
	Norme spécifique		
Conditions d'émission de permis	Rue publique		•
	Rue privée		
AMENDEMENT			

Note(s) :

(16) L'aménagement de logements aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée des bâtiments est autorisé. Aucun minimum ou maximum de logements n'est prescrit, les normes d'implantation, de stationnement et autres normes du règlement de zonage faisant en sorte de limiter la densité résidentielle.