

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

*Immeuble visé :
2793, boulevard Rideau*

Assemblée publique de consultation
27 novembre 2023





Mise en contexte

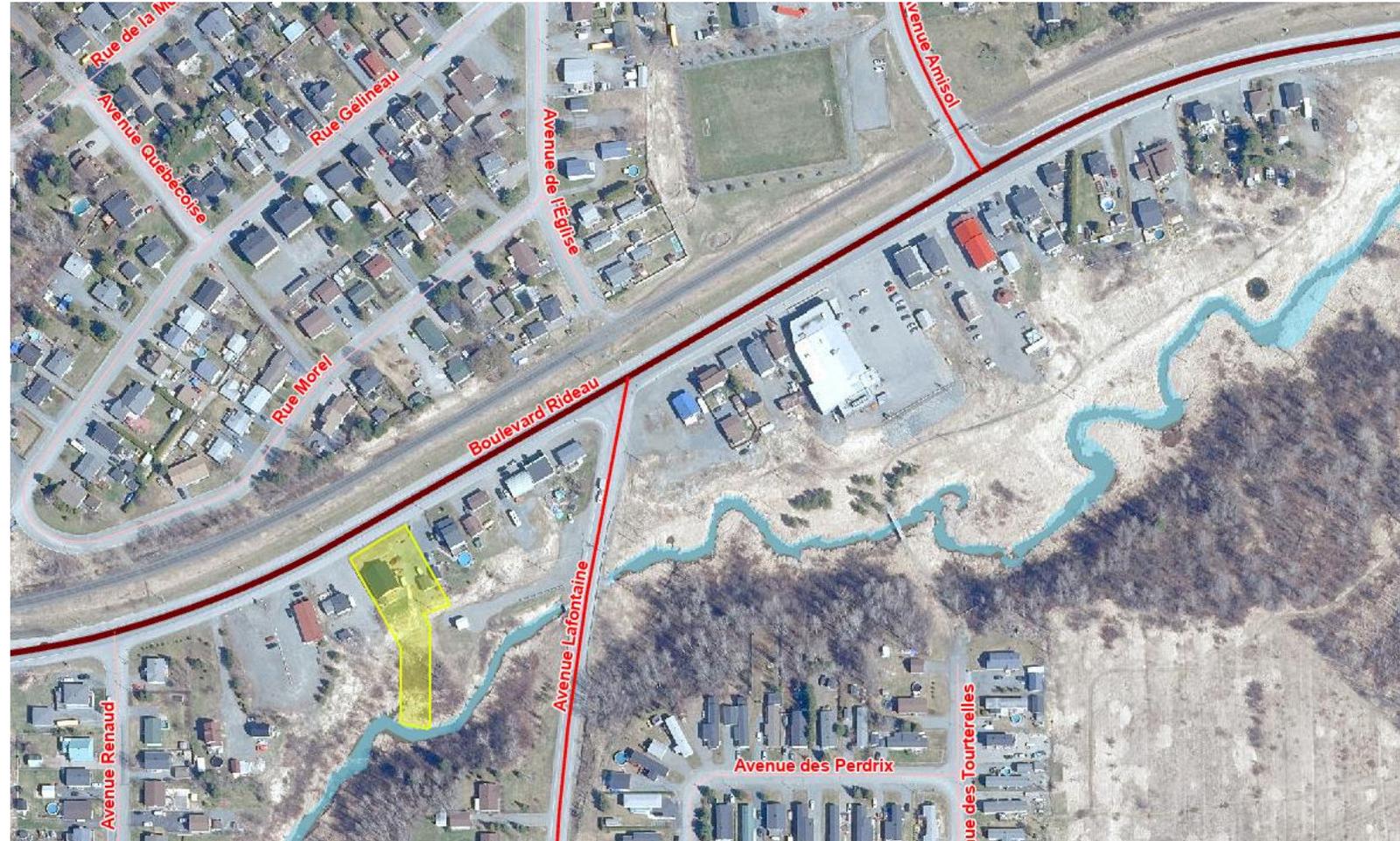
- Récemment, la Ville s'est dotée d'un nouvel outil réglementaire à caractère discrétionnaire : *Le règlement N° 2023-1252 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)*
- Le règlement sur les PPCMOI vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme (zonage, construction, lotissement, émission des permis, etc.)
- Il s'agit d'un « zonage par projet » qui permet de respecter le milieu où le projet pourrait s'implanter et offre une flexibilité et une adaptation à la spécificité du milieu d'insertion. Évaluation au cas par cas.
- Il permet d'accorder une autorisation à un immeuble qui s'inscrit dans un contexte très particulier.

PPCMOI

Le projet consiste à autoriser une entreprise de déneigement à l'intérieur d'un bâtiment à vocation résidentiel situé dans la zone « 3075 ».

Propriété visée :

2793, boulevard Rideau, soit le lot 6 437 316 au cadastre du Québec.





PPCMOI

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

- Les entreprises de déneigement ne sont pas autorisées à l'intérieur de la zone « 3075 »;
- La mixité d'usages à l'intérieur du bâtiment n'est pas autorisée;
- Il y aura absence de bande tampon avec les terrains résidentiels voisins;
- Les matériaux de revêtement de la façade principale seront ceux d'un bâtiment résidentiel au lieu de comprendre une proportion de 50 % de matériaux autorisés pour un usage commercial.

Toutes les autres normes du règlement sont respectées.

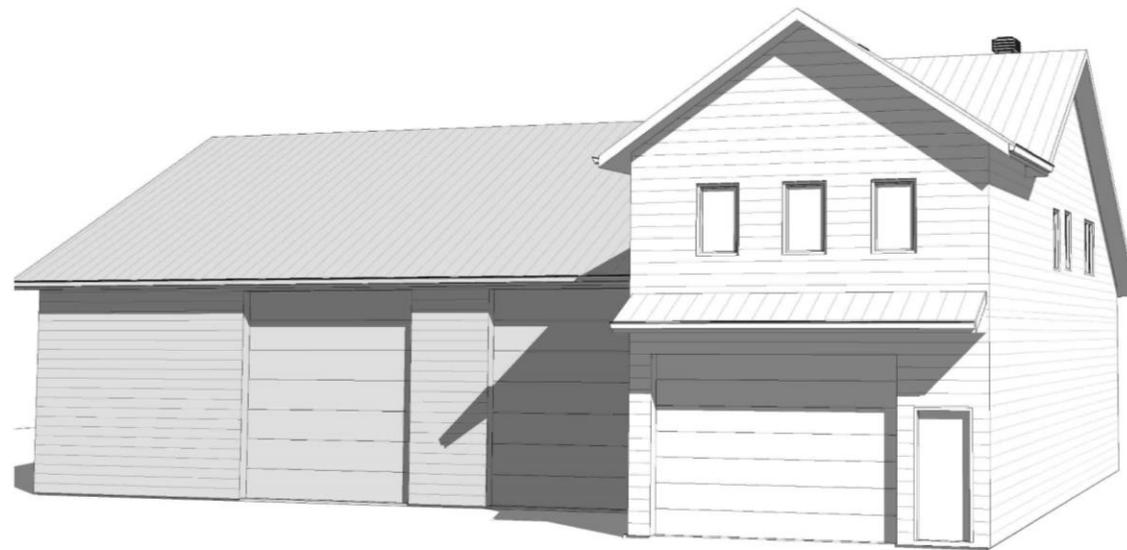
Toute autre modification non conforme à la réglementation n'est pas incluse à la présente demande.

PPCMOI

Actuel



Projeté



PERSPECTIVE AVANT



PPCMOI

Compatibilité au plan d'urbanisme

Les usages commerciaux sont compatibles avec l'affectation milieu de vie – secteur périphérique.

La superficie de l'usage projetée est limitée et s'intègre au bâtiment principal résidentiel, alors que le terrain est de grande superficie.

PPCMOI

La demande a été présentée au CCU et l'analyse qui a été réalisée est basée sur les critères suivants :

Critères	Analyse
Compatibilité avec le milieu d'insertion	Plusieurs usages commerciaux, dont un garage de réparation d'automobiles, sont autorisés dans la zone
Intégration architecturale	L'agrandissement du bâtiment est conforme, et la partie occupée par l'entreprise de déneigement sera limitée au RDC
Aménagement des espaces extérieurs	Les voisins sont situés à proximité, des mesures d'atténuation devront être prises
Organisation du projet dans l'environnement	Véhicules à l'intérieur, bruit limité
Organisation fonctionnelle	Aucun changement
Composantes socioculturelles	N/A
Développement local ou régional	Répond à la demande locale
Faisabilité du projet	Le projet peut se réaliser facilement



PPCMOI

Suivant la recommandation du CCU, le conseil municipal est d'avis que le projet respecte les objectifs et critères du règlement N° 2023-1252 sur les PPCMOI.

Il y a lieu cependant d'imposer les conditions suivantes :

1. Entre la façade principale du bâtiment agrandi et le boulevard Rideau, une bande végétale aménagée d'arbustes ou autres végétaux de moins d'un mètre de hauteur devra être implantée et maintenue;
2. Sur la ligne latérale est, contigüe au lot 6 437 315, entre le bâtiment accessoire et la ligne arrière, une rangée d'arbres de plus de deux mètres de hauteur devra être implantée et maintenue;
3. Sur la ligne arrière, contigüe à la limite nord du lot 4 171 808, une rangée d'arbres de plus de deux mètres de hauteur devra être implantée et maintenue.



Calendrier d'adoption

- 16 octobre 2023 → Adoption du premier projet de résolution
- 1^{er} novembre 2023 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **27 novembre 2023 → Assemblée publique de consultation**
- **27 novembre 2023 → Adoption du second projet de résolution**
- 6 décembre 2023 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 18 décembre 2023 → Adoption de la résolution
- 26 janvier 2023 → Entrée en vigueur

*Le projet de règlement **contient** des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.



DES COMMENTAIRES?

Les citoyens peuvent formuler des commentaires à l'égard du projet de règlement, en personne, lors de l'assemblée publique de consultation qui se tiendra le **27 novembre 2023, à 19 h 40**, 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!