

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

Immeuble visé :

4 591 969, 4 591 881, 4 591 903 et 4 591 958  
(rue Trempe) – Quartier de Cadillac

Assemblée de consultation publique :  
8 janvier 2024





# Mise en contexte

- En 2023, 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 construire un centre d'hébergement pour travailleurs sur un terrain boisé, dans le quartier Cadillac.

Le bâtiment comprendra 49 chambres et des services complémentaires (réception, buanderie, cuisinette libre-service).

L'immeuble visé est situé au bout d'une rue d'une zone résidentielle.





# PPCMOI

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

Zonage N° 2015-844 :

- Exercer l'usage « 5839 – Autre hébergement », ainsi que les usages complémentaires de buanderie et cuisine commune, à l'intérieur de la zone « 4046 »;
- Installer deux enseignes commerciales sur le bâtiment.

Conditions d'émission du permis de construction N° 2015-848 :

- Construire un bâtiment sur des lots formant une propriété en bordure de laquelle les réseaux d'égouts et d'aqueduc ne sont pas présents sur toute la longueur de ladite propriété.

Toutes les autres normes du règlement sont respectées.



# PPCMOI

## Compatibilité au plan d'urbanisme

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



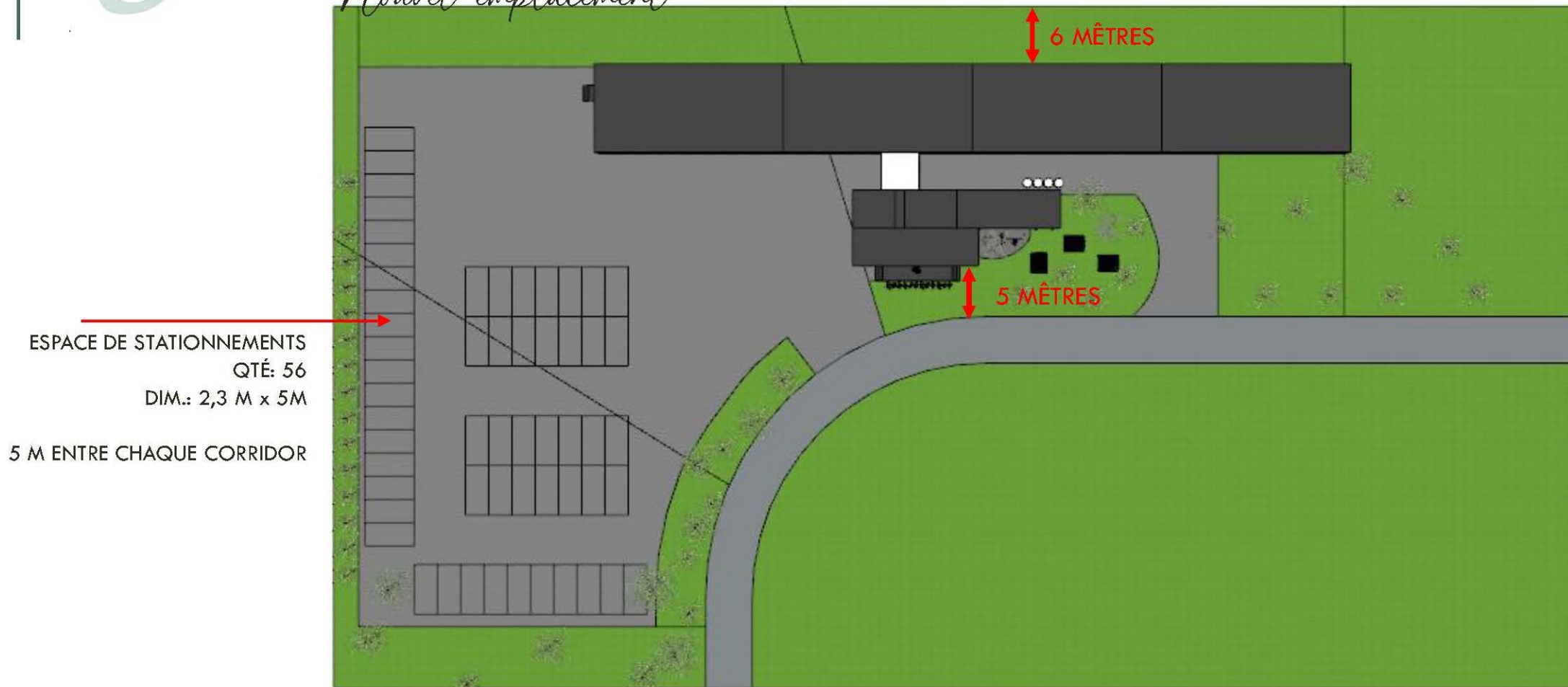
# PPCMOI

État actuel du terrain



# VUE EN PLAN

*Nouvel emplacement*





# AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

VUE EN ARRIVANT



L'ELEMENT DU DESIGN

3



# AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

## RÉCEPTION & SALLE À MANGER



# AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

VUE EN AVANT



AFFICHE DISCRÈTE  
DIM.: 60" x 36"

AFFICHE AVEC FRAME ALUMINIUM  
DIM.: 108" x 60"



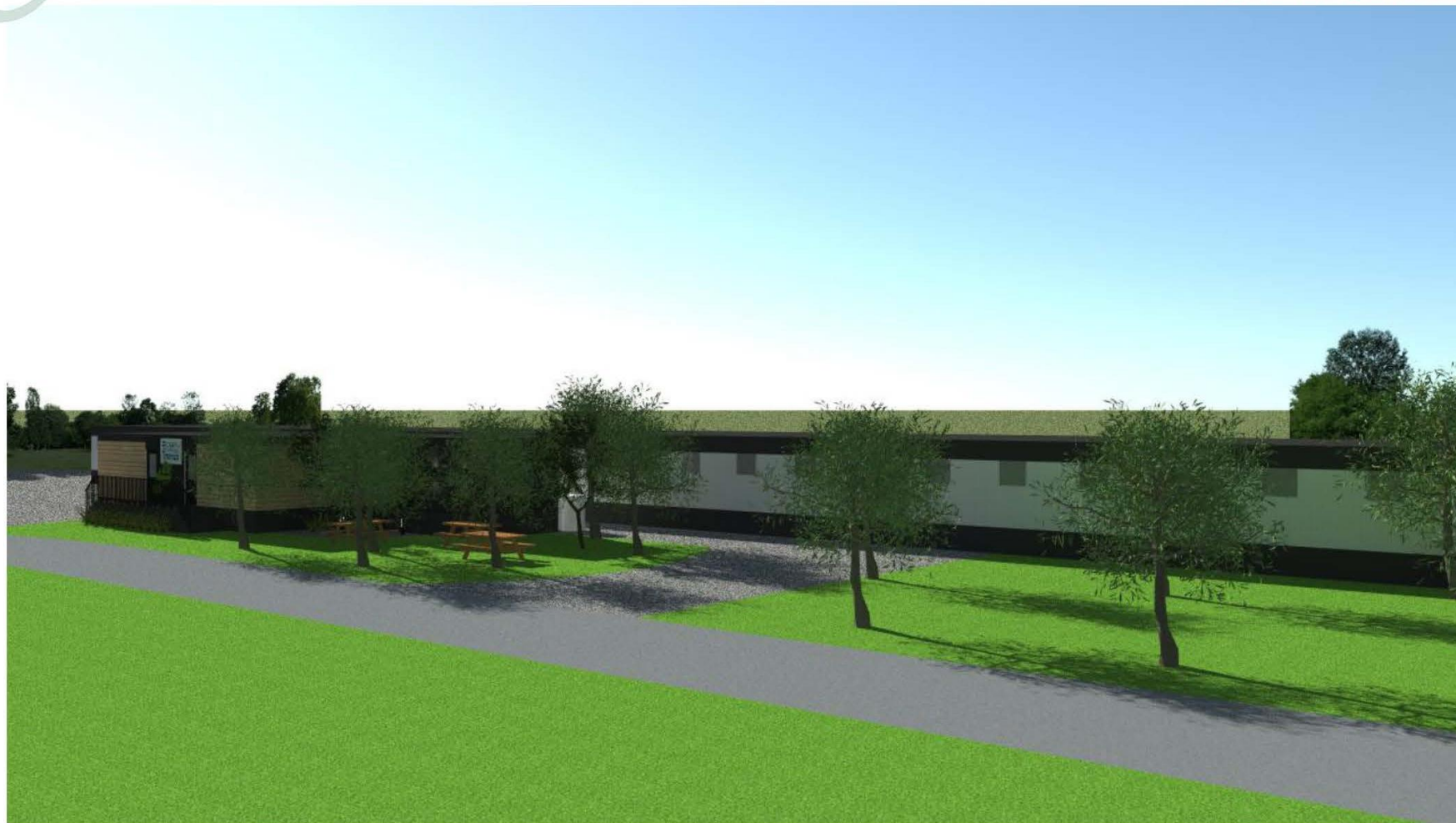
# AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

## AIRE DE REPOS



# AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

VUE D'ENSEMBLE







# PPCMOI

Le comité consultatif d'urbanisme a analysé la demande et a transmis ses recommandations au conseil municipal.

L'analyse de la demande est présentée aux diapositives suivantes.

# PPCMOI

L'analyse est basée sur les critères suivants :

Critères	Analyse
Compatibilité avec le milieu d'insertion	L'hébergement pour travailleurs est un usage similaire à un projet d'habitation
Intégration architecturale	Bâtiment conforme au niveau des matériaux de revêtement en façade
Aménagement des espaces extérieurs	Plusieurs bandes végétalisées seront conservées
Organisation du projet dans l'environnement	Bâtiment d'un seul étage, faible impact pour l'ensoleillement ou le vent
Organisation fonctionnelle	Stationnement entouré d'arbres, nb. de cases suffisant pour les clients et le personnel
Composantes socioculturelles	N/A
Développement local ou régional	Répond à un besoin en hébergement. Le quartier Cadillac est situé à proximité de plusieurs chantiers et pôles d'emploi d'importance
Faisabilité du projet	Le projet peut se réaliser facilement





# PPCMOI

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

Cependant, il y a lieu d'imposer les conditions suivantes :

- Une bande boisée et végétalisée d'une largeur de 5 mètres doit être aménagée et maintenue le long de la limite latérale est avec le lot 4 591 925;
- Le bâtiment doit avoir une hauteur maximale d'un étage;
- La partie la plus avancée du bâtiment (réception) doit être recouverte de matériaux conformes pour la façade principale d'un bâtiment commercial sur les trois façades visibles de la rue, plutôt que seulement la façade principale;
- Que le requérant s'engage à payer sa contribution pour le prolongement des réseaux d'égouts et d'aqueduc dans la rue, lorsque ceux-ci seront prolongés, le cas échéant.

# Calendrier d'adoption

- 27 novembre 2023 → Adoption du premier projet de résolution
- 6 décembre 2023 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **8 janvier 2024** → **Assemblée publique de consultation**
- **8 janvier 2024** → **Adoption du second projet de résolution**
- 17 janvier 2024 → Avis public pour les personnes habiles à voter\*
- 12 février 2024 → Adoption de la résolution
- 22 mars 2024 → 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 résolution, en personne, lors de l'assemblée publique de consultation qui se tiendra le **8 janvier 2024, à 19 h 35**, 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](http://rouyn-noranda.ca/consultations).



**MERCI!**