

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

Immeuble visé
435, montée du Sourire
Secteur central Rouyn-Noranda

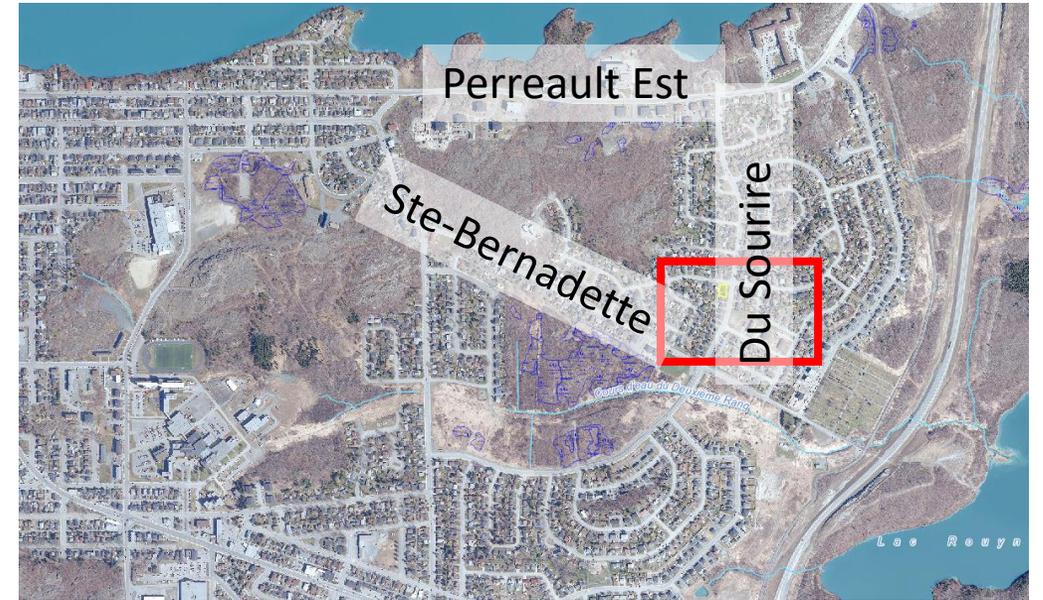
Assemblée publique de consultation :
27 mai 2024



PPCMOI

Le projet consiste à convertir une résidence unifamiliale en maison de chambres louées individuellement. Un total de 8 chambres seraient aménagées à l'intérieur.

L'immeuble est localisé dans un secteur résidentiel de faible densité, soit la zone 2014. L'immeuble visé est le lot 3 962 553, correspondant à la propriété du 435 montée du Sourire.





PPCMOI

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

- Usage d'habitation collective non autorisé à l'intérieur de la zone 2014;
- Aménagement de 2 cases de stationnement localisées en cour avant pour un usage résidentiel de type H-4 alors qu'elles sont prohibées.

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

La résidence comporte actuellement 4 chambres, et le propriétaire projette d'en aménager 8 au total. Les modifications au bâtiment seront limitées à l'intérieur.

Une modification de l'aménagement extérieur est prévue pour augmenter le nombre de cases de stationnement sur la propriété.

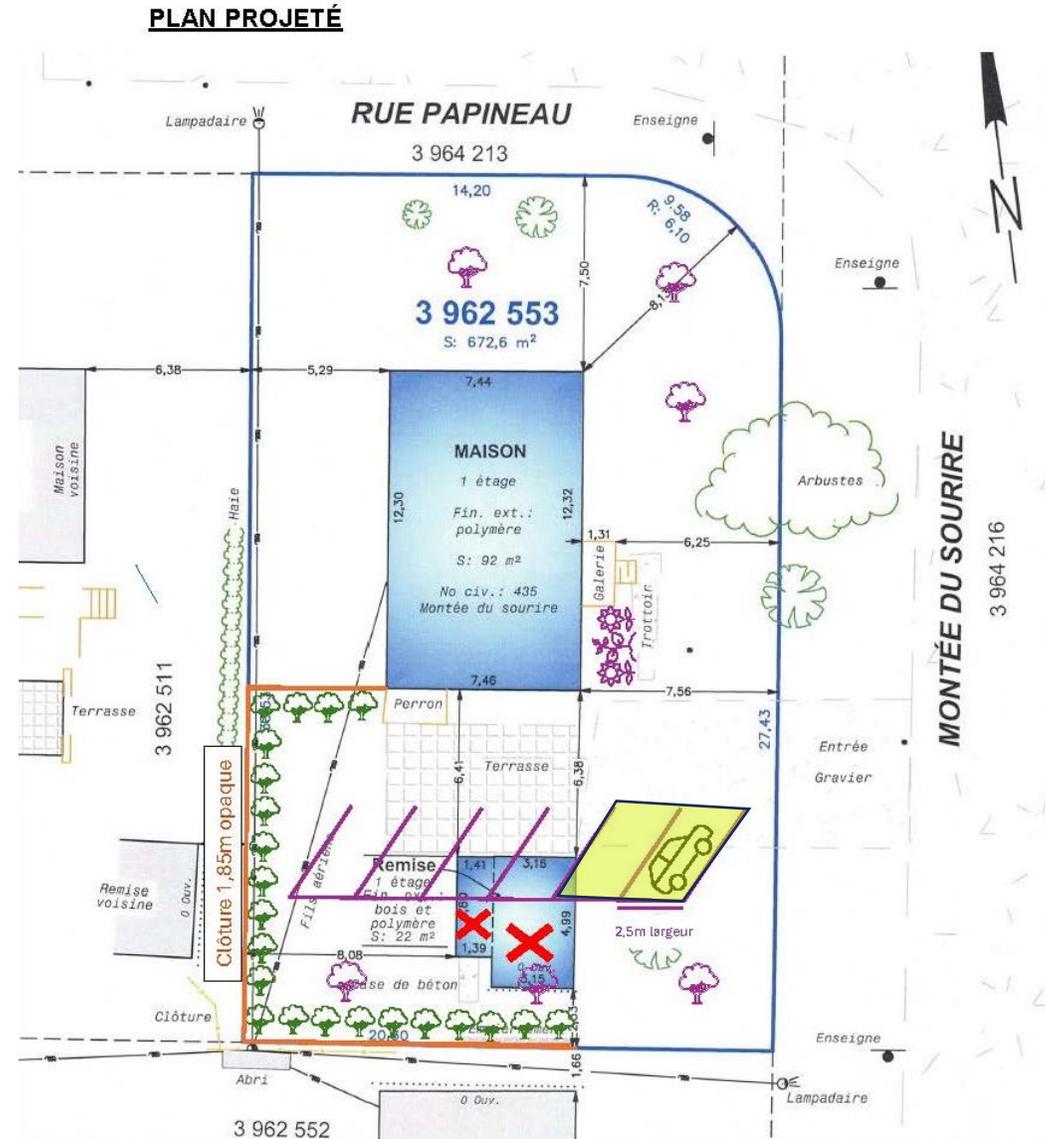


PPCMOI

Modification du plan de stationnement projeté par le propriétaire:

- Démolition des bâtiments accessoires
- Aménagement de 6 cases au total, dont 2 en cour avant
- Installation d'une clôture et d'une haie autour du stationnement
- Conservation des arbres matures existants

 Cases de stationnement en cour avant





PPCMOI

Le projet du demandeur n'est pas de retirer des logements du marché locatif et de les transférer sur les plateformes d'hébergement touristique de courte durée (ex. : Airbnb).

Les locataires auront des baux pouvant être de moyenne durée (inférieure à 12 mois), mais toujours supérieure à 3 mois.

Exemple de clientèle visée :

- Étudiants régionaux de l'extérieur de Rouyn-Noranda
- Étudiants étrangers
- Stagiaires
- Travailleurs temporaires/chantiers majeurs
- Partenariat avec la Mosaïque interculturelle

N.B. le règlement municipal et la présente demande de PPCMOI ne s'applique pas au bail ou au choix des locataires du bâtiment



PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Le terrain est situé à l'intérieur de l'affectation urbaine milieu de vie – secteur central
- Les usages d'habitation de faible, moyenne et haute densité (incluant les habitations collectives) sont conformes avec cette affectation

PPCMOI

Critères	Analyse
Compatibilité avec le milieu d'insertion	Compatibilité présente, car l'usage demeure résidentiel. Le quartier environnant comporte majoritairement des résidences unifamiliales, mais on retrouve quelques bâtiments de plus haute densité également sur le même pâté de maisons.
Intégration architecturale	Le bâtiment conserve son aspect de résidence unifamiliale; les modifications apparentes seront à l'intérieur.
Aménagement des espaces extérieurs	Réaménagement de la cour latérale pour l'aire de stationnement des véhicules. Des mesures additionnelles ont été ajoutées.
Organisation du projet dans l'environnement	Aucune coupe d'arbres prévue. L'installation d'une clôture et rangée d'arbres/haie le long de la limite sud et une partie de la limite ouest du terrain serait requise pour éviter l'éclairage des véhicules vers les propriétés voisines.
Organisation fonctionnelle	Le réaménagement de l'aire de stationnement pour 6 voitures est possible.
Composantes socioculturelles	L'offre de logements de moyenne durée (4-6 mois) sur le territoire est limitée et permet aux étudiants et travailleurs temporaires de trouver un premier logement.
Développement local ou régional	Ajout d'unités de logements de type « chambre » sur le territoire.
Faisabilité du projet	Le projet peut se réaliser à court terme.

PPCMOI

Le conseil municipal est d'avis que le projet respecte les objectifs et critères du règlement N° 2023-1252 sur les PPCMOI et prévoit autoriser ainsi le projet de conversion de la résidence unifamiliale en habitation collective (8 chambres).

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

- Une clôture opaque de 1,85 mètre doit être installée sur la partie de la limite sud de la propriété située en cour latérale ainsi qu'une clôture opaque d'une hauteur de 1 mètre sur la limite sud de la propriété en cour avant;
- Une clôture opaque de 1,85 mètre doit être installée sur une partie de la limite ouest de la propriété comprise entre la limite sud de la propriété et le mur latéral sud du bâtiment;
- Une clôture opaque de 1,85 mètre doit être installée en suivant le prolongement du mur latéral sud du bâtiment vers la limite ouest de la propriété;
- Un écran végétal ou des arbres doivent être plantés et maintenus le long de la limite sud de la propriété ainsi que le long d'une partie de la limite ouest de la propriété tel que défini ci-dessus;
- Un maximum de 2 cases de stationnement est autorisé en cour avant;
- Les arbres matures en cour avant doivent être maintenus sur la propriété.

PPCMOI

Croquis représentant les conditions :

-  Clôture opaque de 1,85 m
-  Clôture opaque de 1 m
-  Écran végétal

Le plan fourni par le propriétaire respecte ces conditions.





Calendrier d'adoption

- 22 avril 2024 → Adoption du premier projet de résolution
- 1^{er} mai 2024 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **27 mai 2024** → **Assemblée publique de consultation**
- **27 mai 2024** → **Adoption du second projet de résolution, le cas échéant**
- 5 juin 2024 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 17 juin 2024 → Adoption de la résolution
- 26 juillet 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 **27 mai 2024, 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!