

# 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 du bâtiment.

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 de type maison de chambre et pension (CUBF1511) 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.

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

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'appliquent pas au bail ou au choix des locataires du bâtiment.



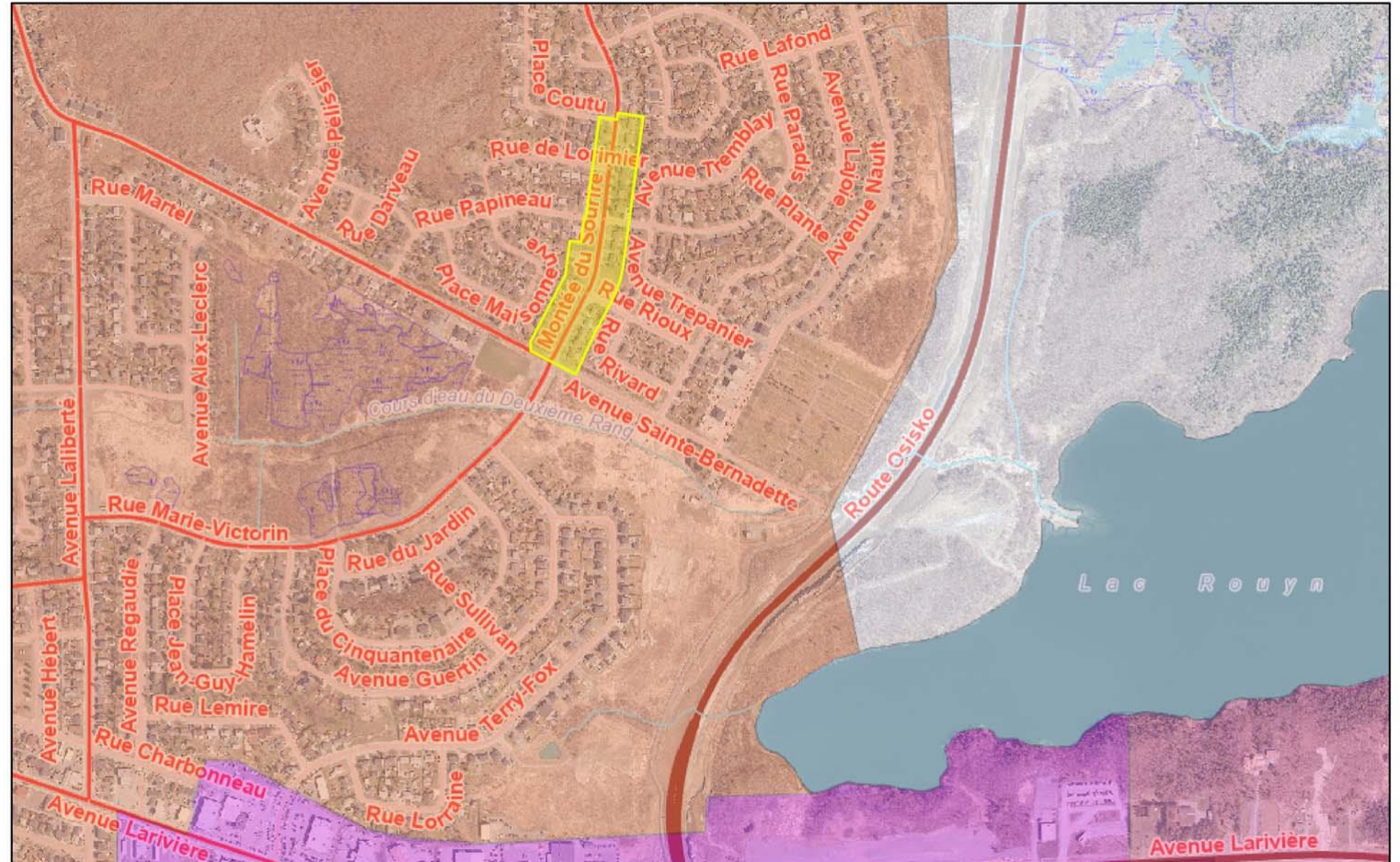
# PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Le terrain est situé à l'intérieur de l'affectation urbaine milieu de vie – secteur central



Zone visée par le projet

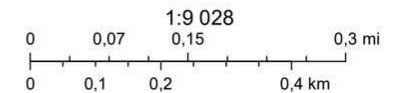


21/05/2024 à 11:08:31

Affectation plan d'urbanisme

- Affectation exploitation des ressources
- Affectation rurale
- Affectation urbaine commerciale

- Affectation urbaine milieu de vie Secteur central
- Non affecté
- Milieu humide orientation PGMH
- Autorisation Min Env nécessaire



# PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Les usages d'habitation de faible, moyenne et haute densité (incluant les habitations collectives) sont conformes avec cette affectation.

|                                  | Résidentiel    |                 |               | Commercial |                 |                      | Service        |                             |                      |                |                                      |                           | Industriel              |                         |                  | Récréatif      |                |           | Utilisation des ressources |          |                |            | Agricole |                              |            |                          |                     |                     |                    |                  |                 |  |
|----------------------------------|----------------|-----------------|---------------|------------|-----------------|----------------------|----------------|-----------------------------|----------------------|----------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|----------------|----------------|-----------|----------------------------|----------|----------------|------------|----------|------------------------------|------------|--------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|------------------|-----------------|--|
|                                  | Faible densité | Moyenne densité | Haute densité | Gros       | Biens réfléchis | Biens semi-réfléchis | Biens courants | Hébergement et restauration | Culture et éducation | Administration | Service professionnel et de quartier | Santé et services sociaux | Utilité publique légère | Utilité publique lourde | Aqueduc et égout | Lourd          | Léger          | Artisanal | Intensif                   | Extensif | Abris sommaire | Pourvoirie | Minière  | Carrière, sablière, gravière | Forestière | Hydraulique et aquatique | Éolienne et solaire | Production végétale | Production animale | Artisanale       | Agrotouristique |  |
| <b>Affectation Milieu de vie</b> |                |                 |               |            |                 |                      |                |                             |                      |                |                                      |                           |                         |                         |                  |                |                |           |                            |          |                |            |          |                              |            |                          |                     |                     |                    |                  |                 |  |
| Secteur central                  | ○              | ●               | ●             |            | ○               | ○                    | ○ <sup>1</sup> | ○                           | ○                    | ○              | ○ <sup>1</sup>                       | ○ <sup>1</sup>            | ○                       | ○                       | ○                | ○ <sup>2</sup> | ○ <sup>3</sup> | ○         | ○                          | ○        | ○              | ○          | ○        | ○                            | ○          | ○                        | ○                   | ○ <sup>7</sup>      | ○ <sup>7</sup>     | ○ <sup>7</sup>   | ○ <sup>7</sup>  |  |
| Secteur périphérique             | ●              | ○               | ○             |            | ○               | ○                    | ○ <sup>1</sup> | ○                           | ○ <sup>4</sup>       | ○              | ○ <sup>1</sup>                       | ○ <sup>1</sup>            | ○                       | ○                       | ○                | ○ <sup>2</sup> | ○ <sup>3</sup> | ○         | ○                          | ○        | ○              | ○          | ○        | ○ <sup>5</sup>               | ○          | ○                        | ○                   | ○ <sup>7</sup>      | ○ <sup>7</sup>     | ○ <sup>7</sup>   | ○ <sup>7</sup>  |  |
| Secteur secondaire               | ●              | ○               | ○             |            | ○               | ○                    | ○              | ○                           | ○                    | ○              | ○                                    | ○                         | ○                       | ○                       | ○                | ○ <sup>2</sup> | ○ <sup>3</sup> | ○         | ○                          | ○        | ○              | ○          | ○        | ○ <sup>5</sup>               | ○          | ○                        | ○                   | ○ <sup>7</sup>      | ○ <sup>7</sup>     | ○ <sup>6,7</sup> | ○ <sup>7</sup>  |  |
| Secteur villageois               | ●              | ○               | ○             |            | ○               | ○                    | ○              | ○                           | ○                    | ○              | ○                                    | ○                         | ○                       | ○                       | ○                | ○ <sup>3</sup> | ○              | ○         | ○                          | ○        | ○              | ○          | ○        | ○                            | ○          | ○                        | ○ <sup>6,7</sup>    | ○ <sup>7</sup>      | ○ <sup>6,7</sup>   | ○ <sup>7</sup>   |                 |  |

LÉGENDE

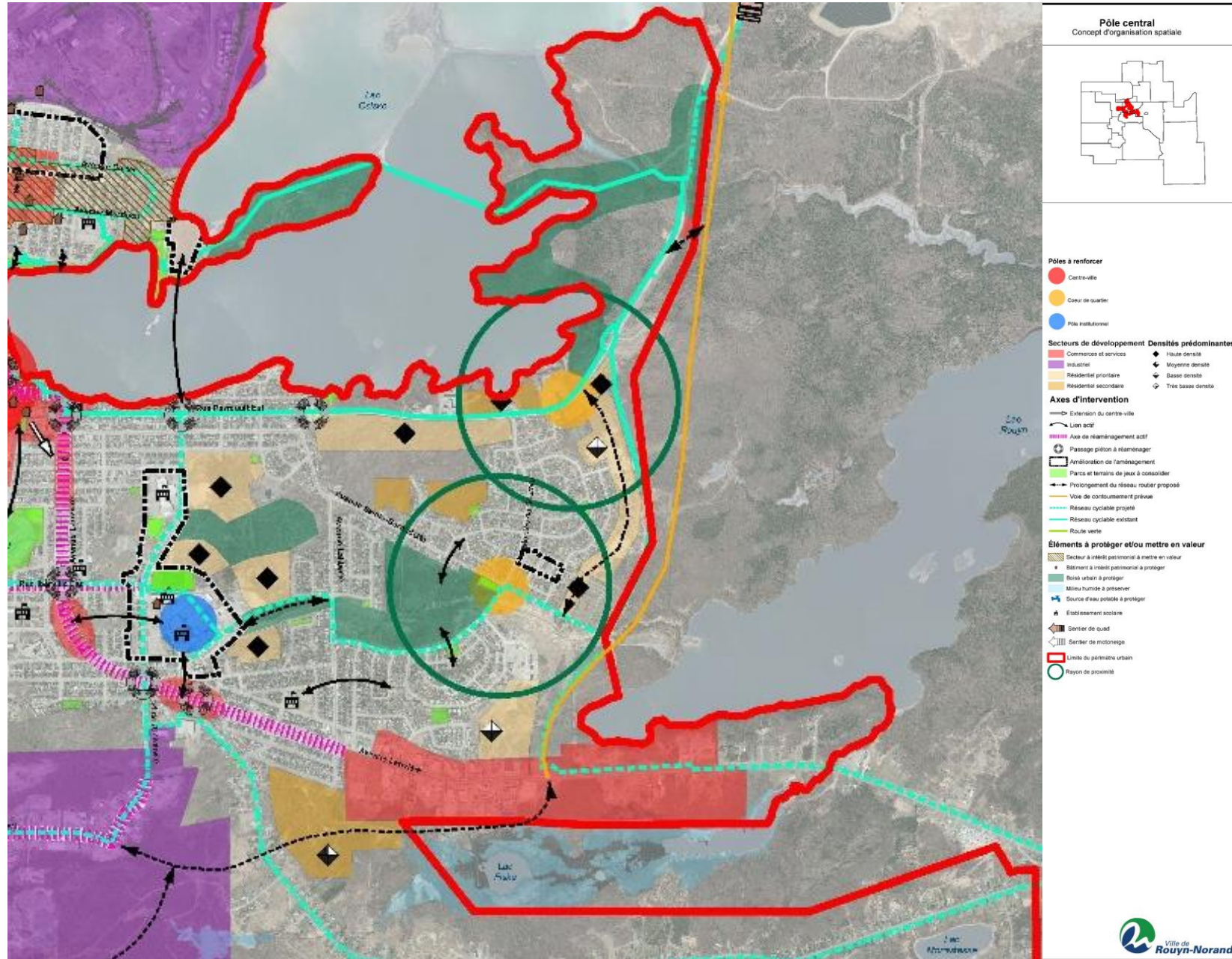
● Fonction dominante

○ Fonction complémentaire



# PPCMOI

- Extrait du concept d'organisation spatiale pour le pôle central au plan d'urbanisme.
- L'intersection Ste-Bernadette/ montée du Sourire et celle de la rue Perreault Est/Nault sont identifiées comme un cœur de quartier.
- Définition de cœur de quartier :  
« Lieu central à l'intérieur d'un quartier aménagé à échelle humaine et favorisant la densité résidentielle autour d'un point regroupant des commerces, des services de proximité et/ou des espaces publics attractifs »





# PPCMOI

Orientations et actions découlant du plan d'urbanisme en lien avec le projet

- Orientation 7 - Des pôles urbains forts et consolidés
  - Action 36 - Augmenter les densités d'habitation à l'intérieur des périmètres urbains et à proximité des cœurs de quartiers
- Orientation 10 - Une plus grande mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle dans les quartiers
  - Action 58 - Assurer une diversification des types d'habitation pour les diverses clientèles dans chacun des quartiers et une diversification des activités dans les espaces publics



# PPCMOI

L'analyse du conseil municipal doit être basée sur les critères suivants :

| 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. Le bâtiment conserve 1 seul étage.   |
| 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 (3-6 mois) sur le territoire est limitée et permet aux étudiants et travailleurs temporaires de trouver un premier logement. Elle répond à une demande pour ce type d'habitation.                    |
| Développement local ou régional             | Ajout d'unités de logements de type « chambre » sur le territoire (bonification de l'offre).   |
| 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 autoriserait ainsi le projet de conversion de la résidence unifamiliale en habitation collective de type maison de chambre d'un maximum 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/haies 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 dans les limites de la propriété;
- 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.



## Demande de participation à un référendum

- Suivant l'assemblée publique, la Ville pourrait adopter le 2<sup>e</sup> projet de résolution de PPCMOI.
- La Ville procèdera à la publication d'un avis public dans le journal local afin d'aviser les personnes habiles à voter qu'il est possible de déposer une demande de participation à un référendum.
- Cet avis précisera qui pourra faire la demande ainsi que les zones concernées d'où peut provenir une telle demande (zone visée et zones contiguës) ainsi que le nombre de signatures requises par zone.
  - Il doit y avoir **au moins 12 signatures dans une zone de plus de 21 personnes** ou avoir au moins la majorité de signatures dans une zone où il y a 21 personnes ou moins).
- Toute demande ayant le nombre de signatures requises devra être déposée au bureau du service du greffe et du contentieux au plus tard le 8<sup>e</sup> jour suivant la publication de l'avis public.





# Demande de participation à un référendum

- Pour être valide, la demande doit **indiquer clairement la ou les dispositions du projet de résolution qui en font l'objet**. Un formulaire de demande de participation sera rendu disponible.
- Le signataire d'une demande doit également indiquer son **nom** en lettre moulée, son **adresse**, la **zone** d'où il provient ainsi que sa **qualité d'électeur** (personne domiciliée, propriétaire unique d'un immeuble, occupant d'un établissement d'entreprise, copropriétaire d'un immeuble, cooccupant d'un établissement d'entreprise).
- Conditions générales à remplir à l'adoption du second projet de résolution et au moment d'exercer la demande :
  - Être une personne physique domiciliée dans la zone d'où peut provenir une demande et, depuis au moins 6 mois, au Québec;
  - Être majeure et de citoyenneté canadienne, ne pas être en curatelle et n'être frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi.

OU

  - Être, depuis au moins 12 mois, le propriétaire d'un immeuble ou l'occupant d'un établissement d'entreprise, au sens de la Loi sur la fiscalité municipale, situé dans la zone d'où peut provenir une demande.

# Demande de participation à un référendum

- Le second projet de résolution et l'illustration des zones concernées peuvent être consultés au bureau du service du greffe et du contentieux.
- Toutes les dispositions contenues dans le second projet de résolution qui n'auront fait l'objet **d'aucune demande valide** pourront être incluses dans un règlement qui n'aura pas à être approuvé par les personnes habiles à voter.
- La ou les dispositions ayant fait l'objet d'une **demande valide** feront l'objet d'un cheminement particulier, à moins que le conseil municipal décide de la ou les retirer :
  - Adoption de la résolution qui sera soumise à l'approbation des personnes habiles à voter concernées
  - Avis public pour participer à une procédure particulière d'enregistrement afin de demander que la résolution soit soumise à un référendum (période d'enregistrement)
  - Tenue du registre
  - Dépôt du certificat (résultat) en séance publique
  - Si la majorité des personnes intéressées demande la tenue d'un scrutin, la Ville est tenue de faire respecter le résultat
  - Conseil municipal fixe alors la date du scrutin ou peut décider de retirer la résolution de PPCMOI
  - Suite de la procédure pour le scrutin référendaire, le cas échéant



# Calendrier d'adoption

- 22 avril 2024 → Adoption du premier projet de résolution
- 1<sup>er</sup> 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 juillet 2024 → Adoption de la résolution
- 26 juillet 2024 → Entrée en vigueur

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



**DES COMMENTAIRES?**



**MERCI!**