

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

Immeuble visé :
2154-2156, avenue Granada
Quartier Granada

Assemblée publique de consultation :
8 juillet 2024



PPCMOI

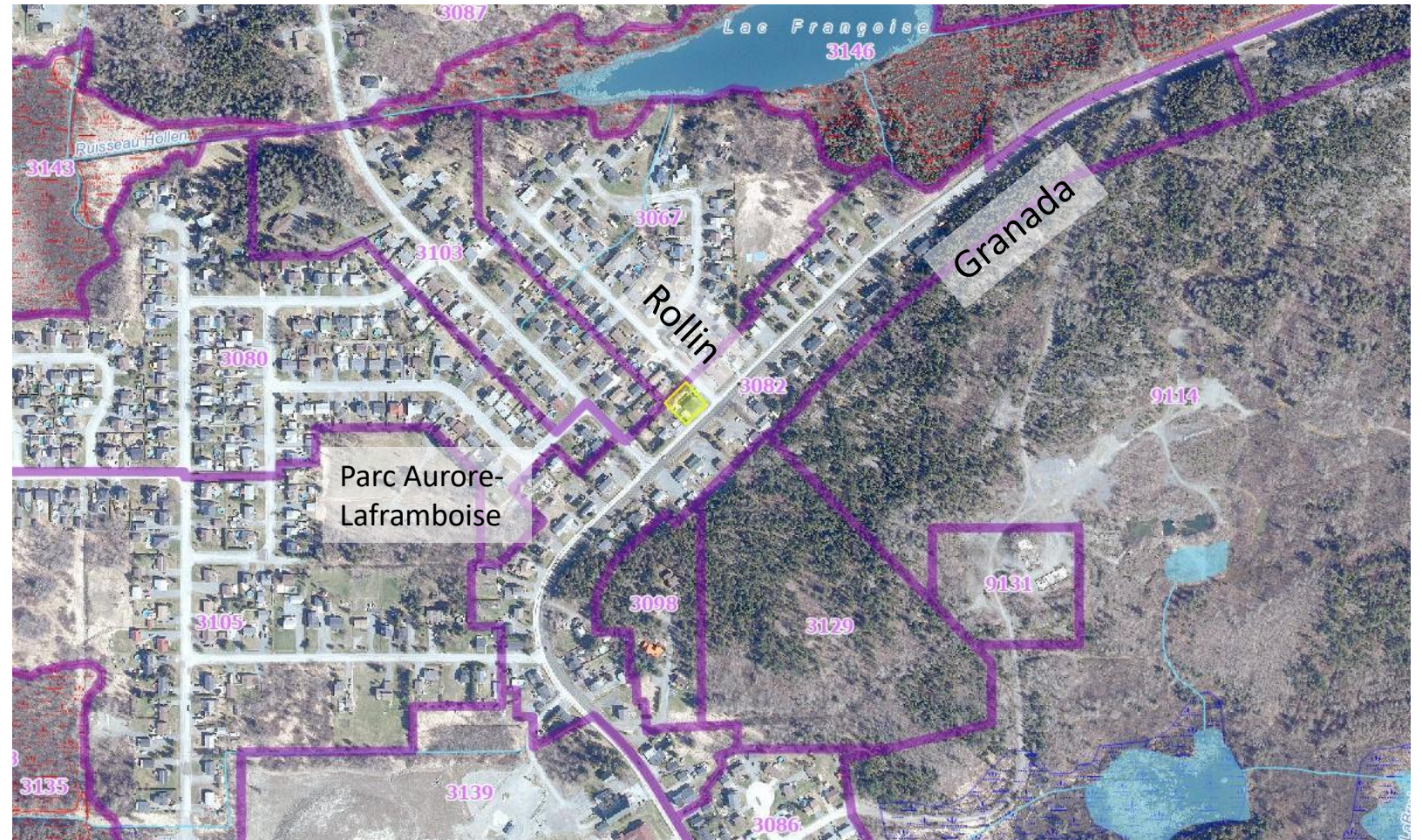
Le projet consiste à ajouter 2 logements à l'intérieur d'un bâtiment résidentiel existant comportant actuellement 4 logements pour un total de 6 unités.

L'immeuble est situé à l'intérieur d'un secteur résidentiel qui comprend de la faible et de la moyenne densité, soit la zone 3082 au plan de zonage.

L'immeuble visé est le lot 3 284 035, correspondant à la propriété du 2154-2156, avenue Granada.



Immeuble visé





PPCMOI

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

- Le nombre total de logements projetés à l'intérieur du bâtiment est de 6
 - Le maximum permis dans la zone 3082 est de 4 logements par bâtiment

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

Avant 2022, le bâtiment résidentiel comportait 2 logements. Le propriétaire a obtenu un permis de construction pour démolir le garage et agrandir le bâtiment principal pour ajouter 2 logements portant le total à 4 unités.

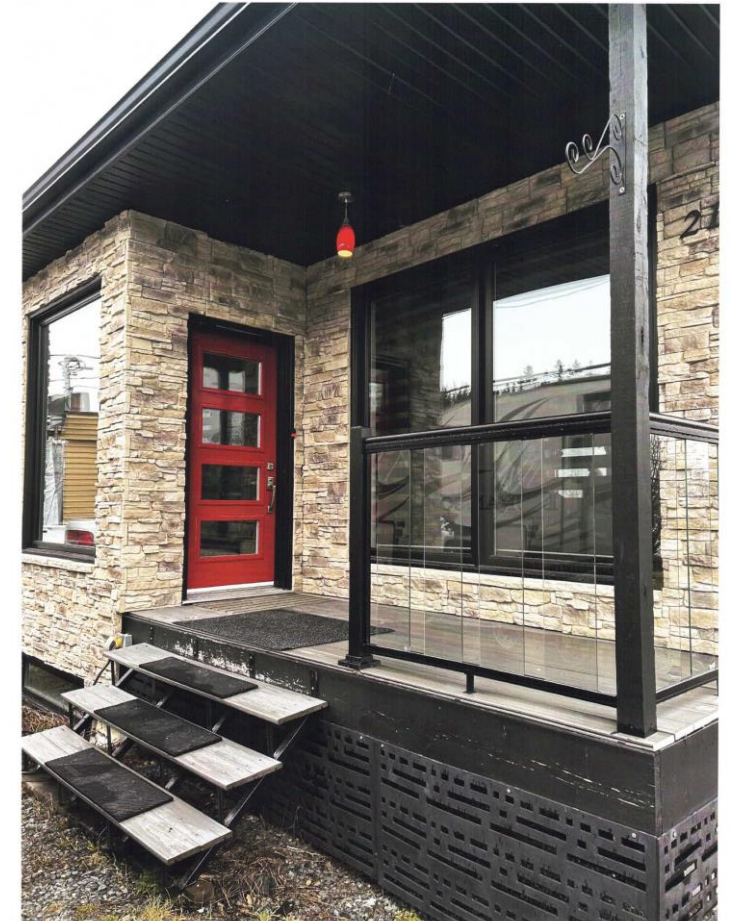
Le présent projet consiste à ajouter 2 logements supplémentaires pour un total de 6 logements.



Garage à démolir



Travaux de rénovation en cours



Travaux de rénovation en cours

PPCMOI

Les 2 logements supplémentaires seraient ajoutés au RDC du garage annexé qui seraient alors convertis.

Les 6 logements offriraient chacun 2 chambres à coucher (4 ½).

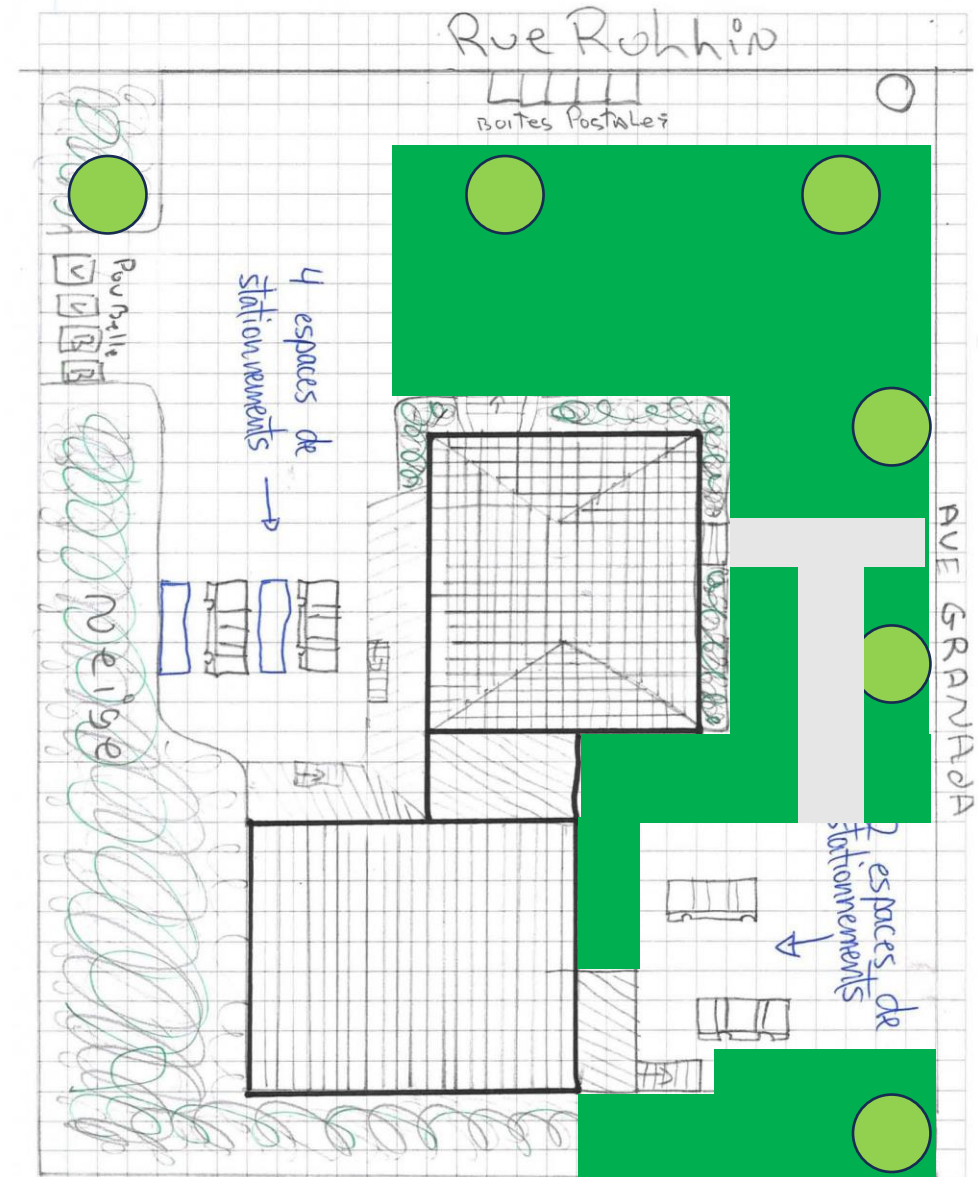


Garage annexé à convertir

PPCMOI

Propositions d'aménagement extérieur :

- Aménagement végétalisé de toute la cour et marge avant, à l'exception des aires de stationnements, entrées charretières, allées d'accès, des trottoirs pour accéder au bâtiment et d'une bande de 1,8 mètre sur la ligne arrière (côté ouest);
- Plantation/maintien de 6 arbres en cour avant.



PPCMOI

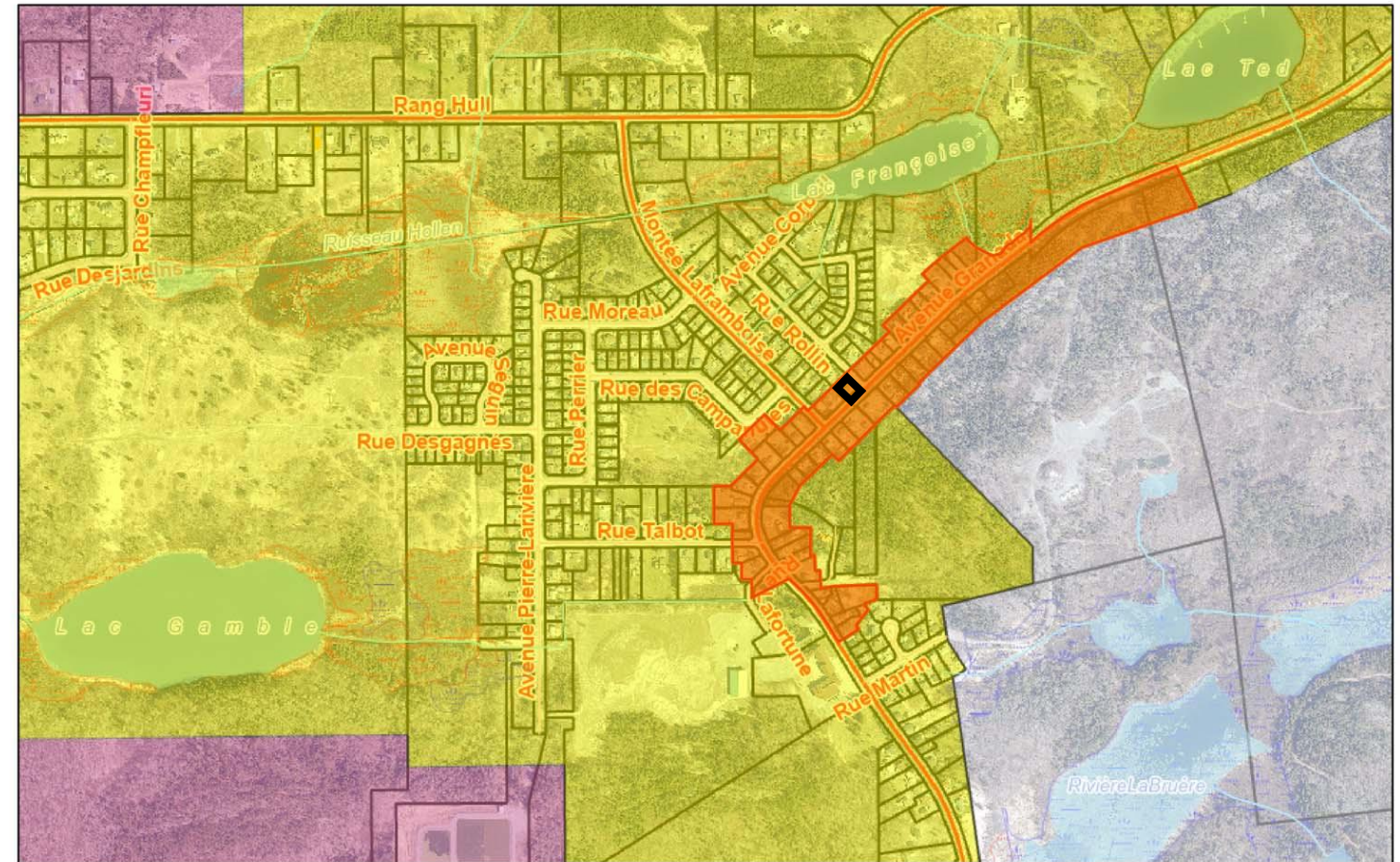
Conformité au plan d'urbanisme :

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

Plan d'urbanisme

 Zone visée par le projet

 Terrain visé par le PPCMOI



29/05/2024 à 14:32:35

Affectation plan d'urbanisme

 Affectation exploitation des ressources Secteur exploitation des ressources

 Affectation rurale Secteur rural

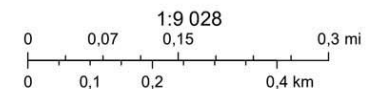
 Affectation urbaine milieu de vie Secteur périphérique

Milieu humide orientation PGMH

 Autorisation Min Env nécessaire

 En conservation

 Hydrographie surfacique



PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Les usages d'habitation de moyenne densité (3 à 6 logements) sont conformes avec l'affectation urbaine milieu de vie – secteur périphérique

	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	Abri sommaire	Pourvoirie	Minière	Carrière, sablière, gravière	Forestière	Hydraulique et aquatique	Éolienne et solaire	Production Végétale	Production Animale	Artisanale	Agrotouristique
Affectation Milieu de vie																															
Secteur central	o	●	●		o	o	o ¹	o	o	o	o ¹	o ¹	o		o		o ²	o ³	o	o			o					o ⁷	o ⁷	o ⁷	o ⁷
Secteur périphérique	●	o	o		o	o	o ¹	o	o ⁴	o	o ¹	o ¹	o		o		o ²	o ³	o	o			o		o ⁵			o ⁷	o ⁷	o ⁷	o ⁷
Secteur secondaire	●	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o		o		o ²	o ³	o	o			o		o ⁵			o ⁷	o ⁷	o ^{6 7}	o ⁷
Secteur villageois	●	o			o	o	o	o	o	o	o	o	o		o		o ³	o	o	o			o					o ^{6 7}	o ⁷	o ^{6 7}	o ⁷

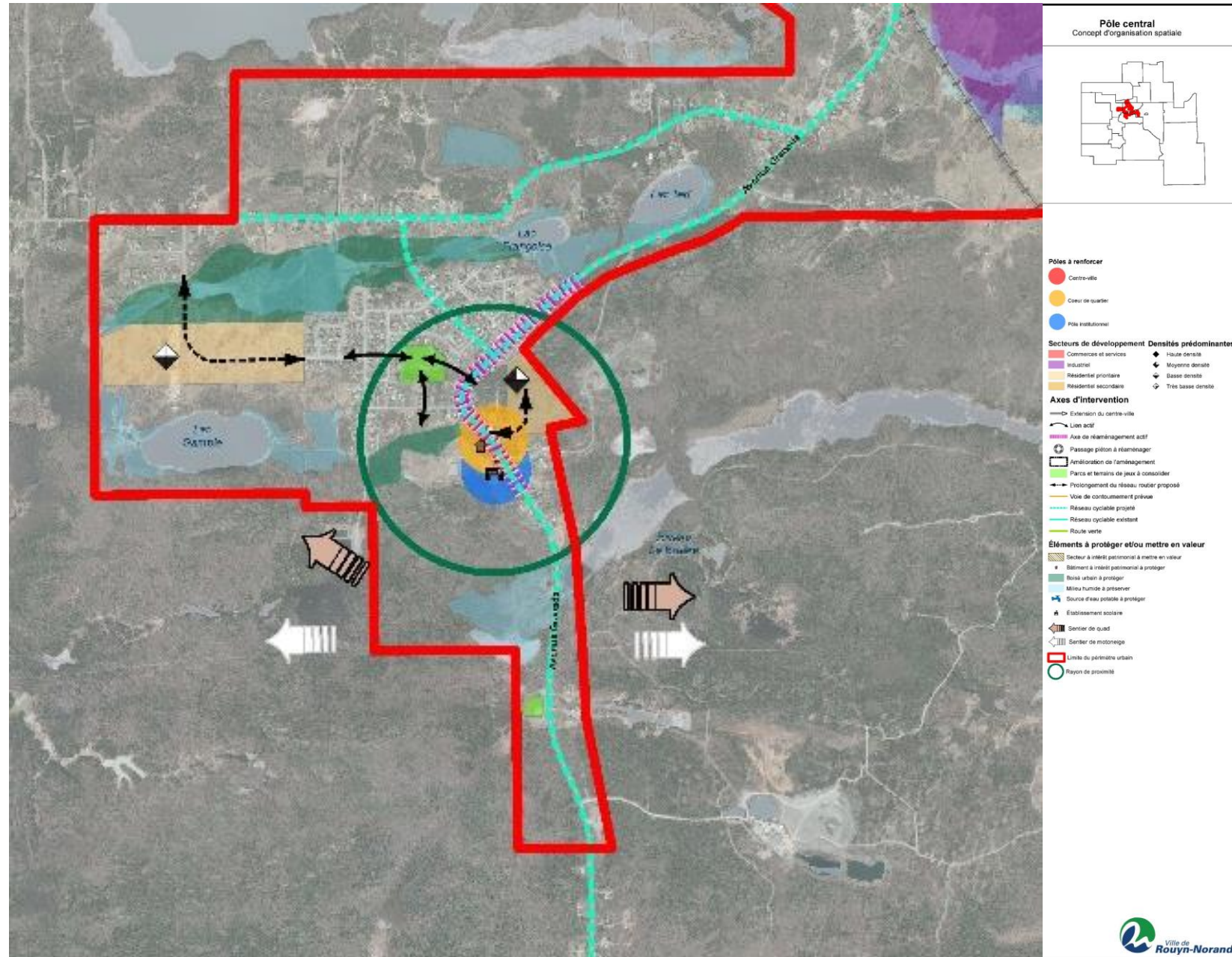
LÉGENDE

• Fonction dominante

o Fonction complémentaire

PPCMOI

- Extrait du concept d'organisation spatiale pour le quartier Granada au plan d'urbanisme
- La propriété visée est à l'intérieur du rayon de proximité du 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 – Analyse selon les critères

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	L'ajout de 2 logements au 4 déjà existants fait en sorte que la vocation demeure celle d'un usage résidentiel de moyenne densité (4 à 6 logements).
2. Intégration architecturale	Les dimensions du bâtiment et le revêtement extérieur choisi s'intègrent bien dans le milieu résidentiel du quartier environnant. La démolition de l'ancien garage donnant sur l'avenue Granada améliorera la façade de la propriété au niveau esthétique.
3. Aménagement des espaces extérieurs	4 cases de stationnement seront aménagées en cour arrière et 2 en cour avant. L'aménagement des espaces verts permettra une amélioration de la situation existante et une délimitation des aires de stationnement.
4. Organisation du projet dans l'environnement	L'ajout d'espace vert et l'encadrement des espaces de stationnement diminuera les espaces minéralisés sur le terrain.
5. Organisation fonctionnelle	L'ajout d'aires végétalisées en bordure des rues améliorera la sécurité au niveau de la circulation automobile en réduisant la largeur des entrées charretières actuelles.
6. Composantes socioculturelles	N/A
7. Développement local ou régional	Permet l'ajout de deux logements dans un quartier résidentiel.
8. Faisabilité du projet	Le projet peut se réaliser à court terme



PPCMOI

Le conseil municipal est d'avis que le projet au 2154-2156, avenue Granada, respecte les objectifs et critères du règlement N° 2023-1252 sur les PPCMOI et autoriserait ainsi le projet d'aménagement d'un nombre total de 6 logements dans le bâtiment résidentiel.

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

- Démolition du garage annexé à la résidence, dont la façade donne sur l'avenue Granada;
- Utilisation des mêmes matériaux de revêtement extérieur actuellement présents sur le bâtiment principal pour effectuer la finition du revêtement extérieur;
- Aménagement végétalisé de toute la cour et marge avant, à l'exception des aires de stationnement, des entrées charretières, des trottoirs et allées d'accès pour accéder au bâtiment et d'une bande de 1,8 mètre sur la ligne arrière (côté ouest);
- Plantation/maintien de six (6) arbres en cour avant.



Calendrier d'adoption

- 27 mai 2024 → Adoption du premier projet de résolution
- 5 juin 2024 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **8 juillet 2024** → **Assemblée publique de consultation**
- **8 juillet 2024** → Adoption du second projet de résolution, le cas échéant
- 17 juillet 2024 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 12 août 2024 → Adoption de la résolution
- 20 septembre 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 juillet 2024, à 19 h 50**, 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!