

Projet de règlement 2024-1326

Règlement sur les plans d'implantation
et d'intégration architecturale pour les
unités d'habitation accessoires isolées

Assemblée de consultation publique
23 septembre 2024



Contexte

La Ville de Rouyn-Noranda fait face à une pénurie de logements et depuis quelques années elle met en places différentes mesures pour y faire face dont :

des modifications à la réglementation pour favoriser la densification douce

- a. Les résidences de 2 logements dans un bâtiment en périmètre urbain sont généralement autorisées (refonte du zonage de 2015)
- b. Logement additionnel (2021) – un 2^e logement à l'intérieur du bâtiment principal
- c. Logement intergénérationnel en milieu rural et riverain (2024)
- d. Les unités d'habitations accessoires isolées (UHAI, 2024) – bâtiment détaché de la résidence principale





Faits saillants du règlement

- Le règlement de zonage est modifié pour identifier les secteurs autorisés et les normes à respecter pour l'implantation d'une UHAI (projet de règlement 2024-1325);
- Le présent projet de règlement sur les PIIA 2024-1326 vise un **encadrement discrétionnaire** de l'implantation du bâtiment accessoire sur le terrain et de son intégration architecturale afin assurer une harmonie avec le bâtiment principal;
- Chaque demande d'approbation d'un PIIA est soumise au comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour recommandation;
- Le projet est par la suite soumis au conseil municipal et il rend sa décision finale par résolution;
- Chaque demande de nouvelle UHAI devra faire l'objet d'une demande de PIIA, de même que chaque demande de modification aux plans approuvés;
- Les objectifs généraux concernant l'implantation du bâtiment et l'harmonie entre le bâtiment principal et le bâtiment accessoire sont définis;
- Des critères d'analyse sont détaillés.



Détails du règlement

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

- Titre du règlement
- Territoire assujetti
- Validité
- Lois et règlements
- Domaine d'application
- Préséance
- Définitions
- Application du règlement



Détails du règlement

Chapitre 2 : Dispositions générales

OPÉRATIONS ET TRAVAUX ASSUJETTIS

- 1) la construction d'une unité d'habitation accessoire isolée;
- 2) la conversion d'un bâtiment accessoire, ou d'une partie de celui-ci, en unité d'habitation accessoire isolée;
- 3) la modification de l'apparence extérieure ou l'agrandissement d'un bâtiment accessoire comportant une unité d'habitation accessoire isolée;
- 4) tous les travaux d'aménagement extérieur d'un terrain comportant une unité d'habitation accessoire ne respectant plus les conditions imposées par le conseil municipal.



Détails du règlement

Chapitre 2 : Dispositions générales

PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE

- 1) Transmission d'une demande incluant : plans de construction sommaires, élévations en couleur, choix des matériaux, aménagement extérieur, photographies, etc.;
- 2) Paiement des frais (selon le règlement sur la tarification globale);
- 3) Étude de la demande par le CCU;
- 4) Décision du conseil municipal;
- 5) Délivrance du permis.

Durée totale estimée : 6-8 semaines



Détails du règlement

Chapitre 3 : Objectifs et critères applicables

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- 1) Une implantation du bâtiment cohérente avec les aménagements extérieurs du terrain et ceux des terrains voisins;
- 2) Une harmonisation entre le bâtiment accessoire et le bâtiment principal.

Détails du règlement

Chapitre 3 : Objectifs et critères applicables

CRITÈRES D'ÉVALUATION

- 1) Dans le cas d'un **nouveau bâtiment**, l'implantation du bâtiment est localisée à un **endroit qui ne porte pas atteinte à la jouissance**, par le ou les propriétaires des immeubles voisins, **de leur droit de propriété**, notamment par la création d'un **effet palissade ou d'ombre excessive**;
- 2) Dans le cas de la **conversion d'un bâtiment existant**, ses caractéristiques et son implantation sur le terrain ne **briment pas l'intimité des occupants des terrains voisins**, par exemple avec la **proximité du bâtiment ou la création d'ouvertures**;
- 3) **L'aménagement extérieur du terrain** permet de conserver une **aire extérieure de vie intéressante**, notamment par la présence de surface végétalisée, d'arbres ou d'autres espaces ombragés, autant pour les occupants du logement principal que ceux du logement de l'unité d'habitation accessoire;
- 4) Les **matériaux** et la **volumétrie** du bâtiment rappellent ceux **d'un bâtiment résidentiel** principal tout en conservant des **petites dimensions** caractéristiques d'un bâtiment accessoire;
- 5) **L'architecture** du bâtiment, notamment ses matériaux et sa volumétrie, **s'harmonise** avec les caractéristiques du bâtiment principal;
- 6) Les **ouvertures sont dirigées vers l'intérieur du terrain, sont éloignées** des propriétés voisines ou **sont dissimulées** par un écran visuel, qu'il soit végétal ou qu'il s'agisse d'une construction.



Calendrier d'adoption

- 12 août 2024 → Avis de motion
- 12 août 2024 → Adoption du premier projet de règlement
- 21 août 2024 → Avis public de consultation
- **23 septembre 2024** → **Assemblée publique de consultation**
- 4 novembre 2024 → Adoption du règlement
- 13 décembre 2024 → Entrée en vigueur

Note : Le projet de règlement ne contient **aucune** disposition susceptible d'approbation référendaire. L'entrée en vigueur est prévue simultanément avec le règlement N° 2024-1325.



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 **23 septembre 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!