

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

*Immeuble visé :  
673, avenue Dallaire*

Assemblée publique de consultation  
13 janvier 2025



# PPCMOI

Le projet consiste à régulariser le nombre de logements à l'intérieur du bâtiment situé au 673 de l'avenue Dallaire, soit le lot 2 807 828 au cadastre du Québec. Celui-ci comporte 5 unités au lieu du maximum autorisé de 4. La demande vise également à régulariser la localisation des espaces de stationnement situés en cour avant et en partie à l'intérieur de l'emprise municipale.



# PPCMOI

Le terrain visé est situé à l'intérieur de la zone « 2077 » au plan de zonage, dans le pôle central de Rouyn-Noranda.

La zone autorise entre 1 et 4 logements par bâtiment.



# PPCMOI

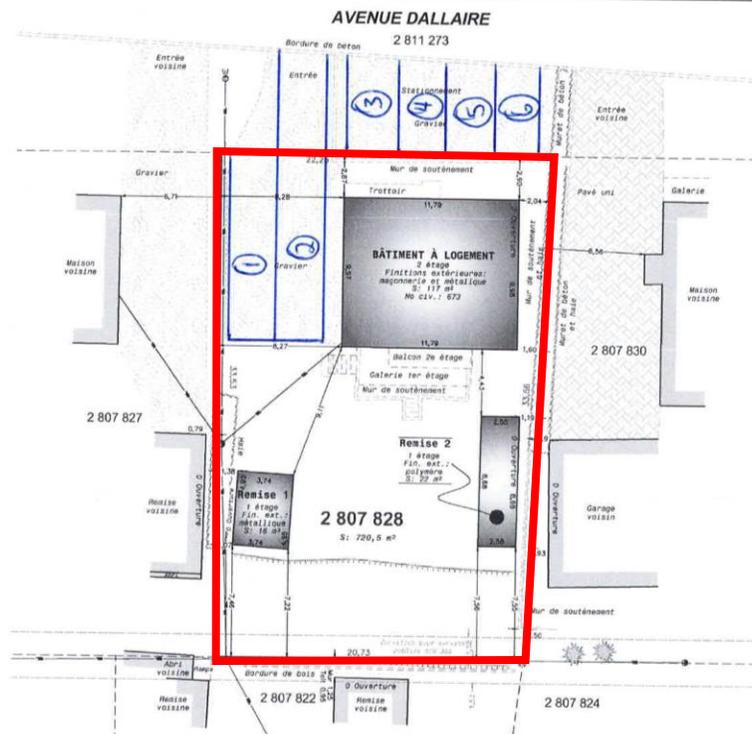
L'existence du 5<sup>e</sup> logement, ainsi que la localisation des stationnements en cour avant et leur empiètement dans l'emprise municipale, existent depuis les années 1970, mais ne bénéficient d'aucun droit acquis.

La demande vise à régulariser ces deux éléments ainsi que la localisation du mur de soutènement en cour avant également.

## CERTIFICAT DE LOCALISATION

M. Jacques Champagne

Plan stationnements



 Limites du terrain

# PPCMOI

Photos soumises par le propriétaire





# PPCMOI

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

- Le bâtiment comportera cinq (5) logements à l'intérieur de la zone « 2077 »;
- Quatre (4) cases de stationnement seront aménagées en partie à l'intérieur de la cour avant, au lieu d'un maximum de deux (2) cases en cour avant;
- Le mur de soutènement du stationnement est situé à 0 mètre de la limite avant de la propriété, au lieu de respecter un dégagement minimal de 0,3 mètre.

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

Conformité au plan d'urbanisme : Le terrain est situé à l'intérieur de l'affectation urbaine – milieu de vie : secteur central.

Affectations plan d'urbanisme - 673 avenue Dallaire



08/10/2024 à 10:55:18

Affectation plan d'urbanisme

Affectation urbaine milieu de vie Secteur central

Affectation urbaine milieu de vie Secteur périphérique

Hydrographie linéaire

Segment de rue classification

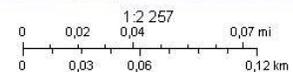
Artere municipale

Collectrice municipale

Locale municipale

Servitude

UE





# PPCMOI - Analyse selon les critères

| Critères                                       | Analyse  |
|--|--|
| 1. Compatibilité avec le milieu d'insertion    | Usage demeure résidentiel de moyenne densité dans un secteur où il y a déjà des résidences de moyenne densité. L'usage du terrain situé en face de la propriété est de type commercial. Situé près d'une artère principale achalandée. |
| 2. Intégration architecturale                  | Aucune modification extérieure apparente au bâtiment.  |
| 3. Aménagement des espaces extérieurs          | Aucune modification de l'aménagement extérieur actuellement en place.  |
| 4. Organisation du projet dans l'environnement | Aucun impact sur le bruit ou l'ensoleillement.   |
| 5. Organisation fonctionnelle                  | Aucun impact sur la sécurité ou les accès à la rue.  |
| 6. Composantes socioculturelles                | N/A  |
| 7. Développement local ou régional             | N/A  |
| 8. Faisabilité du projet                       | Régularisation du projet seulement.  |



# PPCMOI

À la suite de son analyse, le conseil municipal autorise la réalisation du projet :

- aménager cinq (5) logements à l'intérieur du bâtiment\*;
- aménager quatre (4) cases de stationnement situées en partie à l'intérieur de la cour avant\*\*;
- construire un mur de soutènement situé à 0 mètre de la limite de propriété\*\*.

\*Cet élément n'est pas susceptible d'approbation référendaire en raison de l'augmentation qui est limitée au tiers de la norme prévue passant de 4 à 5 unités.

\*\*Ces éléments sont susceptibles d'approbation référendaire.



## Calendrier d'adoption

- 25 novembre 2024 → Adoption du premier projet de résolution
- 4 décembre 2024 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **13 janvier 2024** → **Assemblée publique de consultation**
- **13 janvier 2024** → **Adoption du second projet de résolution, le cas échéant**
- 22 janvier 2024 → Avis public pour les personnes habiles à voter
- 10 février 2024 → Adoption de la résolution
- 21 mars 2025 → Entrée en vigueur



# 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 **13 janvier 2025, 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](http://rouyn-noranda.ca/consultations)



**MERCI!**