

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

Immeuble visé :

*324-326 et 328-330, rue Pinder Ouest
Pôle central de Rouyn-Noranda*

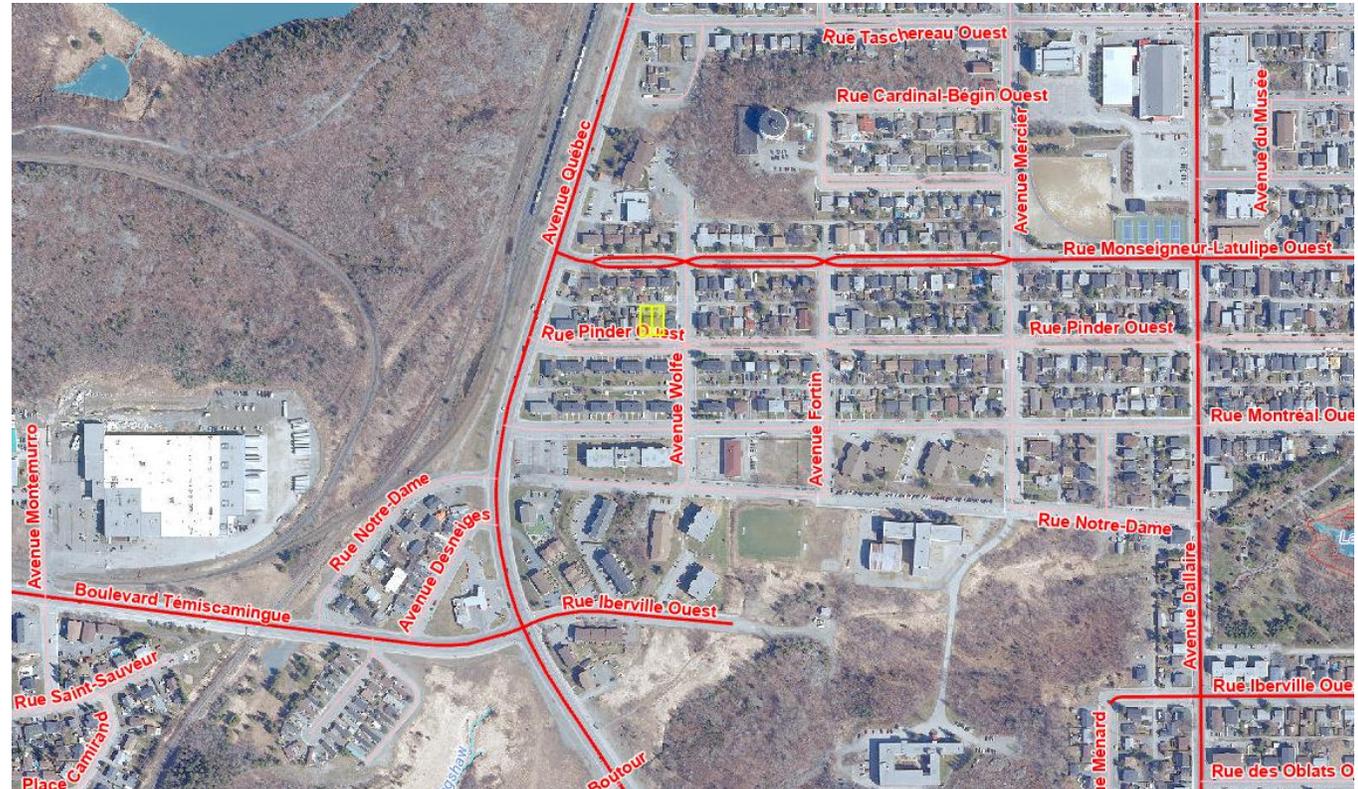
Assemblée publique de consultation :
26 août 2024

PPCMOI

Le projet consiste à ajouter un logement au sous-sol des deux côtés des duplex jumelés (présentement 2 logements dans chaque unité).

La demande ferait passer le nombre de logements à 3 pour chaque unité de structure jumelée. Dans l'ensemble, il y aurait 6 logements au total.

Les logements créés seraient des 4 ½, mais seraient conditionnels à l'acceptation par les locataires actuels du RDC de modifier leur bail (nouveau moratoire contre les évictions).



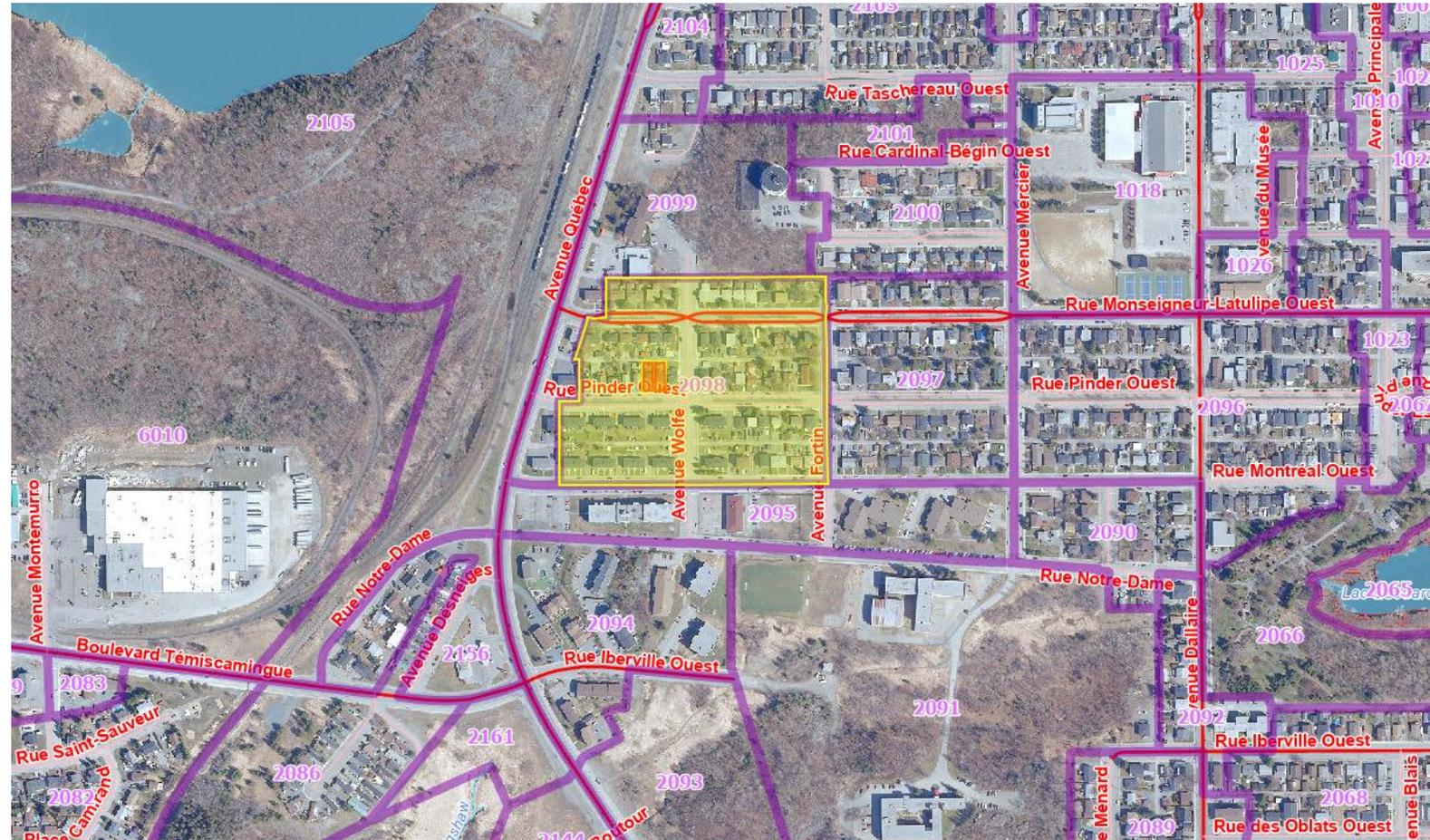
PPCMOI

Le terrain visé est situé à l'intérieur de la zone 2098, dans le pôle central de Rouyn-Noranda.

L'usage habitation de faible et de moyenne densité est autorisé dans la zone. Cependant le nombre maximal de logements permis par bâtiment résidentiel à structure jumelée est 2.

La demande consiste à ajouter un 3^e logement dans chaque unité de bâtiment résidentiel.

Le résultat final ferait en sorte que l'augmentation serait de 4 à 6 logements, ce qui reste dans le barème d'habitation de moyenne densité.





PPCMOI

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

- 3 logements à l'intérieur de l'unité du bâtiment à structure jumelée du 324-326, rue Pinder Ouest plutôt que le maximum autorisé de 2 logements;
- 3 logements à l'intérieur de l'unité du bâtiment à structure jumelée du 328-330, rue Pinder Ouest plutôt que le maximum autorisé de 2 logements.

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

Photos prises par le demandeur



PPCMOI

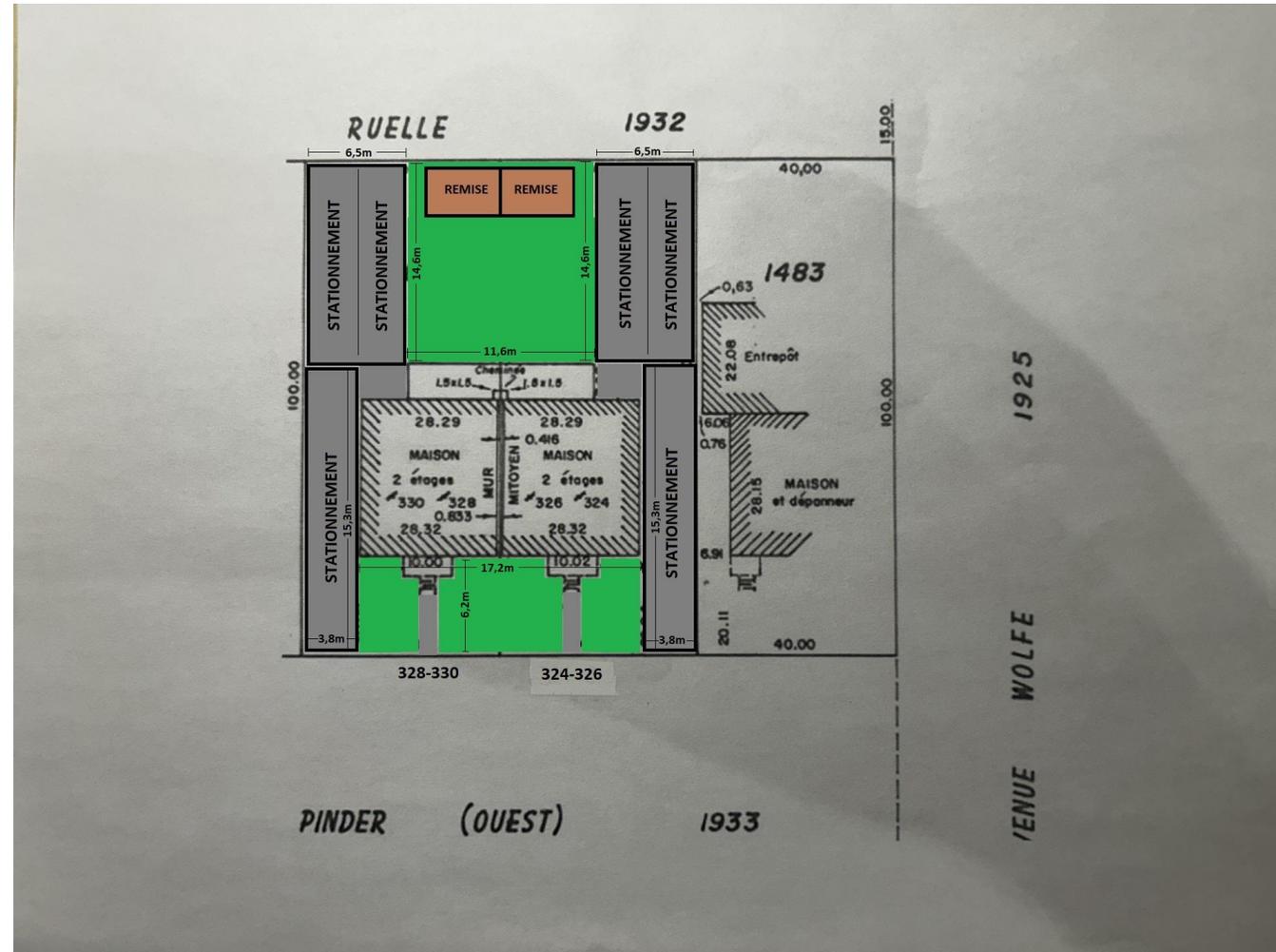
Photos prises par le demandeur



PPCMOI

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Maintien des espaces verts actuels

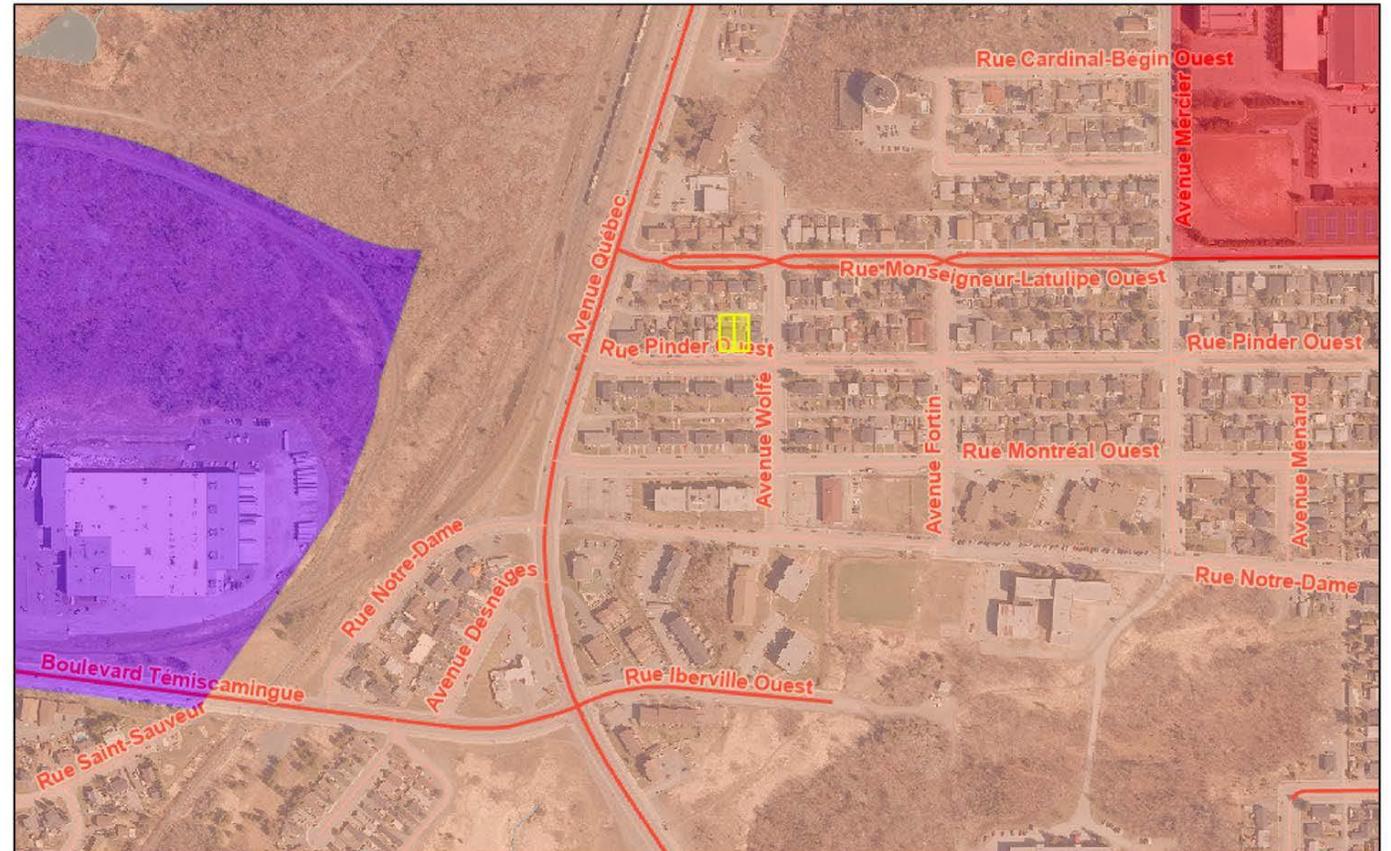


PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

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

Web AppBuilder for ArcGIS



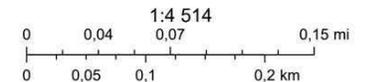
13/06/2024 à 13:34:09

Affectation plan d'urbanisme

- Affectation industrielle Secteur central
- Affectation urbaine commerciale Secteur centre-ville
- Affectation urbaine milieu de vie Secteur central

- Hydrographie surfacique
- Hydrographie linéaire
- Segment de rue classification
- Artere municipale

- Collectrice municipale
- Locale municipale



PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Les habitations de moyenne densité (3-6 logements) constituent l'usage dominant prévu pour cette affectation

AFFECTATION URBAINE : MILIEU DE VIE

	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	○	●	●		○	○	○ ¹	○	○	○	○ ¹	○ ¹	○		○	○ ²	○ ³		○	○			○					○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	
Secteur périphérique	●	○	○		○	○	○ ¹	○	○ ⁴	○	○ ¹	○ ¹	○		○	○ ²	○ ³		○	○			○		○ ⁵		○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷		
Secteur secondaire	●	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○ ²	○ ³		○	○			○		○ ⁵		○ ⁷	○ ⁷	○ ⁶⁷	○ ⁷		
Secteur villageois	●	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○ ³	○		○	○			○				○ ⁶⁷	○ ⁷	○ ⁶⁷	○ ⁷		

LÉGENDE

● Fonction dominante

○ Fonction complémentaire

PPCMOI - Analyse selon les critères

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	Compatible avec le milieu résidentiel environnant, pas de changement de l'apparence de la façade des unités de bâtiment.
2. Intégration architecturale	Bonne intégration, le logement supplémentaire sera localisé au sous-sol de chaque unité de bâtiment. Pas de changement de l'apparence de la façade et peu de modifications à la volumétrie des unités de bâtiment. Si une modification est requise pour l'accès au logement supplémentaire pour chaque unité, celle-ci sera réalisée à l'arrière.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Les aires de stationnement bien définies et maintien de l'espace vert devant la façade de chaque unité de bâtiment.
4. Organisation du projet dans l'environnement	Maintien de l'espace vert devant la façade de chaque unité de bâtiment.
5. Organisation fonctionnelle	Aucun changement par rapport à la situation existante. Les aires de stationnement sont adéquates et bien définies.
6. Composantes socioculturelles	N/A
7. Développement local ou régional	Le projet global contribue à la création d'unités de logement sur le territoire.
8. Faisabilité du projet	Projet réalisable.



PPCMOI

Le conseil municipal est d'avis que le projet au 224-226 et 228-230, rue Pinder Ouest respecte les objectifs et critères du règlement N° 2023-1252 sur les PPCMOI et autoriserait ainsi le projet de construction d'un 3^e logement des deux bâtiments.

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

- Maintien de l'espace vert gazonné devant la façade de chacune des unités du bâtiment résidentiel à structure jumelée (environ 8,55 mètres de largeur).



Calendrier d'adoption

- 22 juillet 2024 → Adoption du premier projet de résolution
- 31 juillet 2024 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **26 août 2024** → **Assemblée publique de consultation**
- **26 août 2024** → Adoption du second projet de résolution, le cas échéant
- 4 septembre 2024 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 23 septembre 2024 → Adoption de la résolution
- 1er novembre 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 **26 août 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!