

**AVIS PUBLIC
AUX PERSONNES HABLES À VOTER AYANT LE DROIT D'ÊTRE
INSCRITES SUR LA LISTE RÉFÉRENDIAIRE CONCERNANT LES
SECONDS PROJETS DE RÉSOLUTIONS N^{OS} 2026-386 ET 2026-387
CONCERNANT UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION,
MODIFICATION OU OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)
POUR LES PROPRIÉTÉS SITUÉES SUR LA RUE MONTROSE
(LOTS 6 294 918, 6 294 919, 6 294 920 ET 6 294 921 AU CADASTRE DU QUÉBEC)
(LOTS 6 294 932, 6 294 933, 6 294 934 ET 6 294 935 AU CADASTRE DU QUÉBEC)**

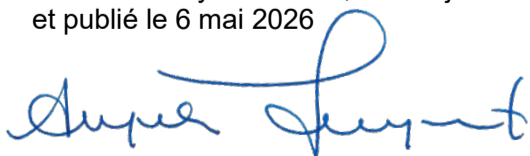
AVIS PUBLIC est donné de ce qui suit :

- 1) Suite à une consultation publique, le conseil municipal a adopté le lundi 27 avril 2026, les seconds projets de résolutions N^{OS} 2026-386 et 2026-387 concernant le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), conformément au règlement N^o 2023-1252, pour autoriser, dans la zone « 3044 », la construction d'un bâtiment résidentiel de sept (7) logements pour chacun des projets de résolution, sous certaines conditions concernant les propriétés suivantes :
 - le second projet de résolution N^o 2026-386 concernant la propriété située sur la rue Montrose, soit les lots 6 294 918, 6 294 919, 6 294 920 et 6 294 921;
 - le second projet de résolution N^o 2026-387 concernant la propriété située sur la rue Montrose, soit les lots 6 294 932, 6 294 933, 6 294 934 et 6 294 935.
- 2) Les seconds projets de résolutions N^{OS} 2026-386 et 2026-387 contiennent des dispositions pouvant faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées des zones visées et, le cas échéant, des zones contiguës afin qu'une résolution qui les contient soit soumise à l'approbation de certaines personnes habiles à voter, conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.
- 3) Pour être valide toute demande doit :
 - indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient et le cas échéant, mentionner la zone à l'égard de laquelle la demande est faite;
 - être reçue au bureau de la greffière à l'hôtel de ville, 100 de la rue Taschereau Est, au plus tard le **14 mai 2026**;
 - être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.
- 4) Les renseignements permettant de déterminer quelles sont les personnes intéressées ayant le droit de signer une demande peuvent être obtenus au bureau de la greffière situé à l'hôtel de ville, 100 rue Taschereau Est, aux heures et jours normaux d'ouverture.
- 5) Toutes les dispositions des seconds projets de résolutions N^{OS} 2026-386 et 2026-387 qui n'auront fait l'objet d'aucune demande valide pourront être incluses dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.
- 6) Les seconds projets de résolutions N^{OS} 2026-386 et 2026-387 peut être consultés au bureau de la greffière situé à l'hôtel de ville, 100 rue Taschereau Est, aux heures et jours normaux d'ouverture.

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE :

Zone « 3044 » : la zone « 3044 » est constituée du développement résidentiel comprenant les rues Montrose, Pauly et Dufresnoy ainsi que l'avenue de Capella.

Donné à Rouyn-Noranda, ce 29^e jour du mois d'avril 2026
et publié le 6 mai 2026



Angèle Tousignant, greffière

À une séance régulière des membres du conseil de la Ville de Rouyn-Noranda tenue au centre communautaire, situé au 6884 du boulevard Témiscamingue (quartier de Beaudry), le lundi 27 avril 2026 à 20 h, conformément à la *Loi sur les cités et villes*, à laquelle sont présents les conseillères et les conseillers :

Madame Sylvie Turgeon,	district N° 2	– Rouyn-Noranda-Ouest
Madame Martine Rioux,	district N° 3	– Rouyn-Sud
Madame Vicky Brazeau,	district N° 4	– Centre-Ville
Monsieur Louis Dallaire,	district N° 6	– De l'Université
Monsieur Piel Côté,	district N° 8	– Marie-Victorin/du Sourire
Madame Lyne Fortin,	district N° 9	– Évain
Monsieur Éric Grenier,	district N° 10	– Kekeko
Monsieur Yvon Hurtubise,	district N° 11	– McWatters/Cadillac/Bellecombe

Sont absents :

Monsieur Daniel Camden,	district N° 1	– Noranda-Nord/Lac-Dufault
Monsieur François Gagné,	district N° 5	– Noranda
Madame Élixa-Maude Champagne	district N° 7	– Granada
Monsieur Stéphane Girard,	district N° 12	– d'Aigubelle

formant quorum du conseil municipal de la Ville de Rouyn-Noranda sous la présidence de M. Gilles Chapadeau, maire.

Sont également présents : M. François Chevalier, directeur général, M. Steve Bergeron, directeur général adjoint et M^e Angèle Tousignant, greffière.

RÉSOLUTION N° 2026-386

ATTENDU QUE la Ville de Rouyn-Noranda a adopté le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) N° 2023-1252;

ATTENDU QUE Gestion Emabby inc. est propriétaire de l'immeuble situé sur la rue Montrose, composé des lots 6 294 918, 6 294 919, 6 294 920 et 6 294 921 au cadastre du Québec, dans le secteur Noranda-Nord;

ATTENDU QUE 9498-4119 Québec inc. souhaite acquérir l'immeuble, afin d'y construire un bâtiment résidentiel de sept (7) logements et que l'entreprise détient une promesse d'achat-vente pour l'immeuble;

ATTENDU QUE le demandeur a déposé une demande d'approbation de PPCMOI en 2025 afin de déroger à certaines dispositions du règlement de zonage N° 2015-844 et que le projet a été autorisé sous le respect de certaines conditions par la résolution N° 2025-898;

ATTENDU QUE le demandeur prévoyait l'obtention de financement de la part de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour la réalisation de son projet;

ATTENDU QUE la SCHL a modifié ses critères de financement pour l'année 2026 et que le demandeur doit modifier ses plans pour maintenir son admissibilité;

ATTENDU QUE ces modifications au projet amènent des éléments dérogatoires additionnels et qu'il y a donc lieu d'annuler la résolution N° 2025-898 afin de soumettre le projet modifié à une nouvelle demande d'approbation de PPCMOI;

ATTENDU QUE l'immeuble fait partie de la zone « 3044 » au plan de zonage accompagnant le règlement de zonage N° 2015-844;

ATTENDU QUE le projet proposé ne respecte pas les éléments suivants du règlement de zonage N° 2015-844 :

- usage « habitation de haute densité (H-3) » non autorisé dans la zone « 3044 »;
- nombre de logements à l'intérieur du bâtiment de structure isolée de sept (7) logements au lieu du maximum de deux (2) autorisé;
- nombre d'entrées charretières de six (6) au lieu du maximum de deux (2) pour un terrain ayant un frontage supérieur à 15 mètres;

- distance entre les entrées charretières sur le même terrain de 4,2 mètres au lieu du minimum de 6 mètres;
- nombre de cases de stationnement en cour avant de 12 au lieu du maximum de deux (2);
- absence d'allées de circulation dans cinq (5) des six (6) aires de stationnement;
- aménagement de cinq (5) aires de stationnement de 11 mètres de profondeur au lieu du minimum de 12 mètres exigé;
- présence de 18 bacs de matières résiduelles en cour avant au lieu de leur localisation en cour latérale ou arrière.

ATTENDU QUE les normes d'implantation sont inexistantes pour les usages du groupe « habitation de haute densité (H-3) » dans la zone « 3044 » et qu'il y a lieu d'exiger que les éléments de ce projet respectent les normes d'implantations prévues à cette zone;

ATTENDU QUE la construction du projet aurait l'aspect d'une maison en rangée, c'est-à-dire que chaque unité de logement serait en ordre contigu l'une à côté de l'autre et aurait un seul étage;

ATTENDU QUE l'immeuble serait configuré de la façon suivante :

- cinq (5) unités de logement « conventionnel » disposées de façon régulière, comportant chacune une aire de stationnement distincte d'un minimum de 11 mètres de profondeur en cour avant de deux (2) cases de stationnement disposées l'une à l'arrière de l'autre ainsi que trois (3) bacs de matières résiduelles en cour avant;
- deux (2) unités de logement abordable comportant chacune une (1) case de stationnement en cour avant et partageant une même aire de stationnement, l'entrée charretière ainsi que les trois (3) bacs de matières résiduelles en cour avant.

ATTENDU QUE les espaces de part et d'autre des aires de stationnement seront végétalisés;

ATTENDU QUE les esquisses du projet soumises par le demandeur proposent un style architectural et des matériaux qui s'harmonisent avec les résidences du secteur et qui comprennent notamment de grandes fenêtres symétriques et identiques dans la façade avant du bâtiment pour chaque unité de logement ainsi que des pignons dans la toiture à versant délimitant bien chaque unité de logement et créant un certain rythme;

ATTENDU QUE l'immeuble fait partie de l'affectation « urbaine – milieu de vie : secteur périphérique » au plan d'urbanisme et que la fonction résidentielle de moyenne densité y est complémentaire;

ATTENDU QUE le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation du règlement N° 2023-1252;

ATTENDU QUE le projet a été soumis au comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour analyse et que ce dernier a transmis son avis au conseil municipal;

ATTENDU QUE le conseil municipal a pris connaissance de la demande d'approbation de PPCMOI;

POUR CES MOTIFS,

Rés. N° 2026-386 : Il est proposé par le conseiller Éric Grenier appuyé par le conseiller Yvon Hurtubise et unanimement résolu que le préambule ci-dessus fasse partie de la présente résolution.

Que le conseil municipal, conformément au règlement N° 2023-1252, adopte le **second projet de résolution** concernant la construction d'un bâtiment résidentiel de sept (7) logements sur la rue Montrose, soit sur les **lots 6 294 918, 6 294 919, 6 294 920 et 6 294 921 au cadastre du Québec;**

Que l'autorisation accordée permette les éléments dérogatoires suivants du règlement de zonage N° 2015-844 :

- exercer un usage de la classe « habitation de haute densité (H-3) »;
- fixer le nombre de logements à l'intérieur du bâtiment à sept (7) unités au lieu du maximum de deux (2);
- aménager six (6) entrées charretières au lieu du maximum de deux (2) pour un terrain ayant un frontage supérieur à 15 mètres;
- fixer la distance minimale entre les entrées charretières sur le même terrain à un minimum de 4,2 mètres au lieu du minimum de 6 mètres;
- aménager 12 cases de stationnement en cour avant au lieu du maximum de deux (2);
- aménager cinq (5) aires de stationnement sans allée de circulation;
- fixer la profondeur des cinq (5) aires de stationnement comprenant deux (2) cases l'une derrière l'autre à 11 mètres au lieu du minimum de 12 mètres;
- installer 18 bacs de matières résiduelles en cour avant;
- planter six (6) structures en bois en cour avant servant à dissimuler un total de trois (3) bacs de matières résiduelles chacune.

Que l'autorisation accordée soit assujettie au respect des conditions suivantes :

- les bacs de matières résiduelles doivent être dissimulés par un abri ou un aménagement paysager d'une hauteur maximale de 1,5 mètre;
- les bacs de matières résiduelles doivent être entreposés à un minimum de 8,5 mètres de la ligne avant de la propriété;
- chaque unité de logement doit comprendre une galerie en cour arrière;
- sauf si indiqué autrement dans la présente résolution, le bâtiment principal doit respecter les normes d'implantation de la classe d'usage « habitation de faible densité (H-1) » pour un bâtiment de structure isolée de la grille des spécifications de la zone « 3044 »;
- respecter les esquisses du projet afin que le style architectural et les matériaux du bâtiment s'harmonisent avec les résidences du secteur comprenant notamment de grandes fenêtres symétriques et identiques dans la façade avant du bâtiment pour chaque unité de logement ainsi que des pignons dans la toiture à versant délimitant bien chaque unité de logement et créant un certain rythme.

Que l'autorisation donnée par le conseil ne dispense pas le requérant à obtenir, le cas échéant, tout permis, certificat d'autorisation, approbation ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement, ou de toute autre disposition d'un règlement municipal non inclus dans la présente autorisation.

ADOPTÉE

Copie certifiée conforme,
ce 29^e jour du mois d'avril 2026

La greffière,



Angèle Tousignant

À une séance régulière des membres du conseil de la Ville de Rouyn-Noranda tenue au centre communautaire, situé au 6884 du boulevard Témiscamingue (quartier de Beaudry), le lundi 27 avril 2026 à 20 h, conformément à la *Loi sur les cités et villes*, à laquelle sont présents les conseillères et les conseillers :

Madame Sylvie Turgeon,	district N° 2	– Rouyn-Noranda-Ouest
Madame Martine Rioux,	district N° 3	– Rouyn-Sud
Madame Vicky Brazeau,	district N° 4	– Centre-Ville
Monsieur Louis Dallaire,	district N° 6	– De l'Université
Monsieur Piel Côté,	district N° 8	– Marie-Victorin/du Sourire
Madame Lyne Fortin,	district N° 9	– Évain
Monsieur Éric Grenier,	district N° 10	– Kekeko
Monsieur Yvon Hurtubise,	district N° 11	– McWatters/Cadillac/Bellecombe

Sont absents :

Monsieur Daniel Camden,	district N° 1	– Noranda-Nord/Lac-Dufault
Monsieur François Gagné,	district N° 5	– Noranda
Madame Élixa-Maude Champagne	district N° 7	– Granada
Monsieur Stéphane Girard,	district N° 12	– d'Aiguebelle

formant quorum du conseil municipal de la Ville de Rouyn-Noranda sous la présidence de M. Gilles Chapadeau, maire.

Sont également présents : M. François Chevalier, directeur général, M. Steve Bergeron, directeur général adjoint et M^e Angèle Tousignant, greffière.

RÉSOLUTION N° 2026-387

ATTENDU QUE la Ville de Rouyn-Noranda a adopté le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) N° 2023-1252;

ATTENDU QUE Gestion Emabby inc. est propriétaire de l'immeuble situé sur la rue Montrose, composé des lots 6 294 932, 6 294 933, 6 294 934 et 6 294 935 au cadastre du Québec, dans le secteur Noranda-Nord;

ATTENDU QUE 9498-4119 Québec inc. souhaite acquérir l'immeuble afin d'y construire un bâtiment résidentiel de sept (7) logements et que l'entreprise détient une promesse d'achat-vente pour l'immeuble;

ATTENDU QUE le demandeur a déposé une demande d'approbation de PPCMOI en 2025 afin de déroger à certaines dispositions du règlement de zonage N° 2015-844 et que le projet a été autorisé sous le respect de certaines conditions par la résolution N° 2025-899;

ATTENDU QUE le demandeur prévoyait l'obtention de financement de la part de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour la réalisation de son projet;

ATTENDU QUE la SCHL a modifié ses critères de financement pour l'année 2026 et que le demandeur doit modifier ses plans pour maintenir son admissibilité;

ATTENDU QUE ces modifications au projet amènent des éléments dérogatoires additionnels et qu'il y a donc lieu d'annuler la résolution N° 2025-898 afin de soumettre le projet modifié à une nouvelle demande d'approbation de PPCMOI;

ATTENDU QUE l'immeuble fait partie de la zone « 3044 » au plan de zonage accompagnant le règlement de zonage N° 2015-844;

ATTENDU QUE le projet proposé ne respecte pas les éléments suivants du règlement de zonage N° 2015-844 :

- usage « habitation de haute densité (H-3) » non autorisé dans la zone « 3044 »;

- nombre de logements à l'intérieur du bâtiment de structure isolée de sept (7) logements au lieu du maximum de deux (2) autorisé;
- nombre d'entrées charretières de six (6) au lieu du maximum de deux (2) pour un terrain ayant un frontage supérieur à 15 mètres;
- distance entre les entrées charretières sur le même terrain de 4,2 mètres au lieu du minimum de 6 mètres;
- nombre de cases de stationnement en cour avant de 12 au lieu du maximum de deux (2);
- absence d'allées de circulation dans cinq (5) des six (6) aires de stationnement;
- aménagement de quatre (4) aires de stationnement de 11 mètres de profondeur au lieu du minimum de 12 mètres exigé;
- aménagement d'une (1) aire de stationnement de 9,9 mètres de profondeur au lieu du minimum de 12 mètres exigé;
- présence de 18 bacs de matières résiduelles en cour avant au lieu de leur localisation en cour latérale ou arrière.

ATTENDU QUE les normes d'implantation sont inexistantes pour les usages du groupe « habitation de haute densité (H-3) » dans la zone « 3044 » et qu'il y a lieu d'exiger que les éléments de ce projet respectent les normes d'implantations prévues à cette zone;

ATTENDU QUE la construction du projet aurait l'aspect d'une maison en rangée, c'est-à-dire que chaque unité de logement serait en ordre contigu l'une à côté de l'autre et aurait un seul étage;

ATTENDU QUE l'immeuble serait configuré de la façon suivante :

- cinq (5) unités de logement « conventionnel » disposées de façon régulière comportant chacune une aire de stationnement distincte d'un minimum de 11 mètres de profondeur en cour avant, à l'exception d'une aire de profondeur de 9,9 mètres causée par la forme irrégulière du terrain, de deux (2) cases de stationnement disposées l'une à l'arrière de l'autre ainsi que trois (3) bacs de matières résiduelles en cour avant;
- deux (2) unités de logement abordable comportant chacune une (1) case de stationnement en cour avant et partageant une même aire de stationnement, l'entrée charretière ainsi que les trois (3) bacs de matières résiduelles en cour avant.

ATTENDU QUE l'espace nécessaire pour l'aire de stationnement et la forme irrégulière du terrain font en sorte que les marges latérales par rapport à une partie des murs latéraux du bâtiment seront de 0,8 mètre au lieu de 0,9 mètre;

ATTENDU QUE les espaces de part et d'autre des aires de stationnement seront végétalisés;

ATTENDU QUE les esquisses du projet soumises par le demandeur proposent un style architectural et des matériaux qui s'harmonisent avec les résidences du secteur et qui comprennent notamment de grandes fenêtres symétriques et identiques dans la façade avant du bâtiment pour chaque unité de logement ainsi que des pignons dans la toiture à versant délimitant bien chaque unité de logement et créant un certain rythme;

ATTENDU QUE l'immeuble fait partie de l'affectation « urbaine – milieu de vie : secteur périphérique » au plan d'urbanisme et que la fonction résidentielle de moyenne densité y est complémentaire;

ATTENDU QUE le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation du règlement N° 2023-1252;

ATTENDU QUE le projet a été soumis au comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour analyse et que ce dernier a transmis son avis au conseil municipal;

ATTENDU QUE le conseil municipal a pris connaissance de la demande d'approbation de PPCMOI;

POUR CES MOTIFS,

Rés. N° 2026-387 : Il est proposé par le conseiller Éric Grenier
appuyé par le conseiller Yvon Hurtubise
et unanimement résolu
que le préambule ci-dessus fasse partie de la présente résolution.

Que le conseil municipal, conformément au règlement N° 2023-1252, adopte le **second projet de résolution** concernant la construction d'un bâtiment résidentiel de sept (7) logements sur la rue Montrose, soit sur les **lots 6 294 932, 6 294 933, 6 294 934 et 6 294 935 au cadastre du Québec**;

Que l'autorisation accordée permette les éléments dérogatoires suivants du règlement de zonage N° 2015-844 :

- exercer un usage de la classe « habitation de haute densité (H-3) »;
- fixer le nombre de logements à l'intérieur du bâtiment à sept (7) unités au lieu du maximum de deux (2);
- fixer les marges de recul latérales à 0,8 mètre au lieu du minimum de 0,9 mètre;
- fixer les marges de recul latérales totales à 1,6 mètre au lieu du minimum de 1,8 mètre;
- aménager six (6) entrées charretières au lieu du maximum de deux (2) pour un terrain ayant un frontage supérieur à 15 mètres;
- fixer la distance minimale entre les entrées charretières sur le même terrain à un minimum de 4,2 mètres au lieu du minimum de 6 mètres;
- aménager 12 cases de stationnement en cour avant au lieu du maximum de deux (2);
- aménager cinq (5) aires de stationnement sans allée de circulation;
- fixer la profondeur de quatre (4) aires de stationnement comprenant deux (2) cases l'une derrière l'autre à 11 mètres au lieu du minimum de 12 mètres;
- fixer la profondeur d'une aire de stationnement, comprenant deux (2) cases l'une derrière l'autre à 9,9 mètres au lieu du minimum de 12 mètres;
- installer 18 bacs de matières résiduelles en cour avant;
- implanter six (6) structures en bois en cour avant servant à dissimuler un total de trois (3) bacs de matières résiduelles chacune.

Que l'autorisation accordée soit assujettie au respect des conditions suivantes :

- les bacs de matières résiduelles doivent être dissimulés par un abri ou un aménagement paysager d'une hauteur maximale de 1,5 mètre;
- les bacs de matières résiduelles doivent être entreposés à un minimum de 8,5 mètres de la ligne avant de la propriété;
- chaque unité de logement doit comprendre une galerie en cour arrière;
- sauf si indiqué autrement dans la présente résolution, le bâtiment principal doit respecter les normes d'implantation de la classe d'usage « habitation de faible densité (H-1) » pour un bâtiment de structure isolée de la grille des spécifications de la zone « 3044 »;

- respecter les esquisses du projet afin que le style architectural et les matériaux du bâtiment s'harmonisent avec les résidences du secteur comprenant notamment de grandes fenêtres symétriques et identiques dans la façade avant du bâtiment pour chaque unité de logement ainsi que des pignons dans la toiture à versant délimitant bien chaque unité de logement et créant un certain rythme.

Que l'autorisation donnée par le conseil ne dispense pas le requérant à obtenir, le cas échéant, tout permis, certificat d'autorisation, approbation ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement, ou de toute autre disposition d'un règlement municipal non inclus dans la présente autorisation.

ADOPTÉE

Copie certifiée conforme,
ce 29^e jour du mois d'avril 2026

La greffière,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Angèle Tousignant', written in a cursive style.

Angèle Tousignant