

**DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION,
MODIFICATION OU OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)
POUR LES TERRAINS SITUÉS SUR L'AVENUE QUÉBEC
(LOTS 6 649 156, 6 649 157 ET 6 669 330 AU CADASTRE DU QUÉBEC)**

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Aux personnes intéressées par le premier projet de résolution N° 2026-659 concernant les terrains situés sur l'avenue Québec, soit les lots 6 649 156, 6 649 157 et 6 669 330 au cadastre du Québec.

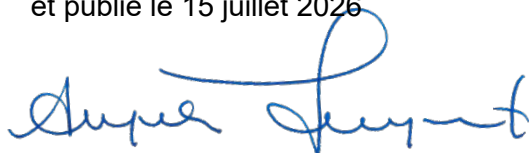
AVIS est donné :

1. Que le conseil municipal, lors de sa séance du 6 juillet 2026, a adopté le premier projet de résolution N° 2026-659 concernant les terrains situés sur l'avenue Québec, soit les lots 6 649 156, 6 649 157 et 6 669 330 au cadastre du Québec, en vertu du règlement N° 2023-1252 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).
2. Que l'objet du projet de résolution consiste à autoriser, dans la zone « 2093 », la construction d'un immeuble de 40 logements sous certaines conditions.
3. Qu'une assemblée publique de consultation sera tenue le **lundi 10 août 2026, à compter de 19 h 40** à la salle du conseil, située au 5^e niveau de l'hôtel de ville, au 100 de la rue Taschereau Est, à Rouyn-Noranda. Au cours de cette assemblée publique, le maire ou un élu désigné par celle-ci expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.
4. Que ce projet de résolution n'est pas susceptible d'approbation référendaire.
5. Que ce projet de résolution peut être consulté aux heures et jours normaux d'ouverture au bureau de la greffière situé à l'hôtel de ville, au 100 de la rue Taschereau Est à Rouyn-Noranda.

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Zone « 2093 » : la zone « 2093 » est constituée des propriétés de la rue Iberville Ouest (279, 281 et 315, rue Iberville Ouest) ainsi que les terrains vacants à l'arrière jusqu'aux propriétés de la place St-Pierre.

Donné à Rouyn-Noranda, ce 8^e jour du mois de juillet 2026
et publié le 15 juillet 2026



Angèle Tousignant, greffière

À une séance régulière des membres du conseil de la Ville de Rouyn-Noranda tenue à la salle du conseil de l'hôtel de ville, situé au 100 de la rue Taschereau Est, le lundi 6 juillet 2026 à 20 h, conformément à la *Loi sur les cités et villes*, à laquelle sont présents les conseillères et les conseillers :

Daniel Camden,	district N° 1	–	Noranda-Nord/Lac-Dufault
Sylvie Turgeon,	district N° 2	–	Rouyn-Noranda-Ouest
Martine Rioux,	district N° 3	–	Rouyn-Sud
Vicky Brazeau,	district N° 4	–	Centre-Ville
François Gagné,	district N° 5	–	Noranda
Louis Dallaire,	district N° 6	–	De l'Université
Élisa-Maude Champagne	district N° 7	–	Granada
Lyne Fortin,	district N° 9	–	Évain
Éric Grenier,	district N° 10	–	Kekeko

Sont absents :			
Piel Côté,	district N° 8	–	Marie-Victorin/du Sourire
Yvon Hurtubise,	district N° 11	–	McWatters/Cadillac/Bellecombe
Stéphane Girard,	district N° 12	–	d'Aiguebelle

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

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

RÉSOLUTION N° 2026-659

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 Trans-Action Investissement inc. est propriétaire de terrains situés sur l'avenue Québec, dont le lot 6 729 976 au cadastre du Québec;

ATTENDU QUE le propriétaire désire de construire un immeuble de 40 logements dans une zone résidentielle sur le lot 6 729 976 au cadastre du Québec;

ATTENDU QUE le propriétaire a déposé une demande d'approbation de PPCMOI afin de déroger à une disposition du règlement de zonage N° 2015-844;

ATTENDU QUE l'immeuble fait partie de la zone « 2093 » 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 de la classe « habitation de haute densité (H-3) » de 40 logements, au lieu du maximum de 32 logements;
- marge de recul arrière de 3,27 mètres au lieu du minimum de 6 mètres;
- la largeur de l'allée de circulation à double sens de l'aire de stationnement (localisée la plus à l'est sur la propriété) à 3,5 mètres au lieu du minimum de 6 mètres.

ATTENDU QUE les normes d'implantation sont inexistantes pour les usages dérogatoires associés à la demande dans la zone « 2093 » et qu'il y a lieu d'exiger que les éléments du projet respectent les normes d'implantation prévues à la grille des spécifications de cette zone pour les habitations de haute densité;

ATTENDU QUE la zone visée s'intègre dans un milieu où les zones résidentielles sont de densités variées, allant de faible densité (1 à 2 logements par bâtiment) à haute densité (jusqu'à 75 logements par bâtiment);

ATTENDU QUE le terrain et le bâtiment ont une superficie et un volume suffisants pour supporter l'ajout d'un nouvel immeuble de 40 logements;

ATTENDU QUE le projet représente une nouvelle offre de logements dans le pôle central de Rouyn-Noranda;

ATTENDUE QUE bien que la largeur de l'allée de circulation à double sens de l'aire de stationnement qui est localisée la plus à l'est sur la propriété soit de 3,5 mètres de largeur, celle-ci est mitoyenne avec celle du lot voisin 6 729 977 au cadastre du Québec, ce qui a pour effet de porter la largeur globale à un minimum de 6 mètres;

ATTENDU QU'il y a lieu de limiter les impacts reliés aux îlots de chaleur produits par le stationnement via la plantation d'arbres ainsi que le maintien de la superficie végétalisée prévue au plan d'implantation préparé par l'arpenteuse-géomètre Karoline Vallée et daté du 26 février 2026;

ATTENDU QUE l'immeuble fait partie de l'affectation « urbaine : milieu de vie – secteur central » au plan d'urbanisme et que les fonctions résidentielles de haute densité constituent une fonction dominante dans cette affectation;

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 du projet;

POUR CES MOTIFS,

Rés. N° 2026-659 : Il est proposé par la conseillère Martine Rioux
appuyé par la conseillère Vicky Brazeau
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 **premier projet de résolution** concernant la construction d'un immeuble de 40 logements situé sur l'avenue Québec, soit les lots 6 649 156, 6 649 157 et 6 669 330 au cadastre du Québec.

6
Que l'autorisation du PPCMOI 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) de 40 logements »;
- autoriser la largeur de l'allée de circulation à double sens de l'aire de stationnement qui est localisée la plus à l'est sur la propriété à 3,5 mètres au lieu du minimum de 6 mètres;
- fixer la marge de recul arrière à 3,27 mètres au lieu du minimum de 6 mètres.

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

- planter une rangée d'arbres au long de la limite nord-ouest du lot 6 729 976 au cadastre du Québec, soit sur une longueur de 56,76 mètres en respect les spécifications suivantes :
 - les arbres doivent être composés d'un mélange de feuillus et de résineux;
 - la hauteur minimale des arbres lors de la plantation est fixée à un minimum de 2 mètres pour les feuillus et de 1 mètre pour les conifères;
 - la rangée doit comprendre un arbre par tranche de 8 mètres sur toute la longueur de la limite nord-ouest du lot.

- ajouter un îlot végétalisé sur le long de toutes les rangées de stationnements et lesdits îlots devront comprendre un arbre par tranche de 5 mètres sur toute la longueur des îlots et la hauteur minimale des arbres à la plantation est de 2 mètres pour les feuillus et de 1 mètre pour les conifères;
- l'allée de circulation à double sens de l'aire de stationnement qui est située le plus à l'est doit être mitoyenne avec celle du lot voisin 6 729 977 au cadastre du Québec, portant la largeur globale à un minimum de 6 mètres.

Que l'autorisation soit assujettie au respect des normes prévues pour les usages spécifiquement permis de la grille des spécifications de la zone « 2093 » pour la haute densité d'habitation, sauf si indiqué autrement dans la présente résolution.

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.

Que la présente résolution soit soumise à la consultation publique le **10 août 2026, à 19 h 40.**

ADOPTÉE

Copie certifiée conforme,
ce 9^e jour du mois de juillet 2026

La greffière,



Angèle Tousignant