Ville de Rouyn-Noranda

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 25 août 2025 à 20 h, conformément à la *Loi sur les cités et villes*, à laquelle sont présents les conseillères et les conseillers :

Monsieur Daniel Camden,	district N° 1	– Noranda-Nord/Lac-Dufault
Madame Sylvie Turgeon,	district N° 2	– Rouyn-Noranda-Ouest
Monsieur Guillaume Beaulieu,	district N° 3	– Rouyn-Sud
Monsieur Réal Beauchamp,	district N° 5	– Noranda
Monsieur Louis Dallaire,	district N° 6	– De l'Université
Monsieur Cédric Laplante,	district N° 10	– Kekeko
Monsieur Stéphane Girard,	district N° 12	– d'Aiguebelle

Sont absents :

Madame Claudette Carignan,	district N° 4	– Centre-Ville
Monsieur Yves Drolet,	district N° 7	– Granada/Bellecombe
Monsieur Sébastien Côté,	district N° 8	– Marie-Victorin/du Sourire

formant quorum du conseil municipal de la Ville de Rouyn-Noranda sous la présidence de Mme Diane Dallaire, mairesse.

Poste vacant	district N° 9	– Évain
Poste vacant	district N° 11	– McWatters/Cadillac

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

RÉSOLUTION N° 2025-803

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 6 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 afin de déroger à certaines dispositions du règlement de zonage N° 2015-844;

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 moyenne densité (H-2) » non autorisé dans la zone « 3044 »;
- nombre de logements à l'intérieur du bâtiment de structure isolée de 6 logements au lieu du maximum de 2;
- nombre d'entrées charretières de 6 au lieu du maximum de 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 2;

- absence d'allées de circulation dans les 6 aires de stationnement;

- aménagement de 6 aires de stationnement de 11 mètres de profondeur au lieu du minimum de 12 mètres;

- présence de 18 bacs de matières résiduelles en cour avant au lieu de leur localisation en cour latérale ou arrière.

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

ATTENDU QU'il y aura une aire de stationnement distincte pour chaque unité de logement comportant deux (2) espaces de stationnement l'un à l'arrière de l'autre et que ceci implique que la profondeur des aires de stationnement devra avoir un minimum de 11 mètres;

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

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° 2025-803 : Il est proposé par le conseiller Stéphane Girard
appuyé par le conseiller Réal Beauchamp
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 6 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 moyenne densité (H-2) »;

- fixer le nombre de logements à l'intérieur du bâtiment à 6 unités au lieu du maximum de 2;

- aménager 6 entrées charretières au lieu du maximum de 2 pour un terrain ayant un frontage supérieur à 15 mètres;

- fixer la distance entre les entrées charretières sur le même terrain à 4,2 mètres au lieu du minimum de 6 mètres;

- aménager 12 cases de stationnement en cour avant au lieu du maximum de 2;

- aménager 6 aires de stationnement sans allées de circulation;

- fixer la profondeur des 6 aires de stationnement, comprenant 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;

- implanter 6 structures en bois en cour avant, servant à dissimuler un total de 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.

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 27e jour du mois d'août 2025

La greffière,

Angèle Tousignant