

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 22 septembre 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
Madame Claudette Carignan,	district N° 4	– Centre-Ville
Monsieur Réal Beauchamp,	district N° 5	– Noranda
Monsieur Louis Dallaire,	district N° 6	– De l'Université
Monsieur Yves Drolet,	district N° 7	– Granada/Bellecombe
Monsieur Sébastien Côté,	district N° 8	– Marie-Victorin/du Sourire
Monsieur Cédric Laplante,	district N° 10	– Kekeko
Monsieur Stéphane Girard,	district N° 12	– d'Aiguebelle

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° 2025-902

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 9000-2130 Québec inc. est propriétaire de l'immeuble situé au bout de la rue Boutour, soit le lot 5 262 477 au cadastre du Québec;

ATTENDU QUE la Ressourcerie Bernard-Hamel souhaite acquérir ledit immeuble, afin de construire un bâtiment commercial dans lequel se concentrerait la majorité des activités de l'organisme, notamment les bureaux administratifs, la friperie, la banque alimentaire, la quincaillerie de réemploi et la cuisine communautaire;

ATTENDU QUE l'organisme détient une promesse d'achat-vente auprès du propriétaire du lot 5 262 477;

ATTENDU QUE l'organisme a déposé une demande d'approbation de PPCMOI afin de déroger à plusieurs éléments du règlement de zonage N° 2015-844;

ATTENDU QUE l'immeuble fait partie de la zone « 2085 » 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 :

- l'usage « 6534 – centre d'entraide ou de ressource communautaire incluant ressource d'hébergement, de meubles ou d'alimentation » n'est pas autorisé dans la zone « 2085 »;
- l'usage « 5693 – vente au détail de vêtements et d'articles usagés (sauf le marché aux puces) » n'est pas autorisé dans la zone « 2085 »;
- les usages « 581 – restauration avec service complet ou restreint » ne sont pas autorisés dans la zone « 2085 »;
- la distance entre deux (2) entrées charretières dont les entrées et les sorties sont combinées est de 2,4 mètres, au lieu de la distance minimale exigée de 10 mètres;

- l'absence d'une bande tampon d'une largeur minimale de 5 mètres le long de la ligne sud-est du terrain qui est exigée pour un usage de la classe « commerces à impacts majeurs (C-3) »;
- l'absence d'une bande tampon d'une largeur minimale de 5 mètres le long de la ligne sud du terrain qui est exigée pour un usage de la classe « commerces à impacts majeurs (C-3) »;
- l'absence de la bande de verdure d'une largeur minimale de 2 mètres le long de la ligne arrière qui est exigée pour un terrain, dont l'espace de stationnement contient 50 cases;
- l'espace végétalisé total sur le terrain occuperait 8,2 % du terrain, alors que la proportion végétalisée minimale pour un terrain comprenant un espace de stationnement de 50 cases et plus est de 10 %.

ATTENDU QUE la présence d'une servitude de passage le long de la limite sud-est du terrain empêche la mise en place d'une bande tampon végétalisée;

ATTENDU QUE l'immeuble fait partie de l'affectation « urbaine – milieu de vie : secteur central » au plan d'urbanisme et que les usages commerciaux de biens courants, de biens semi-réfléchis et d'hébergement et restauration, ainsi que les usages de santé et services sociaux y constituent des fonctions compatibles;

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

ATTENDU QUE le terrain visé par la demanderesse constitue un emplacement stratégique, situé à proximité de plusieurs partenaires commerciaux;

ATTENDU QUE le demandeur est un organisme à but non lucratif à vocation sociale;

ATTENDU QUE le projet vise la relocalisation des activités du demandeur en un seul lieu, lui permettant de bonifier son offre locale et régionale et de mieux desservir sa clientèle;

ATTENDU QUE le secteur environnant est en voie de développement commercial;

ATTENDU QUE l'empreinte au sol du bâtiment projeté et de l'aire de stationnement serait importante et qu'il y aurait ainsi peu d'espace végétal sur la propriété, ce qui pourrait contribuer à la création d'un îlot de chaleur;

ATTENDU QU'il y a possibilité d'ajouter des espaces végétalisés additionnels sur la propriété dans le cadre du projet;

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° 2025-902 : Il est proposé par la conseillère Claudette Carignan
appuyé par le conseiller Sébastien Côté
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 bâtiment commercial sur la propriété
située sur la rue Boutour, soit le **lot 5 262 477 au cadastre du Québec**.

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

- exercer l'usage « 6534 – centre d'entraide ou de ressource communautaire incluant ressource d'hébergement, de meubles ou d'alimentation »;
- exercer l'usage « 5693 – vente au détail de vêtements et d'articles usagés (sauf le marché aux puces) »;
- exercer les usages « 581 – restauration avec service complet ou restreint »;
- fixer la distance entre deux (2) entrées charretières à 2,4 mètres;
- l'absence d'une bande tampon d'une largeur minimale de 5 mètres le long de la ligne sud-est du terrain, exigée pour un usage de la classe « commerces à impacts majeurs (C-3) »;
- l'absence d'une bande tampon d'une largeur minimale de 5 mètres le long de la ligne sud du terrain, exigée pour un usage de la classe « commerces à impacts majeurs (C-3) »;
- l'absence d'une bande de verdure d'une largeur minimale de 2 mètres le long de la ligne arrière du terrain, exigée pour un terrain dont l'espace de stationnement contient 50 cases et plus.

Que la demande visant à permettre l'élément dérogatoire suivant du règlement de zonage N° 2015-844 soit refusée :

- l'espace végétalisé total sur la propriété à 8,2 % de la superficie du terrain, alors que la proportion végétalisée minimale pour un terrain comprenant un espace de stationnement de 50 cases et plus est de 10 %.

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

- la bande de verdure requise le long de la ligne nord-ouest de la propriété doit contenir au moins un arbre d'un minimum de 1,5 mètre de hauteur pour chaque tranche de 10 mètres linéaires de cette limite latérale;
- la propriété doit comprendre une surface minimale d'espace végétale correspondant à au moins 15 % de la superficie totale du terrain.

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 **17 novembre 2025, à 19 h 20.**

ADOPTÉE

Copie certifiée conforme,
ce 24^e jour du mois de septembre 2025

La greffière,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Angèle Tousignant', written over a horizontal line.

Angèle Tousignant