

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

Immeuble visé :
rue Montrose, secteur Noranda-Nord

2 projets :

- lots 6 294 918, 6 294 919, 6 294 920, 6 294 921
(bâtiment 1 - côté ouest)
- lots 6 294 932, 6 294 933, 6 294 934, 6 294 935
(bâtiment 2 - côté est)

**Assemblée de consultation publique
du 13 avril 2026 – 19 h 30**



PPCMOI – Synthèse

Projet :

- Construction de deux bâtiments résidentiels de haute densité (7 logements) sur 1 étage

Éléments dérogatoires :

- Usage résidentiel (H-3) de 7 logements sur 2 immeubles
- Stationnement :
 - 12 cases en cour avant par projet
 - 6 entrées charretières par projet
 - Aménagement des aires de stationnement (distance entre les entrées, dimensions des aires de stationnement, etc.)
- Bacs de matières résiduelles en cour avant

1^{er} Projet de résolution adopté par le conseil le 9 mars :

- Favorable
- Conditions à respecter :
 - Apparence du bâtiment
 - Réduire les impacts en cour avant (entrées charretières, dissimuler les bacs, etc.)
 - Qualité des espaces extérieurs pour les plus petites unités

PPCMOI – Table des matières

1. Mise en situation
2. Éléments dérogatoires
 1. Bâtiment 1 (côté ouest)
 2. Bâtiment 2 (côté est)
3. Projet de résolution
4. Annexe : analyse selon les critères et conformité au plan d'urbanisme

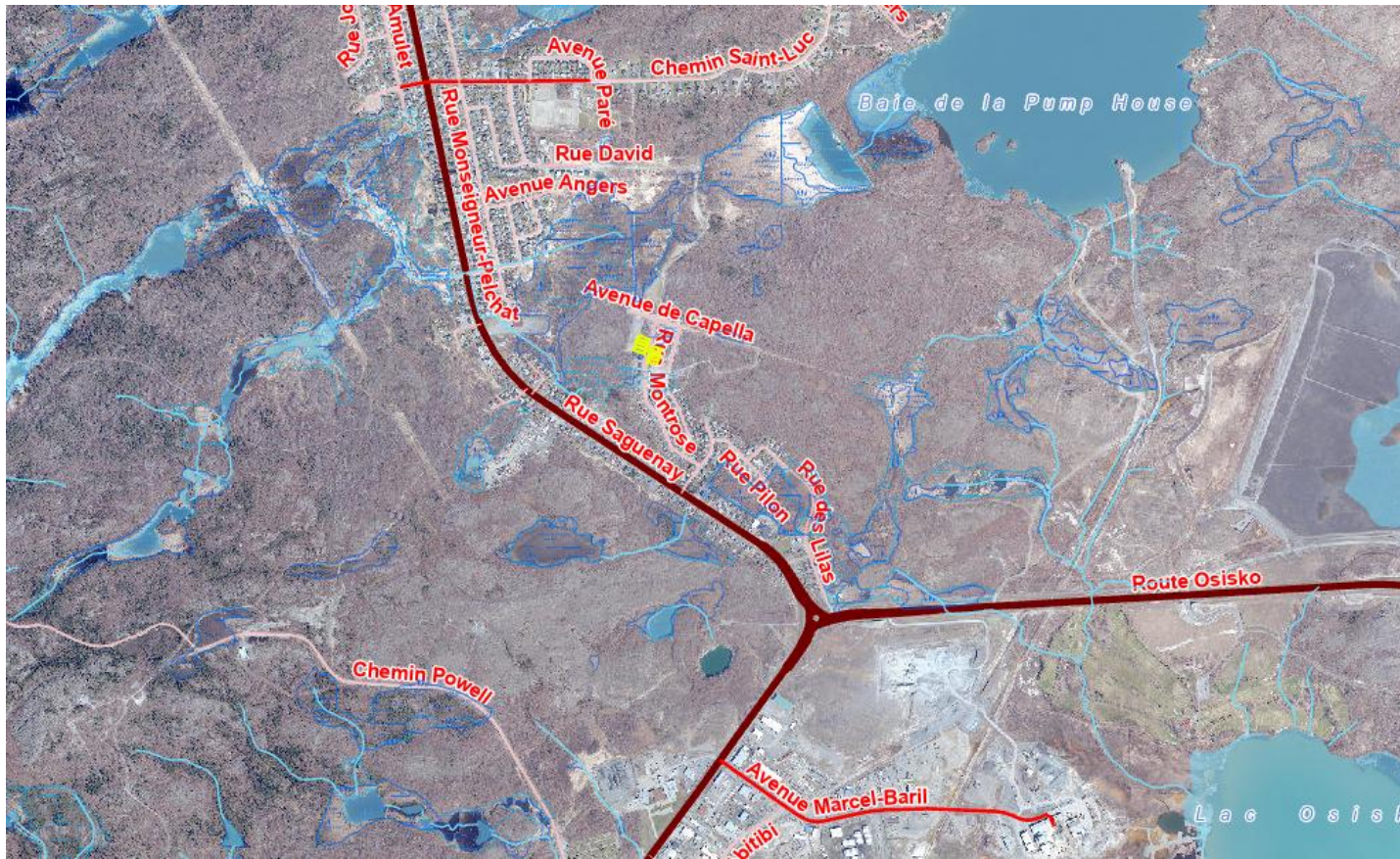


PPCMOI – Mise en situation

Localisation : rue Montrose, secteur Noranda-Nord

- lots 6 294 918, 6 294 919, 6 294 920, 6 294 921 (côté ouest – bâtiment 1)
- lots 6 294 932, 6 294 933, 6 294 934, 6 294 935 (côté est – bâtiment 2)

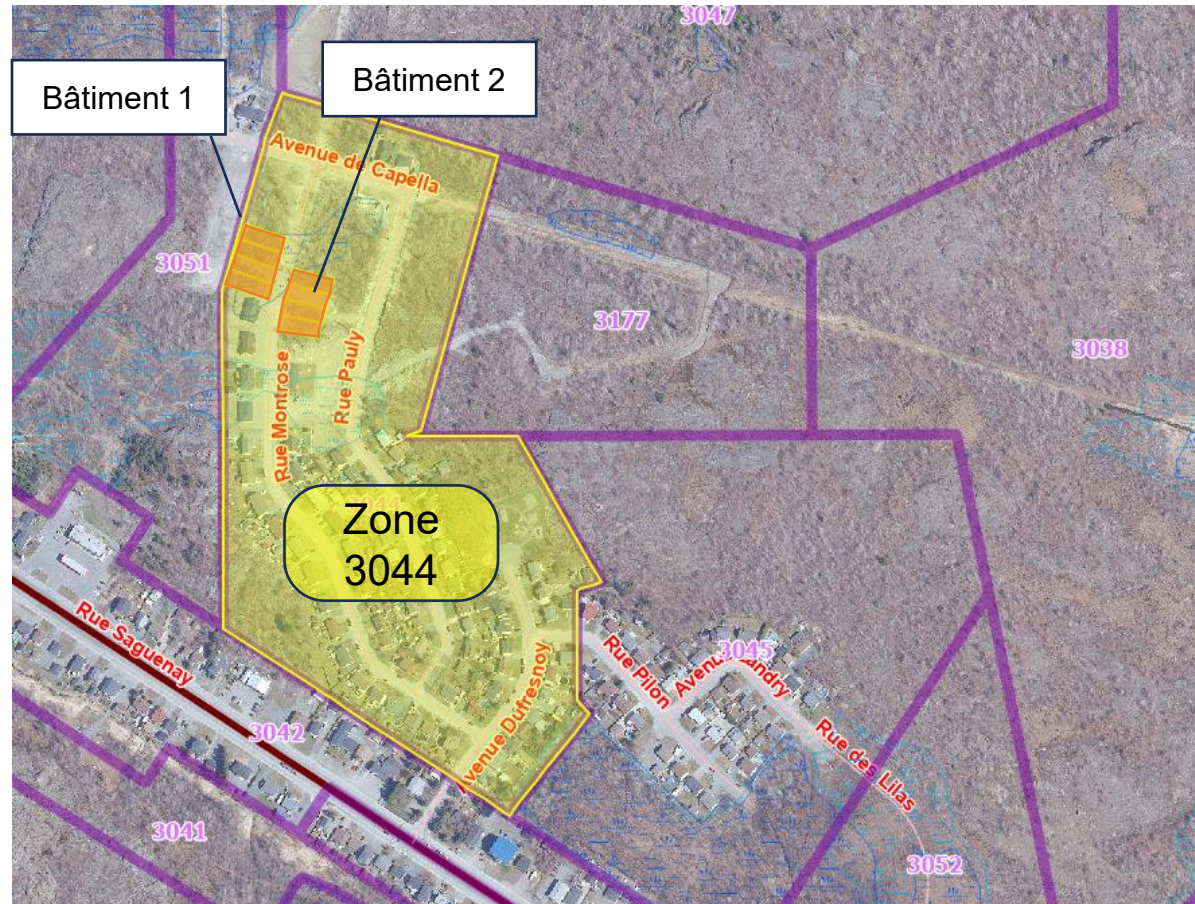
Le projet consiste en la construction de deux bâtiments résidentiels de 7 unités de logement chacun, et de structure isolée de part et d'autre de la rue Montrose.



PPCMOI – Mise en situation

Les terrains visés sont situés à l'intérieur de la zone 3044 au plan de zonage.

Seul l'usage résidentiel de faible densité est autorisé à l'intérieur de cette zone et le maximum de logements permis par bâtiment est de 2.



PPCMOI – Mise en situation

Modélisation des bâtiments projetés :

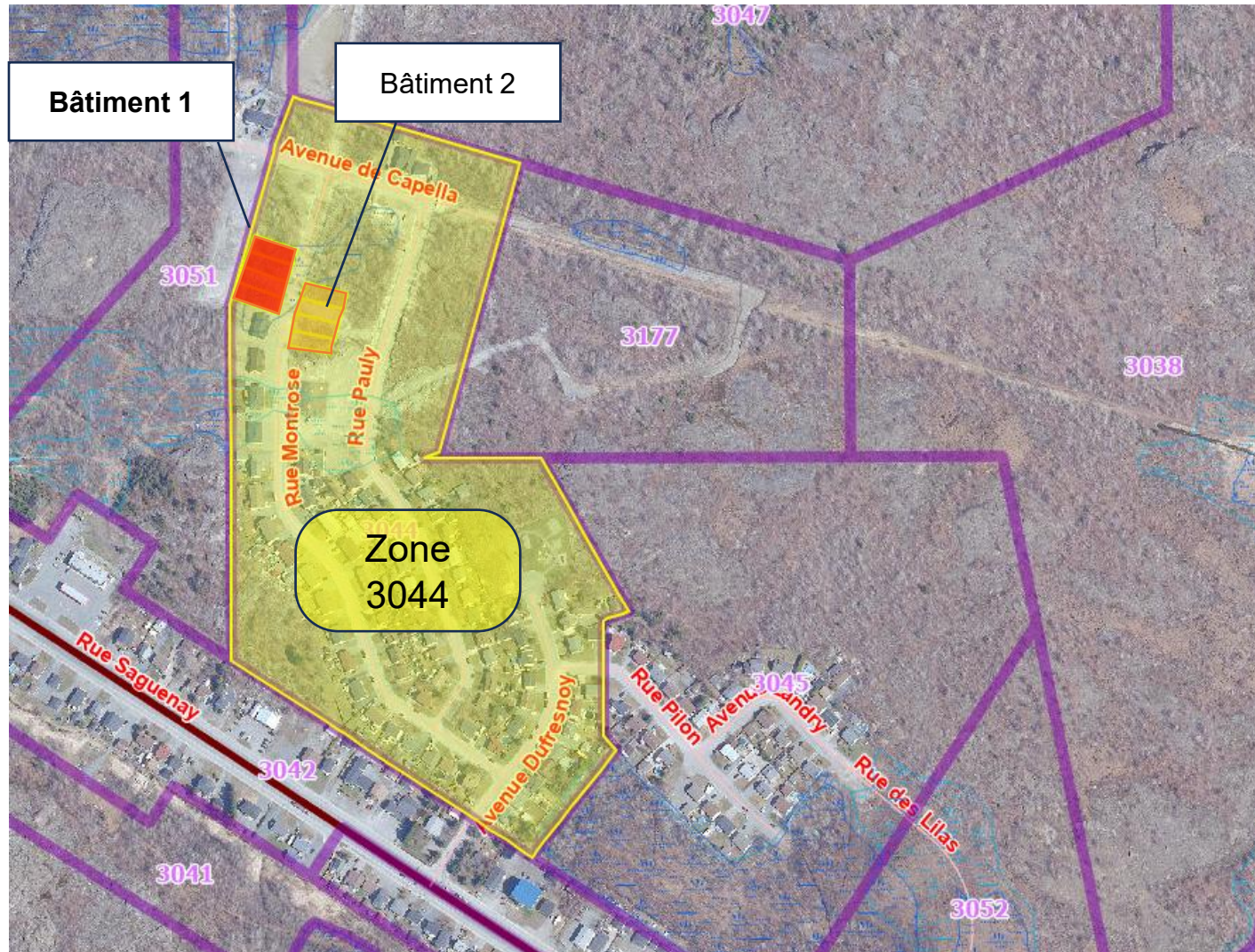


PPCMOI – Mise en situation

Modélisation des bâtiments projetés :



PPCMOI – Éléments dérogatoires (bâtiment 1)



PPCMOI – Éléments dérogatoires (bâtiment 1)

Élément dérogatoire	Norme	Article ou grille
Usage résidentiel de haute densité (7 logements par bâtiments de structure isolée).	Usage résidentiel de faible densité. Maximum de 2 logements par bâtiment de structure isolée.	Grille de la zone 3044
6 entrées charretières sur un terrain de 55 m de largeur.	Maximum de 2 accès pour un terrain d'une largeur supérieure à 15 m.	Article 267
Distance entre les entrées charretières de 4,2 m .	Minimum de 6 m de distance entre les entrées charretières sur un même terrain.	Article 269, tableau 13
12 cases de stationnement en cour avant (2 cases par allée, une à l'arrière de l'autre, sauf pour 2 unités de logement).	Maximum de 2 cases en cour avant pour un bâtiment de 4 à 8 logements.	Article 274.1

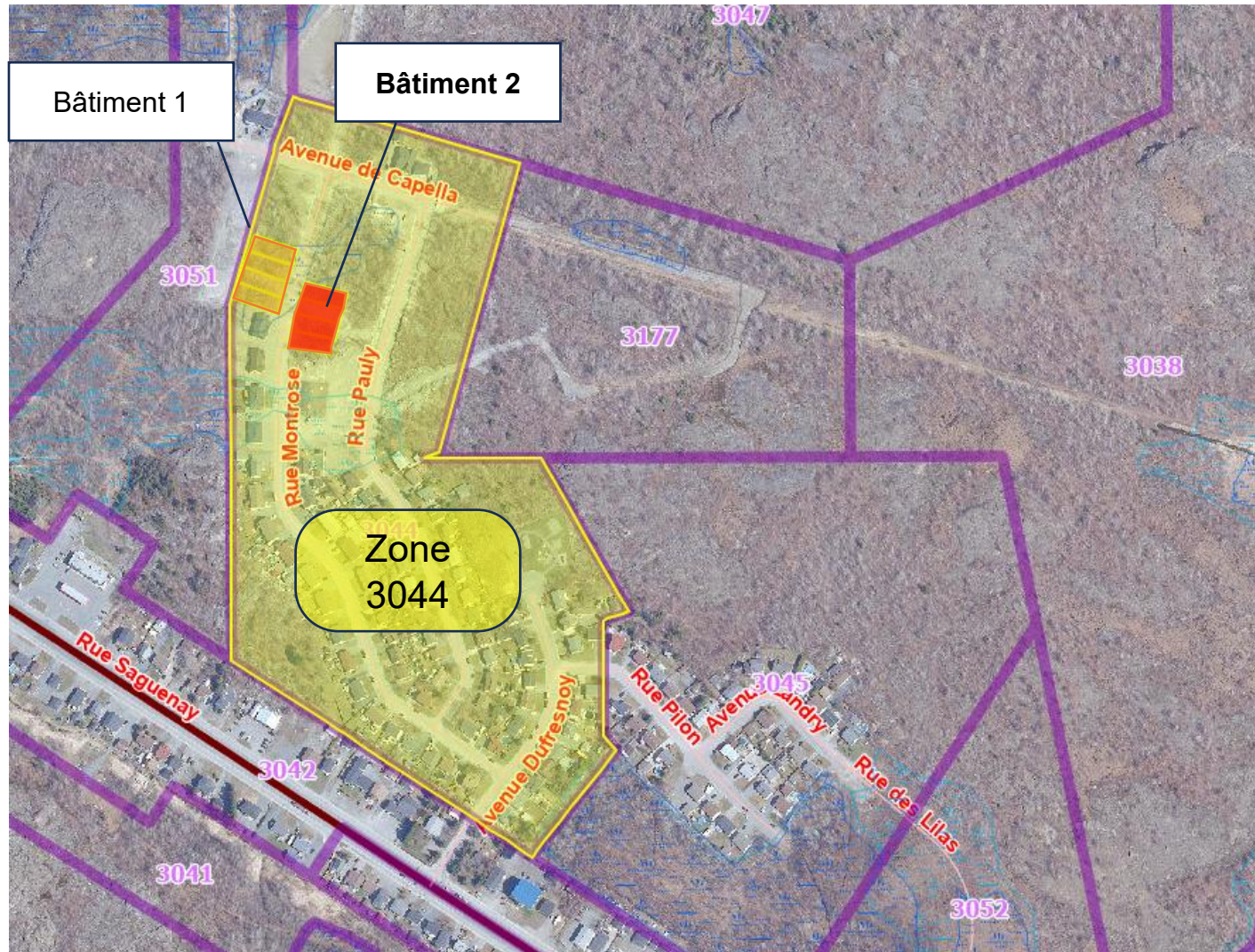
PPCMOI – Éléments dérogatoires (bâtiment 1)

Élément dérogatoire	Norme	Article ou grille
Absence d'allées de circulation dans 5 des 6 aires de stationnement.	Une aire de stationnement doit prévoir une allée de circulation pour permettre l'accès aux cases sans déplacer un autre véhicule.	Article 275
Profondeur de 5 aires de stationnement de 11 m .	Minimum de 12 m de profondeur (6 m par cases pour des stationnements parallèles).	Article 277, tableau 14
Bacs de matières résiduelles en cour avant.	Autorisés en cour latérale et arrière seulement.	Article 115, tableau 3
Structure de bois servant à dissimuler les bacs en cour avant.		

Notes :

1. Aucune norme d'implantation n'existe pour l'usage projeté dans la zone. La résolution spécifiera des normes pour l'usage projeté.
2. 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 – Éléments dérogatoires (bâtiment 2)



PPCMOI – Éléments dérogatoires (bâtiment 2)

Élément dérogatoire	Norme	Article ou grille
Usage résidentiel de haute densité (7 logements par bâtiments de structure isolée).	Usage résidentiel de faible densité. Maximum de 2 logements par bâtiment de structure isolée.	Grille de la zone 3044
6 entrées charretières sur un terrain de 55 m de largeur.	Maximum de 2 accès pour un terrain d'une largeur supérieure à 15 m.	Article 267
Distance entre les entrées charretières de 4,2 m .	Minimum de 6 m de distance entre les entrées charretières sur un même terrain.	Article 269, tableau 13
12 cases de stationnement en cour avant (2 cases par allée, une à l'arrière de l'autre, sauf pour les logements modifiés).	Maximum de 2 cases en cour avant pour un bâtiment de 4 à 8 logements.	Article 274.1

PPCMOI – Éléments dérogatoires (bâtiment 2)

Élément dérogatoire	Norme	Article ou grille
Absence d'allées de circulation dans 5 des 6 aires de stationnement.	Une aire de stationnement doit prévoir une allée de circulation pour permettre l'accès aux cases sans déplacer un autre véhicule.	Article 275
Profondeur de 4 aires de stationnement de 11 m.	Minimum de 12 m de profondeur (6 m par cases pour des stationnements parallèles).	Article 277, tableau 14
Profondeur de l'aire de stationnement sud de 9,9 m.		
Bacs de matières résiduelles en cour avant.	Autorisés en cour latérale et arrière seulement.	Article 115, tableau 3
Structure de bois servant à dissimuler les bacs en cour avant.		

Notes :

1. Aucune norme d'implantation n'existe pour l'usage projeté dans la zone. La résolution spécifiera des normes pour l'usage projeté.
2. 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 – Projet de résolution

À la suite de son analyse selon les critères du règlement, le conseil municipal a adopté le premier projet de résolution et **autoriserait le projet**, sous le 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
 - Être entreposés à un minimum de 8,5 mètres de la ligne avant
- Chaque unité de logement doit comprendre une galerie en cour arrière
- Respecter les normes d'implantation suivantes :
 - Normes d'implantation de la classe d'usage « habitation de faible densité (H-1) » de la zone 3044
 - Exception bâtiment 2 : les marges latérales sont fixées à 0,8 m au lieu du 0,9 m autorisé, pour un total de 1,6 m au lieu du 1,8 m autorisé



Calendrier d'adoption

- 9 mars 2026 → Adoption du premier projet de résolution
- 18 mars 2026 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **13 avril 2026** → **Assemblée de consultation publique**
- **27 avril 2026** → **Adoption du second projet de résolution, le cas échéant**
- 6 mai 2026 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 25 mai 2026 → Adoption de la résolution
- 3 juin 2026 → Entrée en vigueur

*Le projet de résolution **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 **13 avril 2026, à 19 h 30**, à l'hôtel de ville de Rouyn-Noranda, situé au 100, rue Taschereau Est.

Les personnes qui souhaitent consulter le projet de résolution 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.

Annexe : analyse selon les critères et conformité au plan d'urbanisme



PPCMOI – Analyse selon les critères : Résumé

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	Il y aura une plus grande densité d'occupation sur les terrains, mais celle-ci n'est pas incompatible avec le secteur : le bâtiment sera d'un étage et la disposition des unités de logement sera côte à côte et donnera une apparence de maisons contiguës (maisons en rangée).
2. Intégration architecturale	Le quartier est majoritairement composé d'habitations de 1 à 2 logements. Le bâtiment projeté sera plus volumineux que les bâtiments voisins. Cependant, les unités de logement seront disposées de façon à imiter une rangée de maisons contiguës. Le nouveau bâtiment n'occasionnera pas de rupture visuelle particulière.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Le propriétaire devra planter 1 arbre à chaque tranche de 10 mètres linéaires de façade du terrain. La superficie d'espace végétalisé en cour avant sera supérieure au minimum de 35 % exigé. Chaque unité de logement aura son aire de stationnement et ses bacs de matières résiduelles, à l'exception des unités modifiées qui partageront les bacs, ainsi qu'une aire de stationnement (1 stationnement/logement).
4. Organisation du projet dans l'environnement	Le bâtiment projeté n'engendrera pas de nuisance au niveau du bruit, de l'ensoleillement, du vent, etc.
5. Organisation fonctionnelle	Les aires de stationnement devront être assez longues afin de supporter 2 véhicules par unité de logement. La largeur prévue pour chaque aire de stationnement ne sera pas suffisante pour permettre aux locataires d'accéder au stationnement sans déplacer le 2 ^e véhicule. Toutefois, ces impacts seraient mineurs et limités aux locataires de la même unité d'habitation (seulement pour 5 unités sur 7). Il y aura suffisamment de place pour entreposer la neige en hiver.
6 et 7. Développement local	Amélioration de l'offre du parc locatif dans le pôle central de Rouyn-Noranda.
8. Faisabilité du projet	Le projet peut se réaliser à court terme.



MERCI!