

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

Immeubles visés :

rue David

Lots 6 730 780, 6 730 781, 6 730 782, 6 730 783

Noranda

Assemblée de consultation publique

24 août 2026 – 19 h 20



PPCMOI – Synthèse

Projet :

- Construction de 4 immeubles de 9 logements chaque, sur la rue David

Éléments dérogatoires :

- 4 bâtiments de 9 logements chaque, au lieu du maximum de 8 logements par bâtiment
- Absence de cases de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

1^{er} projet de résolution :

- Adopté le 27 juillet 2026
- Conditions :
 - Aménager 1 case de stationnement par terrain pour les personnes à mobilité réduite
 - Plantation d'arbres en cour arrière
 - Réduction du nombre total de cases de stationnement pour les remplacer par des espaces végétalisés

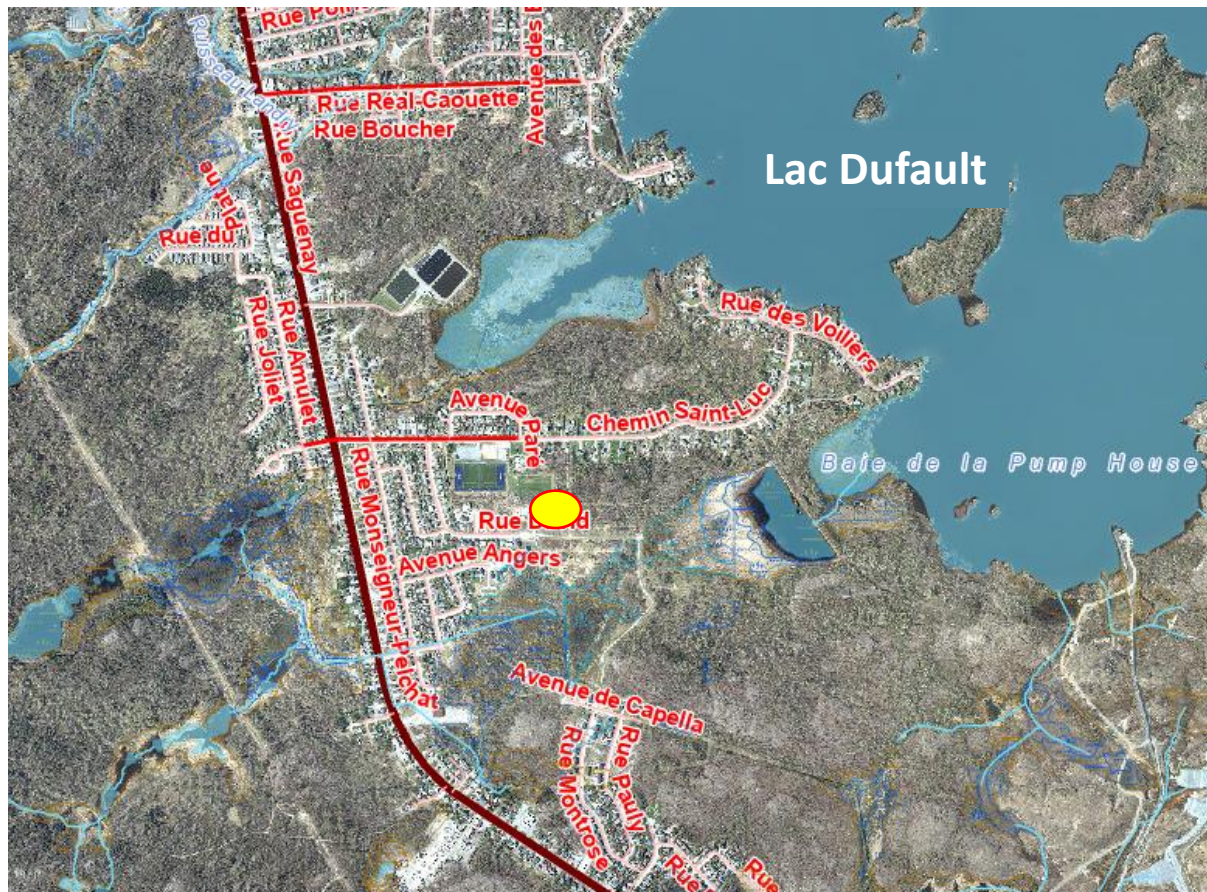
PPCMOI – Table des matières

- 
1. Mise en situation
 2. Éléments dérogatoires
 3. Projet de résolution
 4. Annexe: analyse selon les critères et compatibilité au plan d'urbanisme

PPCMOI – Mise en situation

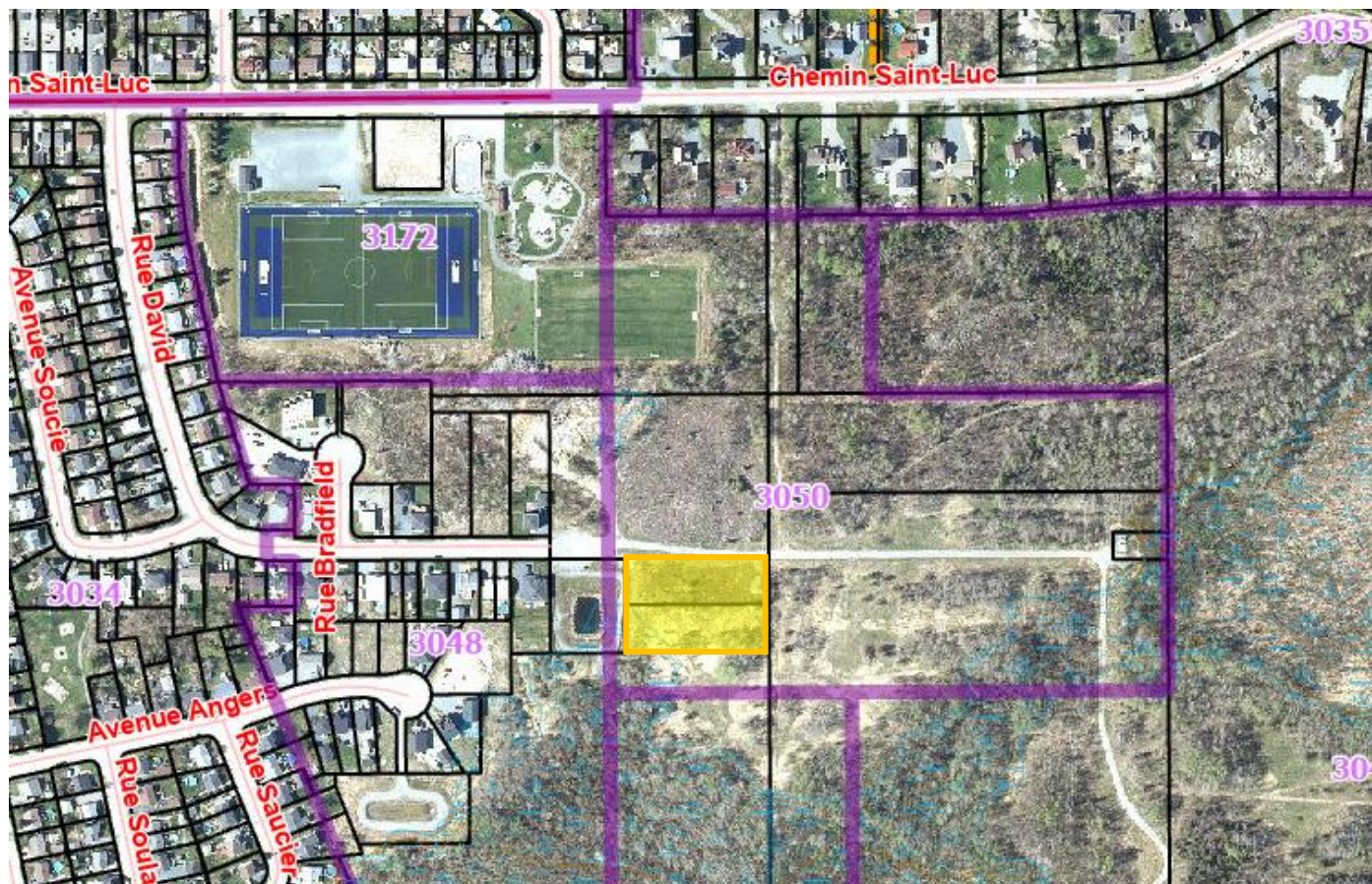
Localisation : Prolongement de la rue David, Noranda Nord.

Le projet consiste en la construction de 4 bâtiments résidentiels de 9 logements chacun.



PPCMOI – Mise en situation

Les terrains visés sont situés dans la zone 3050. Les usages autorisés sont plusieurs usages commerciaux de proximité et **les usages résidentiels de faible à haute densité, de 2 à 8 logements.**



PPCMOI – Mise en situation

Un promoteur désire construire 4 bâtiments résidentiels de 9 logements chaque.

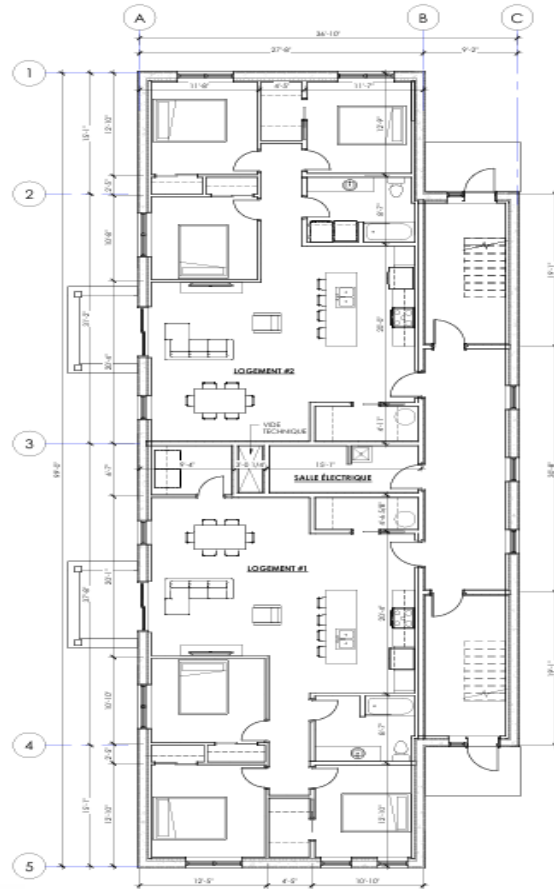
Le projet comprendra 1 unité d'habitation abordable par bâtiment.



PPCMOI – Mise en situation

CONCEPT PRÉLIMINAIRE NOUVEAU 8 LOGIS

ROUYN-NORANDA



PLAN DU SOUS-SOL

1/8\" = 1'-0"

Au total chaque immeuble comptera :

7 x 5 ½

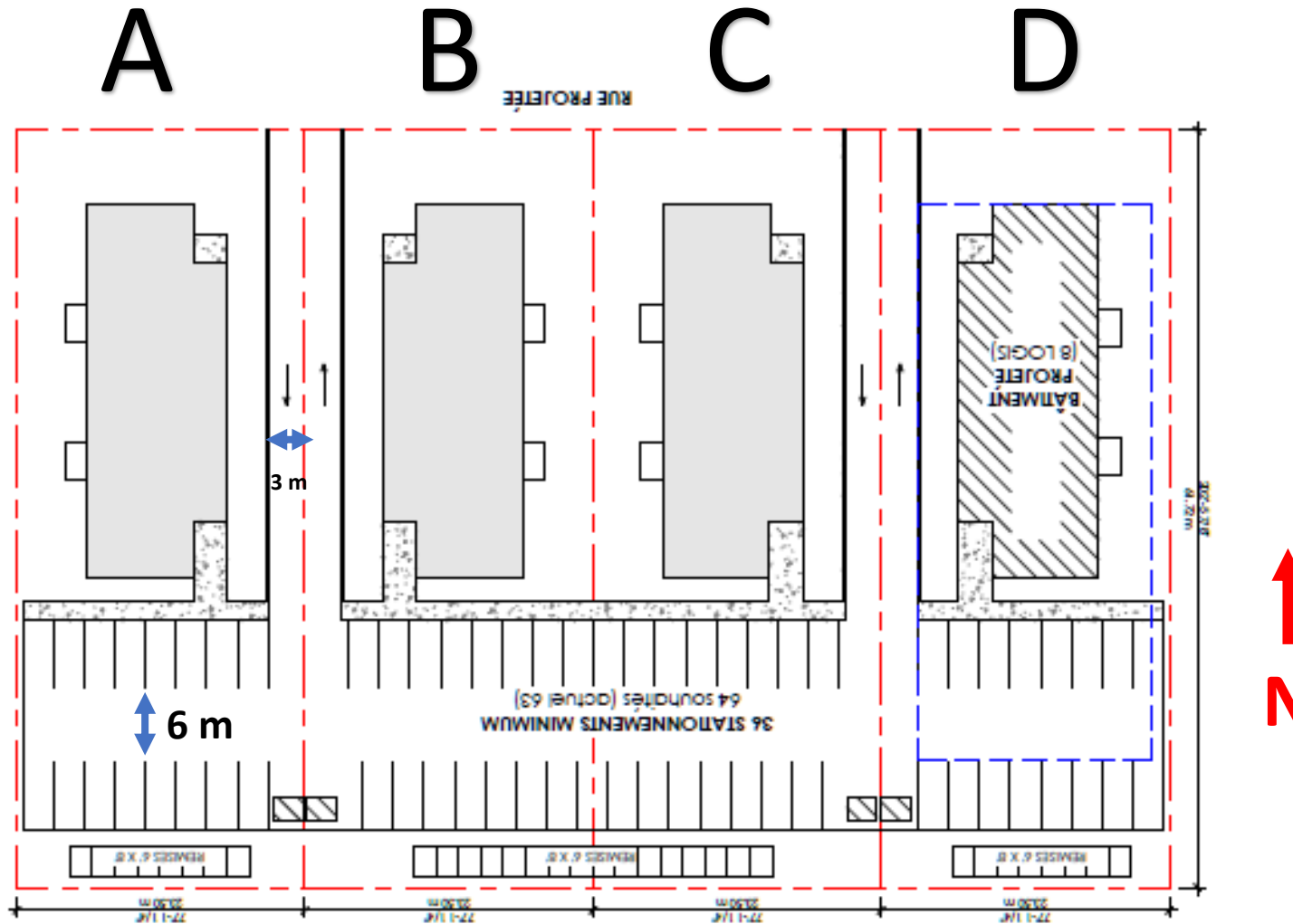
1 x 3 ½ (standard)

1 x 3 ½ (logement abordable)

La division de chaque étage se fait comme suit :

- 2^e étage : 2 x 5 ½
- 1^{er} étage : 2 x 5 ½
- RDC : 2 x 5 ½
- Sous-sol : 1 x 5 ½ ; 2 x 3 ½; salle électrique

PPCMOI – Mise en situation



- A = Lot 6 730 780
- B = Lot 6 730 781
- C = Lot 6 730 782
- D = Lot 6 730 783

PPCMOI – Éléments dérogatoires

Les 4 immeubles contiennent les mêmes éléments dérogatoires.

Élément dérogatoire	Norme	Article ou grille
Usage résidentiel de haute densité (H-3) de 9 logements par bâtiment	Usage résidentiel de haute densité (H-3) maximum de 8 logements par bâtiment	Grille 3050
0 case de stationnement pour personne à mobilité réduite	Minimum de 1 case par aire de stationnement de 10 à 20 cases, pour un total de 4 cases pour le projet global	Article 289

Notes :

1. Aucune norme d'implantation n'existe pour l'usage dérogatoire projeté dans la zone. Les mêmes normes que pour les usages d'habitation de haute densité de la zone 3050 seront utilisées pour l'usage projeté sur les 4 terrains.
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.

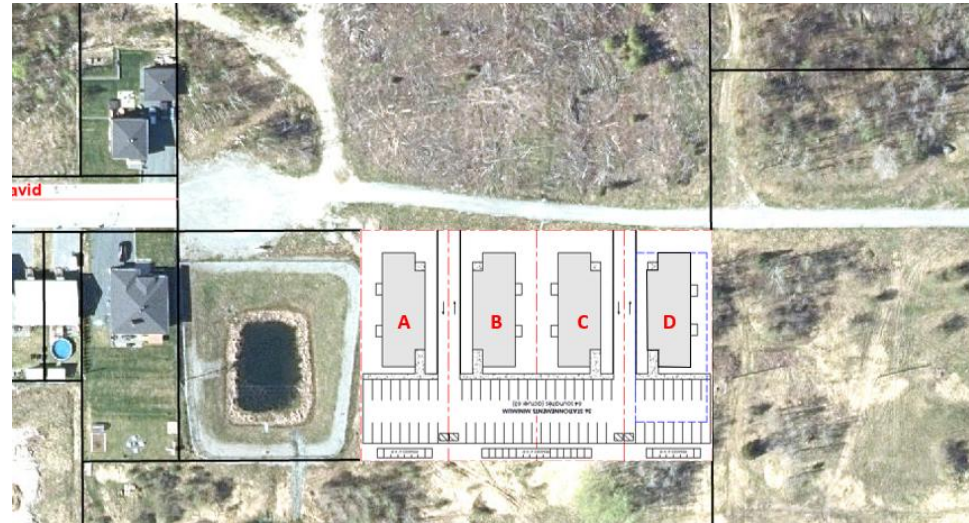
PPCMOI – Projet de résolution

À la suite de son analyse, le conseil municipal a adopté **le premier projet de résolution** et **autoriserait partiellement le projet**, soit de permettre l'élément dérogatoire suivant :

- Exercer un usage « habitation de haute densité » de 9 logements pour les 4 immeubles

Et de refuser l'élément suivant :

- Absence de cases de stationnement pour les personnes à mobilité réduite, pour les 4 immeubles



PPCMOI – Projet de résolution (**autorisation**) : motifs

Recommandation favorable :

- Le projet s'intègre bien dans le milieu et bonifie l'offre en logements et en logement abordable.



Critères d'analyse (voir annexe) :

- 1. Compatibilité avec le milieu d'insertion
- 2. Intégration architecturale
- 6. Composantes sociales ou culturelles
- 7. Développement local ou régional

PPCMOI – Projet de résolution (**conditions**) : motifs

Critère d'analyse (voir annexe) :

- Réduction du nombre de cases de stationnement pour augmenter la superficie végétalisée et lutter contre les îlots de chaleur.
 - Assurer une case de stationnement pour les personnes à mobilité réduite, dont les aînés.
- 3. Qualité de l'aménagement des espaces extérieurs
 - 5. Organisation fonctionnelle



Calendrier d'adoption

- 27 juillet 2026 → Adoption du premier projet de résolution
- 5 août 2026 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **24 août 2026 → Assemblée de consultation publique**
- **14 septembre 2026 → Adoption de la résolution, le cas échéant***
- 23 septembre 2026 → Entrée en vigueur

Le projet de résolution ne **contient aucune disposition susceptible 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 **24 août 2026, à 19 h 20**, 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.



MERCI!

Annexe : analyse selon les critères du règlement et compatibilité au plan d'urbanisme

PPCMOI :

rue David

Lots 6 730 780, 6 730 781 - 6 730 782, 6 730 783



PPCMOI – Analyse selon les critères : Sommaire

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	Les terrains visés sont situés dans un secteur de haute densité en développement. L'ajout d'un logement par bâtiment, pour un total de 4, ne déstructurerait pas le secteur.
2. Intégration architecturale	Les bâtiments projetés seront d'apparence moderne, tout comme les bâtiments existants et projetés dans le milieu d'insertion. La hauteur des bâtiments serait de 3 étages, ce qui est déjà autorisé dans la zone. Le bassin à l'ouest du projet assure également une frontière visuelle entre les terrains visés et le quartier de faible densité sur la rue David, à l'ouest.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Les aires de stationnement projetées occupent une grande partie du terrain. Il y aurait lieu de réduire la superficie minéralisée à des fins de lutte aux îlots de chaleur.
4. Organisation du projet dans l'environnement	Le projet n'engendrerait pas de nuisances au voisinage.
5. Organisation fonctionnelle	Les infrastructures municipales et les terrains peuvent supporter l'ajout de logement prévu. Il y aurait cependant lieu de s'assurer que chaque terrain offre une case de stationnement pour les personnes à mobilité réduite, tel que prévu par le règlement de zonage.
6. Composantes sociales ou culturelles	Ajout de 4 logements abordables à l'échelle du projet global (1/bâtiment).
7. Développement local ou régional	Bonification de l'offre en logements dans un secteur visé par le développement de haute densité.
8. Faisabilité du projet	Le projet est réalisable au court terme.

PPCMOI – Conformité au plan d'urbanisme

Affectations au plan d'urbanisme



Les immeubles sont situés dans l'affectation « urbaine : milieu de vie – Secteur périphérique ».

25/06/2026 à 11:26:47

Affectation plan d'urbanisme

Affectation urbaine milieu de vie Secteur périphérique

Milieu humide potentiel

Milieu humide caractérisé

Présence

Présence + C.A.

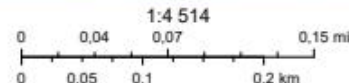
Hydrographie surfacique

Hydrographie linéaire

Segment de rue classification

Collectrice municipale

Locale municipale



Ville de Rouyn-Noranda

PPCMOI – Conformité au plan d'urbanisme

AFFECTATION URBAINE : MILIEU DE VIE

	Résidentiel			Commercial				Service							Industriel			Récréatif				Utilisation des ressources					Agricole					
	Faible densité	Moyenne densité	Haute densité	Gros	Biens réfléchis	Biens semi-réfléchis	Biens courants	Hébergement et restauration	Culture et éducation	Administration	Service professionnel et de quartier	Santé et services sociaux	Utilité publique légère	Utilité publique lourde	Aqueduc et égout	Lourd	Léger	Artisanal	Intensif	Extensif	Abri sommaire	Pourvoirie	Minière	Carrière, sablière, gravière	Forestière	Hydraulique et aquatique	Éolienne et solaire	Production Végétale	Production Animale	Artisanale	Agrotouristique	
Affectation Milieu de vie																																
Secteur central	○	●	●		○	○	○ ¹	○	○	○	○ ¹	○ ¹	○		○		○ ²	○ ³	○	○			○					○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	
Secteur périphérique	●	○	○		○	○	○ ¹	○	○ ⁴	○	○ ¹	○ ¹	○		○		○ ²	○ ³	○	○			○		○ ⁵			○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	
Secteur secondaire	●	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○		○		○ ²	○ ³	○	○			○		○ ⁵			○ ⁷	○ ⁷	○ ^{6,7}	○ ⁷	
Secteur villageois	●	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○		○		○ ³	○	○	○			○					○ ^{6,7}	○ ⁷	○ ^{6,7}	○ ⁷	

LÉGENDE

● Fonction dominante

o Fonction complémentaire

L'usage projeté s'apparente à la fonction « **Haute densité** ».

La fonction constitue une fonction complémentaire à l'affectation.