

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

Immeuble visé :

*Lot 4 644 995, boulevard Rideau/
rang Camille-Roch
Quartier Rollet*

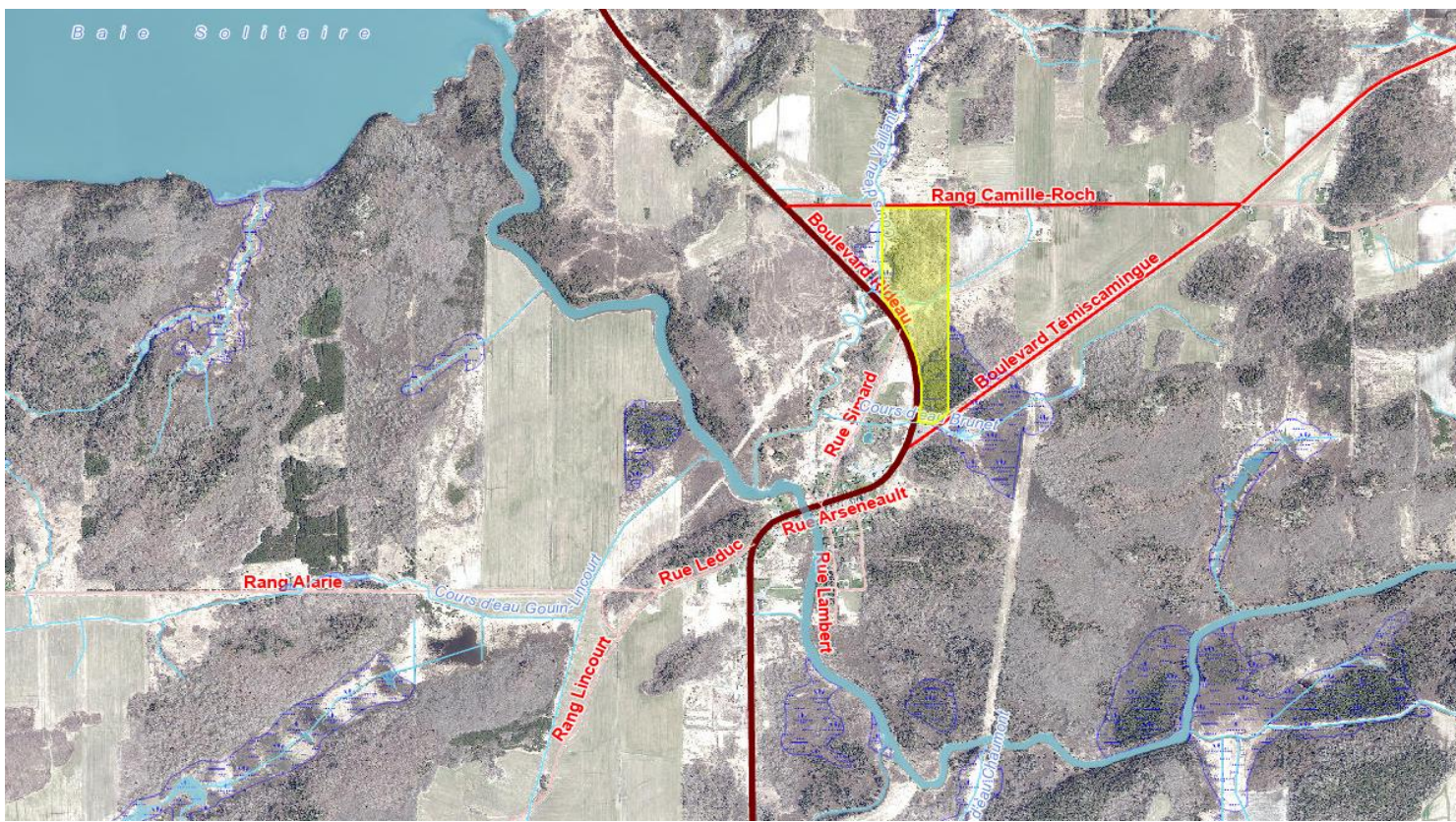
Assemblée publique de consultation
7 avril 2025



PPCMOI

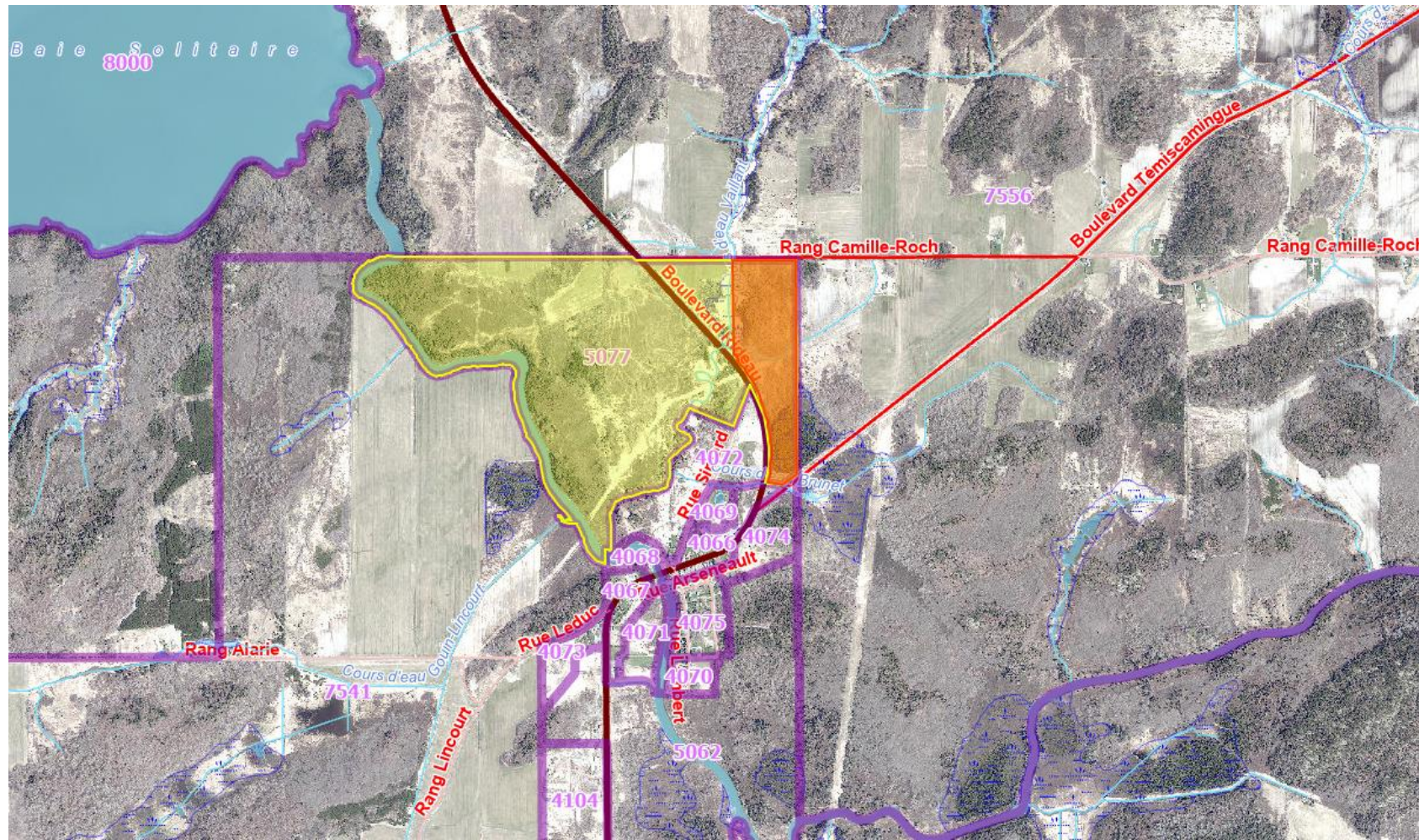
Localisation : Lot 4 644 995 au cadastre du Québec – boulevard Rideau/rang Camille-Roch (quartier Rollet).

Le projet consiste en l'implantation d'un usage de « centre de jeux de guerre » (Airsoft) sur un terrain non construit en milieu rural, dans le quartier Rollet. À court terme, il n'y aurait pas de construction de bâtiment principal (accueil, bloc sanitaire, etc.), mais plusieurs bâtiments accessoires servant pour les jeux de guerre (ex. : fort, cache) seront ajoutés au fil des ans.



PPCMOI

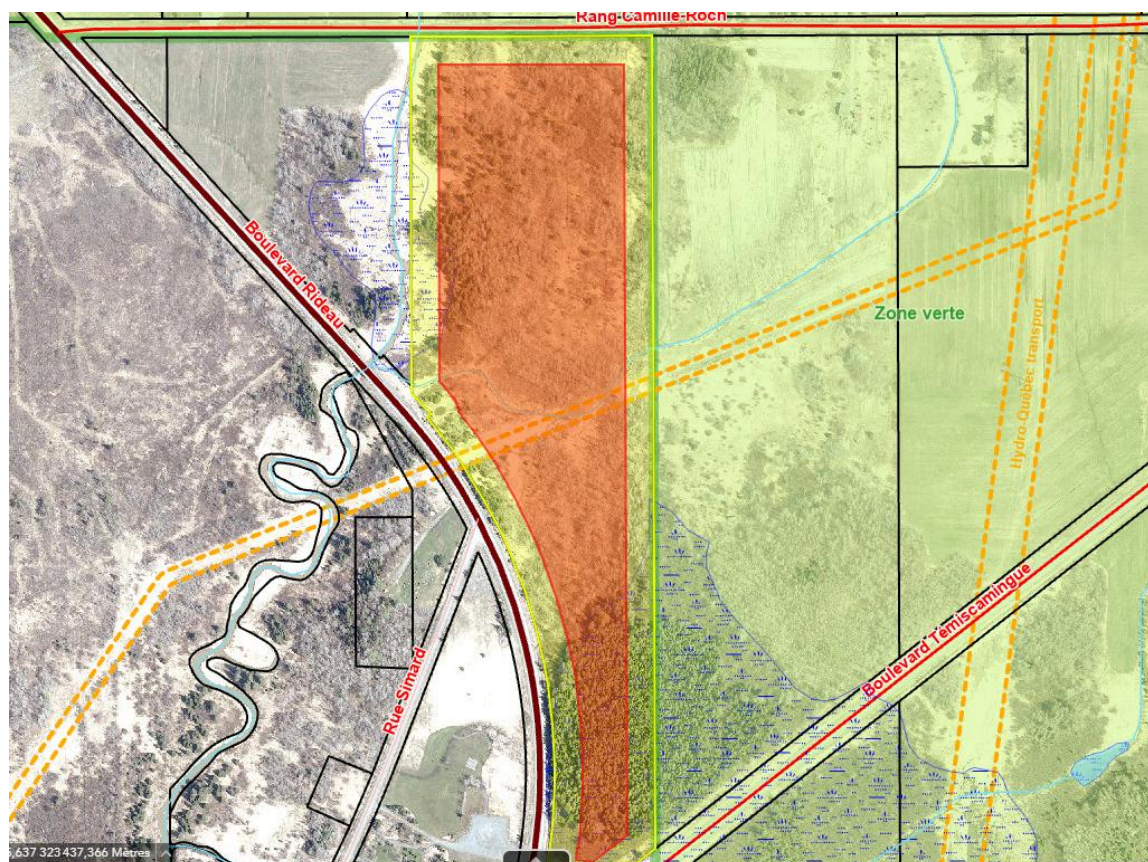
Le terrain visé est situé à l'intérieur de la zone « 5077 » au plan de zonage. La zone autorise présentement l'habitation de faible densité, les maisons mobiles, l'exploitation des ressources naturelles et la production agricole.



PPCMOI

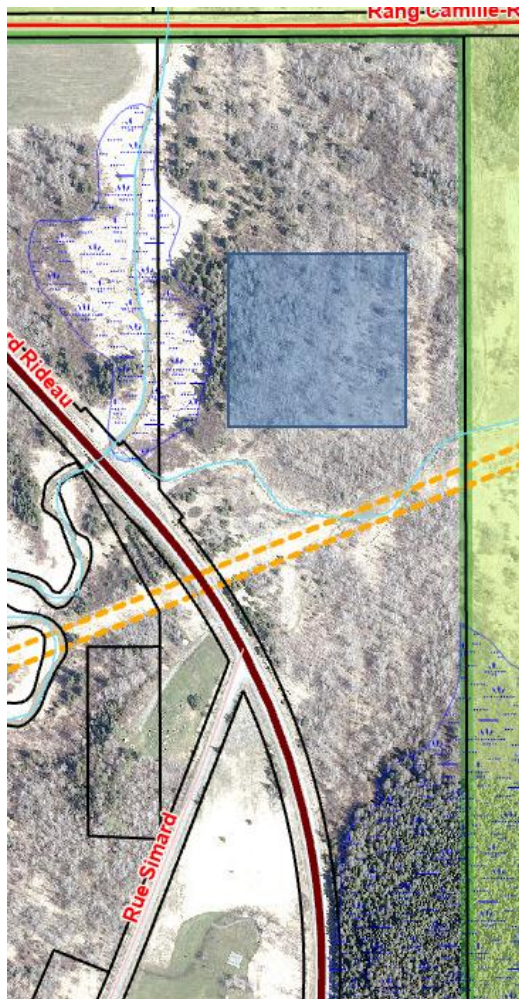
Le demandeur souhaite, dans un premier temps, organiser un évènement annuel majeur (± 100 participants), et progressivement offrir la possibilité d'organiser des activités ponctuelles de moindre envergure.

Les activités auraient lieu à l'intérieur du terrain boisé, une marge de 30 mètres serait respectée au pourtour de la propriété et exempte d'activités.



PPCMOI

Les aménagements, structures et constructions seraient concentrés autour d'un secteur central « village », voir exemples de constructions soumis par le demandeur :





PPCMOI

Les éléments de non-conformité aux règlements d'urbanisme sont :

- Usage « 7481 - Centre de jeux de guerre »;
- Aménagement de 10 cases de stationnement au lieu de 182 exigées (ratio minimal = 1,5 % de la superficie du terrain).

Toutes les autres normes du règlement sont respectées. Toute autre modification non conforme à la réglementation n'est pas incluse à la présente demande.

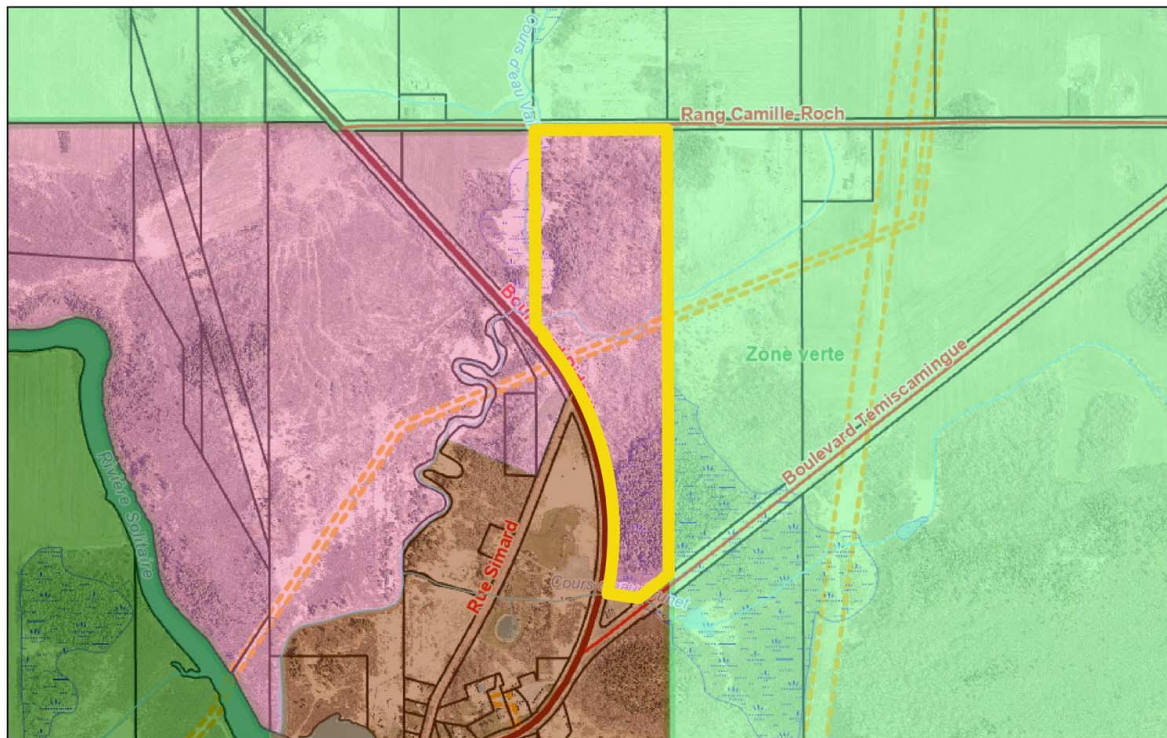
Le demandeur devra se conformer aux exigences de la Loi sur la qualité de l'environnement et la Loi sur les architectes lors de la construction de bâtiments.

PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Le terrain est situé à l'intérieur de l'affectation rurale – secteur rural (rose).

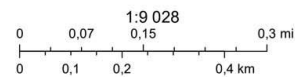
Affectations au plan d'urbanisme



13/01/2025 à 13:46:08

Affectation plan d'urbanisme

- Affectation agricole Secteur agricole dynamique
- Affectation agricole Secteur agro-forestier
- Affectation rurale Secteur rural
- Affectation urbaine milieu de vie Secteur villageois
- Milieu humide orientation PGMH
- Autorisation Min Env nécessaire
- Hydrographie linéaire
- Hydrographie surfacique



PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Les usages récréatifs intensifs sont compatibles avec l'affectation rurale – secteur rural.

AFFECTATION RURALE

	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 rurale																															
Secteur rural	●					○ ₂	○ ₂	○ ₃	○		○		○		○ ₄			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

LÉGENDE

● Fonction dominante

○ Fonction complémentaire

Note : Le tableau est présenté à titre indicatif. Le lecteur doit se référer au texte du chapitre « Affectations du sol » du plan d'urbanisme et au plan des affectations du sol.

¹ : Le deuxième logement est autorisé seulement dans les zones déterminées en fonction de l'occupation existante.

² : Seuls les usages intégrés à la résidence ou à un bâtiment secondaire sur un terrain à prédominance résidentielle sont autorisés.

³ : Seuls les usages intégrés à la résidence sont autorisés.

⁴ : Usage autorisé uniquement lorsque des problématiques liées à la salubrité publique l'obligent.

PPCMOI – Analyse selon les critères

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	Se situe dans un milieu rural peu habité, en marge de la zone agricole. La résidence la plus près se trouve à plus de 174 mètres de la propriété.
2. Intégration architecturale	Construction d'une structure en bois de type fort et plusieurs installations temporaires accessoires aux activités de jeux de guerre.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Le demandeur accepte de maintenir une bande boisée d'une largeur de 30 mètres le long des limites de propriété créant un écran visuel.
4. Organisation du projet dans l'environnement	Les jeux de guerre pratiqués à l'extérieur peuvent produire du bruit provenant des participants communiquant à voix haute.
5. Organisation fonctionnelle	L'accès à la propriété se ferait à partir du rang Camille-Roch. Le nombre de cases de stationnement prévues (10) pourrait occasionner un débordement de voitures qui risquent de se stationner sur l'accotement du chemin. Le rang Camille-Roch n'est pas une voie de circulation importante.
6. Composantes socioculturelles	N/A
7. Développement local ou régional	Nouvelle entreprise implantée en milieu rural contribuant à dynamiser le milieu et à bonifier l'offre dans le secteur récréotouristique local et régional.
8. Faisabilité du projet	Le projet peut se réaliser à court terme.



PPCMOI

À la suite de son analyse, le conseil municipal a adopté le premier projet de résolution pour autoriser la réalisation du projet, soit de permettre les éléments dérogatoires suivants du règlement de zonage N° 2015-844 :

- Exercer l'usage « 7481 – Centre de jeux de guerre »;
- Aménager un minimum de 10 cases de stationnement sur la propriété au lieu de 182 cases.



PPCMOI

Le conseil a assujetti l'autorisation du respect des conditions suivantes :

- Maintenir, sur une **bande boisée** d'une largeur minimale de 30 mètres le long des lignes de propriété (sauf pour l'accès au terrain);
- **Aucune activité** ne peut se dérouler **dans la bande boisée** de 30 mètres;
- **Aucune activité pyrotechnique** ne peut être exercée sur la propriété;
- **Aucun usage d'hébergement** ou de service de **bar** sur la propriété;
- Advenant la fermeture du site (cession des activités), les **installations devront être démantelées**.



Calendrier d'adoption

- 24 février 2025 → Adoption du premier projet de résolution
- 5 mars 2025 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **7 avril 2025** → **Assemblée publique de consultation**
- **7 avril 2025** → Adoption du second projet de résolution, le cas échéant
- 16 avril 2025 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 28 avril 2025 → Adoption de la résolution
- 6 juin 2025 → 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 **lundi 7 avril 2025, à compter de 19 h 40**, à l'hôtel de ville de Rouyn-Noranda, situé au 100, rue Taschereau Est.

Les personnes qui souhaitent consulter le projet de règlement 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!