

Projet de règlement N°2025-1405

modifiant le règlement de zonage
N° 2015-844

Texte réglementaire, plan de zonage
et grilles des spécifications :

- Zone 7522 (Bellecombe)
- Ajustements aux définitions
- Ajustements aux diverses normes d'implantations
- Matériaux permis et prohibés pour les vérandas
- Autres ajustements divers

Assemblée publique de consultation
24 novembre 2025 – 19 h 30





Règlement de zonage : résumé des modifications projetées du projet de règlement

- Modifier la grille des spécifications de la **zone 7522** afin d'y préciser les normes applicables à une **maison mobile ou unimodulaire**;
- Modifier la définition des termes « **habitation collective** » et « **maison de chambres** »;
- Modifier la définition de « **véranda** » afin de préciser son statut de bâtiment accessoire annexé au bâtiment principal;
- Établir des normes pour la reconstruction ou l'agrandissement d'un bâtiment dont l'**usage** est dérogatoire protégé par **droit acquis**;
- Permettre la présence d'**ouvertures** dans les murs situés à moins de 1,5 m d'une limite de propriété;
- Autoriser et encadrer l'installation de divers équipements sur un **toit-terrasse**;
- Corriger le libellé d'une disposition concernant le dégagement minimal de **l'emprise d'une ruelle**;
- Corriger le libellé d'une disposition concernant l'aménagement de **bandes tampons** entre un usage générateur de nuisances et un terrain à vocation résidentielle;
- Modifier certaines dispositions concernant les **matériaux autorisés** pour les **vérandas**;
- Modifier certaines dispositions concernant les **cases de stationnement**.

Préciser les normes applicables aux maisons mobiles ou unimodulaire dans la zone 7522

Article 2

Enjeu : Les normes pour les maisons mobiles/unimodulaires et les maisons unifamiliales sont les mêmes dans la zone 7522 alors quelles devraient être différentes.

Modification proposée : Créer une colonne spécifique pour les normes d'implantation de maisons mobiles/unimodulaires à la grille des spécifications de la zone 7522 (ajouts en vert).

Zone 7522		
Normes d'implantation	Habitation de faible densité (H-1)	Maison mobile ou unimodulaire (H-5)
Logements par bâtiment	1	1
Largeur minimale (m)	6	3,5
Hauteur maximale (étages)	2	1
Hauteur maximale (m)	10	6

Modifier la définition des termes « habitation collective » et « maison de chambres »

Article 3

Article visé au règlement de zonage : 31. DÉFINITIONS

Objectif des modifications :

- Ajuster la définition du terme « habitation collective »;
- Remplacer la définition de « maison de chambres » et préciser le nombre minimal de chambres pour cet usage afin de s'arrimer avec la définition au Manuel d'évaluation foncière.

Modifications proposées (ajout en vert, retrait en rouge) :

- Habitation collective :

Retrait de la dernière phrase du 1^{er} alinéa de la définition; « une habitation collective comprend au moins 6 chambres ou logements offerts en location » et qui se lira ainsi :

« Bâtiment comprenant des chambres individuelles ou des logements ainsi que des services qui sont offerts collectivement aux occupants des chambres ou des logements. Ces services comprennent au moins une cuisine accessible à tous les occupants ou un service de restauration sur place ainsi qu'une laverie automatique accessible à tous les occupants ou un service de buanderie sur place. ~~Une habitation collective comprend au moins 6 chambres ou logements offerts en location~~ »

- Maison de chambres :

Remplacer la définition afin de se lire dorénavant comme suit :

« Les maisons de chambres et pensions sont celles où il y a **cinq** chambres ou plus qui sont offertes en location sur un même immeuble, que les repas soient inclus dans le service ou non. Là où il y a moins de **cinq** chambres offertes en location, le local est considéré comme un logement. »

Modifier les définitions des termes « annexe » et « vérandas »

Article 3 (suite)

Article visé au règlement de zonage : 31. DÉFINITIONS

Objectif des modifications :

- Modifier les définitions des termes « annexe » et « véranda » afin que les vérandas soient considérées comme un bâtiment accessoire attenant au bâtiment principal, au lieu d'une extension de celui-ci.

Modifications proposées (ajouts en vert, retrait en rouge) :

« ANNEXE

Construction fermée érigée sur des fondations et faisant corps avec le bâtiment principal ~~(verrière, solarium, etc.)~~».

« VÉRANDA (OU SOLARIUM OU VERRIÈRE)

Espace non habitable attenant au bâtiment principal et recouvert de matériaux transparents sur tous les côtés, excepté celui attenant au bâtiment principal. »



Agrandissement d'un bâtiment dont l'usage est dérogatoire protégé

Article 4

Article visé au règlement de zonage : 76. EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ

Objectif des modifications :

- Faciliter l'application du règlement en établissant des normes d'implantation claires concernant les usages protégés par droits acquis.

Modifications proposées :

- Établir une distance de recul minimale entre un bâtiment dont l'usage est dérogatoire protégé et toute ligne de terrain, soit la plus restrictive entre :
 - Les normes d'implantation les plus restrictives contenues dans la grille des spécifications de la zone visée;
 - Une marge de recul de 3 m.
- Dans le cas des zones ne contenant aucune norme d'implantation, établir une distance de recul minimale de 10 m et fixer la hauteur maximale à 1 étage et de 6 mètres.

Agrandissement d'un bâtiment dont l'usage est dérogatoire protégé (suite)

Article 4

Article visé au règlement de zonage : 76. EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ

Modifications proposées à l'article 76 (ajouts en vert):

« Aux termes du présent règlement, un droit acquis pour un usage dérogatoire protégé peut être étendu à l'intérieur d'un bâtiment avec ou sans agrandissement dans les cas suivants :

1) un usage dérogatoire protégé peut être étendu à la condition que l'extension soit conforme à toutes les dispositions du présent règlement de zonage, autres que celles identifiant les usages autorisés, **en appliquant les dispositions suivantes :**

a) lorsque la grille des spécifications contient déjà des normes à respecter pour l'implantation d'un bâtiment principal, l'agrandissement doit respecter des marges de recul minimales avant, latérales et arrière les plus restrictives entre 3 mètres et les normes d'implantation les plus restrictives contenues dans la grille;

b) lorsque la grille des spécifications ne contient aucune norme d'implantation à respecter, le bâtiment doit respecter des marges avant, latérales et arrière de 10 mètres ainsi qu'une hauteur maximale d'un étage et de 6 mètres;

[...] »

Ouvertures dans des murs situés à moins de 1,5 m d'une ligne de propriété

Article 5

Article visé au règlement de zonage : 111. MARGE LATÉRALE ET ARRIÈRE

Objectif des modifications :

- Modifier l'article 111 afin de s'arrimer avec les dispositions du Code civil du Québec concernant les vues.

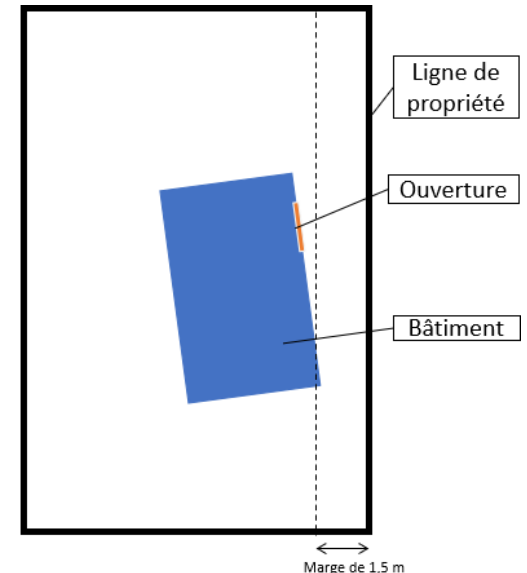
Modifications proposées :

L'article 111 est modifié de façon que l'obligation d'obtenir une servitude de vue ne s'applique uniquement lorsque l'ouverture (portes et fenêtres) se situe à une distance inférieure à 1,5 m d'une ligne de terrain, et non lorsque le mur comprenant une ouverture se situe en partie à l'intérieur de la marge de recul de 1,5 m.

Le nouveau libellé (ajout en vert, retrait en rouge) :

« Lorsque la grille des spécifications ou toute autre disposition du présent règlement fixe une marge minimale latérale ou arrière inférieure à 1,5 mètre pour un bâtiment principal, les ouvertures de ce bâtiment doivent néanmoins être érigées à une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne de terrain ~~si le mur du bâtiment donnant sur cette marge comporte une ouverture.~~

L'obligation de respecter une marge minimale de 1,5 mètre pour ~~un bâtiment comportant~~ une ouverture ne s'applique pas ~~lorsque cette ouverture respecte les dispositions du Code civil du Québec (L.Q., 1991, c. 64) en matière de vues~~ ou lorsque le propriétaire obtient du propriétaire voisin une servitude réelle et perpétuelle, conformément aux dispositions du Code civil du Québec (L.Q., 1991, c. 64). Dans ces cas, la norme indiquée à la grille des spécifications sera applicable.



Équipements sur les toits-terrasses

Article 6

Article visé au règlement de zonage : 113. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TOITS-TERRASSES

Objectif des modifications :

- Autoriser davantage de bâtiments accessoires et d'équipements sur les toits-terrasses, tout en encadrant leur implantation, soit :
 - Certains bâtiments accessoires (serres, vérandas, gazebos, etc.);
 - Certains équipements (spas, par exemple).

Modifications proposées :

L'article 113 est modifié par l'ajout des alinéas suivants :

« Il est prohibé d'installer un bâtiment accessoire sur un toit-terrasse, à l'exception d'une serre, d'une véranda, d'un kiosque ou d'un gazebo. Les normes d'implantation de ces bâtiments doivent être appliquées comme si ceux-ci étaient installés au sol.

Toute autre construction accessoire est autorisée sur le toit-terrasse, et leurs normes d'implantation doivent être appliquées comme si celles-ci étaient installées au sol ».

Dégagement d'une ruelle

Article 7

Article visé au règlement de zonage : 116. DÉGAGEMENT MINIMAL DE L'EMPRISE D'UNE RUE

Objectif des modifications :

- Ajuster la formulation du texte afin de favoriser sa clarté.

Modifications proposées :

L'article 116 est modifié au premier alinéa par :

- Le remplacement de l'expression « malgré les tableaux » par « en plus des normes des tableaux »;
- Quelques ajustements à la formulation.

L'alinéa modifié se lirait dorénavant comme suit (modifications en vert) :

« En plus des normes des tableaux 3 et 3.0.1 du présent chapitre, tout bâtiment, usage, construction et équipement accessoire doit respecter un dégagement minimal de l'emprise d'une ruelle fixé selon la largeur de l'emprise de la ruelle [...] »

Distance minimale entre une véranda et un autre bâtiment accessoire

Article 8

Article visé au règlement de zonage : 126. DISTANCE MINIMALE

Objectif des modifications :

- Maintenir les distances minimales entre les vérandas et les autres bâtiments accessoires.

Modifications proposées :

L'article 116 est modifié au premier alinéa par l'ajout de l'expression « ou véranda » afin de se lire dorénavant comme suit (ajout en vert) :

« La distance minimale entre les murs d'un bâtiment accessoire isolé doit être de 1,5 mètre de tout bâtiment principal ou véranda et de 1,0 m de tout autre bâtiment sur le même terrain. »

Bande tampon autour des usages générateurs de nuisances

Article 9

Article visé au règlement de zonage : 174. AMÉNAGEMENT D'UNE BANDE TAMPON

Objectif des modifications :

- Ajuster la formulation du texte afin de favoriser sa clarté.

Modifications proposées :

- Modifier les termes concernant les usages afin qu'ils correspondent à la classification exacte des usages du chapitre 3 du règlement de zonage;
- Remplacer les termes qui font référence aux affectations du plan d'urbanisme par des termes faisant référence aux usages identifiés aux grilles des spécifications issues du règlement de zonage.

Le premier alinéa modifié se lirait dorénavant comme suit (ajouts en vert, retraits en rouge) :

« Dans le cas d'un terrain occupé par un usage principal faisant partie du groupe « Industrie (I) » ou de la classe « **Commerces et services** à impact majeur (C-3) », « **Commerces et services** reliés aux véhicules légers (C-4) » et « **Commerces et services** reliés aux véhicules lourds (C-5) », une bande tampon doit être aménagée sur le terrain, le long de toute ligne de terrain qui coïncide avec un terrain :

- 1) dont l'usage exercé est exclusivement un usage du groupe « Habitation (H);
- 2) vacant situé à l'intérieur d'une zone permettant l'habitation.

[...] »

Matériaux de revêtement extérieur prohibés

Article 10

Article visé au règlement de zonage : 211. MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR PROHIBÉS

Objectif des modifications :

- Apporter une précision.

Modifications proposées (ajout en vert) :

L'article 211 concernant les matériaux de revêtement extérieur prohibés est modifié au paragraphe 14 du premier alinéa par l'ajout du terme « accessoire » afin de se lire dorénavant comme suit :

« 14) les matériaux de plastique tels que le coroplaste, le polycarbonate et autres panneaux de plastiques dérivés, sauf pour un bâtiment **accessoire** de type serre, abri à spa, abri moustiquaire ou gazebo. »

Matériaux autorisés pour une toiture

Article 11

Article visé au règlement de zonage : 212. MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR PERMIS DANS LE CAS D'UNE TOITURE

Objectif des modifications :

- Permettre une plus grande sélection de matériaux autorisés pour une toiture d'une véranda, solarium et verrière;
- Uniformiser la terminologie.

Modifications proposées (ajouts en vert) :

L'article 212 est modifié aux paragraphes 12 et 13 du premier alinéa afin de se lire dorénavant comme suit :

- « 12) le polycarbonate, uniquement pour un bâtiment **accessoire** de type serre, abri à spa, abri moustiquaire ou gazebo,
- 13) une pellicule de polymère, spécifiquement conçue, **homologuée et préfabriquée par le fabricant**, uniquement pour **une véranda préfabriquée**. »

Matériaux autorisés pour les *murs* des vérandas

Article 12

Article visé au règlement de zonage : 220.1 MATÉRIAUX AUTORISÉS DANS LE CAS D'UNE VÉRANDA

Objectif des modifications :

- Encadrer les nouveaux matériaux autorisés pour les vérandas (solariums et verrières).

Modifications proposées (ajouts en vert) :

L'article 220.1 Matériaux autorisés dans le cas d'une véranda est créé afin de se lire comme suit :

« Malgré l'article 211, à l'exception du côté attenant au bâtiment principal, tous les murs d'une véranda doivent être constitués dans une proportion minimale de 60 % des matériaux suivants :

- 1) le verre;
- 2) les moustiquaires;
- 3) tout autre matériau transparent conçu, homologué et préfabriqué par le fabricant.

Une véranda qui ne respecte pas les dispositions du présent article est réputée être un agrandissement du bâtiment principal. »

Dispositions spécifiques aux enseignes sur un mégacentre commercial

Article 13

Article visé au règlement de zonage : 245. Tableau 8 : **TYPE 4 – MÉGACENTRE COMMERCIAL**

Objectif des modifications :

- Uniformiser la terminologie afin que les mêmes normes spécifiques à l’affichage sur différents types de bâtiment s’appliquent selon les mêmes paramètres.

Modifications proposées (ajouts en vert, retraits en rouge) :

Le tableau 8 est modifié à la colonne « enseigne sur bâtiment » à la ligne « 5) superficie maximale » afin de se lire dorénavant comme suit :

Enseigne sur bâtiment (avant)	Enseigne sur bâtiment (après)
La superficie totale des enseignes sur bâtiment ne peut excéder 0,6 mètre carré par mètre de longueur de la façade principale du bâtiment principal ou du local;	La superficie totale des enseignes sur bâtiment ne peut excéder 0,6 mètre carré par mètre de longueur de la façade du bâtiment principal sur laquelle les enseignes sont installées.



Réduction du nombre de cases de stationnement au centre-ville

Articles 14 et 15

Articles visés au règlement de zonage :

291. RÉDUCTION DU NOMBRE DE CASES DE STATIONNEMENT POUR UN USAGE DU GROUPE « **HABITATION (H)** » et

292. RÉDUCTION DU NOMBRE DE CASES DE STATIONNEMENT POUR UN USAGE DU GROUPE « **COMMERCE (C)** » ET
« **SERVICES (S)** » DANS UNE ZONE 1000 À 1999

Objectif des modifications :

- Ajuster la formulation du texte afin de favoriser sa clarté.

Modifications proposées :

L'article 291 est modifié au premier alinéa par le remplacement de l'expression « malgré toutes autres dispositions » par l'expression « Malgré l'article 285 »;

L'article 292 est modifié au premier alinéa par le remplacement de l'expression « malgré toutes autres dispositions » par l'expression « Malgré les articles 286 et 287 ».

Exemption de fournir une case de stationnement

Article 16

Article visé au règlement de zonage : 293. EXEMPTION DE FOURNIR UNE CASE DE STATIONNEMENT

Objectif des modifications :

- Retirer les dispositions encadrant le fonds de stationnement;
- Inclure l'ajout de logements dans les situations bénéficiant de l'exemption de fournir des nouvelles cases de stationnement;
- Ajuster la formulation du texte afin de favoriser sa clarté.

Modifications proposées (modifications en vert) :

L'article 293. Exemption de fournir une case de stationnement est modifié se lirait dorénavant comme suit :

Malgré toutes les autres dispositions, à l'intérieur des zones 1000 à 1999, 2042, 2045, 2056, 2057 et 2114, une exemption de l'obligation de fournir une case de stationnement est accordée dans l'une des situations suivantes :

- 1) L'agrandissement ou la construction d'un nouveau bâtiment est d'une superficie inférieure à 746 m²;
- 2) Lors d'un changement d'usage ou de l'ajout de logements dans un bâtiment existant. »



Calendrier d'adoption

- 22 septembre 2025 → Adoption du premier projet de règlement
- 15 octobre 2025 → Avis publics de consultation
- **24 novembre 2025 → Assemblée publique de consultation**
- **8 décembre 2025 → Adoption du second projet de règlement, le cas échéant**
- 17 décembre 2025 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 12 janvier 2026 → Adoption du règlement
- 21 janvier 2026 → Entrée en vigueur

*Le projet de règlement **contient** des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.



DES COMMENTAIRES?

Les citoyens peuvent formuler des commentaires à l'égard du projet de règlement, en personne, lors de l'assemblée publique de consultation qui se tiendra le **24 novembre 2025, 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 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.