

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

Immeuble visé :
lot 4 381 198, rang Rochon
Quartier Montbeillard

Assemblée publique de consultation
du 9 février 2026



PPCMOI – Synthèse

Projet :

- Construction d'un bureau de services reliés à l'environnement dans un secteur rural

Décision projetée du conseil municipal :

- Autoriser l'exercice de l'usage demandé

Conditions :

- Limiter l'apparence de l'usage dans le milieu immédiat



PPCMOI – Table des matières

1. Mise en situation
2. Éléments dérogatoires
3. Critères d'évaluation de la demande
 1. Avantages du projet
 2. Impacts négatifs potentiels
4. Conformité au plan d'urbanisme
5. Projet de résolution
6. Calendrier d'adoption

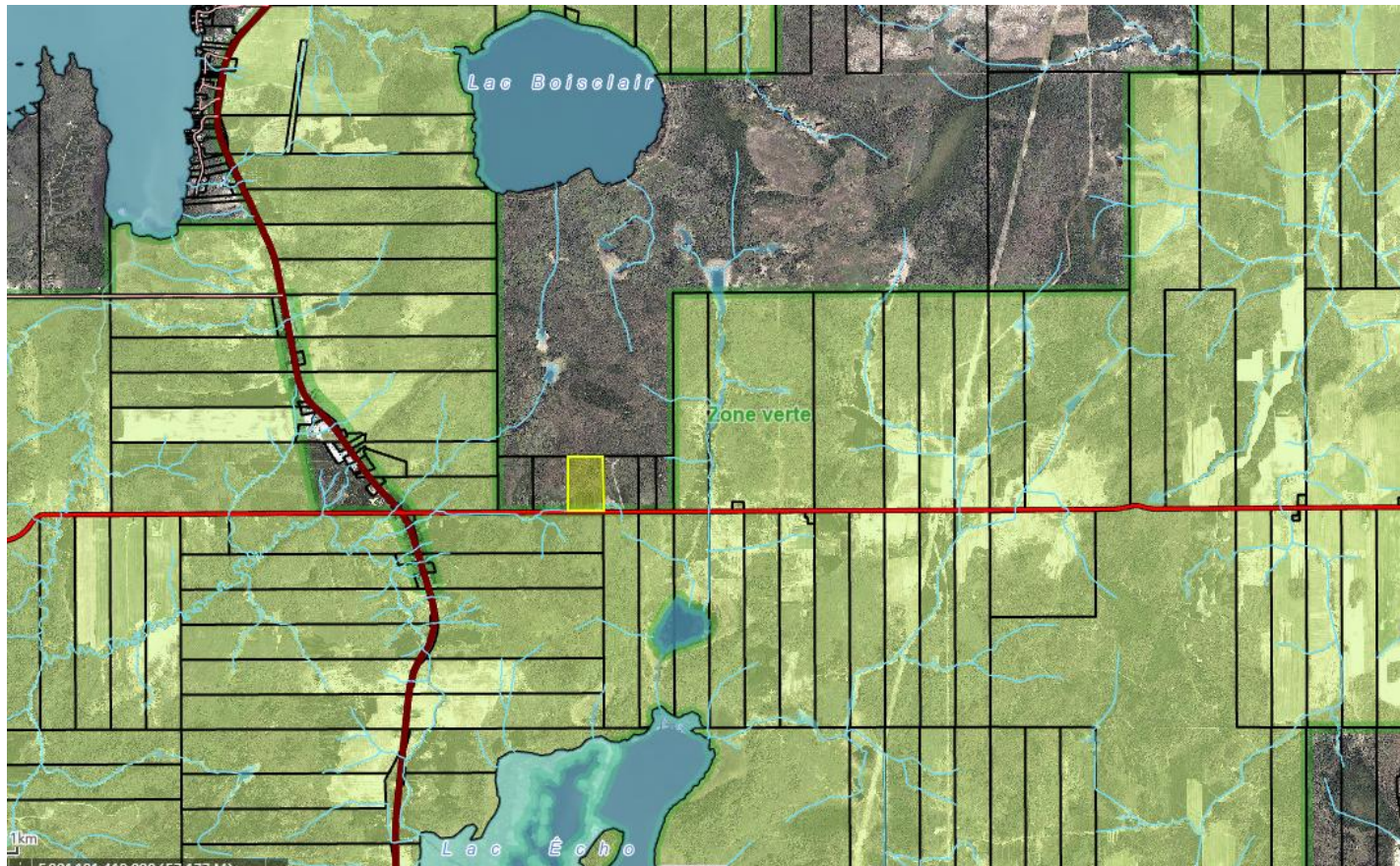


PPCMOI – Mise en situation

Localisation : Lot 4 381 198, rang Rochon, quartier Montbeillard.

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment principal afin d'exercer un usage de service de l'environnement.

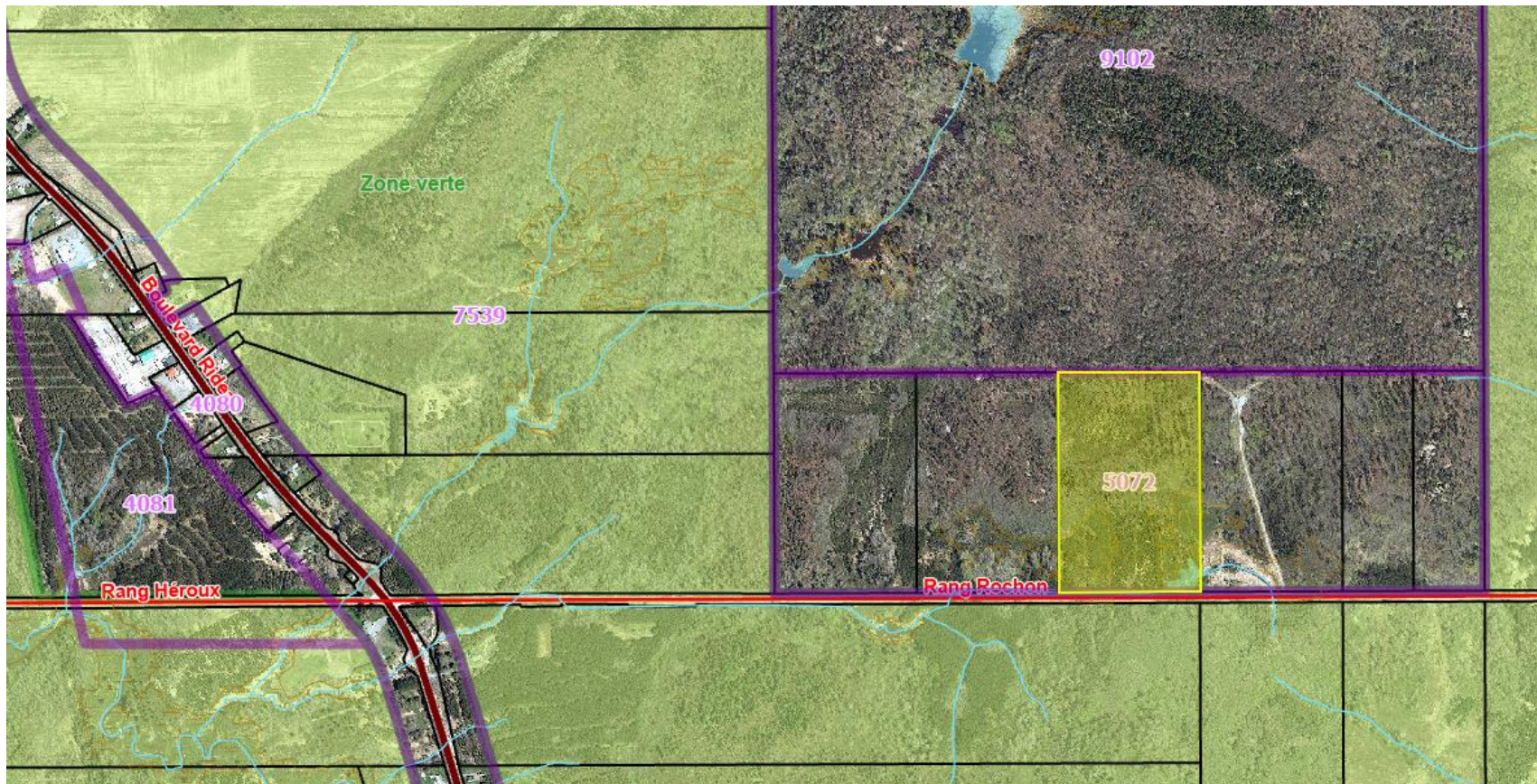
Le terrain se situe dans un secteur rural près du noyau villageois de Montbeillard et de la zone agricole.



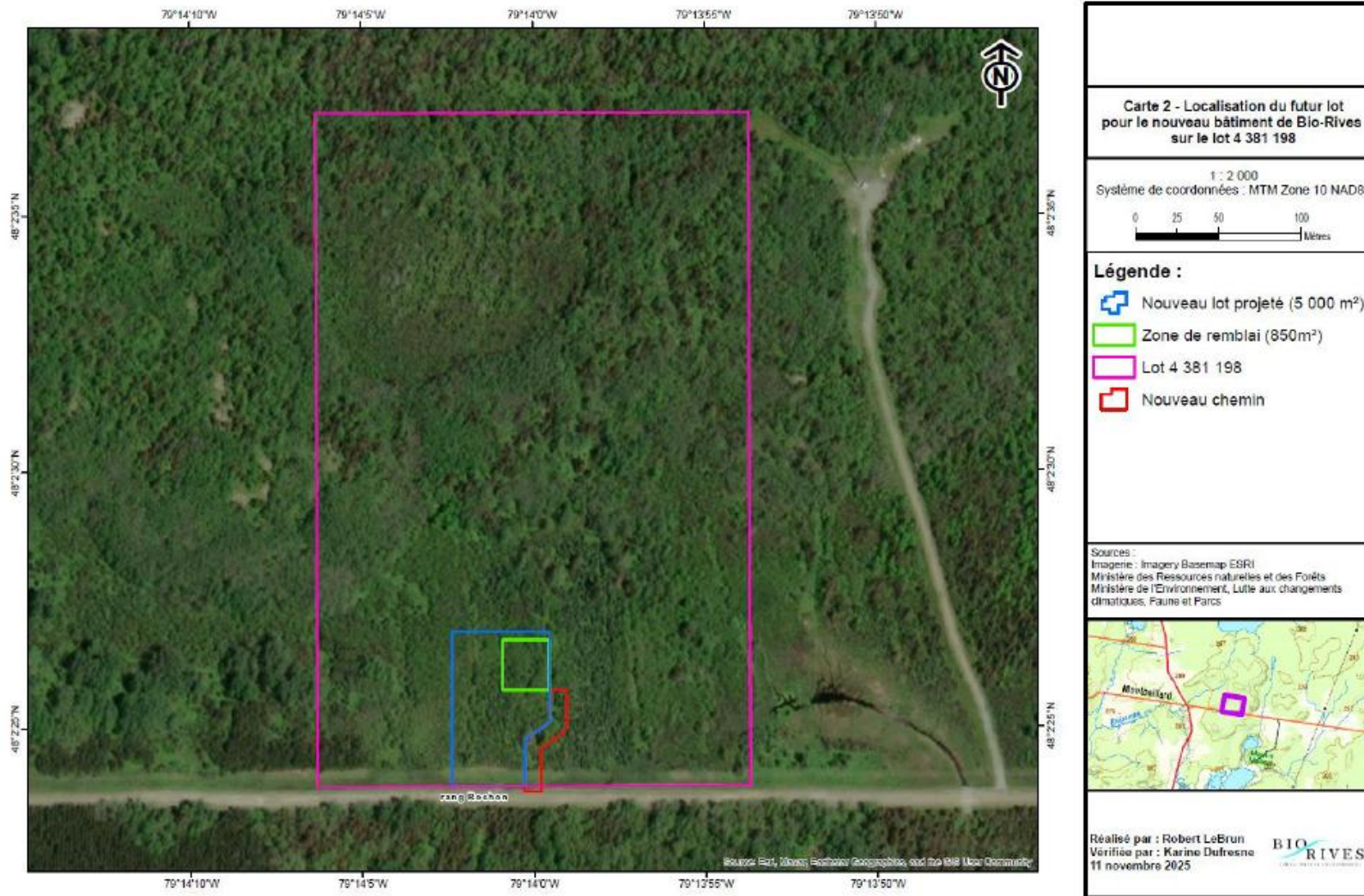
PPCMOI – Mise en situation

Le terrain visé est situé à l'intérieur de la zone 5072. Les classes d'usage suivantes sont autorisées dans cette zone : habitation de faible densité (H-1) et maisons mobiles ou unimodulaires (H-5), conservation (N-1), exploitation contrôlée de la faune et de la forêt (N-2) et production agricole végétale (A-1).

L'usage faisant l'objet de la demande appartient à la classe d'usage « Services professionnels (S-4) ».



PPCMOI – Mise en situation



PPCMOI - Éléments dérogatoires

Élément dérogatoire	Norme (règlement de zonage)	
Usage « 6597 – Service d’urbanisme et de l’environnement » appartenant à la classe « services professionnels (S-4) ».	Les usages de service sont prohibés dans la zone.	Grille de la zone 5072
Entreposage extérieur de type D (stationnement d’une remorque) en cour avant.	- Aucune norme d’entreposage pour un usage de la classe S-4. - L’entreposage de type D est autorisé en cour latérale et arrière seulement.	- Grille de la zone 5072 - Article 308
Installation d’ une enseigne .	Aucune norme d’affichage pour un usage de la classe S-4.	Grille de la zone 5072
3 cases de stationnement.	Le nombre minimal de cases pour un usage de services professionnels de 228 m ² de superficie est 9 cases .	Article 286

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 – Critères d'analyse de la demande

Afin d'autoriser ou non une demande, le conseil doit se baser sur les critères suivants :

1. La compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion
2. La qualité d'intégration du projet au niveau de la densité, de la volumétrie et de l'architecture des bâtiments
3. La qualité d'intégration de l'aménagement des espaces extérieurs, notamment les arbres, plantations et les espaces naturels
4. La qualité de l'organisation du projet dans l'environnement, notamment sur l'ensoleillement, l'éclairage, le vent, le bruit et les émanations
5. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, notamment les accès à la rue, la circulation intérieure, le stationnement, la sécurité ou l'accessibilité universelle
6. Les avantages des composantes socioculturelles ou sociales du projet
7. Les impacts du projet sur le développement local ou régional
8. La faisabilité du projet, notamment par rapport au délai de réalisation ou à son aspect financier

PPCMOI – Critères (1/4)

Critère 7 : Les impacts du projet sur le développement local ou régional

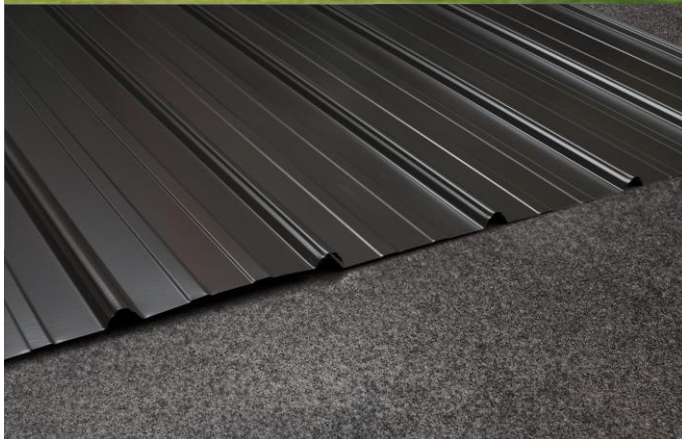


Consolidation d'une entreprise de services reliés à l'environnement sur le territoire de Rouyn-Noranda :

- Services de plus en plus en demande
- Faible offre pour ce genre de services en région
- Besoin d'espace pour l'équipement

PPCMOI – Critères (2/4)

Critère 2 : Intégration architecturale



L'apparence commerciale du bâtiment pourrait détonner avec le milieu environnant :

- Plus grande superficie
- Tôle noire d'apparence commerciale

Facteur atténuant :

- Implantation projetée derrière un boisé

PPCMOI – Critères (3/4)

Critère 4 : Organisation du projet dans l'environnement

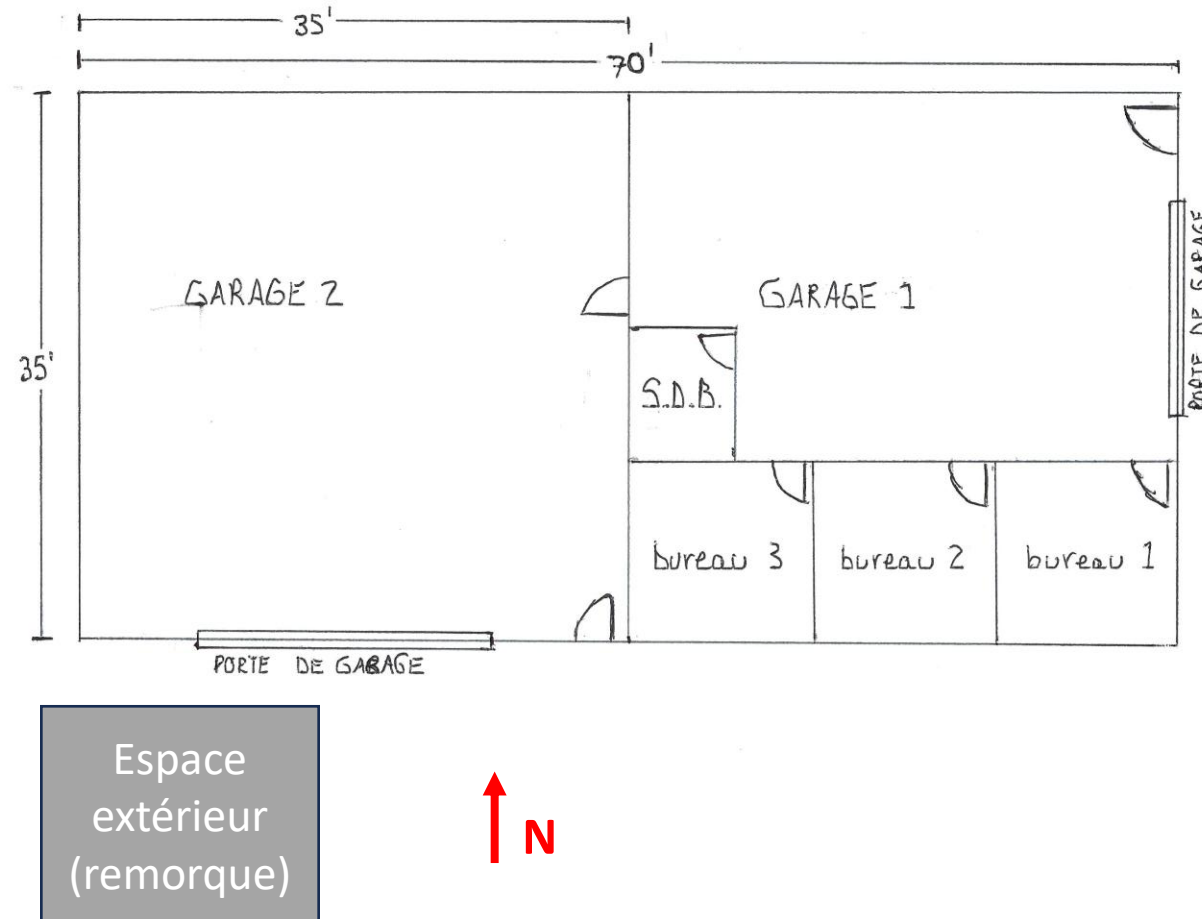


Les demandeurs visent à minimiser l'empreinte écologique du projet :

- Allée d'accès dans un ancien chemin forestier
- Priorisation des anciennes coupes forestières pour les travaux
- Maintien du couvert forestier

PPCMOI – Critères (4/4)

Critère 5 : Organisation fonctionnelle



Le projet engendrera peu d'achalandage :

- Travail à distance des employés,
- Proximité des actionnaires (propriété voisine)
- Faible besoin en espace de stationnement

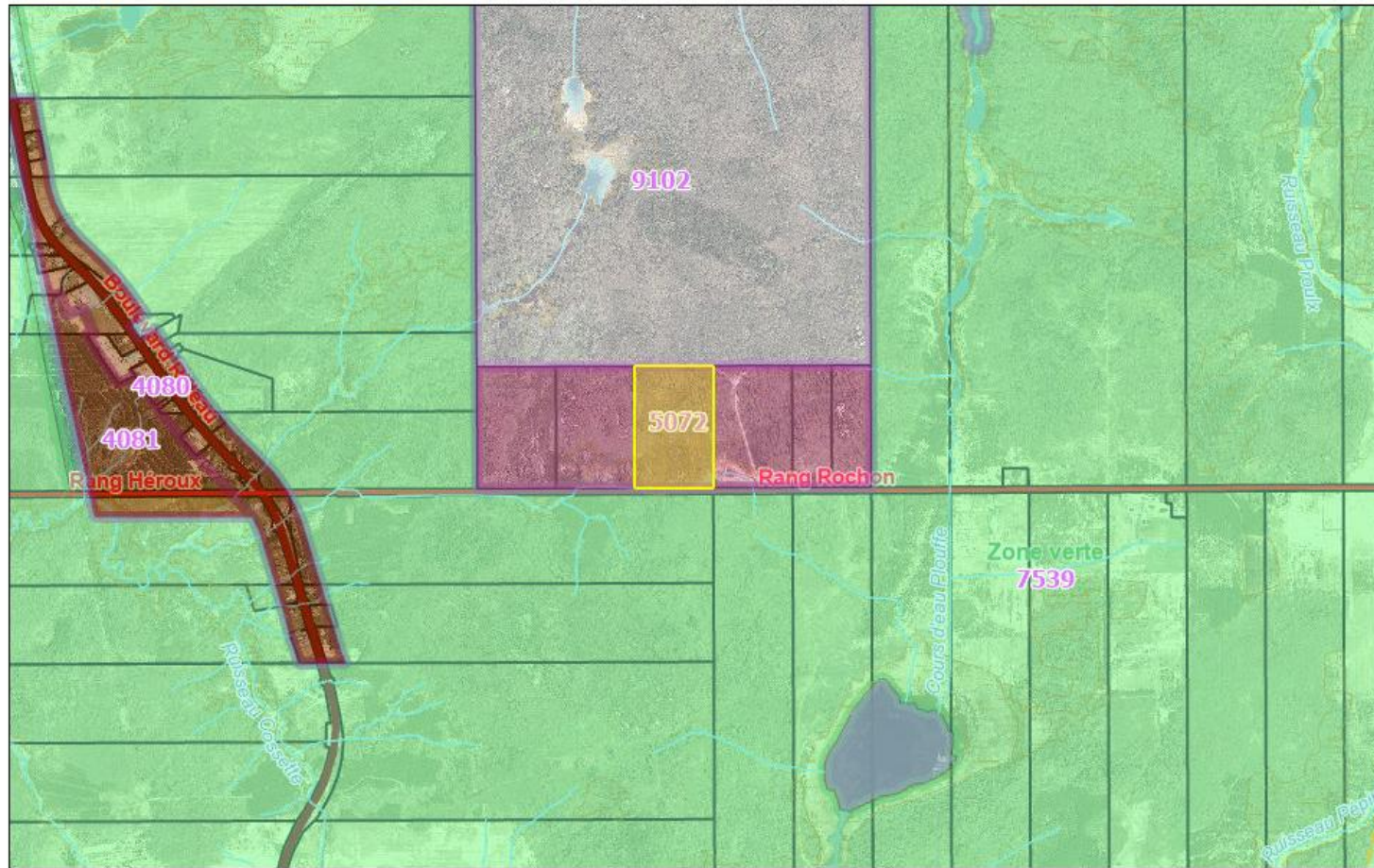
Le projet nécessite une grande superficie d'entreposage :

- 2 garages pour l'équipement
- Espace additionnel à l'extérieur pour une remorque

PPCMOI – Synthèse des critères

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	L'usage projeté n'est pas incompatible au milieu d'insertion. Le bâtiment serait en majeure partie utilisé par les actionnaires situés sur le lot voisin (3 bureaux et 2 espaces de rangement pour le matériel), il y aura très rarement de la clientèle sur place et les quelques employés de l'entreprise travaillent à distance. L'emplacement en secteur rural serait avantageux par rapport aux emplacements typiques pour ce genre d'usage, en l'occurrence les noyaux villageois et centres-villes.
2. Intégration architecturale	Le bâtiment s'agencerait en apparence et en couleur avec la maison projetée par les propriétaires sur le lot voisin, mais avec des matériaux de style plus commercial. Il y aurait lieu de limiter la visibilité du bâtiment par rapport au rang.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Aucun aménagement paysager spécifique n'est prévu, et le bâtiment s'implanterait en retrait du rang, derrière des milieux humides boisés.
4. Organisation du projet dans l'environnement	L'empreinte écologique du projet serait minimisée : évitement des milieux humides, conversion d'un ancien chemin forestier existant en allée d'accès sur le lot voisin, projets secondaires de mise en valeur de la faune et de la flore.
5. Organisation fonctionnelle	L'usage occasionnerait un apport négligeable de véhicules. Une petite remorque risque de ne pas bénéficier de suffisamment d'espace dans les espaces d'entreposage intérieur en tout temps. En raison de l'emplacement et de la configuration du bâtiment, un espace d'entreposage extérieur pour la remorque est à prévoir en cour avant. Pour les mêmes raisons, les 3 cases de stationnement prévues seraient également en cour avant.
6. Composantes socioculturelles	Ne s'applique pas.
7. Développement local ou régional	Consolidation d'une entreprise locale offrant des services professionnels de plus en plus en demande.
8. Faisabilité du projet	Le projet est réalisable à court terme.

PPCMOI – Conformité au plan d'urbanisme



Le terrain est situé à l'intérieur de l'affectation rurale : secteur rural.

09/12/2025 à 13:02:34

Affectation plan d'urbanisme

Affectation agricole Secteur agro-forestier

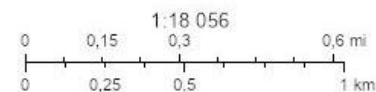
Affectation exploitation des ressources Secteur exploitation des ressources

Affectation rurale Secteur rural

Affectation urbaine milieu de vie Secteur villageois

Non affecté

Zonage municipal actuel



PPCMOI – Conformité au plan d'urbanisme

La fonction « service professionnel et de quartier » est compatible avec l'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																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															

LÉGENDE

● Fonction dominante

○ Fonction complémentaire



PPCMOI – Projet de résolution (1/3)

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

- Exercer l'usage « 6597 – **Service d'urbanisme et de l'environnement** »
- Aménager une **aire d'entreposage extérieur de type D en cour avant** (remorque)
- Aménager **3 cases de stationnement** en cour avant, au lieu du minimum de 9
- Installer une enseigne sur la façade principale

PPCMOI – Projet de résolution (2/3)

Puisque les usages de la classe services professionnels ne sont pas autorisés dans la zone 5072, aucune norme d'implantation n'est prévue pour ceux-ci.

L'autorisation sera accompagnée des normes d'implantation suivantes :

Norme à fixer		
Marges	Avant (m)	25
	Latérale (m)	3
	Latérale totale (m)	6
	Arrière	6
Bâtiment	Largeur minimale (m)	7
	Hauteur maximale (étages)	1
	Hauteur maximale (m)	10
	Superficie minimale (m ²)	55



PPCMOI – Projet de résolution (3/3)

Finalement, le conseil a assujetti l'autorisation au respect des conditions suivantes :

- L'aire **d'entreposage extérieur** de type D doit respecter une **marge avant de 25 m**
- La superficie maximale de l'aire **d'entreposage extérieur** de type D est de **50 m²**
- Une **bande boisée d'une profondeur de 25 m** doit être maintenue le long de la ligne avant
- **L'affichage** doit respecter les dispositions concernant les usages complémentaires à l'habitation, soit :
 - L'enseigne doit être posée à plat sur le mur du rez-de-chaussée où est située l'entrée principale
 - L'aire maximale de l'enseigne est de 0,5 m²
 - Seul l'éclairage par projection est permis



Calendrier d'adoption

- 12 janvier 2026 → Adoption du premier projet de résolution
- 21 janvier 2026 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **9 février 2026** → **Assemblée publique de consultation**
- **23 février 2026** → **Adoption du second projet de résolution, le cas échéant**
- 4 mars 2026 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 23 mars 2026 → Adoption de la résolution
- 1^{er} avril 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 **9 février 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 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!