

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

Immeuble visé :
*8064, rang du Vieux-Pont
Lot 6 657 577 - McWatters*

Assemblée de consultation publique

25 mai 2026 – 19 h 30



PPCMOI – Synthèse

Projet :

- Industrie artisanale et entreposage à l'entrée du rang du Vieux-Pont

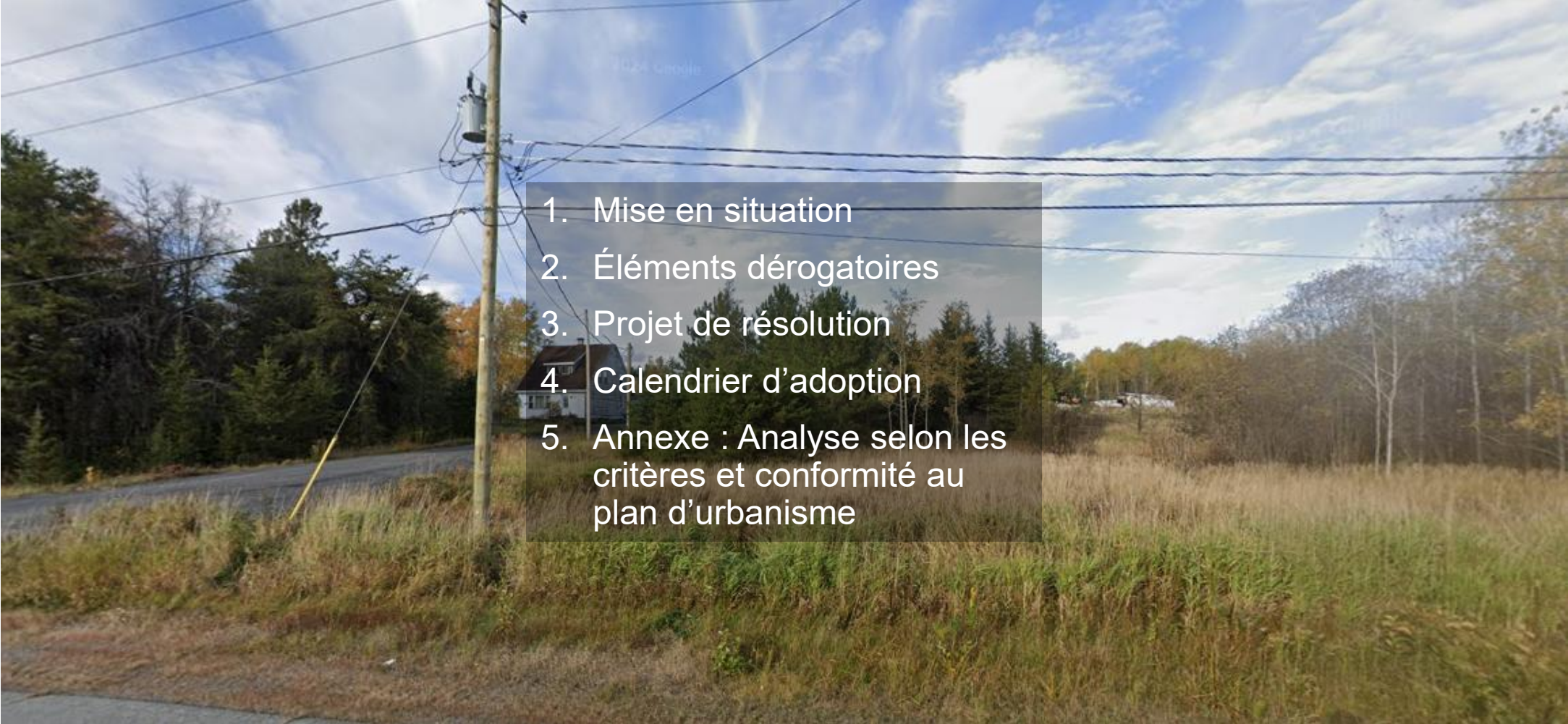
Éléments dérogatoires :

- Usage d'industrie artisanale
- Remisage de VR et d'embarcations de plaisance
- Entreposage extérieur

1^{er} projet de résolution:

- Adopté le 27 avril 2026
- Conditions :
 - Complémentarité avec l'habitation
 - Écrans visuels
 - Réduction des risques pour l'environnement

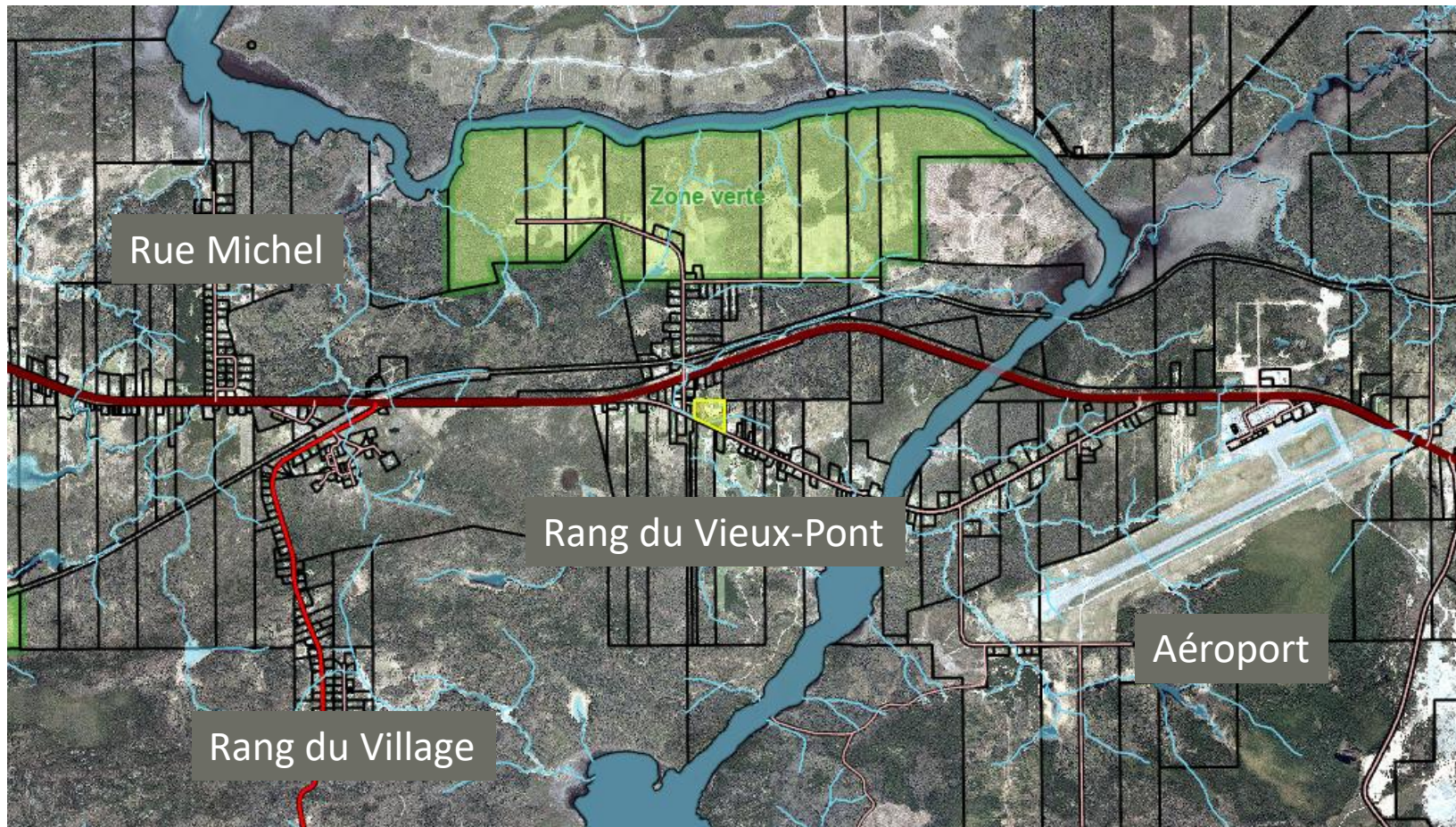
PPCMOI – Table des matières

- 
1. Mise en situation
 2. Éléments dérogatoires
 3. Projet de résolution
 4. Calendrier d'adoption
 5. Annexe : Analyse selon les critères et conformité au plan d'urbanisme

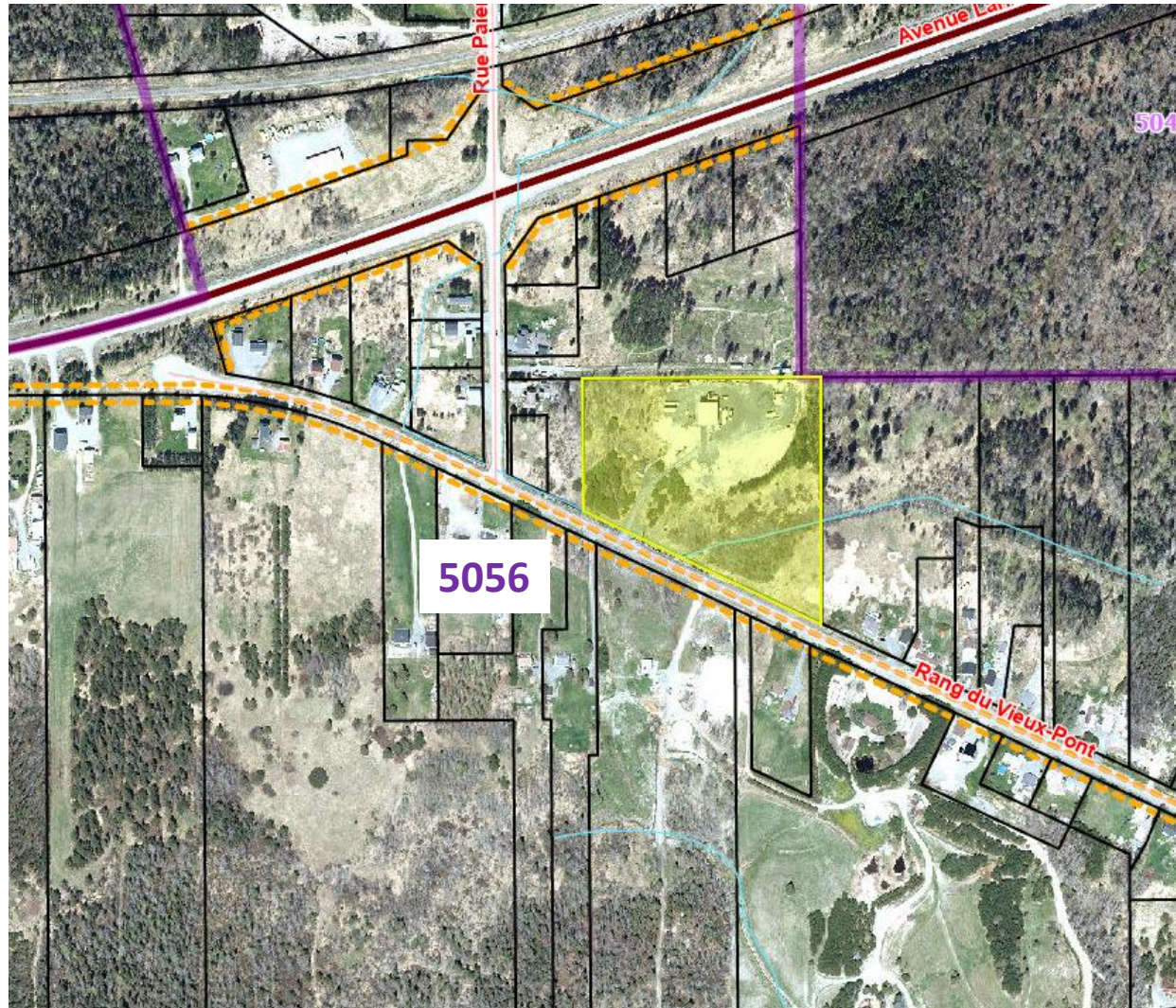
PPCMOI – Mise en situation

Localisation : 8064, rang du Vieux-Pont (lot 3 758 594).

Le projet consiste à exercer des usages d'industrie artisanale ainsi que d'entreposage d'équipements récréatifs.



PPCMOI – Mise en situation



Le terrain visé est situé dans la zone **5056** au plan de zonage.

Usages autorisés dans la zone 5056 :

- Résidentiel de faible (1-2 logement)
- Mise en valeur et conservation (N-1)
- Exploitation contrôlée de la faune et de la forêt (N-2)
- Production agricole végétale et agrotourisme (A-1 et A-3)
- Usages spécifiquement permis :
 - Mini-entrepôts
 - Centre de santé (spas, saunas, etc.)

Note : Les usages complémentaires à l'habitation sont également autorisés si l'usage spécifique est autorisé dans la grille.

Hand-drawn site plan for a residential development. The plan shows a large rectangular lot with dimensions 232.27m by 144.91m. A 'COUR EN GRAVIER' (gravel courtyard) is located in the top left, containing a 'GARAGE' (15.51m x 9.10m) and a 'TOILETTE' (toilet). A 'COUR EN ASPHALTE RECYCLÉE' (recycled asphalt courtyard) is in the center. A 'STATIONNEMENT POUR PRODUITS RÉCRÉATIFS' (recreative products parking) area is on the right, measuring 29.86m x 80.00m. A 'PLANTATION PROJETÉE' (projected planting) area is along the bottom and left sides. A 'BOISÉ ACTUEL' (existing wood) area is on the right. A 'MAISON ACTUELLE' (existing house) is on the left, measuring 3.34m x 3.64m. A 'PONT' (bridge) is at the bottom left. The plan includes various dimensions in meters and feet, and a scale of 1/4 inch = 10 feet.

- Industrie artisanale :
 - Dans le bâtiment accessoire (garage)
 - Soudure et réparation de divers équipements (principalement machinerie)
 - Clientèle type : industriels, aéroport, occasionnellement les particuliers
- Entreposage d'équipements récréatifs :
 - VR et embarcations de plaisance
 - Cour arrière, latérale et avant
 - $\approx 4\,000\text{ m}^2$
 - Pas d'entretien ni réparation des véhicules

PPCMOI – Éléments dérogatoires

Élément dérogatoire	Norme	Article ou grille
Usage complémentaire à l'habitation : industrie artisanale	L'usage n'est pas autorisé dans la zone.	Grille 5056
Usage complémentaire à l'habitation : remisage d'équipement récréatif	L'usage n'est pas autorisé dans la zone. L'usage n'est pas inclus dans la liste des usages complémentaires à l'habitation.	Grille 5056 Art. 185
Entreposage extérieur (industrie artisanale) en cour arrière	L'entreposage extérieur n'est pas autorisé pour les usages complémentaires à l'habitation.	Grille 5056
Entreposage extérieur de type D en cour avant et latérale	L'entreposage extérieur n'est pas autorisé pour les usages complémentaires à l'habitation. L'entreposage de type D est autorisé en cour arrière seulement.	Grille 5056 Art. 308
Absence de clôture opaque entourant une aire d'entreposage extérieur	Une aire d'entreposage extérieur doit être entourée d'une clôture opaque.	Art. 318 Art. 326

Note : 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 en images



Légende :

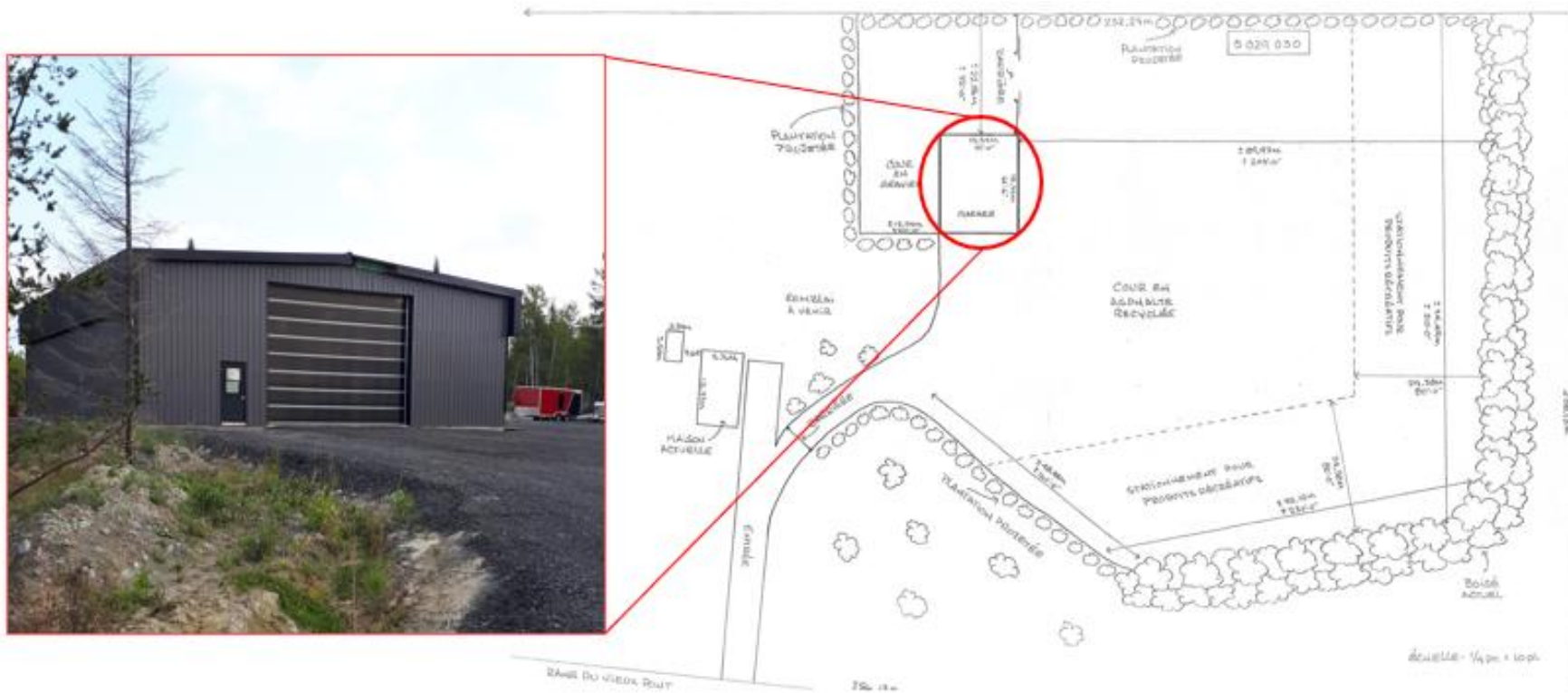
1. Industrie artisanale
2. Entreposage extérieur (industrie artisanale)
3. Entreposage d'équipements récréatifs



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 les éléments dérogatoires précédemment décrits, à l'exception de l'aire d'entreposage d'équipements récréatifs qui serait autorisée en partie (2000 m² au lieu du 4000 m² demandé).

L'autorisation serait également assujettie au respect de plusieurs conditions (pages suivantes).



PPCMOI – Projet de résolution : conditions (1/2)



1. Usage d'industrie artisanale :

- Exercé à l'intérieur du garage
- Entreposage extérieur :
 - Max : 1000 m²
 - Matériel visé par l'usage

2. Remisage d'équipements récréatifs :

- Max : 2 000 m²
- Le long des bandes végétalisées, profondeur max : 30 m

3. Bandes végétalisées autour des aires d'entreposage et usage :

- Largeur minimale : 5 m
- Hauteur minimale : 2 m lors de la plantation
- Agir comme écran visuel



PPCMOI – Projet de résolution : conditions (2/2)

Remisage d'équipements récréatifs (VR et embarcations de plaisance) :

- Équipements récréatifs immatriculés et en état de marche
- Inspection préalable à l'entreposage (éviter les fuites)
- En cas de fuite, respecter les procédures de décontamination le plus tôt possible
- Distance de 50 m de la ligne avant

Général :

- Respect des dispositions spécifiques aux usages complémentaires à l'habitation
- Aucun entretien mécanique de véhicules
- Aucun conteneur
- Éclairage dirigé vers le sol, à l'intérieur de la superficie d'entreposage

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

Autorisation :

- Bonification de l'offre de services de soudure et d'entreposage de VR dans le secteur de McWatters
- Usages complémentaires à l'habitation : les usages ne créeront pas un immeuble industriel ou commercial dans un secteur résidentiel

Critères d'analyse (voir annexe) :

- 7. Développement régional ou local
- 4. Organisation du projet dans l'environnement



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

Critère d'analyse (voir annexe) :

- Minimiser les impacts visuels à partir des voies de circulation et des terrains voisins
 - Éviter que l'intensité des usages commerciaux et industriels ne dominant sur l'usage principal résidentiel
 - Limiter les risques de contamination des sols
 - Éviter que les espaces d'entreposage extérieurs ne prennent trop d'ampleur
- 2 et 4. Organisation dans l'environnement et aménagement
 - 4. Organisation du projet dans l'environnement
 - 4. Idem
 - 5. Organisation fonctionnelle





Calendrier d'adoption

- 27 avril 2026 → Adoption du premier projet de résolution
- 6 mai 2026 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **25 mai 2026** → **Assemblée de consultation publique**
- **8 juin 2026** → **Adoption du second projet de résolution, le cas échéant**
- 17 juin 2026 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 6 juillet 2026 → Adoption de la résolution
- 15 juillet 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 **25 mai 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.



MERCI!

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

PPCMOI :
8064, rang du Vieux-Pont
Lot 6 657 577 - McWatters



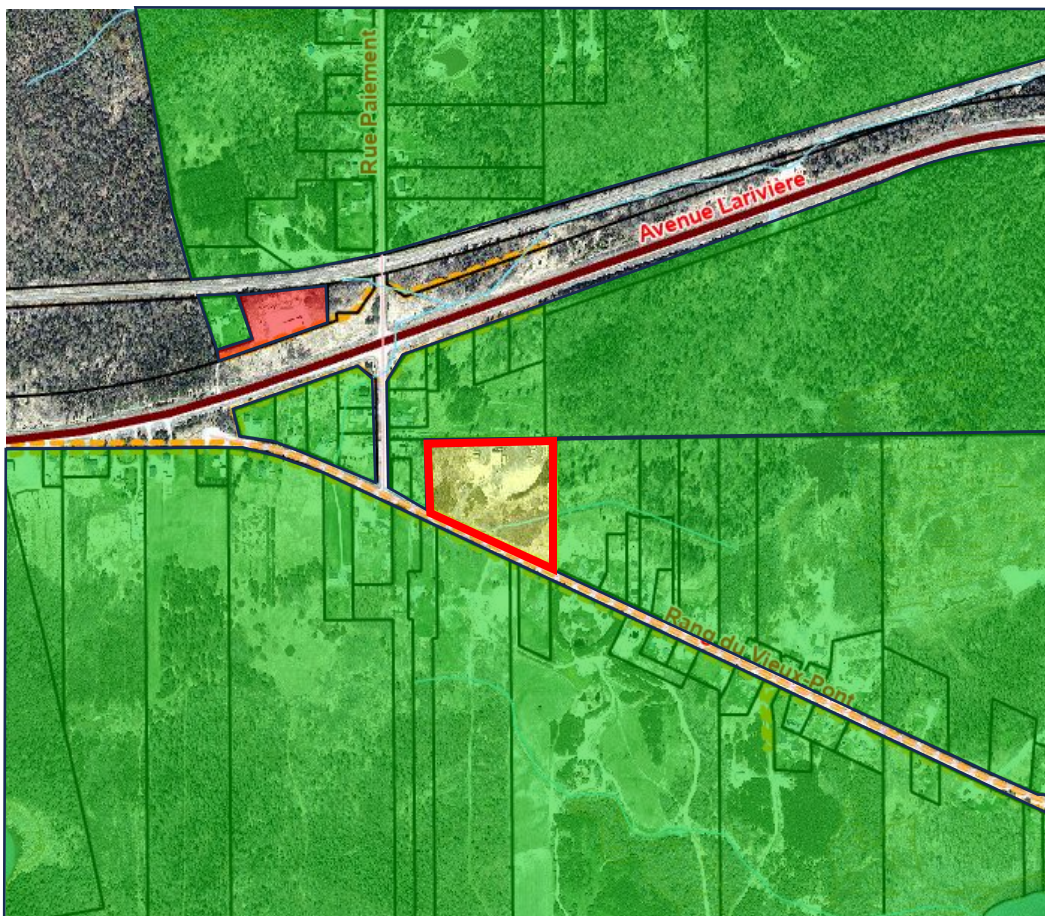
PPCMOI – Analyse selon les critères : Sommaire

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	Le secteur est dominé par les usages résidentiels. Une attention particulière devrait être portée afin d'éviter que les usages visés ne dominent pas sur l'usage résidentiel de l'immeuble.
2. Intégration architecturale	Le garage, de grande taille et d'apparence industrielle, a déjà été construit conformément au règlement de zonage. Son implantation en arrière-lot et l'aménagement extérieur limitent les impacts visuels, mais celui-ci demeure visible vers l'ouest et le nord de la propriété. Une attention particulière devrait être portée afin de fermer les percées visuelles, d'autant plus que l'entreposage extérieur projeté accentuera les impacts visuels de ce dernier.
3. Aménagement des espaces extérieurs	L'avant-lot est constitué en majeure partie d'espaces boisés. Cependant, aucune superficie végétale n'est aménagée en cour arrière.
4. Organisation du projet dans l'environnement	<u>Bruits et luminosité</u> : Les usages s'exerceraient à l'arrière d'un lot de grande taille. Il y aurait cependant lieu de s'assurer que leurs externalités soient minimisées. <u>Achalandage</u> : Les activités industrielles artisanales seraient de faible intensité, générant des va-et-vient occasionnels. <u>Contamination</u> : Une attention devrait être apportée pour limiter les risques de déversement par les VR entreposés.
5. Organisation fonctionnelle	Les 2 aires d'entreposage occuperaient des fonctions spécifiques, pour du matériel remisé temporairement. Il y aurait lieu de s'assurer qu'elles ne deviennent pas des sites d'entreposage permanents.
6. Composantes socioculturelles	N/A
7. Développement local ou régional	Bonification de l'offre de service de soudure et d'entreposage de VR dans le secteur de McWatters.
8. Faisabilité du projet	Le projet est réalisable à court terme.

PPCMOI – Analyse selon les critères : Compatibilité avec le milieu (1/2)

1. Compatibilité avec le milieu d'insertion

Le secteur est dominé par les usages résidentiels. Une attention particulière devrait être portée afin d'éviter que les usages visés ne dominent pas sur l'usage résidentiel de l'immeuble.



Terrain et milieu environnant :

- Prédominance résidentielle
- Proximité de la route 117, accès par une rue secondaire

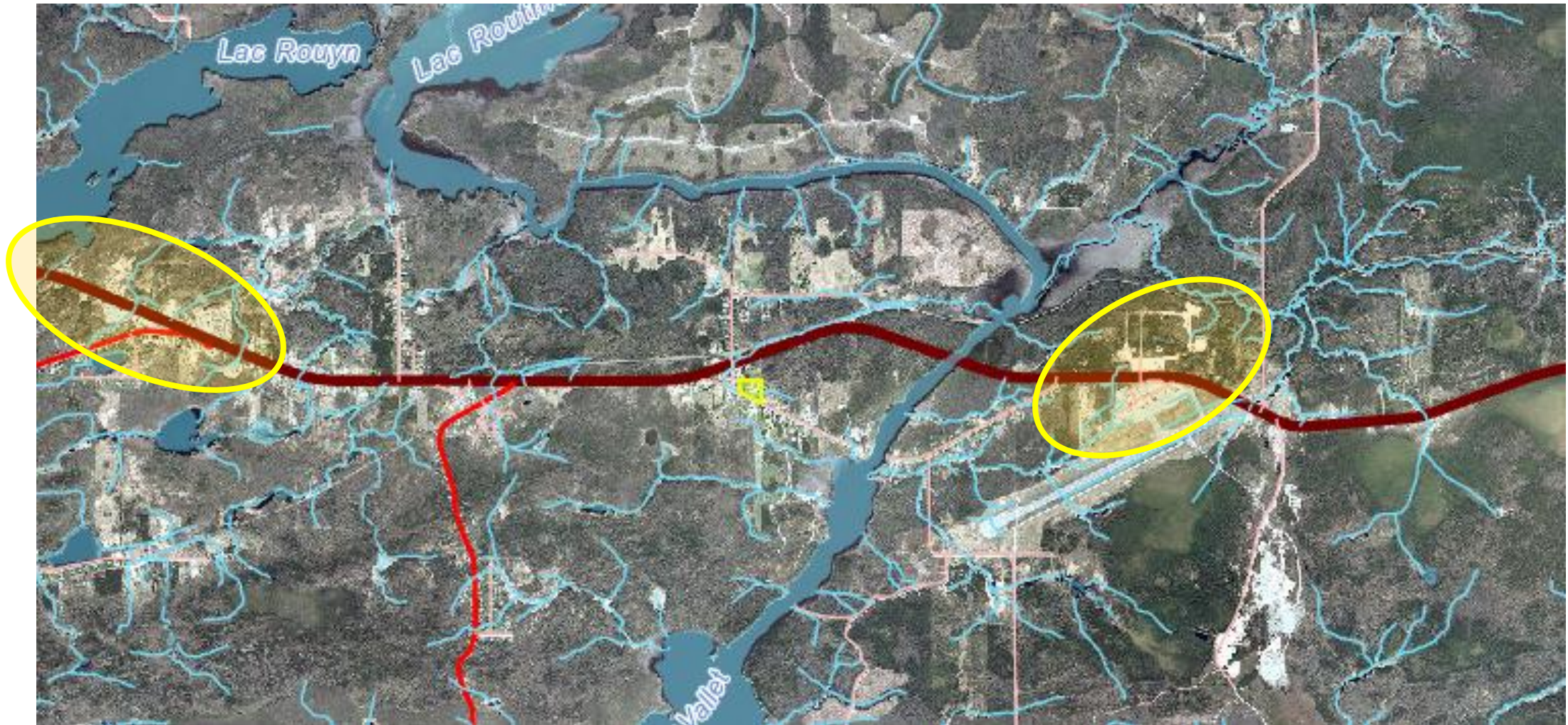
Légende :

■ : Usages résidentiels et terrains vacants

■ : Usages commerciaux ou industriels (mini-entrepôts)

PPCMOI – Analyse selon les critères : Compatibilité avec le milieu (2/2)

Activités commerciales et industrielles du secteur McWatters



PPCMOI – Analyse selon les critères : Intégration (1/5)

2. Intégration architecturale

Le garage, de grande taille et d'apparence industrielle, a déjà été construit conformément au règlement de zonage. Son implantation en arrière-lot et l'aménagement extérieur limitent les impacts visuels, mais celui-ci demeure visible vers l'ouest et le nord de la propriété. Une attention particulière devrait être portée afin de fermer les percées visuelles, d'autant plus que l'entreposage extérieur projeté accentuera les impacts visuels de ce dernier.



Les usages s'exerceraient dans le bâtiment accessoire (garage)

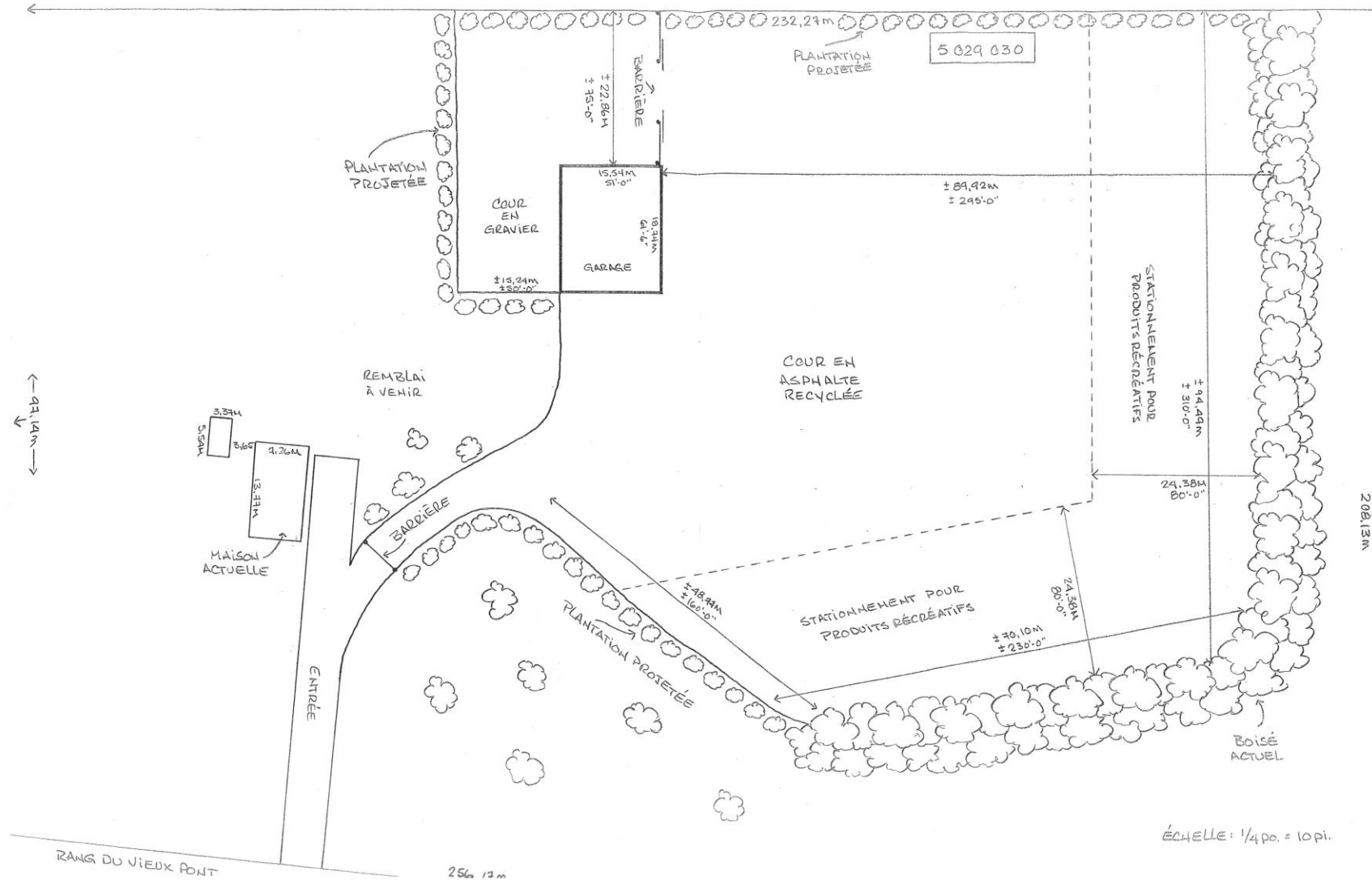


PPCMOI – Analyse selon les critères : Intégration (2/5)

Entreposage extérieur :



PPCMOI – Analyse selon les critères : Intégration (3/5)



PPCMOI – Analyse selon les critères : Intégration (4/5)



Vue du rang du Vieux-Pont

PPCMOI – Analyse selon les critères : Intégration (5/5)



PPCMOI – Analyse selon les critères : Aménagement extérieur (1/2)

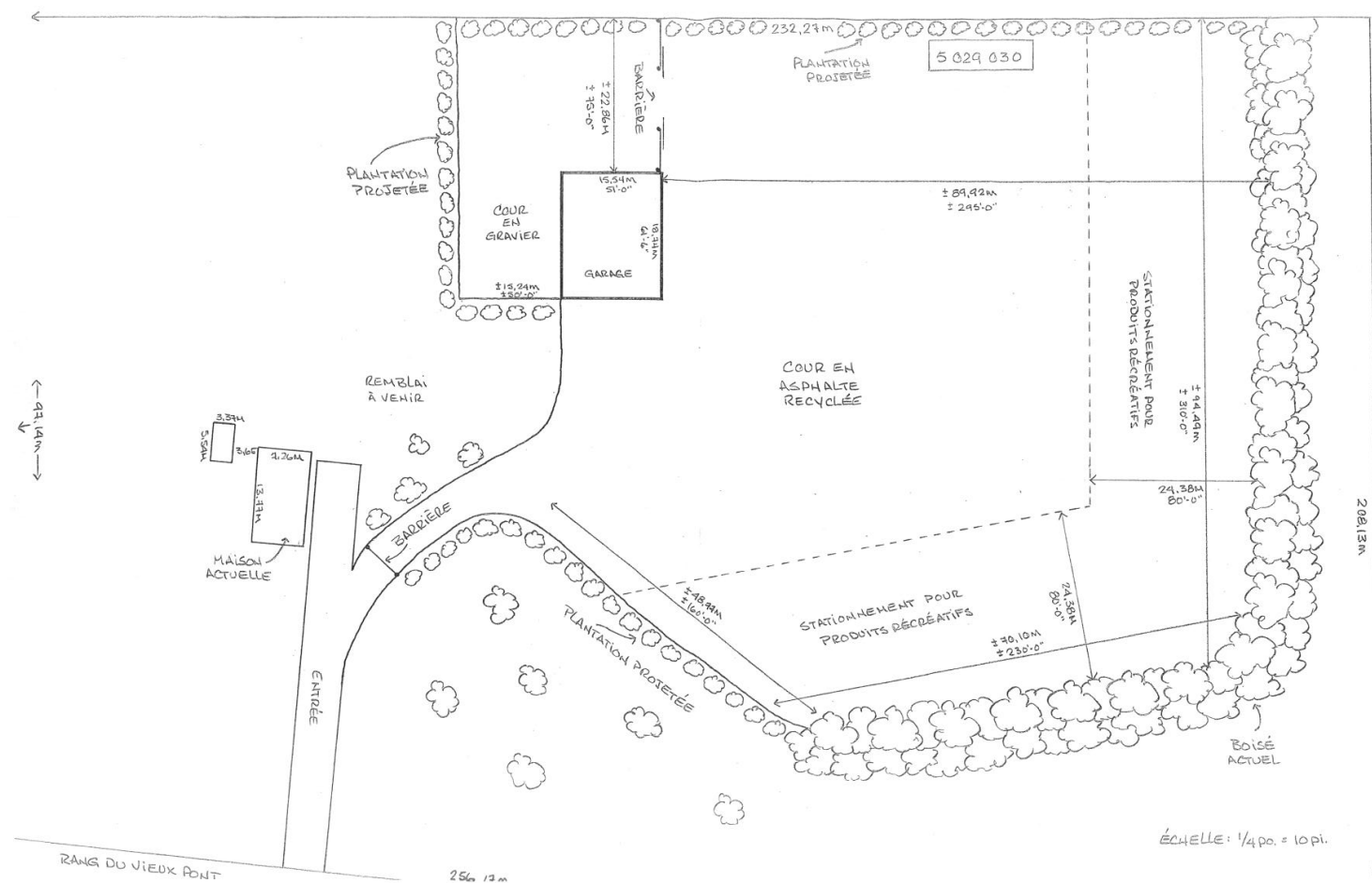
3. Aménagement des espaces extérieurs

L'avant-lot est constitué en majeure partie d'espaces boisés. Cependant, aucune superficie végétale n'est aménagée en cour arrière.



PPCMOI – Analyse selon les critères : Aménagement extérieur (2/2)

Le demandeur projette aménager une bande tampon autour de l'aire d'entreposage.



PPCMOI – Analyse selon les critères : Organisation dans l'environnement

4. Organisation du projet dans l'environnement

Bruits et luminosité : Les usages s'exerceraient à l'arrière d'un lot de grande taille. Il y aurait cependant lieu de s'assurer que leurs externalités soient minimisées.

Achalandage : les activités industrielles artisanales seraient de faible intensité, occasionnant des va-et-vient occasionnels.

Contamination : Une attention devrait être apportée pour limiter les risques de déversement par les VR entreposés.



Entreposage de VR et embarcations :

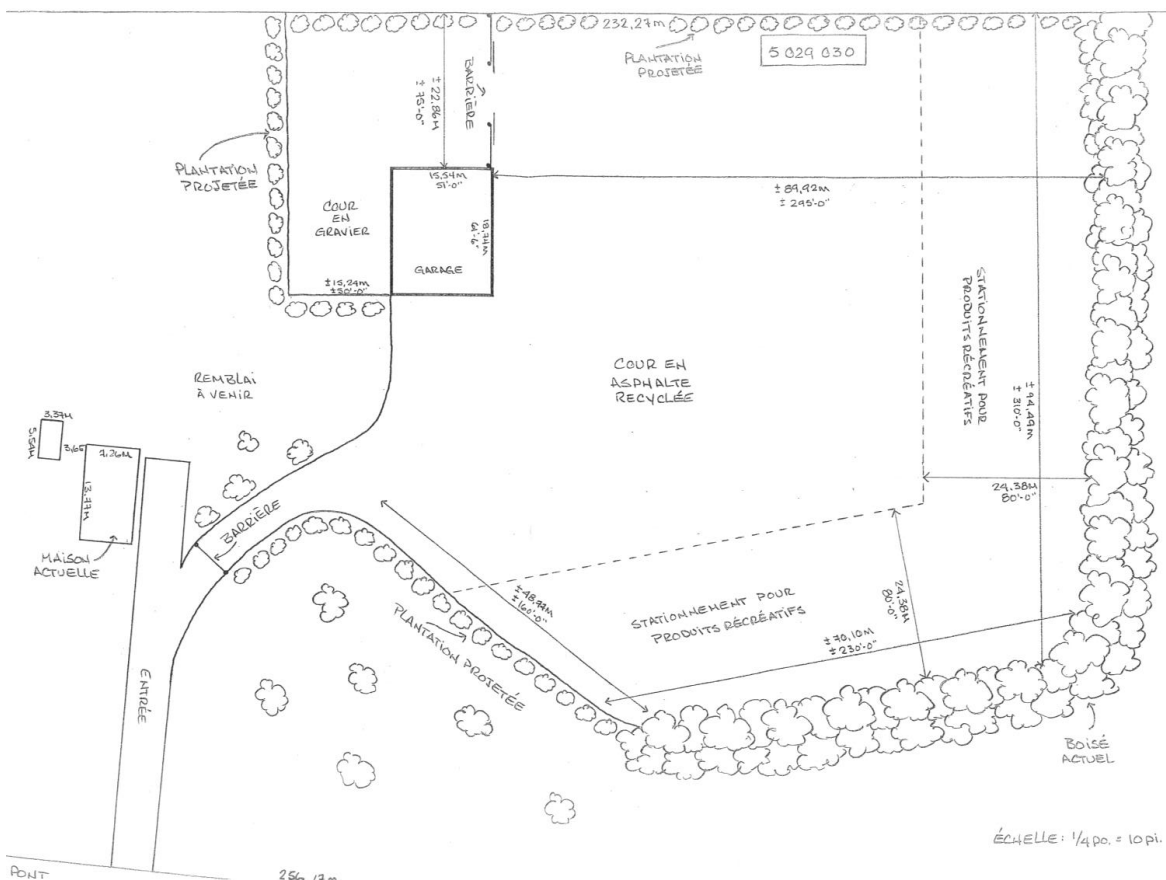
- Sols recouverts de gravier et d'une couche d'asphalte recyclée de l'aéroport
- Trousses de récupération en cas de déversement
- Inspection préalable de chaque VR et embarcation pour éviter les contaminations



PPCMOI – Analyse selon les critères : Organisation fonctionnelle

5. Organisation fonctionnelle

Les 2 aires d'entreposage occuperaient des fonctions spécifiques, pour du matériel remisé temporairement. Il y aurait lieu de s'assurer qu'elles ne deviennent pas des sites d'entreposage permanents.



Usage industriel artisanal :

- 1 projet à la fois
- Durée moyenne d'un projet : entre 1 et 7 jours

Aires d'entreposage :

- VR et embarcations : $\approx 4\,000\text{ m}^2$
 - Terrain : $32\,000\text{ m}^2$
 - Proportion : 1/8 du terrain
- Industrie artisanale : $\approx 1\,000\text{ m}^2$
 - Autour du garage (ouest et nord)
- Caméras de sécurité

PPCMOI – Analyse selon les critères : Développement et retombées

7. Développement local et régional

Bonification de l'offre de service de soudure et d'entreposage de VR dans le secteur de McWatters.



Espace de remisage pour les équipements récréatifs à McWatters.

Service de soudure et réparation de machinerie dans le secteur McWatters.

PPCMOI – Analyse selon les critères : Faisabilité et échéancier

8. Faisabilité du projet

Le projet est réalisable à court terme.

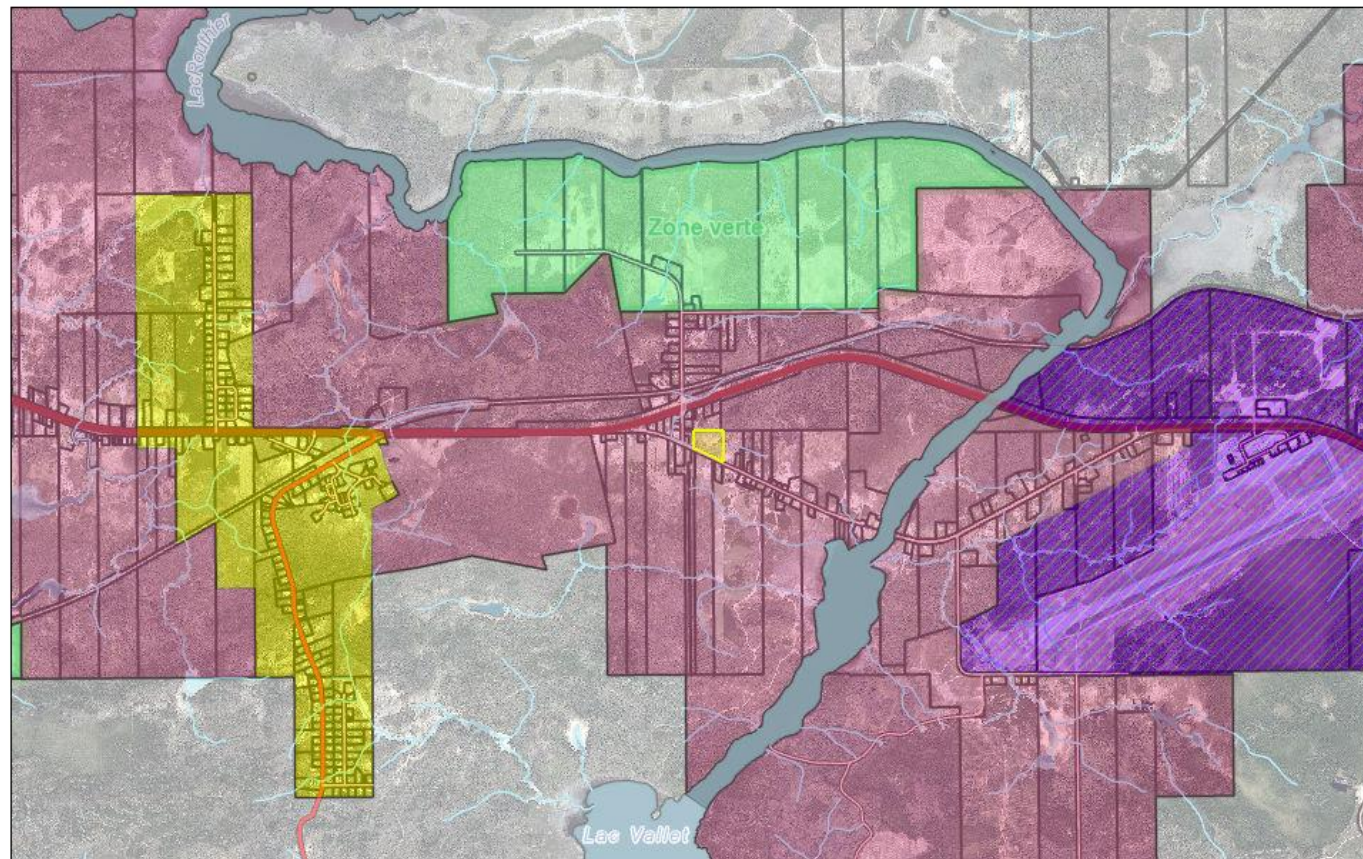


Le garage est déjà construit.

Une partie du terrain est déjà aménagée pour permettre l'entreposage.

PPCMOI – Conformité au plan d'urbanisme

Affectations au plan d'urbanisme



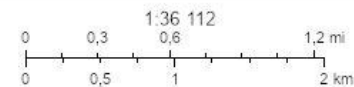
L'immeuble est situé dans l'affectation rurale – secteur central.

14/04/2026 à 12:10:12

Affectation plan d'urbanisme

- Affectation agricole Secteur agro-forestier
- Affectation exploitation des ressources Secteur exploitation des ressources
- Affectation industrielle Secteur aéroportuaire

- Affectation riveraine Secteur protégé
- Affectation rurale Secteur rural



Ville de Rouyn-Noranda

PPCMOI – Conformité au plan d'urbanisme

Les usages projetés s'apparentent à la fonction « **industriel : artisanal** ».

La fonction constitue une fonction complémentaire à l'affectation.

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	● ¹⁻⁵					○ ²	○ ²	○ ³	○		○		○		○ ⁴			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

LÉGENDE

● Fonction dominante

○ Fonction complémentaire