

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

Immeuble visé :

Lots 6 598 988 et 6 522 869, avenue Granada

Secteur Granada

Assemblée de consultation publique

24 août 2026 – 19 h 40



PPCMOI – Synthèse

Projet :

- Régularisation d'une aire d'entreposage extérieur industriel dans une zone résidentielle
- Bâtiments accessoires (dôme et conteneurs)

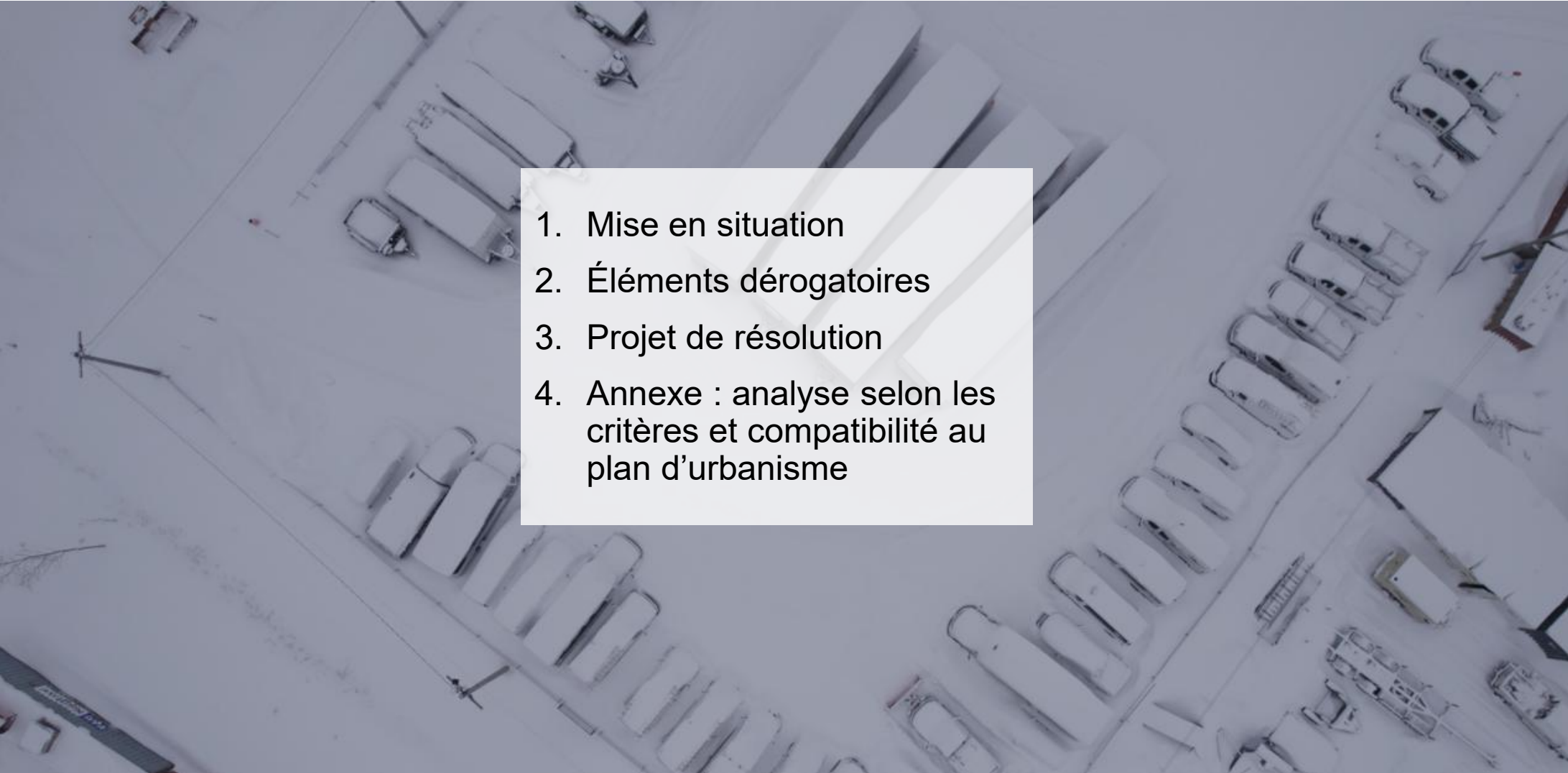
Éléments dérogatoires :

- Usage d'entreposage extérieur
- Plusieurs éléments en lien avec l'aménagement des aires d'entreposage
- Implantation de bâtiments accessoires non conformes (dôme et conteneurs)

1^{er} projet de résolution :

- Adopté le 27 juillet 2026
- Conditions :
 - Superficie maximale
 - Bandes tampons végétalisées
 - Implantation du bâtiment accessoire
 - Autres conditions visant à limiter les impacts sur le voisinage

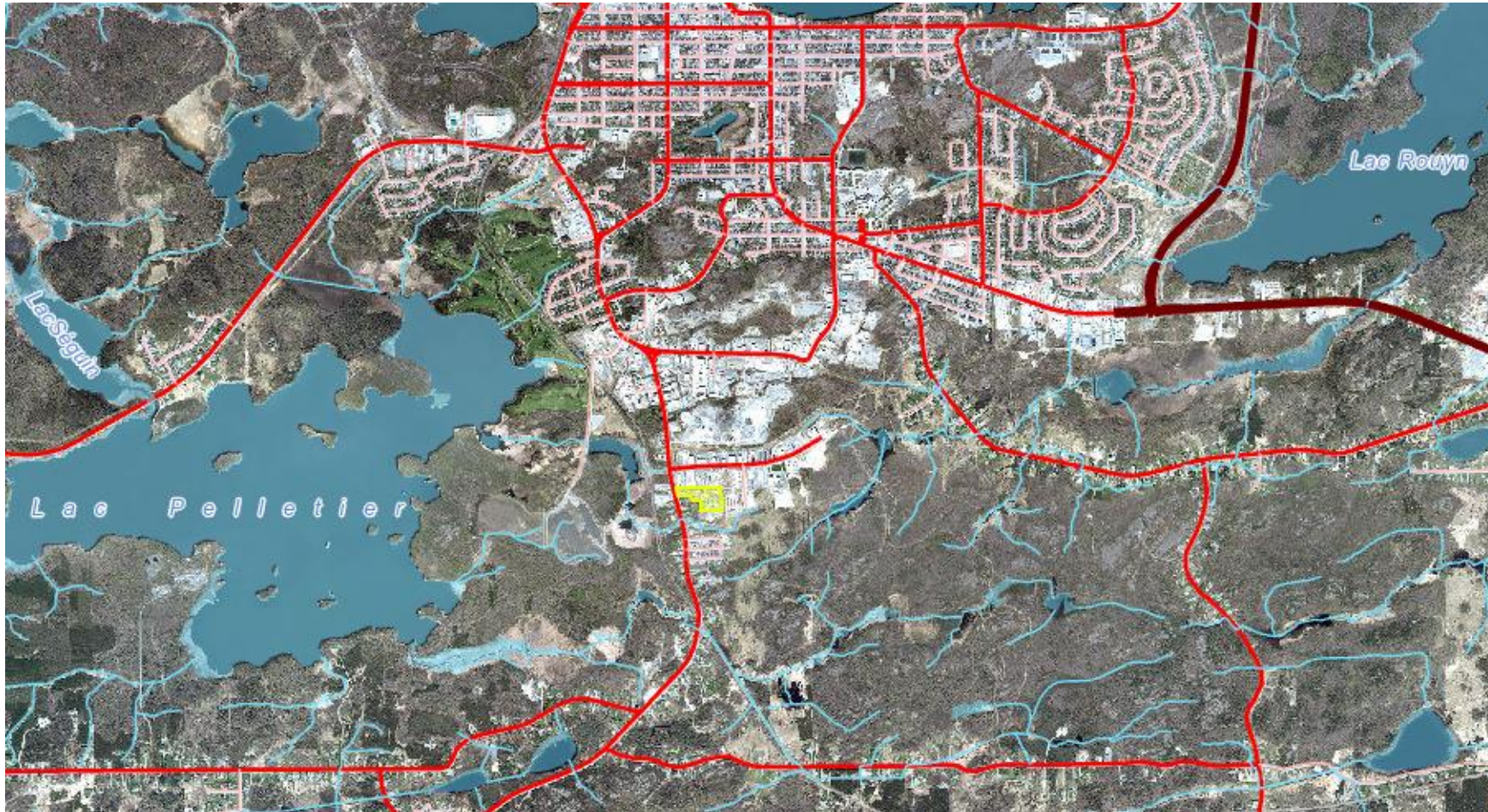
PPCMOI – Table des matières

- 
- An aerial photograph of a residential neighborhood, showing rows of houses and streets. A semi-transparent white rectangular box is centered over the image, containing a table of contents.
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 : lots 6 598 988 et 6 522 869, avenue Granada.

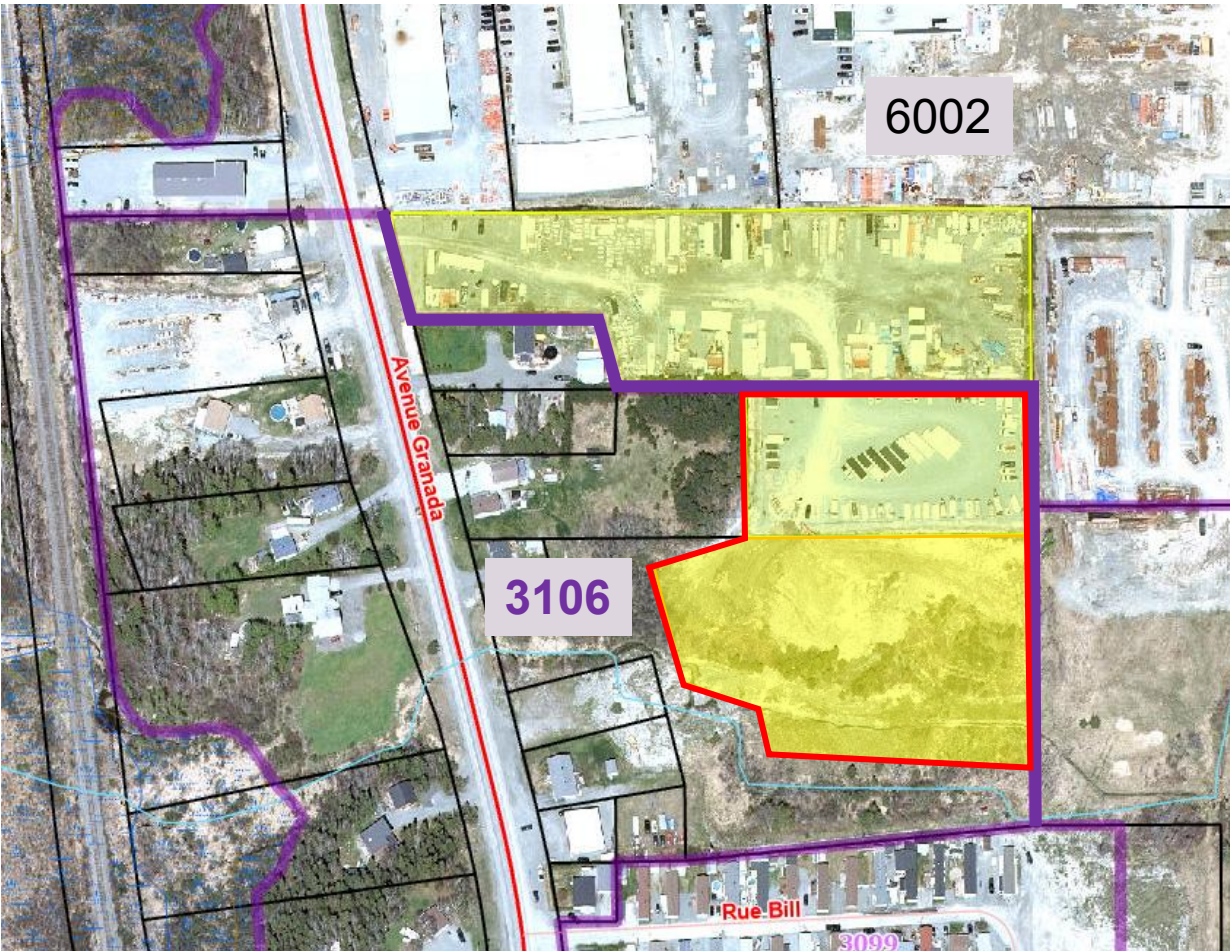
Le projet consiste à régulariser une nouvelle aire d'entreposage empiétant dans une zone résidentielle.



PPCMOI – Mise en situation

Le terrain est situé à l'intérieur des zones **3106** et 6002 au plan de zonage.

La zone **3106** autorise les usages **résidentiels de faible densité** (H-1) et les usages spécifiques suivants :



- Vente au détail d'articles d'aménagement paysager
- Vente au détail de fruits et légumes
- Vente au détail de pièces de machinerie lourde
- Service de réparation d'automobiles

La zone 6002 autorise les usages industriels et d'autres usages générateurs d'impacts.

PPCMOI – Éléments dérogatoires (1/4 – usages)

Élément dérogatoire	Norme	Article ou grille
Usage « 5020 – entreposage pour usage commercial et industriel », appartenant à la classe « commerces à impacts majeurs (C-3) »	Les usages de la classe C-3 ne sont pas autorisés dans la zone.	Grille 3106
Entreposage extérieur de type C et D	L'entreposage extérieur n'est pas autorisé dans la zone.	Grille 3106

Notes :

1. Les normes d'entreposage s'appliquent différemment en cour avant, arrière et latérale. Les cours sont définies par rapport au bâtiment principal. À des fins administratives en l'absence de bâtiment principal sur le terrain, la résolution définira la parcelle située dans la zone résidentielle comme une cour arrière.

PPCMOI – Éléments dérogatoires (2/4 – Entreposage extérieur)

Élément dérogatoire	Norme	Article ou grille
Entreposage extérieur sans bâtiment principal	L'entreposage extérieur n'est autorisé qu'en présence d'un bâtiment principal.	Article 306
Entreposage de type C d'une hauteur de 6 m (conteneurs)	La hauteur maximale d'une aire d'entreposage de type C est de 3 m .	Article 308
	La hauteur maximale d'une aire d'entreposage appartenant à un usage du groupe « commerce (C) » est de 3 m .	Article 319
Entreposage extérieure occupant 75 % de la superficie totale du terrain	La superficie maximale de l'entreposage extérieur peut occuper un maximum de 30 % de la superficie totale du terrain.	Article 320

PPCMOI – Éléments dérogatoires (3/4 – Aménagement du terrain)

Élément dérogatoire	Norme	Article ou grille
Absence d'une bande tampon végétalisée entre un usage commercial à impacts majeurs (C-3) et les terrains résidentiels et vacants	Une bande tampon végétalisée d'une largeur minimale de 5 m, composée d'arbres et arbustes à feuillage persistant, doit être aménagée le long des lignes de terrains séparant l'usage C-3 et les terrains résidentiels et vacants.	Article 174
Absence de clôture opaque autour d'une aire d'entreposage	Une clôture opaque d'une hauteur minimale de 1,85 m doit être aménagée autour des aires d'entreposage extérieurs.	Article 318
Aire d'entreposage situé à 1,5 m des limites de la propriété	La distance minimale entre une aire d'entreposage extérieur et toute limite de propriété est de 3 m .	Article 317

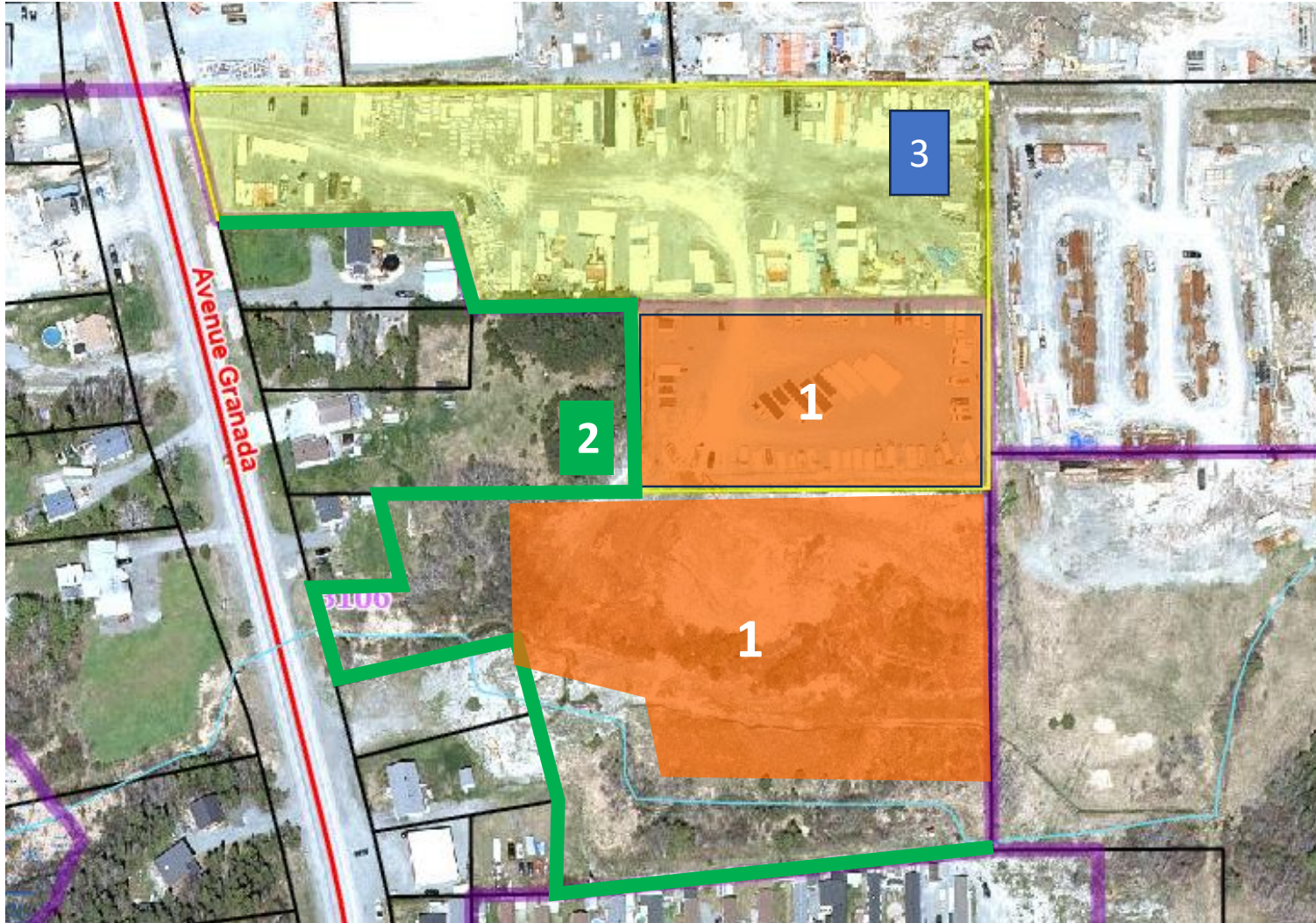
PPCMOI – Éléments dérogatoires (4/4 – bâtiments accessoires)

Élément dérogatoire	Norme	Article ou grille
Conteneurs utilisés à des fins de bâtiment accessoire : • Sans bâtiment principal • Non recouverts de matériaux conformes • Superposés les uns sur les autres	Les conteneurs à des fins de bâtiment accessoire sont autorisés seulement qu'en présence de bâtiment principal et recouverts de matériaux conformes. Il est interdit de superposer les conteneurs.	Article 133.1
Bâtiment accessoire (dôme) sans bâtiment principal.	Un bâtiment accessoire n'est autorisé qu'en présence d'un bâtiment principal.	Article 118
Bâtiment en forme de dôme sans bâtiment principal.	Un bâtiment en forme de dôme n'est autorisé qu'en présence d'un bâtiment principal.	Article 209

Notes :

1. 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



1. Usage et entreposage extérieur
2. Absence de bande tampon
3. Mégadôme



PPCMOI – Projet de résolution (1/2)

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 suivants :

- Usage d'entreposage pour usage commercial dans la zone 3106 :
 - Entreposage extérieur de type C
 - Entreposage extérieur sans bâtiment principal
 - Proportion d'entreposage de 75 % au lieu du maximum de 30 %
 - Marge de recul de 1,5 m du côté des terrains industriels
- Implanter un bâtiment accessoire en forme de dôme sans bâtiment principal dans la zone 6002
- Appliquer les autres normes d'aménagement et d'implantation comme si le terrain était situé en cour arrière



PPCMOI – Projet de résolution (2/2)

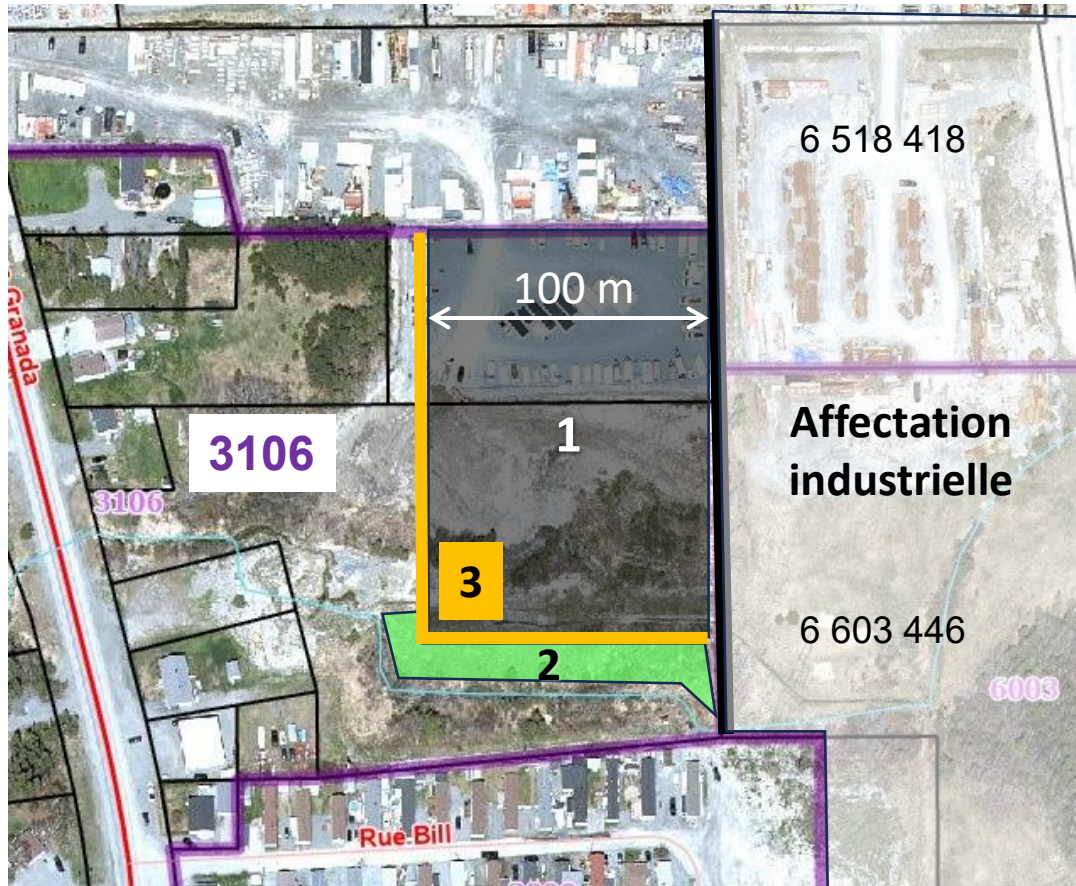
Le projet de résolution prévoit que **les éléments suivants soient refusés** :

- Entreposage de type D (équipement lourd) dans la zone 3106
- La hauteur de l'aire d'entreposage de type C de 6 m (conteneurs superposés)
- L'absence de bande tampon végétalisée entre l'aire d'entreposage et les terrains situés dans la zone résidentielle
- L'absence d'une clôture opaque autour de l'aire d'entreposage extérieur
- L'aménagement d'une aire d'entreposage extérieur à 1,5 m des limites de la propriété, pour la partie adjacente aux propriétés résidentielles

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

PPCMOI – Projet de résolution : Conditions (1/4)

Superficie autorisée et bande riveraine



1. La limite ouest de la **superficie d'entreposage** située dans la zone est fixée à une distance de 100 m de l'affectation industrielle.
2. Le bas de talus doit respecter une bande riveraine végétalisée d'un minimum de 15 m par rapport au ruisseau au sud et au sud-ouest de la propriété.
3. La pente du talus doit être végétalisée (ensemencée), notamment pour éviter l'érosion et l'apport de sédiments dans les cours d'eau.

PPCMOI – Projet de résolution : Conditions (2/4)

Marges de recul et bandes tampons clôturées

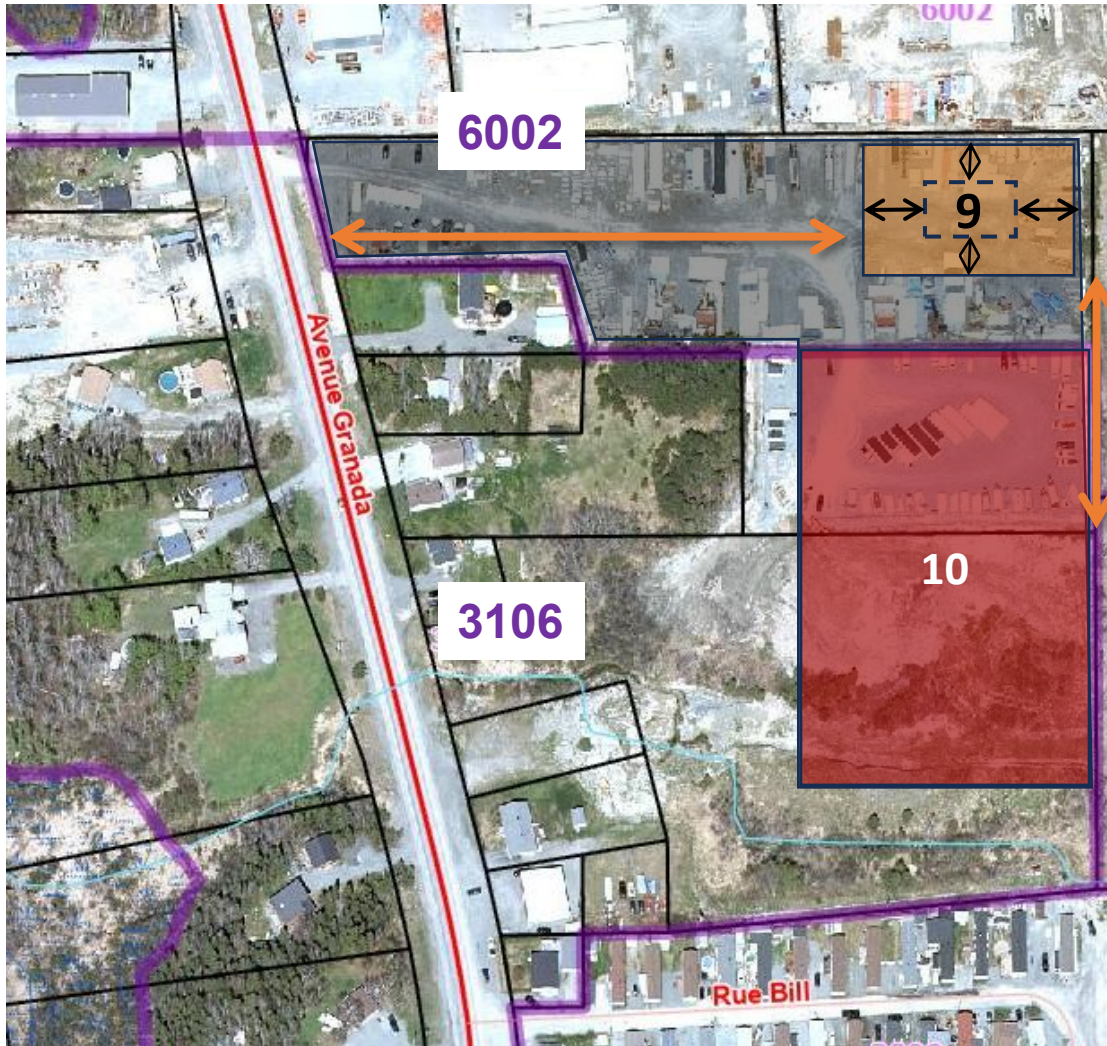


Note : Les bandes tampons devront être composées de conifères ou d'arbres à feuillage persistant d'une hauteur de 2 m à la plantation, de façon à créer un écran visuel

4. Distance de dégagement de 1,5 m entre l'entreposage et les terrains industriels.
5. Bande tampon végétalisée d'une largeur minimale de 5 m entre l'aire d'entreposage et les terrains résidentiels pour la superficie située dans la zone 6002 (industrielle).
6. Bande tampon végétalisée d'une largeur minimale de 15 m le long de la limite ouest de l'aire d'entreposage dans la zone 3106 (résidentielle).
7. Bande tampon végétalisée d'une largeur minimale de 5 m, **située sur le haut du talus** le long de sa limite sud.
8. Clôture opaque d'une hauteur minimale de 1,8 m, entre les bandes tampons végétalisées et l'aire d'entreposage. La clôture devra être implantée au même niveau que l'aire d'entreposage.

PPCMOI – Projet de résolution : Conditions (3/4)

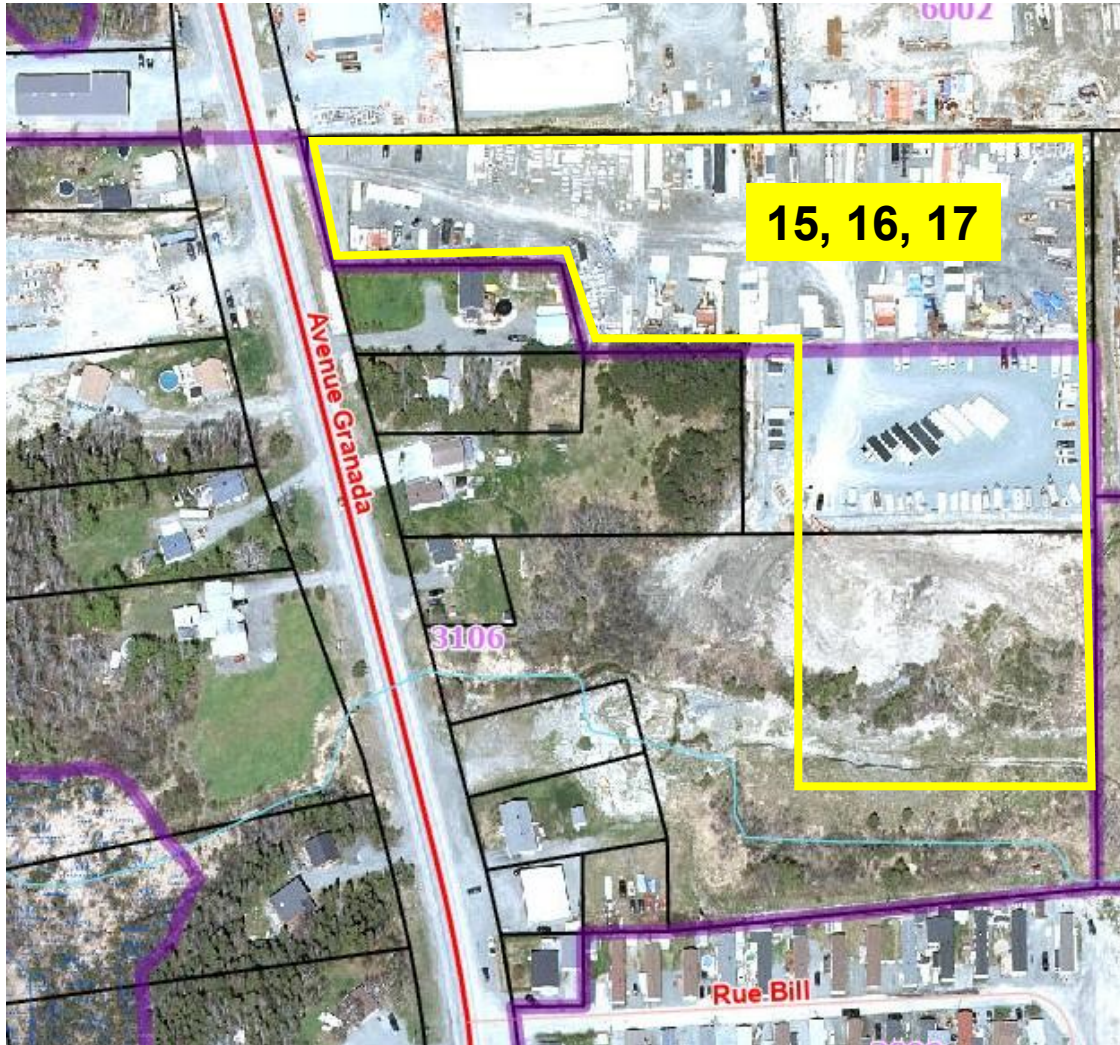
Bâtiments, équipements et activités



9. Le bâtiment accessoire en forme de dôme devra être implanté à une distance de 190 m de la ligne avant et à une distance de 90 m de la limite sud du lot 6 598 988.
10. L'entreposage extérieur de type D (véhicules et équipement lourds) est interdit pour la partie de la propriété située dans la zone 3106.
11. Aucun entretien mécanique ne peut être effectué sur la propriété.
12. Les conteneurs ne peuvent pas être superposés.
13. Un maximum de 25 % des conteneurs présents sur le site peut être utilisé à des fins de remisage.
14. La source lumineuse de l'éclairage extérieur ne doit pas être visible des propriétés résidentielles voisines.

PPCMOI – Projet de résolution : Conditions (4/4)

Aménagement, environnement et externalités



15. L'aménagement de l'aire d'entreposage devra respecter un plan de gestion des eaux pluviales. Les aménagements pour cette gestion devront s'implanter à l'intérieur de cette même superficie.
16. L'ensemble des parcelles vouées à l'entreposage doit appartenir à un même propriétaire.
17. La proportion vouée à l'entreposage ne doit pas dépasser 75 % de la superficie autorisée (les allées de circulation, les marges et les aménagements de gestion d'eaux pluviales ne sont pas comptabilisés pour le calcul de superficie d'entreposage).
18. Les opérations peuvent être effectuées entre 7 h 30 et 19 h 30 seulement.

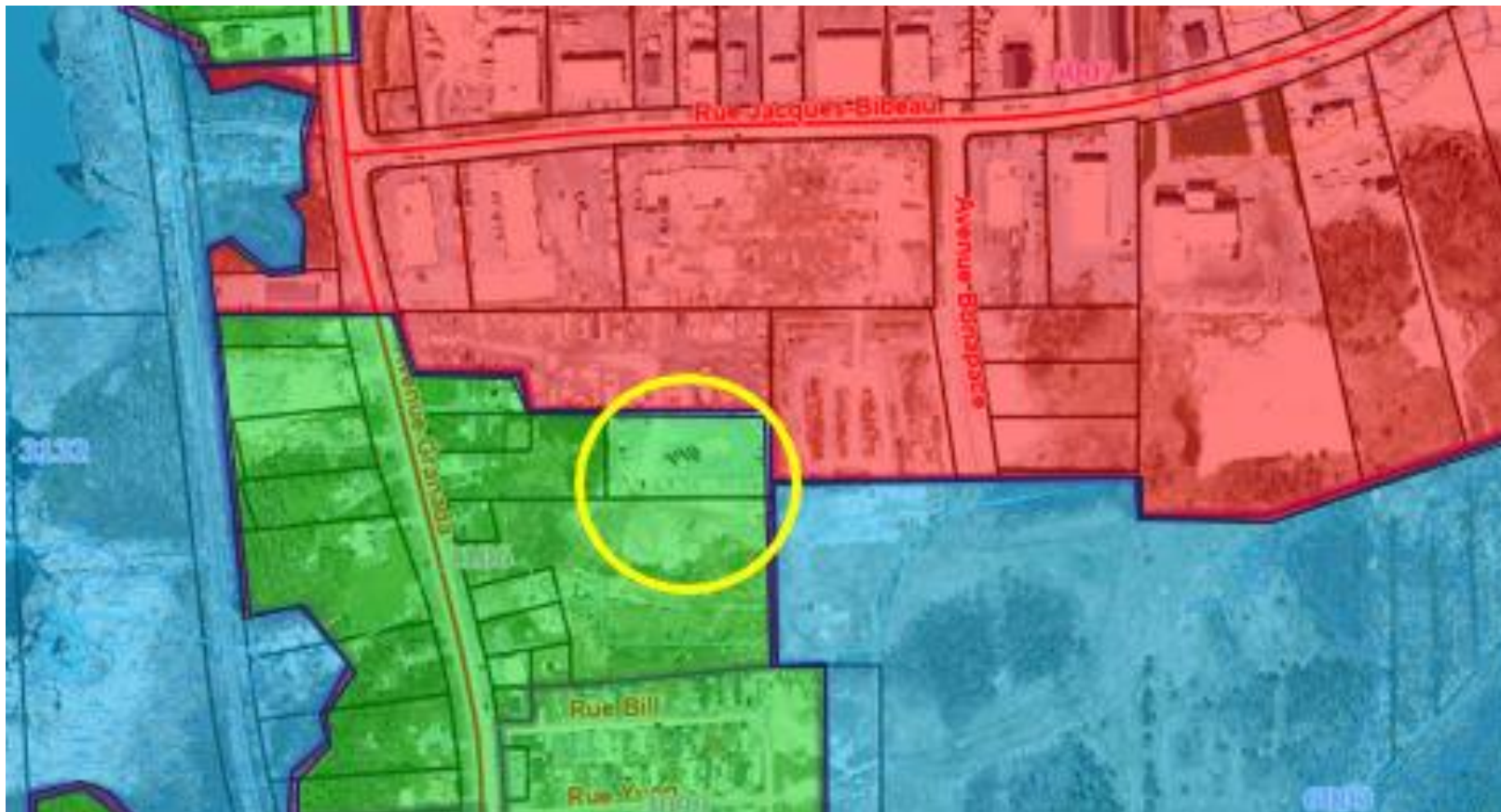
PPCMOI – Projet de résolution (**autorisation**) : motifs

Recommandation favorable :

- La superficie visée s'inscrit dans une continuité d'un terrain industriel où l'usage est conforme.

Critères d'analyse (voir annexe) :

- 1. Compatibilité avec le milieu d'insertion



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

- Limiter les impacts sur le milieu naturel et résidentiel en concentrant les activités au nord.
- Limiter les externalités négatives produites par le maintien et l'expansion des activités de l'entreprise sur le milieu résidentiel.
- Exercer l'usage à l'intérieur de 100 m de l'affectation industrielle.

Critères d'analyse (voir annexe) :

- 4. Organisation du projet dans l'environnement
- 3 et 4. Qualité des aménagements extérieurs et organisation du projet dans l'environnement
- Compatibilité aux objectifs du plan d'urbanisme





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 du second projet de résolution, le cas échéant**
- 23 septembre 2026 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 19 octobre 2026 → Adoption de la résolution
- 28 octobre 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 **24 août 2026, à 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 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

Immeuble visé :

Lot 6 598 988, avenue Granada

Secteur Granada



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

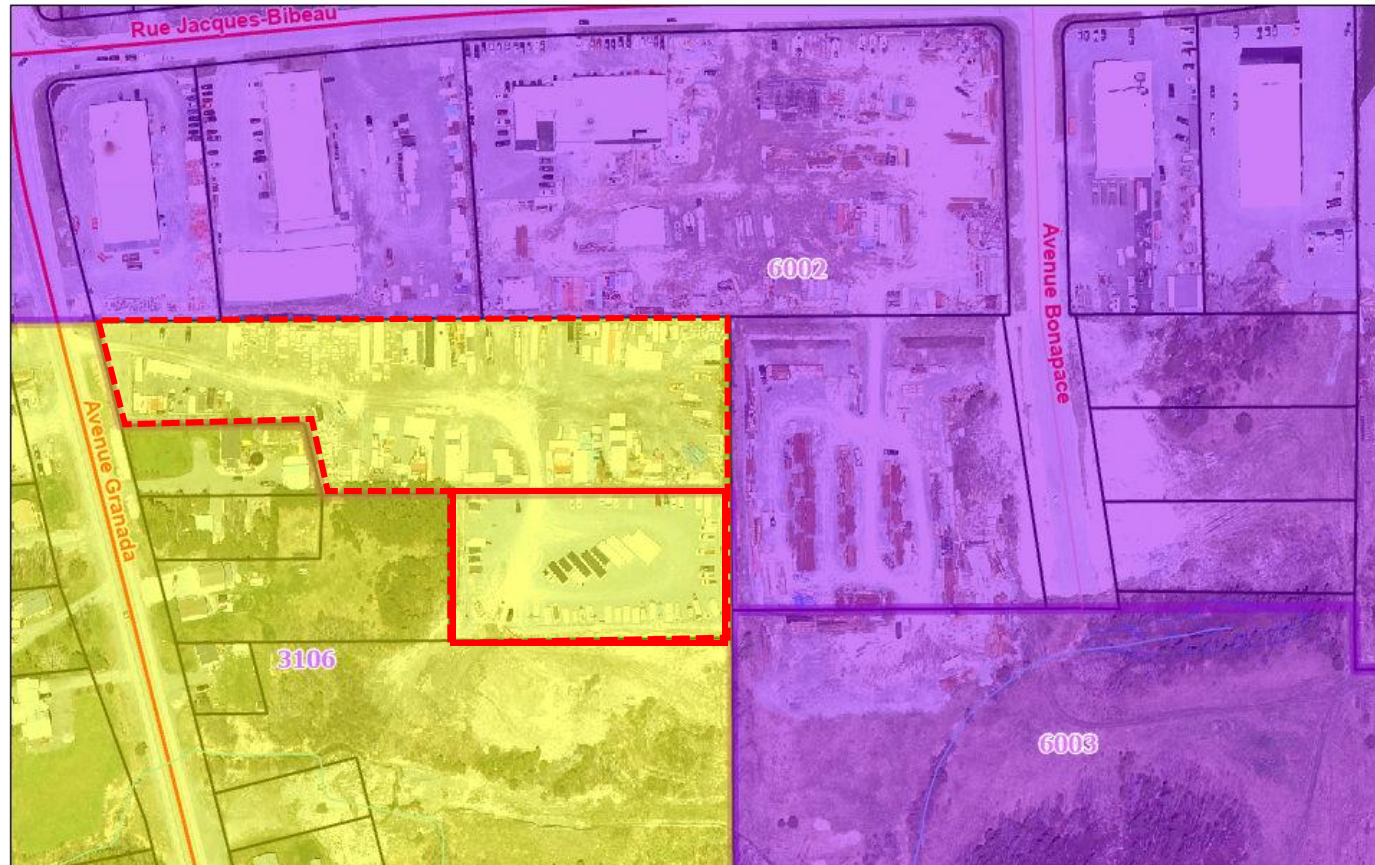
Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	La parcelle visée par la régularisation est située en marge d'un secteur industriel, en fond de lot d'un secteur résidentiel. Bien que l'empiètement d'un usage de ce type dans un secteur voué à l'habitation ne soit pas souhaitable, l'environnement immédiat n'est pas occupé par l'habitation.
2. Intégration architecturale	Le seul bâtiment projeté est un mégadôme qui s'implanterait dans la partie située dans la zone industrielle 6002. Les mégadômes sont autorisés dans cette zone et s'y retrouvent en grand nombre. L'implantation se ferait au fond du lot, ce qui atténue davantage les impacts visuels potentiels.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Les parties de terrain vouées à l'entreposage seraient occupées en quasi-totalité par des allées de circulation et superficies d'entreposage extérieur. Aucun aménagement végétal n'est prévu. La superficie du remblai dépasse la limite du 100 m de l'affectation industrielle prescrite au plan d'urbanisme. Il y aurait lieu de revégétaliser cette superficie minéralisée qui ne sera pas utilisée.

PPCMOI – Analyse selon les critères : Sommaire (2/2)

Critères	Analyse
4. Organisation du projet dans l'environnement	Étant donné la grande proportion minéralisée de la parcelle visée, il y aurait lieu de s'assurer que le requérant se dote d'un plan de gestion des eaux pluviales à l'intérieur de celle-ci. Aucune bande tampon végétalisée n'est prévue entre la nouvelle aire d'entreposage et les terrains situés dans la zone résidentielle. Puisque l'usage peut générer plusieurs impacts sur le voisinage et que la responsabilité de mitiger ces impacts revient au promoteur, il y aurait lieu de s'assurer qu'une bande tampon soit aménagée entre l'usage et les terrains situés dans la zone résidentielle, et ce, même pour les parcelles déjà bordées par un boisé. Il y aurait également lieu d'appliquer le même principe pour les parcelles d'entreposage existantes bordant les terrains résidentiels. L'entreposage extérieur est souvent accompagné d'un éclairage extérieur important la nuit. Ce genre d'éclairage génère souvent d'importantes nuisances sur le voisinage résidentiel. Compte tenu de la proximité d'un secteur résidentiel, une attention particulière devra être portée pour éviter que cet éclairage ne soit perceptible à l'extérieur de la propriété, côté résidentiel.
5. Organisation fonctionnelle	Les parcelles visées sont accessibles par l'entrée du site sur l'avenue Granada.
6. Composantes socioculturelles	N/A
7. Développement local ou régional	Le projet constitue l'expansion d'une entreprise locale. Le site visé constitue une croissance naturelle d'un site déjà voué à l'exercice de l'usage visé par la demande.
8. Faisabilité du projet	Le projet est déjà réalisé.

PPCMOI – Conformité au plan d'urbanisme

Affectations au plan d'urbanisme



L'immeuble est situé dans l'affectation urbaine – milieu de vie : secteur périphérique.

24/04/2026 à 14:46:42

Affectation plan d'urbanisme

Affectation industrielle Secteur central

Affectation urbaine milieu de vie Secteur périphérique

Zonage municipal actuel

Milieu humide caractérisé

Hydrographie linéaire

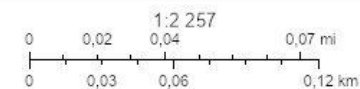
Segment de rue classification

Artere municipale

Collectrice municipale

Locale municipale

UE



Ville de Rouyn-Noranda

PPCMOI – Conformité au plan d'urbanisme

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

Cette fonction est complémentaire à l'affectation uniquement si la superficie de plancher du bâtiment principal ne dépasse pas 2000 m². Cette limitation vise à limiter les nuisances liées aux activités industrielles, telles que les grandes superficies d'entreposage.

En ce sens, l'usage exercé ne serait pas conforme à l'affectation.

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	
Affectation Milieu de vie																															
Secteur central	○	●	●		○	○	○ ¹	○	○	○	○ ¹	○ ¹	○		○		○ ²	○ ³	○	○			○					○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	○
Secteur périphérique	●	○	○		○	○	○ ¹	○		○ ⁴	○	○ ¹	○ ¹	○		○	○ ²	○ ³	○	○			○		○ ⁵			○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	○
Secteur secondaire	●	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○		○		○ ²	○ ³	○	○			○		○ ⁵			○ ⁷	○ ⁷	○ ^{6,7}	○
Secteur villageois	●	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○		○		○ ³	○	○	○			○					○ ^{6,7}	○ ⁷	○ ^{6,7}	○

2 : La superficie de plancher est limitée à 2000 m²

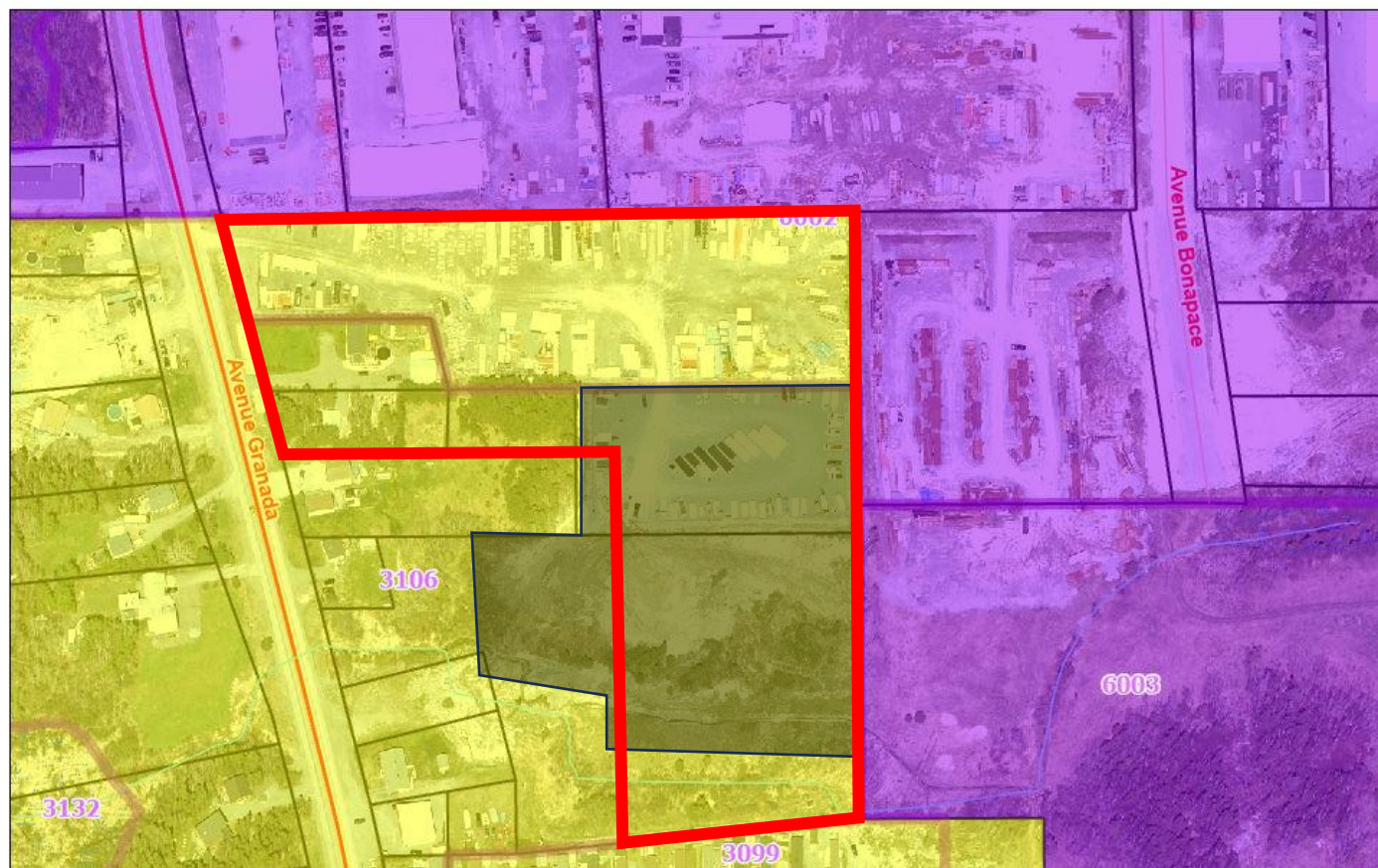
LÉGENDE

• Fonction dominante

o Fonction complémentaire

PPCMOI – Conformité au plan d'urbanisme

Affectations au plan d'urbanisme



07/07/2026 à 15:19:17

Affectation plan d'urbanisme

Affectation industrielle Secteur central

Affectation urbaine milieu de vie Secteur périphérique

Zonage municipal actuel

Milieu humide potentiel

Milieu humide caractérisé

Présence

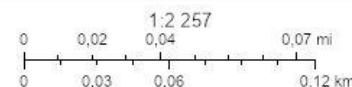
Hydrographie linéaire

Segment de rue classification

Artere municipale

Locale municipale

UE



Ville de Rouyn-Noranda

Selon le plan d'urbanisme, les zones doivent correspondre aux limites des affectations **à 100 m près**.

La demande peut être considérée compatible au plan d'urbanisme si les usages se situent à moins de 100 m de l'affectation industrielle.

L'encadré rouge représente la partie de la propriété située à moins de 100 m de l'affectation industrielle.

La superficie ombragée correspond à la superficie ayant fait l'objet des travaux de remblai.