

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

Immeuble visé :

*12920, boulevard Rideau  
Quartier Rollet*

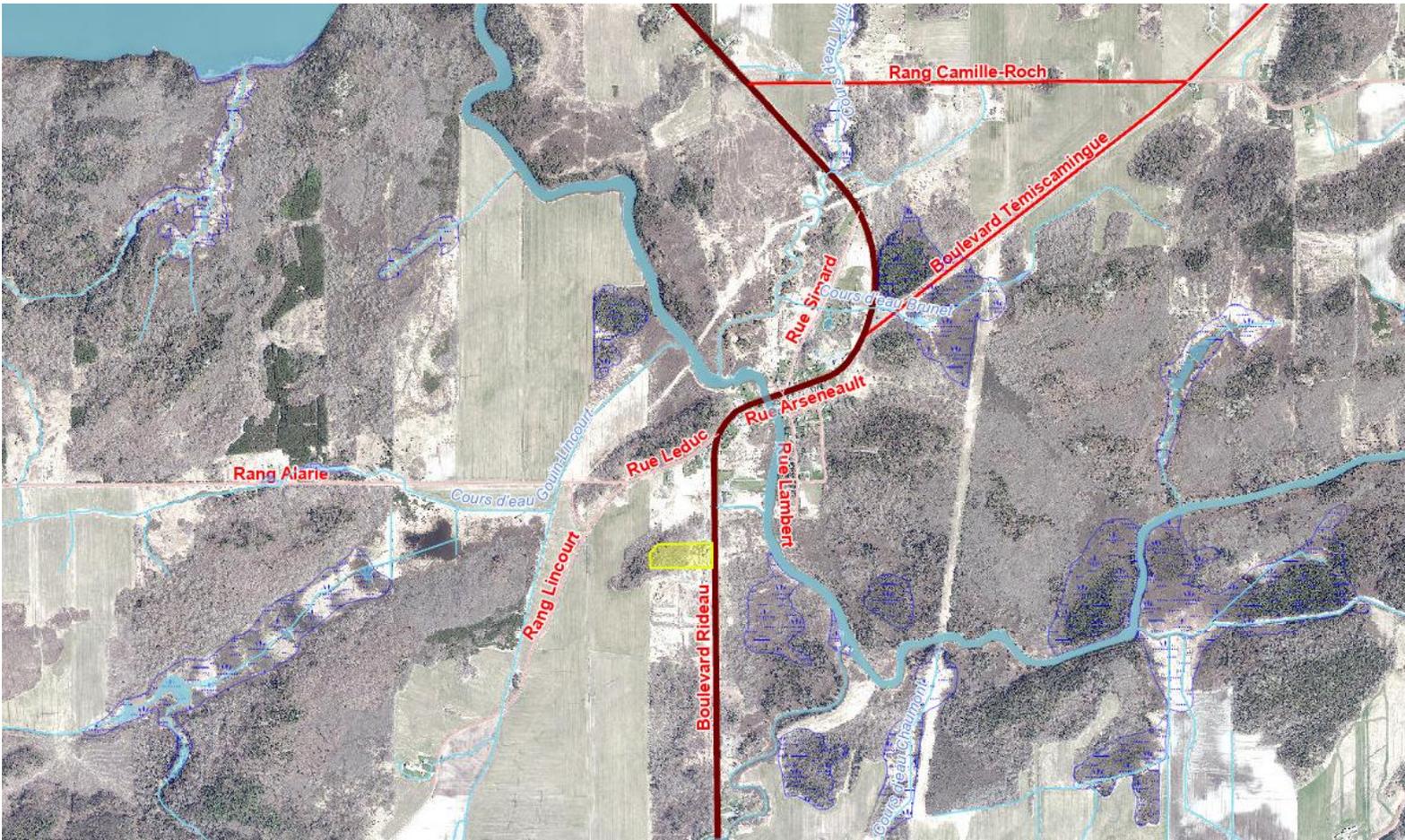
Assemblée publique de consultation :  
7 avril 2025



# PPCMOI

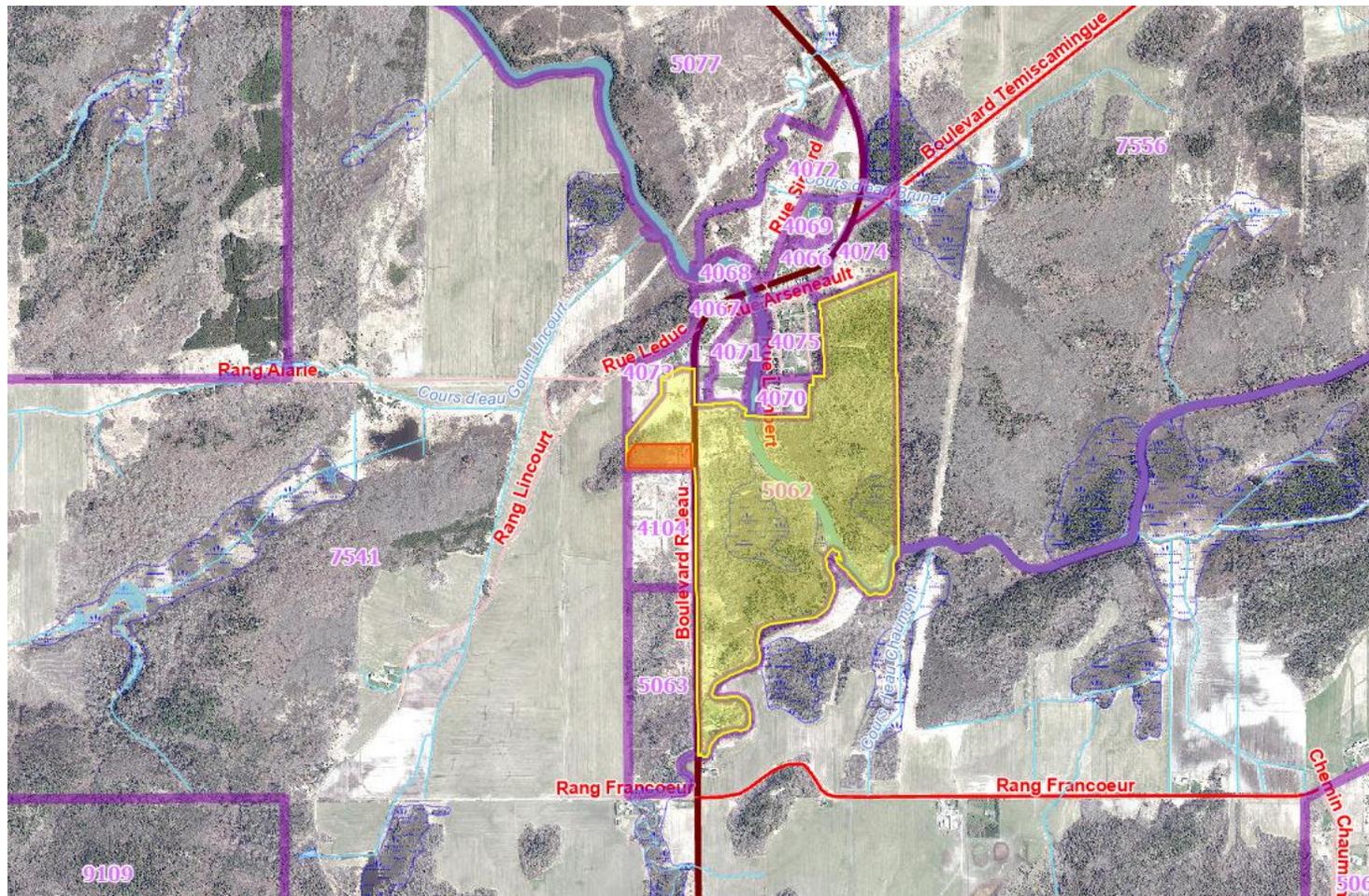
Localisation : 12920, boulevard Rideau, lot 4 644 801 au cadastre du Québec (quartier Rollet).

Le projet consiste en l'implantation d'une usine de fabrication de blocs d'argile et d'activité complémentaire de vente, à proximité du secteur industriel du quartier Rollet.



# PPCMOI

Le terrain visé est situé à l'intérieur de la zone « 5062 » au plan de zonage. La zone autorise actuellement l'habitation de faible densité, les maisons mobiles, l'exploitation des ressources naturelles, la production agricole et les garages de réparation de véhicules lourds.





# PPCMOI

Le demandeur souhaite déplacer son lieu de production actuel d'un local sur cette propriété. L'entreprise n'a pas besoin d'être implantée dans un emplacement central en milieu urbain.

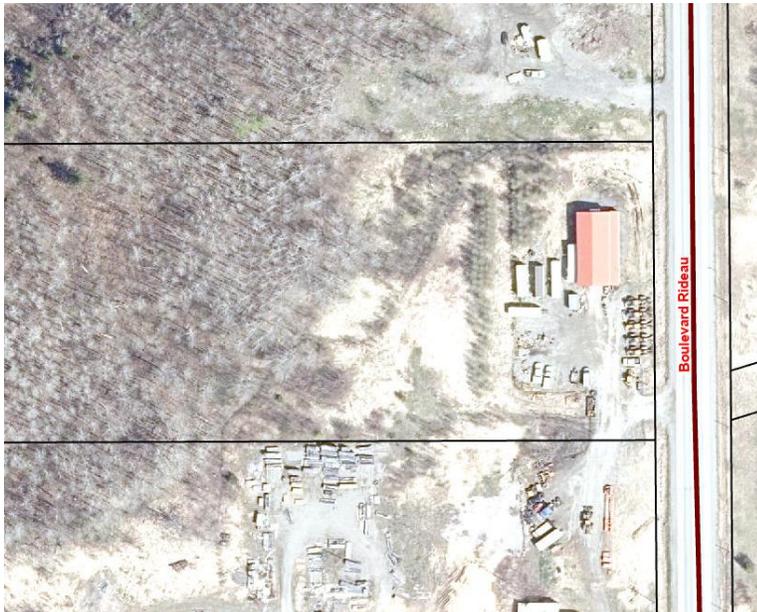
La carrière, associée à l'entreprise, est située à Montbeillard, soit beaucoup plus près du lieu projeté de relocalisation que du centre de Rouyn-Noranda.

Le demandeur veut également exercer un usage complémentaire de vente au détail de pierres et autres produits similaires.

# PPCMOI

Sur la propriété visée, il n'y aurait aucune ou très peu de modifications à l'aménagement extérieur ou au bâtiment.

Situation actuelle :





# PPCMOI

Les éléments de non-conformité au règlement de zonage sont :

- Usage « 3611 – Industrie de matériaux de construction en argile et de produits réfractaires »;
- Usage complémentaire de vente au détail et en gros de pierre et autres produits connexes;
- Usage complémentaire de vente de produits d'aménagement paysager.

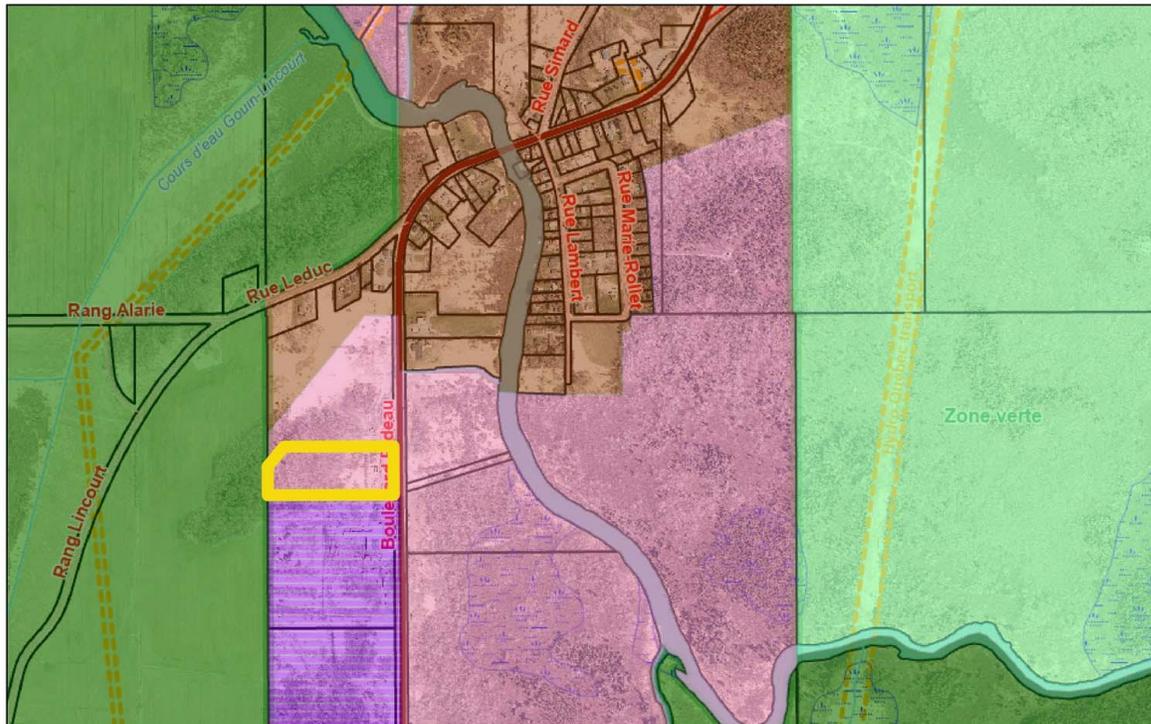
Toutes les autres normes du règlement sont respectées. Toute autre modification non conforme à la réglementation n'est pas incluse à la présente demande.

# PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Le terrain est situé en partie à l'intérieur de l'affectation rurale – secteur rural (rose) et à proximité de l'affectation industrielle – secteur Rollet (violet).

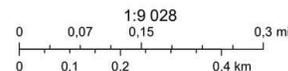
Affectations au plan d'urbanisme



13/01/2025 à 14:24:26

Affectation plan d'urbanisme

- |   |  |
|---|--|
| Affectation agricole Secteur agricole dynamique | Affectation rurale Secteur rural                     |
| Affectation agricole Secteur agro-forestier     | Affectation urbaine milieu de vie Secteur villageois |
| Affectation industrielle Secteur Rollet         | Milieu humide orientation PGMH                       |
|   | Autorisation Min Env nécessaire                      |



# PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Les usages industriels artisanaux sont compatibles à l'affectation rurale – secteur rural seulement comme usage complémentaire à un usage résidentiel ou commercial.

## 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 Pouvoir	Minière Carrière, sable, graville Forestière Hydraulique et aquatique Éolienne et solaire	Production Végétale Production Animale Artisanale Agrotouristique
<b>Affectation rurale</b>							
Secteur rural	● <sup>1</sup>	○ <sup>2</sup> ○ <sup>2</sup> ○ <sup>3</sup>	○ ○ ○ ○ ○ <sup>4</sup>	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○

### 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.

- <sup>1</sup> : Le deuxième logement est autorisé seulement dans les zones déterminées en fonction de l'occupation existante.
- <sup>2</sup> : Seuls les usages intégrés à la résidence ou à un bâtiment secondaire sur un terrain à prédominance résidentielle sont autorisés.
- <sup>3</sup> : Seuls les usages intégrés à la résidence sont autorisés.
- <sup>4</sup> : Usage autorisé uniquement lorsque des problématiques liées à la salubrité publique l'obligent.

# PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Les usages industriels légers sont compatibles à l'affectation industrielle – secteur Rollet, soit l'affectation adjacente au sud de la propriété.

## AFFECTATION INDUSTRIELLE

	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	
<b>Affectation Industrielle</b>																														
Secteur central		●	○ <sup>1</sup>	○ <sup>1</sup>	○ <sup>1</sup>	○ <sup>2</sup>		○			○	○	○	●	●	○		○			○	○								
Secteur aéroportuaire			○ <sup>1</sup>	○	○	○		○		○	○	○	○		● <sup>4</sup>	○	○				○	○	○							
Secteur secondaire		○	○ <sup>1</sup>	○ <sup>1</sup>	○ <sup>1</sup>					○	○	○	○								○	○	○							
Secteur Rollet		○	○	○	○ <sup>1</sup>			○	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○						
Secteur Granada										○	○	○	○	○	○	○	○				○	○								

### 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.

<sup>1</sup> : Seule la vente de détail complémentaire à un usage industriel est permise.

<sup>2</sup> : Seuls les services de restauration destinés à la consommation de la clientèle établie dans le parc industriel sont permis.

<sup>3</sup> : Ne comprend que la location de véhicules automobiles.

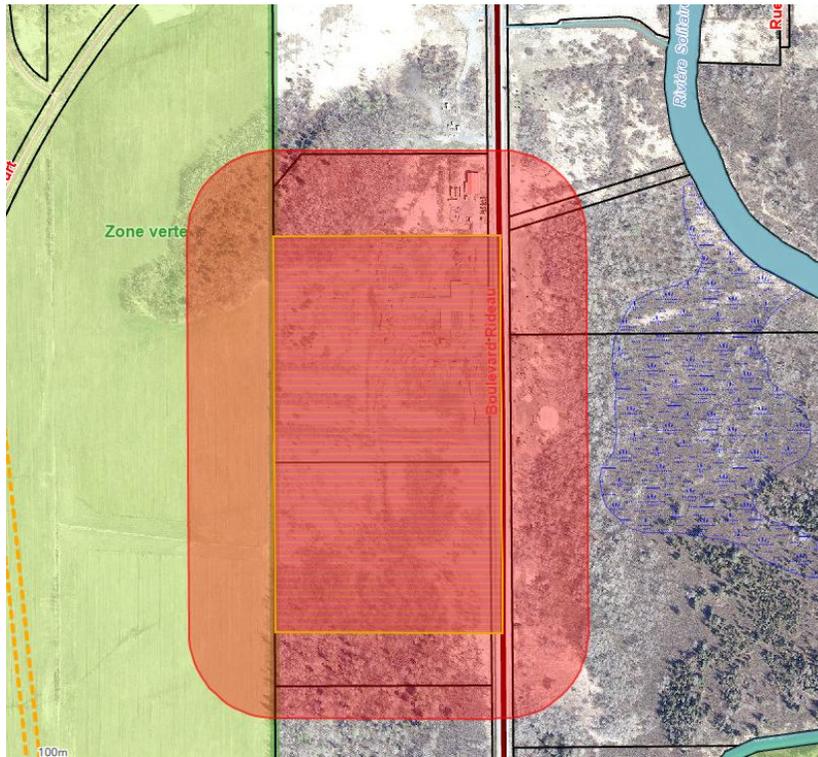
<sup>4</sup> : Le type d'industries doit être balisé de façon à réduire les nuisances engendrées sur les activités aéroportuaires.

# PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

Toutefois, nous pouvons considérer le projet conforme puisque selon le plan d'urbanisme :  
« Les zones délimitées dans le règlement de zonage devront correspondre aux limites des aires d'affectation du plan d'urbanisme à **100 mètres près.** »

La propriété est incluse à l'intérieur d'une distance de 100 mètres de l'affectation industrielle :



# PPCMOI – Analyse selon les critères

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	Usage industriel et complémentaire de vente de produits connexes s'implantant en bordure d'une zone industrielle existante. La résidence la plus près est située à 175 mètres de la propriété. Présence d'un boisé au nord de la propriété.
2. Intégration architecturale	Peu ou pas de modifications au bâtiment existant.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Peu ou pas de modifications des espaces extérieurs.
4. Organisation du projet dans l'environnement	L'usage produit peu de bruits perceptibles de l'extérieur.
5. Organisation fonctionnelle	Les heures d'activités de l'entreprise sont en journée la semaine, peu de changements dans l'intensité du transport.
6. Composantes socioculturelles	N/A
7. Développement local ou régional	Maintien d'une entreprise sur le territoire, déménagement des activités près du noyau villageois de Rollet.
8. Faisabilité du projet	Le projet peut se faire facilement.



# 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 « 3611 – Industrie de matériaux de construction en argile et de produits réfractaires »;
- Exercer l'usage complémentaire de vente au détail et en gros de pierre et autres produits connexes;
- Exercer l'usage complémentaire de vente de produits d'aménagement paysager.



## 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 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](http://rouyn-noranda.ca/consultations).



**MERCI!**