

À une séance régulière des membres du conseil de la Ville de Rouyn-Noranda tenue à la salle du conseil de l'hôtel de ville, situé au 100 de la rue Taschereau Est, le lundi 25 août 2025 à 20 h, conformément à la *Loi sur les cités et villes*, à laquelle sont présents les conseillères et les conseillers :

Monsieur Daniel Camden,	district N° 1	– Noranda-Nord/Lac-Dufault
Madame Sylvie Turgeon,	district N° 2	– Rouyn-Noranda-Ouest
Monsieur Guillaume Beaulieu,	district N° 3	– Rouyn-Sud
Monsieur Réal Beauchamp,	district N° 5	– Noranda
Monsieur Louis Dallaire,	district N° 6	– De l'Université
Monsieur Cédric Laplante,	district N° 10	– Kekeko
Monsieur Stéphane Girard,	district N° 12	– d'Aiguebelle

Sont absents :

Madame Claudette Carignan,	district N° 4	– Centre-Ville
Monsieur Yves Drolet,	district N° 7	– Granada/Bellecombe
Monsieur Sébastien Côté,	district N° 8	– Marie-Victorin/du Sourire

formant quorum du conseil municipal de la Ville de Rouyn-Noranda sous la présidence de Mme Diane Dallaire, mairesse.

Poste vacant	district N° 9	– Évain
Poste vacant	district N° 11	– McWatters/Cadillac

Sont également présents : M. François Chevalier, directeur général et M^e Angèle Tousignant, greffière.

RÉSOLUTION N° 2025-801

ATTENDU QUE la Ville de Rouyn-Noranda a adopté le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) N° 2023-1252;

ATTENDU QUE M. Dennis Marion est propriétaire de l'immeuble situé sur l'avenue Provencher, soit le lot 6 655 706 au cadastre du Québec;

ATTENDU QUE la propriété est considérée comme étant un lot transversal puisqu'elle donne sur l'avenue Provencher et sur l'avenue Chartier;

ATTENDU QUE le propriétaire a déposé une demande d'approbation de PPCMOI afin de déroger à certaines dispositions du règlement de zonage N° 2015-844;

ATTENDU QUE le propriétaire souhaite exercer un usage d'entrepôt de mobilier et d'appareils ménagers (mini-entrepôts) et y construire à terme trois (3) bâtiments sur ledit lot;

ATTENDU QUE l'immeuble fait partie de la zone « 4102 » au plan de zonage accompagnant le règlement de zonage N° 2015-844;

ATTENDU QUE le projet proposé ne respecte pas les éléments suivants du règlement de zonage N° 2015-844 :

- l'usage « 6375 – Entrepôt de mobilier et d'appareils ménagers, incluant les mini-entrepôts » n'est pas autorisé dans la zone « 4102 »;
- la marge latérale nord-ouest est de 0,5 mètre, au lieu du minimum de 3 mètres pour un usage de mini-entrepôts;
- la distance entre les deux (2) bâtiments principaux, soit entre celui donnant sur l'avenue Chartier et celui donnant sur le lot voisin 5 210 484, est de 4 mètres au lieu du minimum de 5,5 mètres pour un usage de mini-entrepôts;

- la bande tampon d'une largeur minimale de 5 mètres le long de la ligne nord-ouest du terrain exigée pour un usage de la classe « commerces à impacts majeurs (C-3) » serait absente;
- la bande tampon d'une largeur minimale de 5 mètres le long de la ligne avant du terrain (avenue Provencher) occupée par un boisé existant ne serait pas constituée de conifères ou d'arbustes à feuillage persistant d'au moins 2 mètres de hauteur;
- la bande tampon d'une largeur minimale de 5 mètres le long de la ligne sud-est du terrain occupée par un boisé existant ne serait pas constituée de conifères ou d'arbustes à feuillage persistant d'au moins 2 mètres de hauteur;
- la bande tampon d'une largeur minimale de 5 mètres le long de la ligne avant du terrain (avenue Chartier) occupée par un boisé existant n'est pas constituée de conifères ou d'arbustes à feuillage persistant d'au moins 2 mètres de hauteur.

ATTENDU QUE les bandes tampons le long des lignes avant et sud-est sont occupées par un boisé existant de divers types de végétaux (arbres et arbustes) d'une hauteur variable;

ATTENDU QUE les constructions projetées se trouveront à près de 95 mètres de la résidence située sur le lot voisin (côté nord-ouest) et à près de 40 mètres de la résidence se trouvant du côté est l'avenue Chartier;

ATTENDU QUE l'immeuble fait partie de l'affectation urbaine : milieu de vie – secteur villageois au plan d'urbanisme et que la fonction industrielle légère est compatible avec cette affectation;

ATTENDU QUE le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation du règlement N° 2023-1252;

ATTENDU QUE le projet a été soumis au comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour analyse et que ce dernier a transmis son avis au conseil municipal;

ATTENDU QUE le conseil municipal a pris connaissance de la demande d'approbation du projet;

POUR CES MOTIFS,

Rés. N° 2025-801 : Il est proposé par le conseiller Stéphane Girard appuyé par le conseiller Réal Beauchamp et unanimement résolu que le préambule ci-dessus fasse partie de la présente résolution.

Que le conseil municipal, conformément au règlement N° 2023-1252, adopte le **second projet de résolution** concernant la construction de mini-entrepôts sur la propriété située sur l'avenue Provencher, soit le lot 6 655 706 au cadastre du Québec.

Que l'autorisation accordée permette les éléments dérogatoires suivants du règlement de zonage N° 2015-844 :

- exercer l'usage « 6375 – Entreposage du mobilier et d'appareils ménagers, incluant les mini-entrepôts »;
- la marge latérale nord-ouest est de 0,5 mètre, au lieu du minimum de 3 mètres pour un usage de mini-entrepôts;
- fixer à 4 mètres la distance entre le bâtiment donnant sur l'avenue Chartier et celui donnant sur le lot 5 210 484;
- l'absence de la bande tampon d'une largeur minimale de 5 mètres le long de la ligne nord-ouest du terrain exigée pour un usage de la classe « commerces à impacts majeurs (C-3) »;

- maintenir à l'état naturel la bande tampon, d'une largeur minimale de 5 mètres, occupée par un boisé existant qui n'est pas constitué de conifères ou d'arbustes à feuillage persistant d'au moins 2 mètres de hauteur le long de la ligne avant du terrain (avenue Provencher) pour un usage de la classe « commerces à impacts majeurs (C-3) »;
- maintenir à l'état naturel la bande tampon, d'une largeur minimale de 5 mètres, occupée par un boisé existant qui n'est pas constitué de conifères ou d'arbustes à feuillage persistant d'au moins 2 mètres de hauteur le long de la ligne sud-est du terrain pour un usage de la classe « commerces à impacts majeurs (C-3) »;
- maintenir à l'état naturel la bande tampon, d'une largeur minimale de 5 mètres, occupée par un boisé existant n'étant pas constitué de conifères ou d'arbustes à feuillage persistant d'au moins 2 mètres de hauteur le long de la ligne avant du terrain (avenue Chartier) pour un usage de la classe « commerces à impacts majeurs (C-3) ».

Que l'autorisation accordée soit assujettie au respect des conditions suivantes :

- les portes des unités d'entreposage doivent être de couleur sobre afin de s'intégrer avec le milieu naturel environnant.

Que l'autorisation donnée par le conseil ne dispense pas le requérant à obtenir, le cas échéant, tout permis, certificat d'autorisation, approbation ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement, ou de toute autre disposition d'un règlement municipal non inclus dans la présente autorisation.

ADOPTÉE

Copie certifiée conforme,
ce 27^e jour du mois d'août 2025

La greffière,



Angèle Tousignant