

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

Immeuble visé :
2248, avenue Larivière
Secteur McWatters

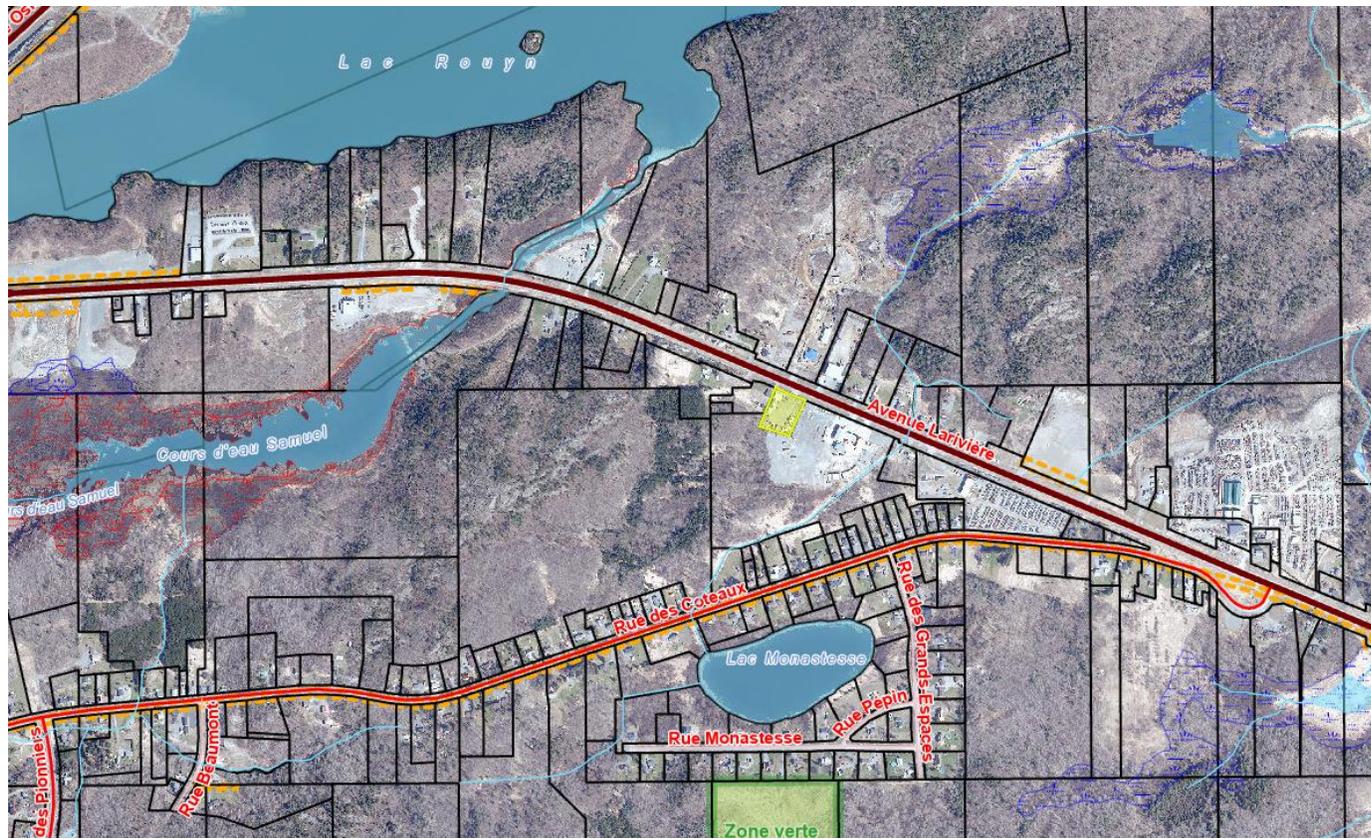
Assemblée publique le 24 février 2025



PPCMOI

Localisation : 2248, avenue Larivière (lot 5 028 584 au cadastre du Québec)

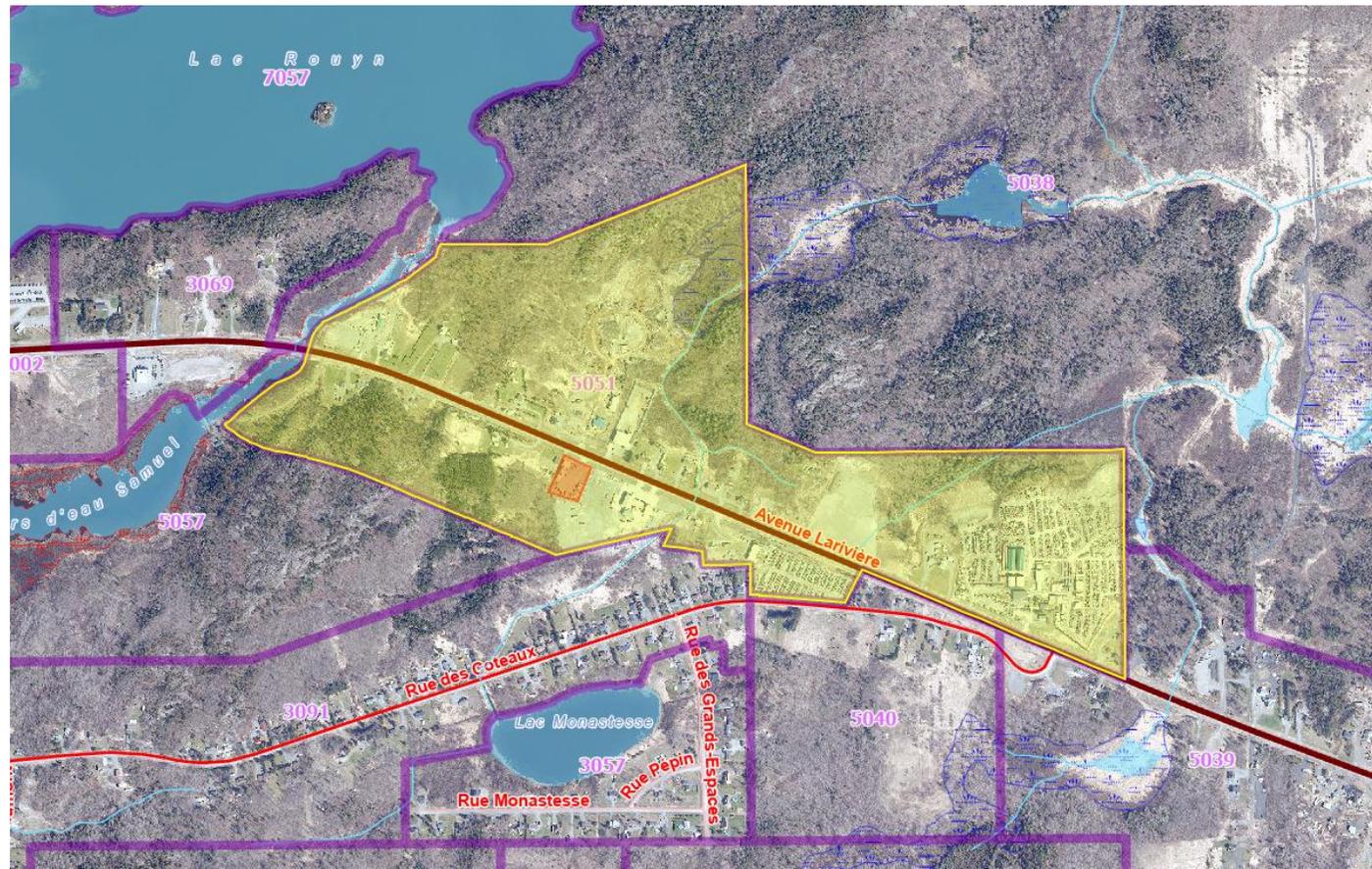
Le projet consiste à ajouter deux conteneurs en cour arrière du terrain commercial pour y entreposer des matières dangereuses (huiles et graisses usées, boues de sédimentation) relié à l'usage principal déjà effectué sur la propriété, soit une entreprise de service de nettoyage de fosses septiques et services connexes de nettoyage et dégraissage de conduites diverses (usage autorisé et conforme).



PPCMOI

Le terrain visé est situé à l'intérieur de la zone 5051 au plan de zonage.

La zone autorise l'habitation de faible densité, les commerces à impacts majeurs, les commerces reliés aux véhicules légers, les cours à rebuts et ferrailles ainsi que l'exploitation de ressources naturelles.



PPCMOI

L'entreposage de matières dangereuses est habituellement autorisé dans des zones industrielles lourdes. Les matières entreposées sont en lien direct avec les activités de l'entreprise (huiles et graisses usées, boues de sédimentation).

L'entreposage des matières sera temporaire et sera mis dans des contenants prévus à cette fin, en vue d'un transbordement pour une élimination ailleurs dans un site spécifique. Cela permettra à l'entreprise d'être plus efficace sur le transport, notamment optimiser les transports vers l'extérieur de la région.

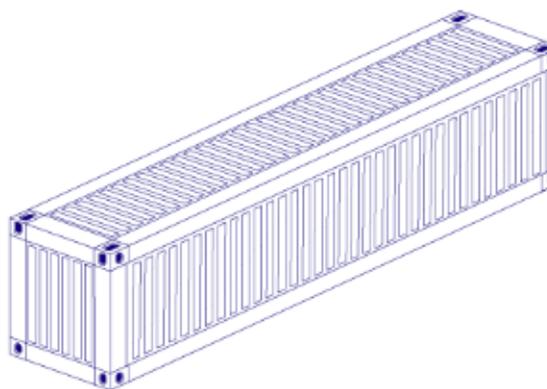


PPCMOI

L'entreposage se fera dans des contenants fermés, à l'intérieur de conteneurs situés dans la cour arrière.

Les matières entreposées ne contiennent pas de matériaux explosifs.

Le terrain visé est voisin d'un terrain résidentiel à l'ouest et d'un terrain commercial à l'est.



Conteneur maritime de 40 pi

Dimensions extérieures: 40ft long;
8ft wide; 8ft 6in high (12.19m long;
2.44m wide; 2.59m high)

Dimensions intérieures: 39ft 6in long;
7ft 6in wide; 7ft 5in high (12.04m long;
2.28m wide; 2.26m high)

Ouverture de portes: 7ft 6in wide; 7ft 5in
high (2.28m wide; 2.26m high)

Poids: 3655kg (8050 lb)

*Merci de noter
que toutes les
dimensions ne sont
qu'approximatives.

PPCMOI

Photos



PPCMOI

Photos





PPCMOI

Les éléments de non-conformité aux règlements d'urbanisme liés à la demande sont :

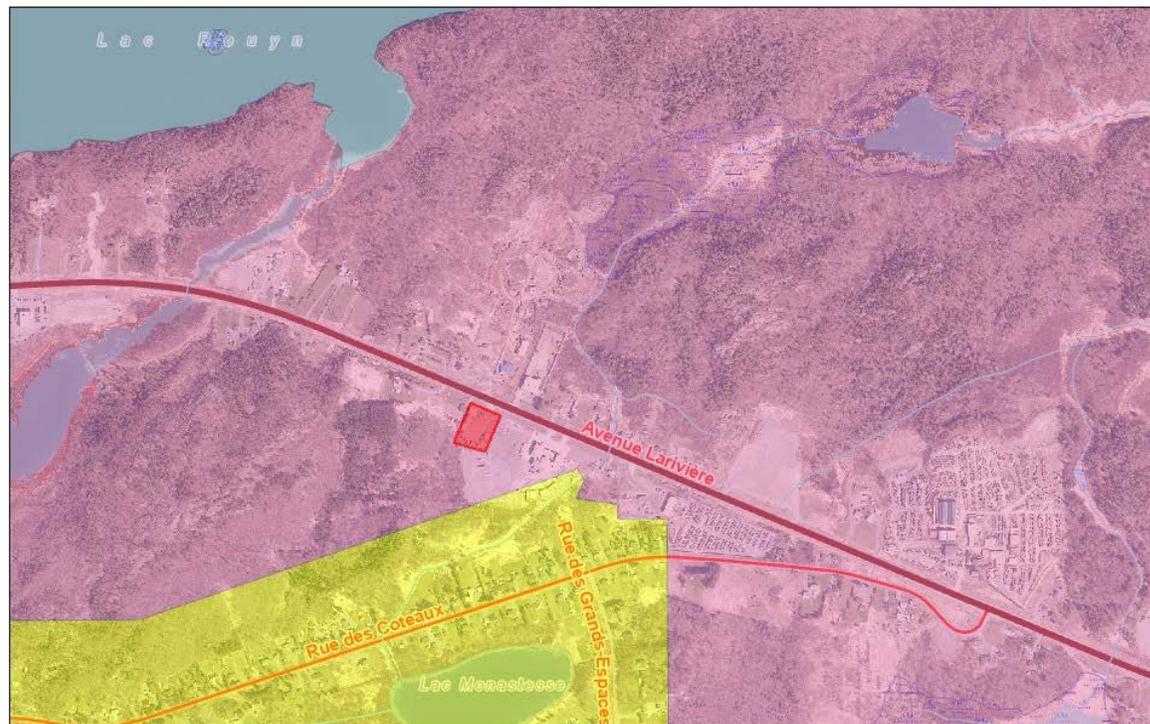
- Usage d'entreposage de matières dangereuses complémentaire à l'usage principal est non autorisé à l'intérieur de la zone 5051;
- 8 conteneurs sur le site au lieu d'un maximum de 1;
- Conteneurs non recouverts de matériaux de revêtement autorisés (cependant, ils seront peints d'une couleur uniforme);
- Distance entre les conteneurs (0,68 mètre au lieu de 3 mètres minimum).

PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

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

Affectations au plan d'urbanisme



05/12/2024 à 12:50:24

Affectation plan d'urbanisme

Affectation riveraine Secteur protégé

Affectation rurale Secteur rural

Affectation urbaine milieu de vie Secteur périphérique

Non affecté

Milieu humide orientation PGMH

Autorisation Min Env nécessaire

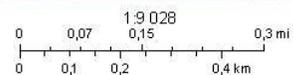
En conservation

Hydrographie surfacique

Hydrographie linéaire

Segment de rue classification

Collectrice municipale



PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Les usages industriels peuvent être complémentaires à un usage commercial principal dans l'affectation rural – secteur rural.

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 de | Minière Carrière, sable, gravier Forestière Hydraulique et aquatique Éolienne et solaire | Production Végétale Production Animale Artisanale Agrotouristique |
| Affectation rurale | | | | | | | |
| Secteur rural | ● ¹ | ○ ² ○ ² ○ ³ | ○ ○ ○ ○ ○ ⁴ | ○ ○ ○ ○ ○ | ○ ○ ○ ○ ○ | ○ ○ ○ ○ ○ | ○ ○ ○ ○ ○ |

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.

¹ : Le deuxième logement est autorisé seulement dans les zones déterminées en fonction de l'occupation existante.

² : Seuls les usages intégrés à la résidence ou à un bâtiment secondaire sur un terrain à prédominance résidentielle sont autorisés.

³ : Seuls les usages intégrés à la résidence sont autorisés.

⁴ : Usage autorisé uniquement lorsque des problématiques liées à la salubrité publique l'obligent.

PPCMOI – Analyse selon les critères du règlement

| Critères | Analyse |
|--|--|
| 1. Compatibilité avec le milieu d'insertion | Présence de plusieurs usages commerciaux d'impact majeur dans le secteur. Voisin immédiat commercial du côté est et voisin immédiat résidentiel côté ouest. Présence de clôture et d'arbres du côté ouest. Situé en bordure d'une route nationale, secteur de type périurbain. |
| 2. Intégration architecturale | Installation de conteneurs peut être plus difficile à intégrer. |
| 3. Aménagement des espaces extérieurs | Aucun aménagement extérieur prévu. L'implantation des conteneurs est prévue en fond de lot. |
| 4. Organisation du projet dans l'environnement | Aucun bruit, poussière ou émanation prévue. La présence de matières dangereuses sur le terrain ne comporte aucun risque accru d'incendie ou d'explosion et est déclarée au service incendie et au ministère de l'Environnement. L'entreposage sur le site permet à l'entreprise d'être plus efficace sur le transport et l'élimination des matières dangereuses. |
| 5. Organisation fonctionnelle | Il y a suffisamment d'espace pour les aires de manœuvre et d'entreposage sur la propriété. L'espace est clôturé. |
| 6. Composantes socioculturelles | N/A |
| 7. Développement local ou régional | Facilite les opérations d'une entreprise locale. |
| 8. Faisabilité du projet | Le projet peut se réaliser 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 No 2015-844 :

- Exercer un usage d'entreposage de matières dangereuses complémentaire à l'usage principal;
- Ériger huit (8) conteneurs sur le site au lieu d'un maximum de un (1);
- Ériger les conteneurs sans être recouverts de matériaux autorisés;
- Ériger les deux (2) conteneurs servant d'entreposage de matières dangereuses à une distance de 0,68 mètre l'un de l'autre au lieu d'une distance minimale de 3 mètres;
- Régulariser le dégagement minimal du bâtiment accessoire par rapport au bâtiment principal à 0,83 mètre au lieu du minimum de 3 mètres;
- Régulariser la marge de recul latérale nord-ouest du bâtiment principal de 1,06 mètre au lieu de 3 mètres minimum;
- Régulariser la distance minimale entre les bâtiments accessoires existants (conteneurs seulement) à 0 mètre;
- Régulariser la présence de deux climatiseurs en cour avant.



PPCMOI

Le conseil municipal assujetti l'autorisation au respect des conditions suivantes :

- Les conteneurs non recouverts de matériaux autorisés doivent être peints d'une couleur uniforme;
- Construction d'une clôture opaque de 1,83 mètre autour de l'aire d'entreposage, soit en cour avant et sur les 40 premiers mètres en cour latérale côté est;
- Aménagement d'un écran végétal d'une hauteur minimale de 1,5 mètre devant la clôture en façade, sur la partie à l'est de l'entrée charretière existante;
- Démantèlement des abris non conformes entre les conteneurs existants.



Calendrier d'adoption

- 13 janvier 2025 → Adoption du premier projet de résolution
- 22 janvier 2025 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **24 février 2025** → **Assemblée publique de consultation**
- **24 février 2025** → Adoption du second projet de résolution, le cas échéant
- 5 mars 2025 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 24 mars 2025 → Adoption de la résolution
- 2 mai 2025 → Entrée en vigueur

*Le projet de règlement **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 24 février 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.



MERCI!