

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

Immeuble visé :
*2300, avenue Larivière
Quartier McWatters*

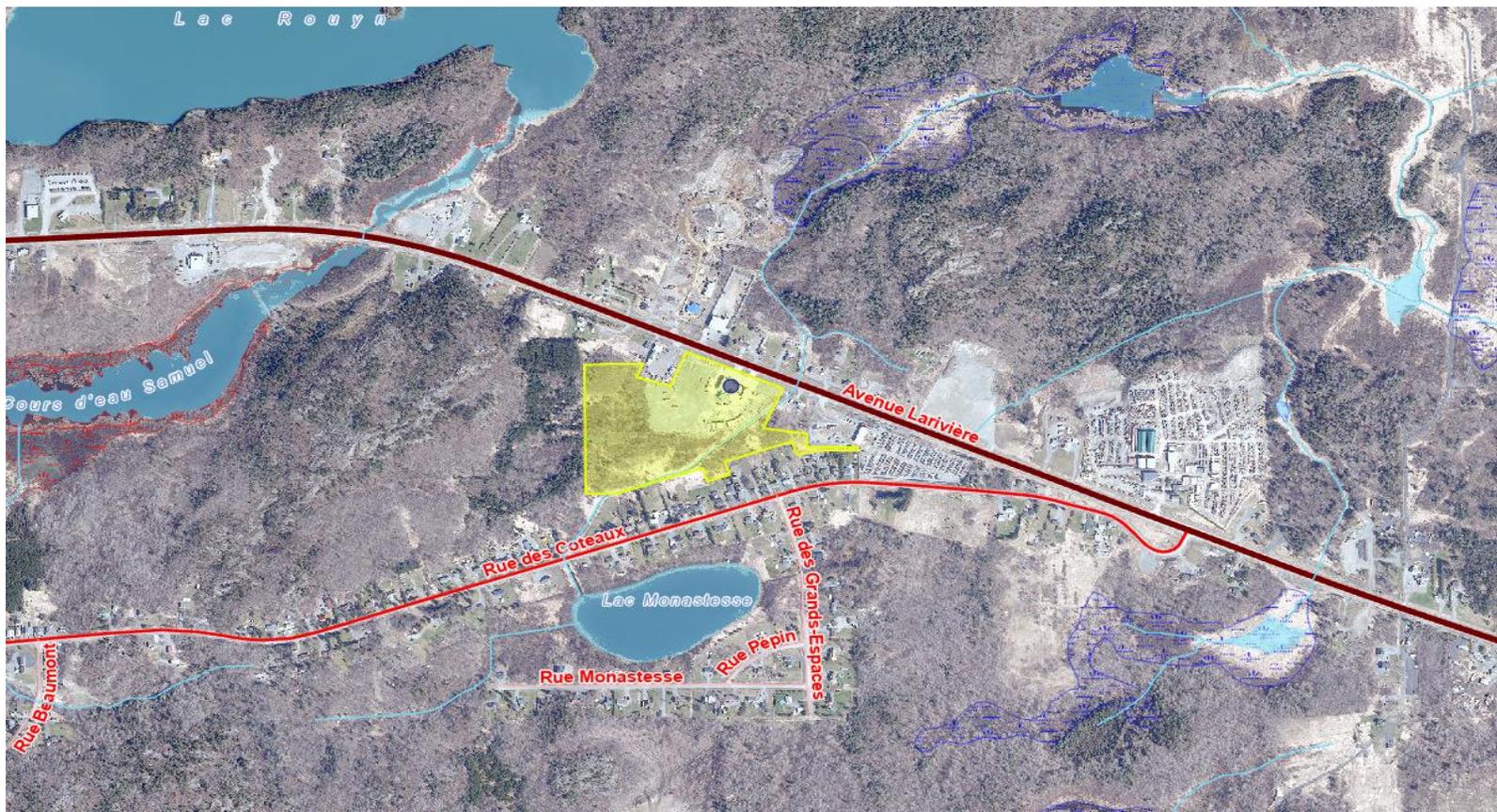
Assemblée de consultation publique
24 mars 2025



PPCMOI

Localisation : 2300, avenue Larivière (lot 5 028 591 au cadastre du Québec).

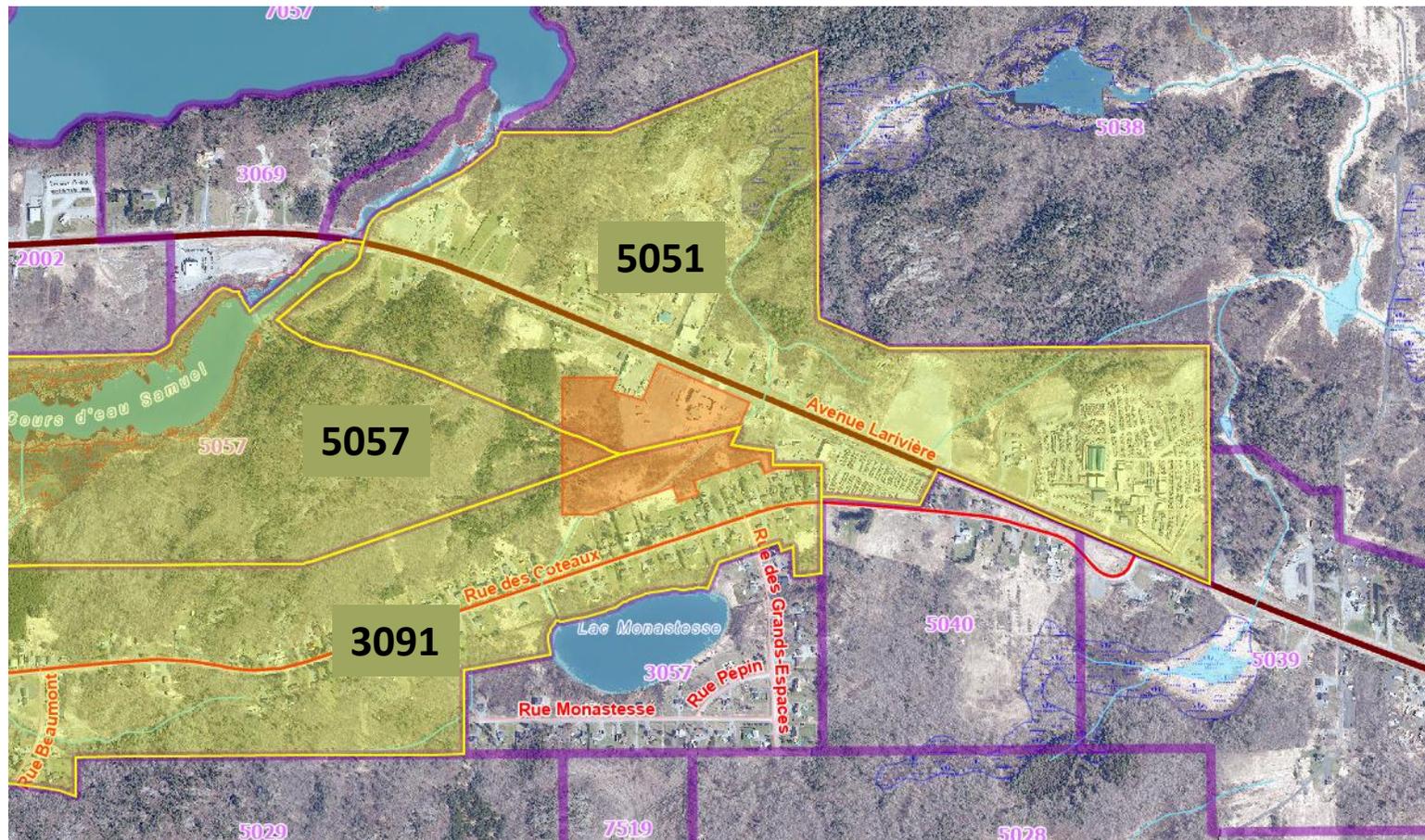
Le projet consiste en l'implantation d'une entreprise spécialisée dans les services professionnels et techniques en géoscience, incluant bureaux, laboratoire, garage mécanique et carothèque. Les activités de l'entreprise incluent également de l'entreposage extérieur de machinerie et équipements spécialisés.



PPCMOI

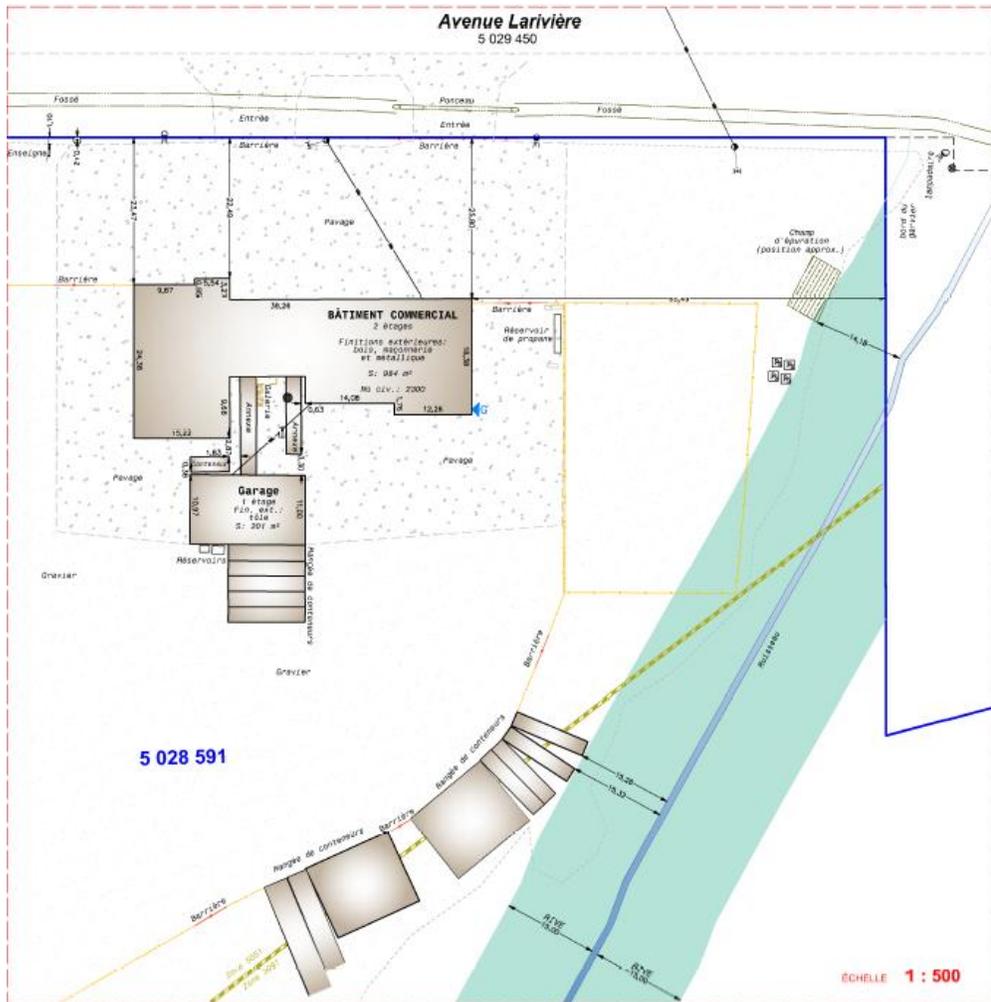
Le terrain visé est situé à l'intérieur des zones 3091, 5051 et 5057 au plan de zonage.

- La zone 3091 est une zone résidentielle
- La zone 5051 autorise plusieurs usages commerciaux lourds en plus d'habitation de faible densité
- La zone 5057 est une zone de conservation autour du marais Fiske

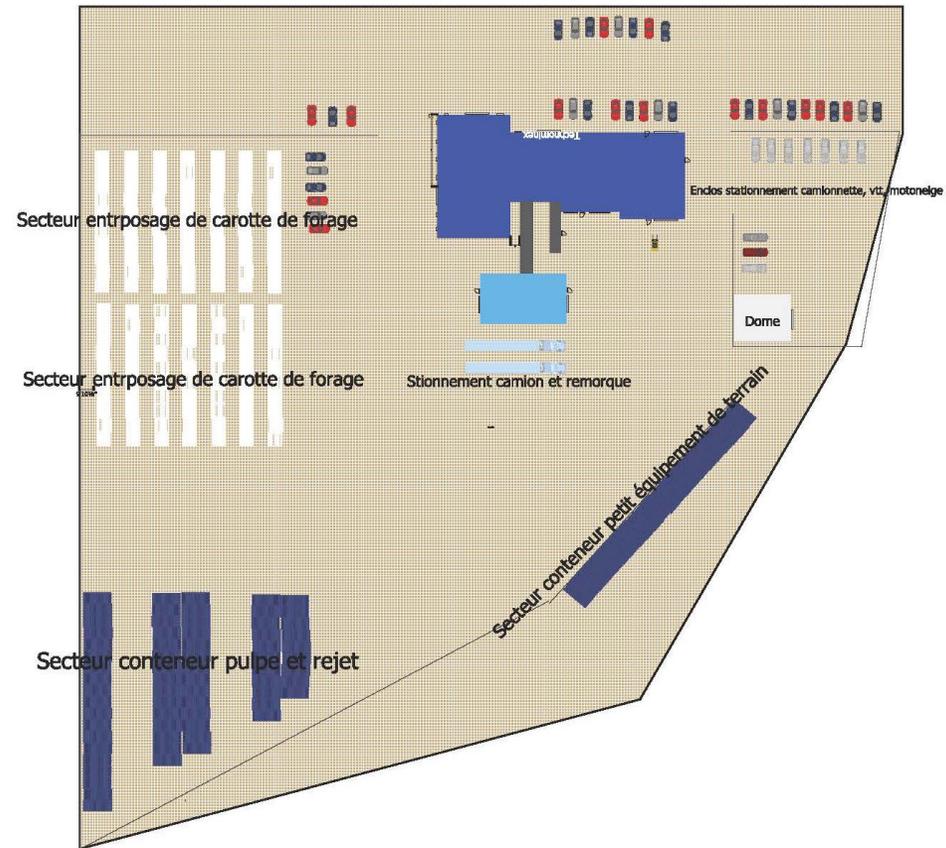


PPCMOI

Un réaménagement des espaces extérieurs est à prévoir ainsi que des travaux à l'intérieur du bâtiment.



Actuel



Projeté



PPCMOI

Les éléments de non-conformité aux règlements d'urbanisme sont :

- Usage principal de service de laboratoire autre que médical
- Usage principal de service de géologie
- Usage complémentaire de carothèque
- Usage complémentaire de garage mécanique
- Présence de 100 conteneurs au lieu de 20 maximum pour une carothèque
- Entreposage de type « D » : un véhicule de plus de 4 500 kilogrammes
- Entreposage de type « E » en cour latérale (carottes de forage)
- Absence de clôture opaque en bordure de l'aire d'entreposage extérieur
- Présence de deux bâtiments en forme de dôme

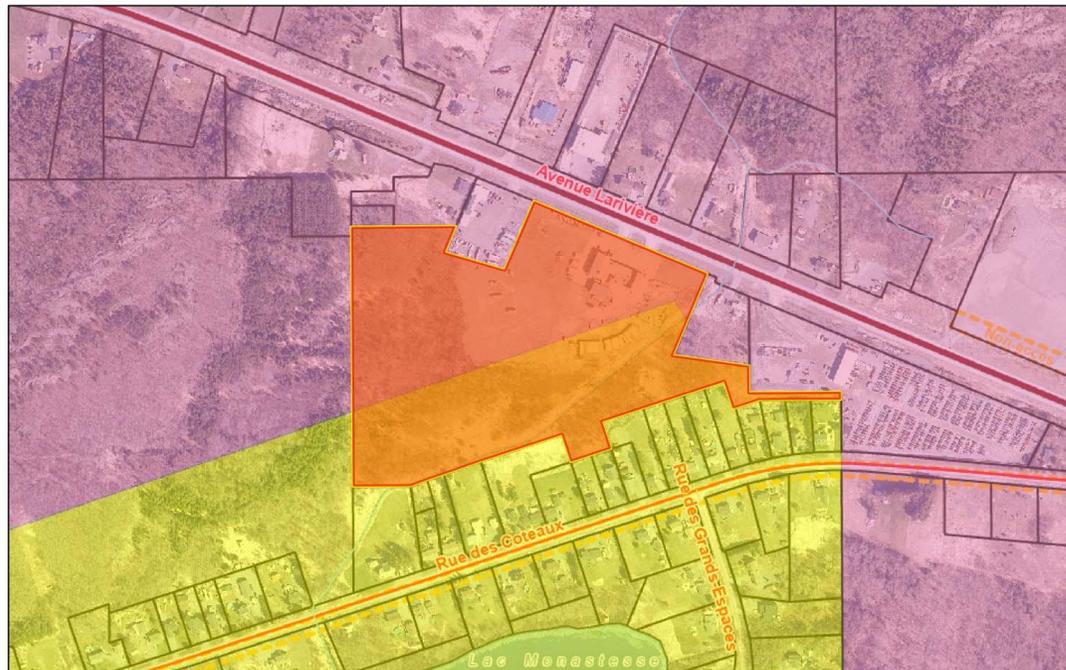
Toutes les autres normes du règlement sont respectées. Toute autre modification non conforme à la réglementation n'est pas incluse à la présente demande.

PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Le terrain est situé en partie à l'intérieur de l'affectation urbaine milieu de vie – secteur périphérique (jaune) et en partie à l'intérieur de l'affectation rurale – secteur rural (rose).

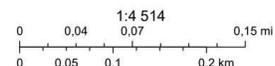
Affectations au plan d'urbanisme



13/01/2025 à 10:33:17

Affectation plan d'urbanisme

Affectation rurale Secteur rural	Hydrographie linéaire	Nationale
Affectation urbaine milieu de vie Secteur périphérique	Segment de rue classification	Servitude
Hydrographie surfacique	Collectrice municipale	UE
	Locale municipale	



PPCMOI

Conformité au plan d'urbanisme :

- Les usages industriels artisanaux sont compatibles avec l'affectation « rurale – secteur rural » seulement s'ils sont complémentaires à un usage principal résidentiel ou commercial (ce qui n'est pas le cas de cette demande).

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	○ ² ○ ² ○ ³	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○

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

Conformité au plan d'urbanisme :

- Les usages industriels sont toutefois compatibles avec l'affectation voisine « urbaine – secteur périphérique », mais sont limités à 2000 m² (le bâtiment principal actuel a une superficie de 1049,71 m²).

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, sables, graviers	Forestière	Hydraulique et aquatique	Éolienne et solaire	Production Végétale	Production Animale	Artisanale	Agrotouristique	
Affectation Milieu de vie																																
Secteur central	○	●	●		○	○	○ ¹	○	○	○	○ ¹	○ ¹	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷
Secteur périphérique	●	○	○		○	○	○ ¹	○	○ ⁴	○	○ ¹	○ ¹	○	○	○	○ ²	○ ³	○	○	○	○	○	○	○	○ ⁵			○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷
Secteur secondaire	●	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○ ²	○ ³	○	○	○	○	○	○	○ ⁵			○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷	○ ^{6,7}	○ ⁷	○ ⁷
Secteur villageois	●	○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○ ³	○	○	○	○	○	○	○				○ ^{6,7}	○ ⁷	○ ^{6,7}	○ ⁷	○ ⁷	○ ⁷

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 : L'implantation des commerces de biens courants et des services de proximité sont limités aux cœurs de quartiers.

² : La superficie de plancher est limitée à 2000 mètres carrés.

³ : La superficie de plancher des ateliers est limitée à 500 mètres carrés.

⁴ : Institutions et équipements à portée locale seulement.

⁵ : L'exploitation forestière n'est permise que dans les territoires sous convention d'aménagement forestier ou qui font partie d'une unité d'aménagement forestier.

⁶ : L'épandage de lisier s'avère incompatible avec l'affectation.

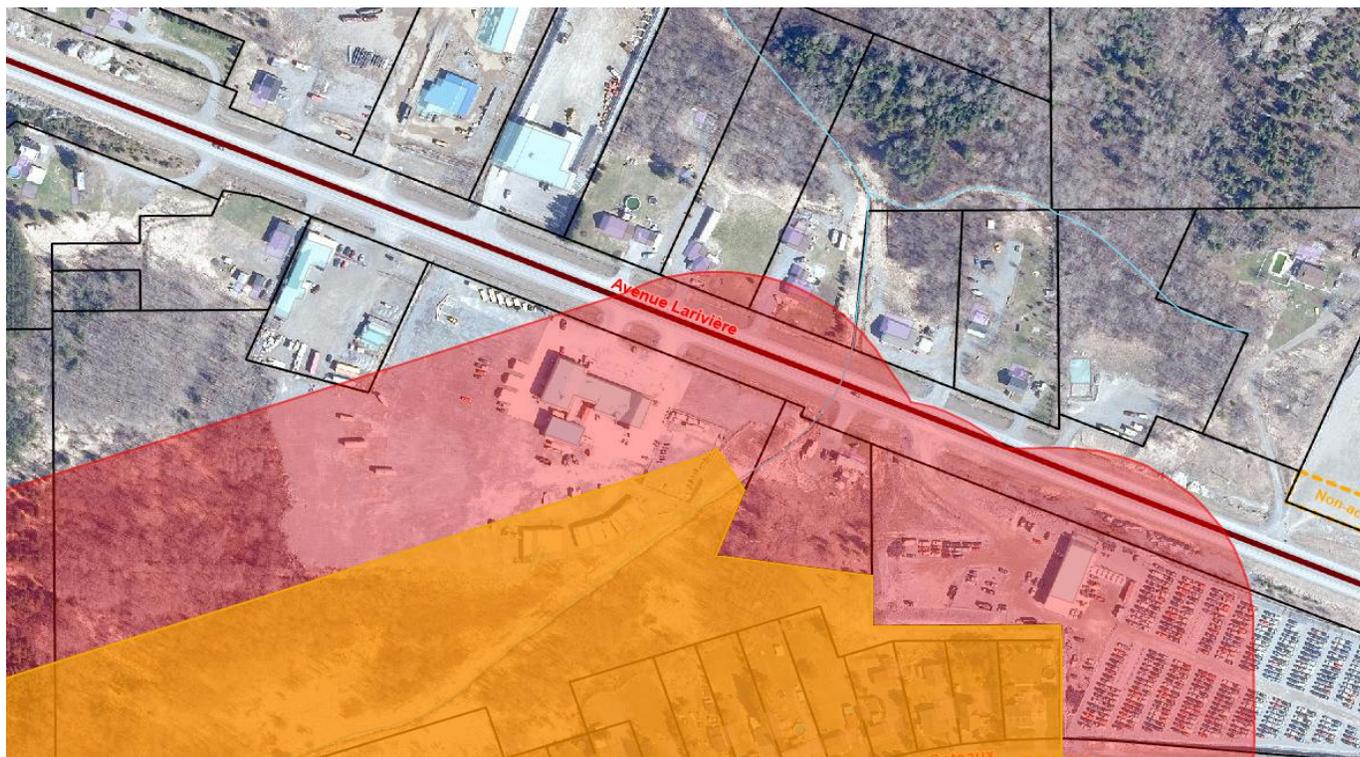
⁷ : Exceptionnellement, dans le règlement de zonage, la Ville peut prévoir des zones où seuls les usages agricoles n'ayant pas d'impact sur le voisinage seraient autorisés.

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 urbaine : secteur périphérique.



PPCMOI – Analyse selon les critères du règlement

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	Usage compatible avec le milieu, où on retrouve plusieurs commerces le long de la route 117.
2. Intégration architecturale	Aucune modification apparente au bâtiment principal. Le terrain est situé dans l'entrée de la ville, un souci architectural devra être porté.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Les espaces d'entreposage sont limités en cour arrière, ou latérale pour les supports à carotte de forage, un souci architectural devra être porté. Le projet ne prévoit pas d'aménagement paysager extérieur.
4. Organisation du projet dans l'environnement	L'éclairage sera redirigé vers l'intérieur des limites du terrain. Il n'y aura pas de bruit excessif ou d'odeur reliée aux activités.
5. Organisation fonctionnelle	Les accès à la rue seront conservés, le terrain a une superficie suffisamment grande pour les manœuvres intérieures pour la machinerie et l'entreposage.
6. Composantes socioculturelles	N/A
7. Développement local ou régional	Facilite le regroupement des activités d'une entreprise locale et son développement.
8. Faisabilité du projet	Le demandeur a présenté son plan de réaménagement du bâtiment et de déménagement des activités.

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 un usage de service de laboratoire autre que médical;
- Exercer un usage de service géologie;
- Exercer un usage complémentaire de carothèque;
- Exercer un usage complémentaire de garage mécanique;
- Installer 100 conteneurs au lieu du maximum de 20 conteneurs autorisé pour une carothèque;
- Entreposer des matériaux de type « D » en cour arrière de l'immeuble;
- Entreposer des matériaux de type « E » en cour latérale de l'immeuble;
- Ériger un second bâtiment accessoire en forme de dôme.

Et de **refuser** l'élément dérogatoire suivant :

- Absence de clôture opaque en bordure de l'aire d'entreposage extérieur.

PPCMOI

Le conseil a assujetti l'autorisation du respect des conditions suivantes :

1. La superficie de plancher maximale du bâtiment principal est limitée à 2 000 mètres carrés*;
2. La clôture qui prolonge la façade du bâtiment principal doit avoir une hauteur minimale de 1,83 mètre et être opaque sur toute sa longueur;
3. Un écran végétalisé composé d'arbres d'une hauteur minimale de 1,5 mètre à la plantation à tous les 3 mètres doit être aménagé devant cette clôture;
4. Une bande de 20 mètres sans construction doit être respectée par rapport à la ligne de lot arrière sud et la ligne latérale ouest. Le boisé qui s'y trouve doit demeurer en place;
5. La partie du terrain au sud-est du ruisseau doit demeurer boisée ou végétalisée;
6. Les conteneurs ne peuvent pas être superposés et doivent être installés à une distance de plus de 80 mètres de la ligne avant;
7. Les conteneurs doivent être peints d'une seule couleur et peuvent être collés les uns sur les autres;
8. Le dôme à construire doit être érigé en cour arrière et sa hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur du dôme déjà présent;
9. L'éclairage doit être redirigé vers l'intérieur du terrain.

*Obligation du plan d'urbanisme



Calendrier d'adoption

- 10 février 2025 → Adoption du premier projet de résolution
- 19 février 2025 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **24 mars 2025** → **Assemblée publique de consultation**
- **24 mars 2025** → Adoption du second projet de résolution, le cas échéant
- 2 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 24 mars 2025, à compter de 19 h 50**, 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!