

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

Immeuble visé :
2049, avenue Larivière

**Assemblée publique de consultation
du 12 janvier 2026 – 19 h 20**



PPCMOI

Localisation : 2049, avenue Larivière (lots 6 448 298 et 6 448 297).

Le projet consiste en l'expansion des activités de l'entreprise de paysagement, soit l'implantation de deux serres, d'un bureau administratif et de deux sites d'entreposage extérieur. Il y aura maintenant de la vente de produits paysagers directement sur place.

Le terrain se situe dans un secteur rural à usage mixte à l'entrée de la ville.

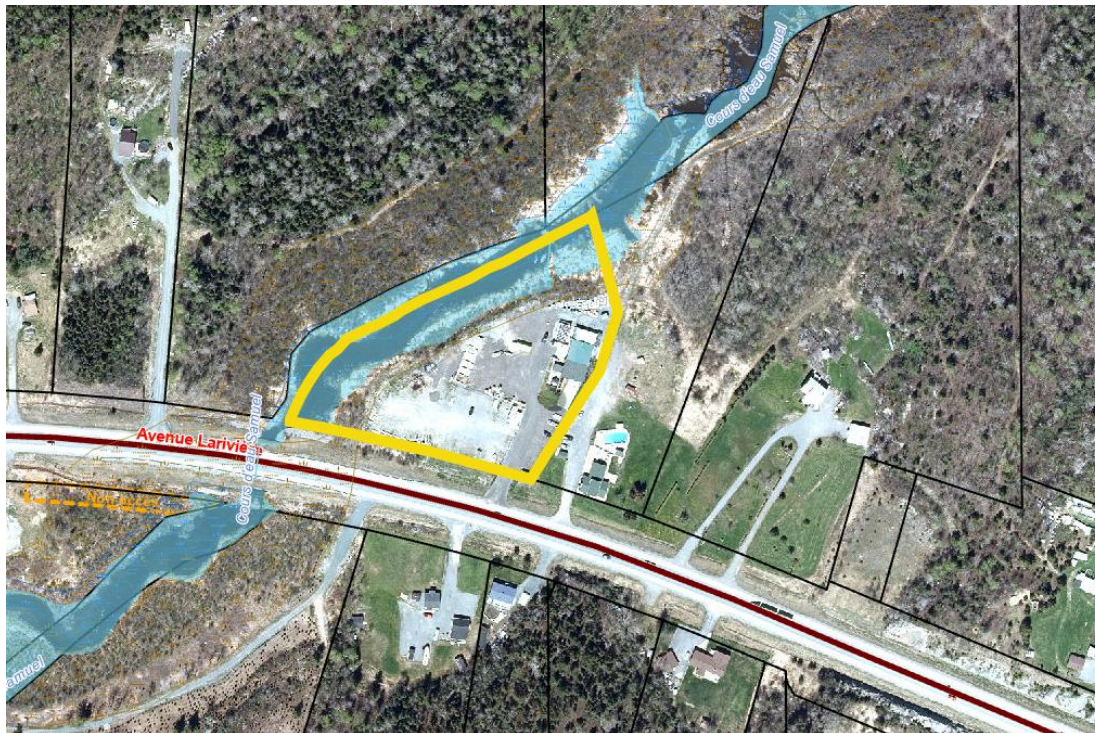


PPCMOI

Le terrain visé est situé à l'intérieur de la zone 5051, dans le quartier McWatters.

La zone autorise les usages de la classe « commerces à impacts majeurs (C-3) », les commerces reliés aux véhicules légers, les cimetières de véhicules et les cours à rebus et ferraille.

Les usages exercés par l'entreprise, tels que les services d'aménagement paysager, appartiennent à la classe d'usage « commerces à impacts majeurs (C-3) ».



Seul l'entreposage extérieur de type C (équipement, machinerie et véhicules) est autorisé pour les usages commerciaux à impacts majeurs dans cette zone.

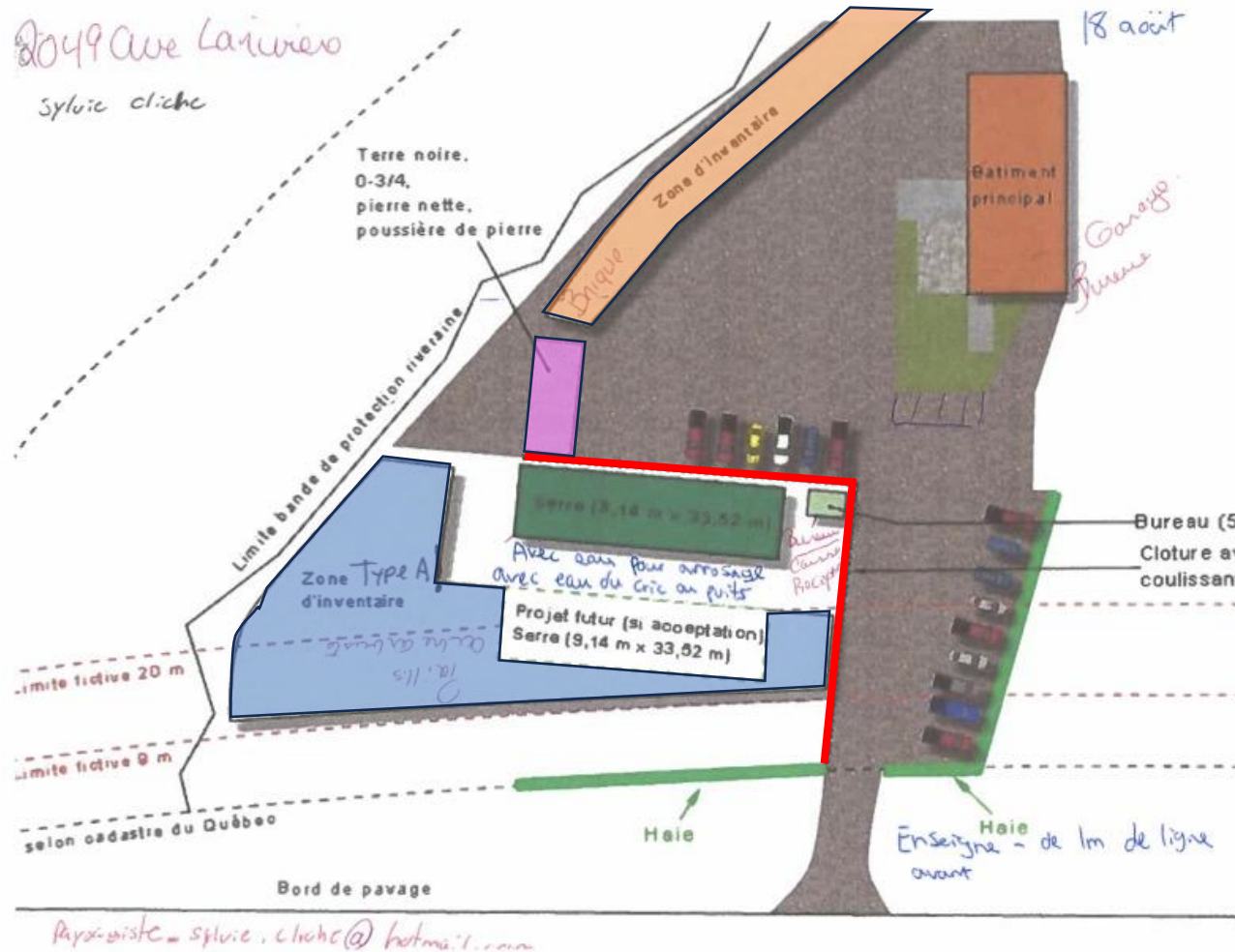
PPCMOI – La demande

Pour le projet faisant l'objet de la présente demande de PPCMOI, les aménagements projetés sont les suivants :

- Maintien du bâtiment existant, utilisé comme bâtiment principal (bureau et entreprise de paysagement)
- **Implantation de 2 serres en cour avant**
- **Aménagement d'une aire d'entreposage de type A (produits destinés à la vente) en cour avant**
- **Aménagement d'une aire d'entreposage de type A et C (produits, équipements et machinerie) à l'arrière du terrain**
- **Aménagement d'une aire d'entreposage de type A et E (pierre nette, terre noire, 0-3/4, poussière de pierre) :**
 - **La matière en vrac sera délimitée par des blocs de béton de 1,2 m de hauteur**
- **Implantation d'un conteneur à des fins de bâtiment accessoire en cour avant :**
 - **Point de paiement pour la clientèle**
 - **Vente de produits agricoles**
- Implantation d'une enseigne lumineuse en cour avant.

* Les éléments dérogatoires du projet (**en vert**) sont décrits dans les pages suivantes.

PPCMOI – Entreposage extérieur



Aire d'entreposage avant (type A) :

- Arbustes, paillis en sac, briques
 - arbustes de hauteur de 3,1 m et moins
- **Clôture de sécurité** non-opaque de 1,83 m de hauteur, entourant partiellement l'aire d'entreposage

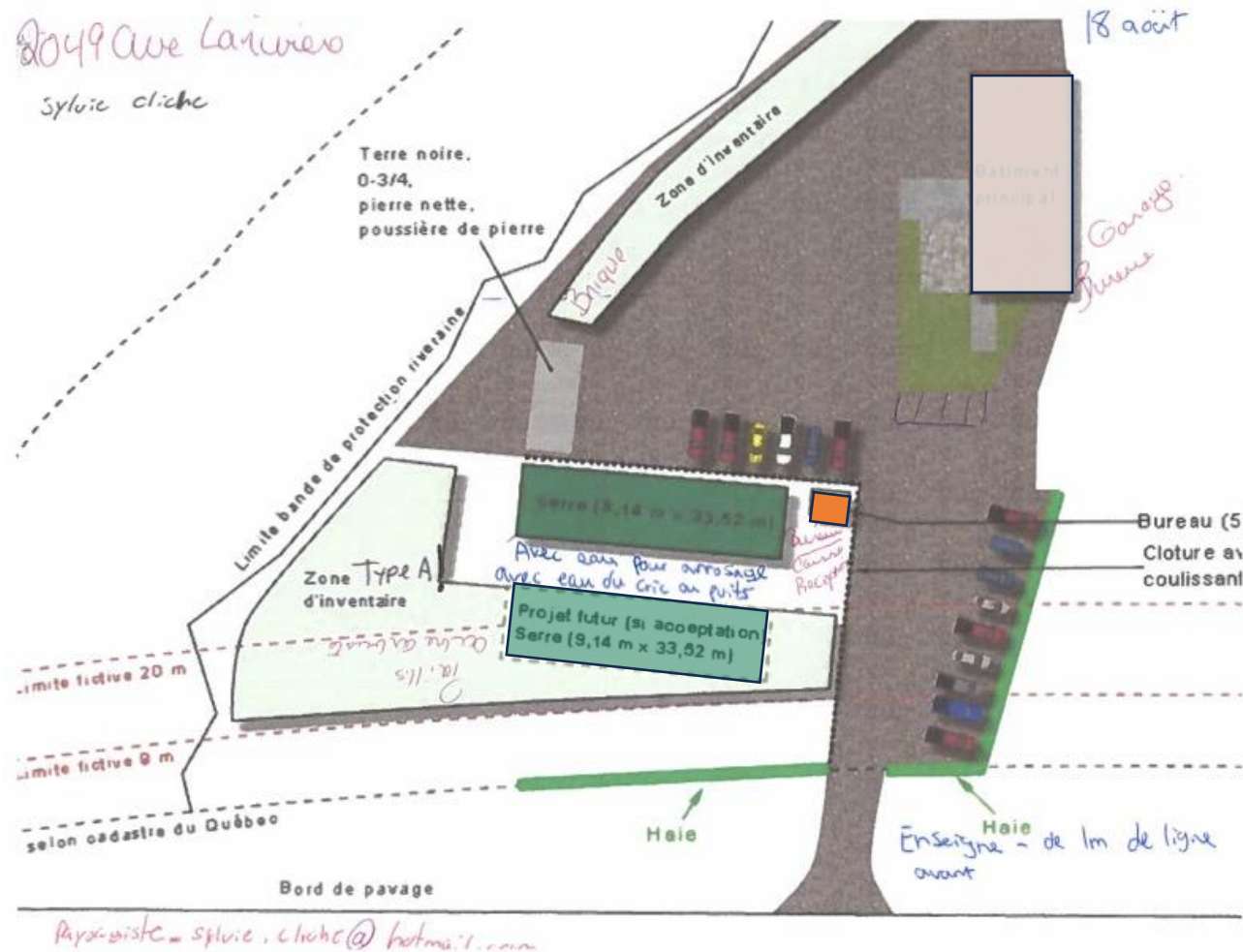
Aire d'entreposage arrière (type A et C) :

- Briques (type A), équipements et machinerie (type C)
- Espace non-clôturé

Aire d'entreposage médian (type A et E) :

- Pierre nette (type A), terre noire, 0-3/4, poussière de pierre (type E) (petite quantité)
- Superficie de 67 m²

PPCMOI – Bâtiments en cour avant



- Implantation de 2 serres de 300 m² en cour avant
- Implantation d'un conteneur de 20' à des fins de bâtiment **accessoire** en cour avant, d'une superficie de 15 m² servant de kiosque de vente

PPCMOI – Bâtiments en cour avant

Exemple du modèle de serre projetée



Les 2 serres seront du modèle Ovaltech du fournisseur Harnois

- Forme d'arche
- Revêtement de polycarbonate

PPCMOI - éléments dérogatoires

Élément dérogatoire	Norme	
Entreposage extérieur de type A et de type E .	Les entreposages de type A et E sont prohibés pour les usages du groupe C-3.	Grille de la zone 5051
Implantation d'un conteneur à des fins de bâtiment accessoire (kiosque) en cour avant.	Les kiosques sont autorisés en cour latérale et arrière seulement.	Article 115 Article 133.1
Implantation d'une serre à 9 m de la ligne avant.	La distance de recul minimale pour une serre est de 20 m de la ligne avant.	Article 115
Implantation de 2 bâtiments en forme d'arche (serres).	Les bâtiments en forme d'arche sont prohibés.	Article 209
Hauteur de l'aire d'entreposage extérieur de type A en cour avant de 3,1 m (hauteur des végétaux).	La hauteur maximale pour une aire d'entreposage extérieur de type A en cour avant est de 2 m.	Article 308
Absence de clôture opaque autour des aires d'entreposage extérieures.	Les aires d'entreposage extérieures d'un usage du groupe C-3 doivent être entourées sur tout leur périmètre d'une clôture opaque de 1,85 m.	Article 318

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 – Analyse du CCU selon les critères du règlement

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	Le terrain se situe dans une zone où une variété d'usages est autorisée. La demande vise l'expansion d'un usage déjà autorisé dans la zone pour y exercer des usages/activités complémentaires.
2. Intégration architecturale	Deux serres seront implantées en cour avant (min 9 m de la ligne avant). Une attention particulière devra être portée sur leur impact visuel.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Les propriétaires sont en voie de planter une haie de cèdres sur une partie de la façade du terrain.
4. Organisation du projet dans l'environnement	Le terrain est limitrophe au cours d'eau Samuel. Une attention particulière devrait être portée au niveau de la mitigation des impacts potentiels des activités projetées, surtout au sujet de l'entreposage extérieur en vrac.
5. Organisation fonctionnelle	Le terrain peut supporter les activités prévues. Aire de stationnement et aires de manœuvre adéquates.
6. Composantes socioculturelles	Ne s'applique pas.
7. Développement local ou régional	Expansion d'une entreprise locale de paysagement.
8. Faisabilité du projet	Le projet peut se réaliser à court terme.



PPCMOI – 1^{er} projet de résolution

À la suite de son analyse, le conseil municipal a adopté le 1^{er} projet de résolution et autoriserait le projet, soit de permettre les éléments dérogatoires suivants du règlement de zonage N° 2015-844 :

- Aménager des aires d'entreposage extérieures de type A et E
- Utiliser un conteneur à des fins de bâtiment accessoire en cour avant
- Implanter 2 serres en forme d'arche en cour avant à une distance de 9 m de la ligne avant (serres)
- Entreposer des végétaux destinés à la vente d'une hauteur supérieure à 2 m dans les aires d'entreposage de type A
- Absence de clôture opaque autour des aires d'entreposage extérieures



PPCMOI – 1^{er} projet de résolution

Le conseil a assujéti l'autorisation au respect des conditions suivantes :

- La bande riveraine devra être relevée par un professionnel et la bande de protection riveraine doit être respectée dans le cadre de l'aménagement de la propriété
- Aménager une bande tampon végétalisée, comprenant au moins 1 arbre d'une hauteur minimale de 1,5 m à chaque 3 m, dont la moitié doivent être des conifères, entre la bande riveraine et l'aire d'entreposage de matériaux en vrac
- Aménager une haie de cèdres d'une hauteur minimale de 2 m comprenant 2 rangées tout le long de la ligne avant de la propriété
- Limiter la superficie du conteneur à 15 m² et qu'il soit uniquement utilisé à des fins de kiosque de vente
- L'entreposage de type A, situé en cour avant et en cour latérale, doit être limité à 2 m de hauteur pour les biens autres que les végétaux
- Diriger l'éclairage extérieur à l'intérieur des limites de la propriété et diriger vers le sol
- Les deux serres devront être identiques et composées d'un revêtement translucide



Calendrier d'adoption

- 15 décembre 2025 → Adoption du premier projet de résolution
- 24 décembre 2025 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **12 janvier 2026** → **Assemblée publique de consultation**
- **26 janvier 2026** → **Adoption du second projet de résolution, le cas échéant**
- 4 février 2026 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 23 février 2026 → Adoption de la résolution
- 4 mars 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 **12 janvier 2026, à 19 h 20**, 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!