

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

Immeuble visé :
2209, avenue Larivière
Quartier McWatters

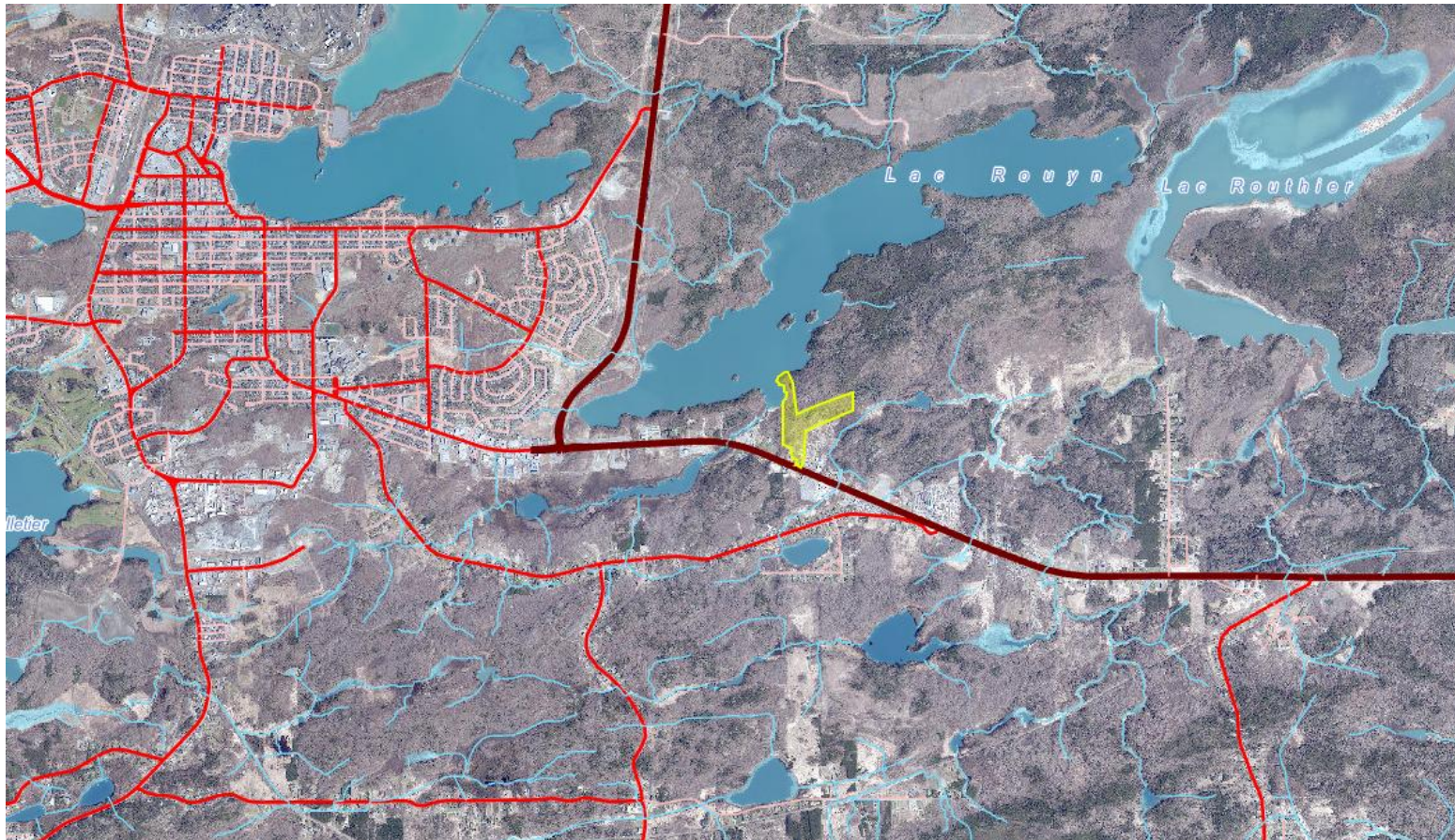
**Assemblée publique de consultation du
12 janvier 2026 – 19 h 10**



PPCMOI

Localisation : 2209, avenue Larivière (lot 6 662 513), dans le quartier McWatters.

Le projet consiste à développer un cimetière de véhicules sur le même terrain qu'une résidence de faible densité (mixité d'usage).

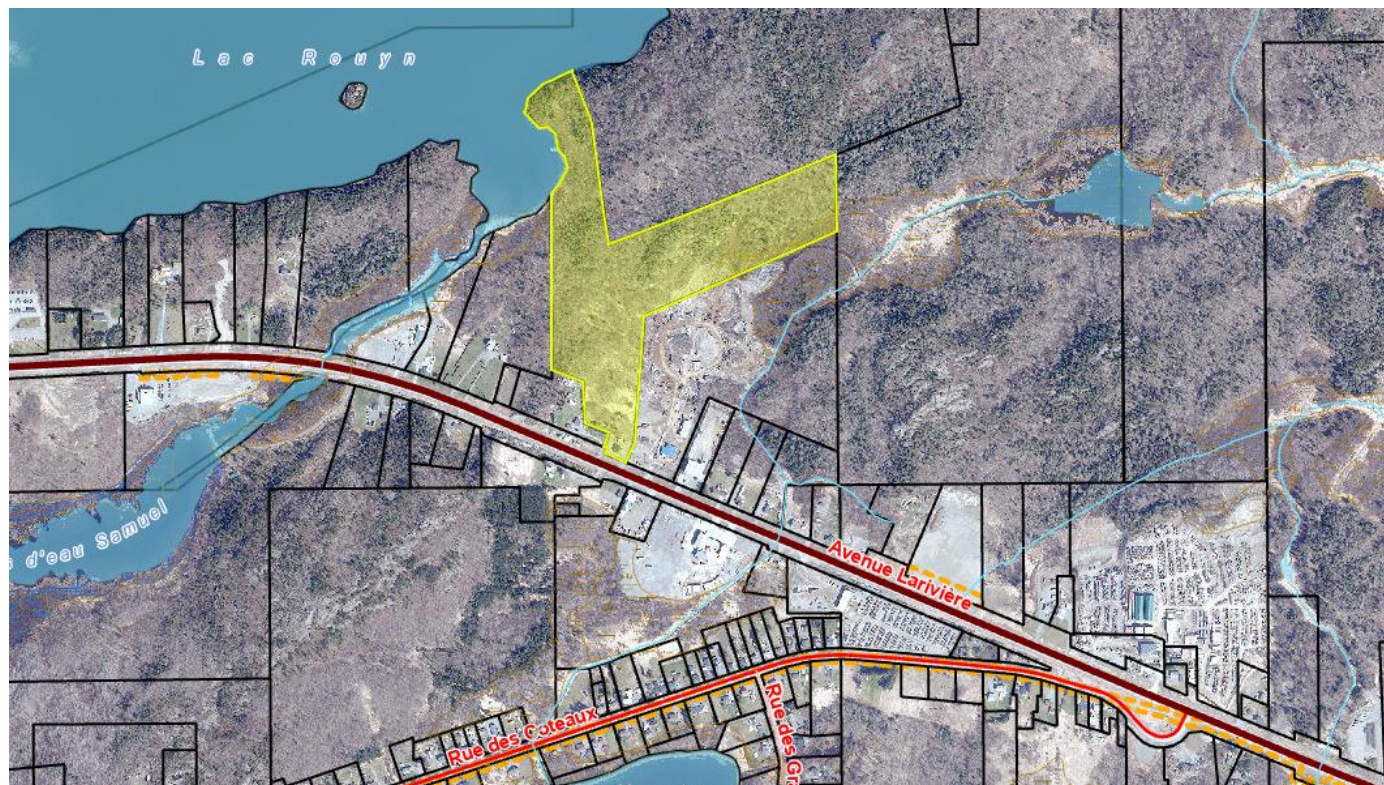


PPCMOI

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

Des usages variés sont autorisés dans la zone, comme l'habitation de faible densité, les commerces à impacts majeurs et les cimetières de véhicules. Les deux usages visés par la demande sont autorisés dans la zone.

L'exercice de deux usages sur le même immeuble (mixité d'usage) n'est cependant pas autorisé dans la zone 5051.



PPCMOI – Extérieur de l'immeuble



PPCMOI – Extérieur de l'immeuble



PPCMOI – Aire d'entreposage



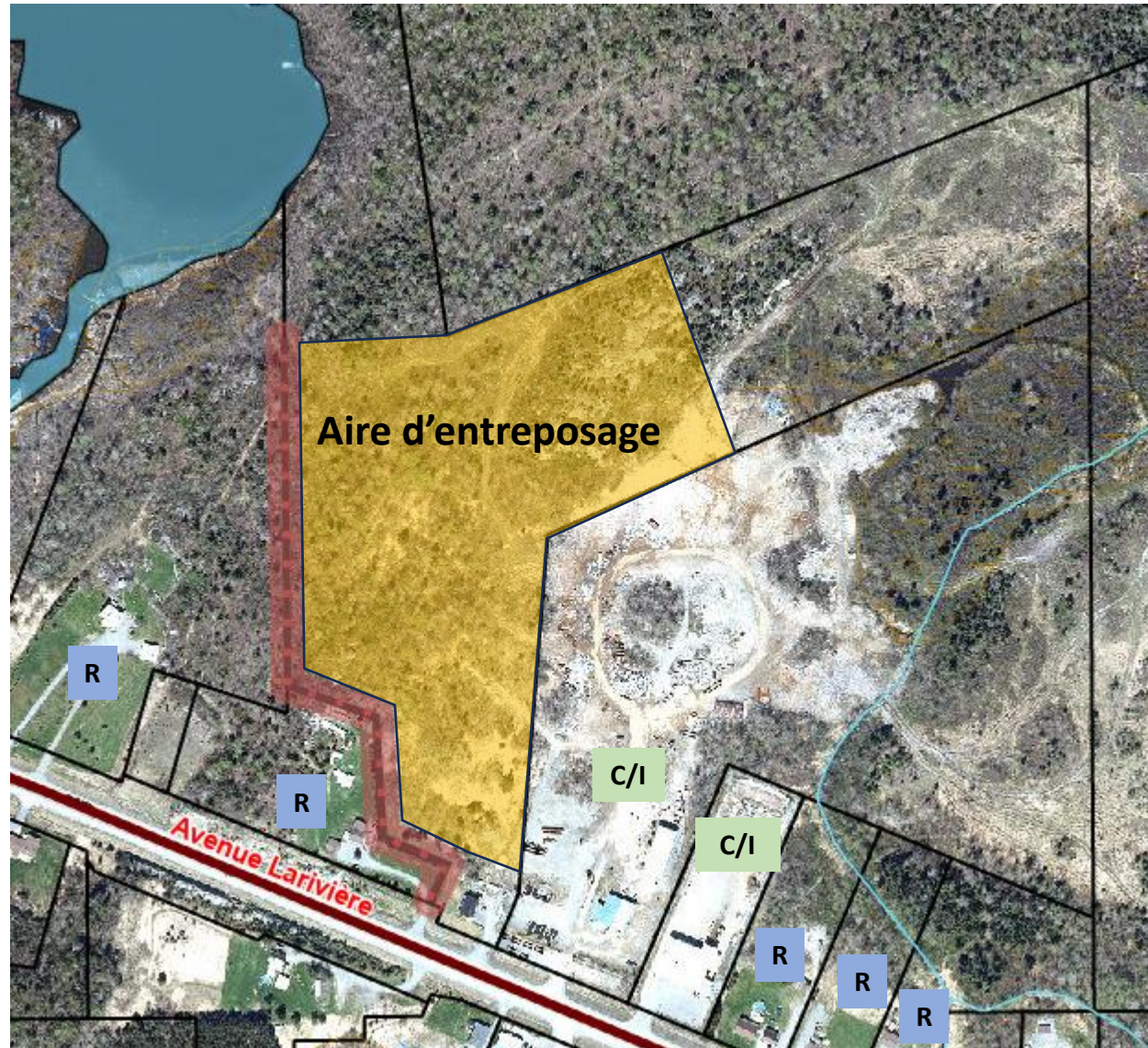
Entreposage temporaire de véhicules et équipements saisis :

- Véhicules routiers et récréatifs
- Camions et équipements lourds
- VTT, motos, etc.
- Bateaux

Distances séparatrices proposées par le demandeur :

- 10 m de toute lignes adjacentes à un terrain résidentiel (sud et ouest) 
- 1 m de la ligne latérale (est) adjacente au terrain voisin de recyclage de métaux 

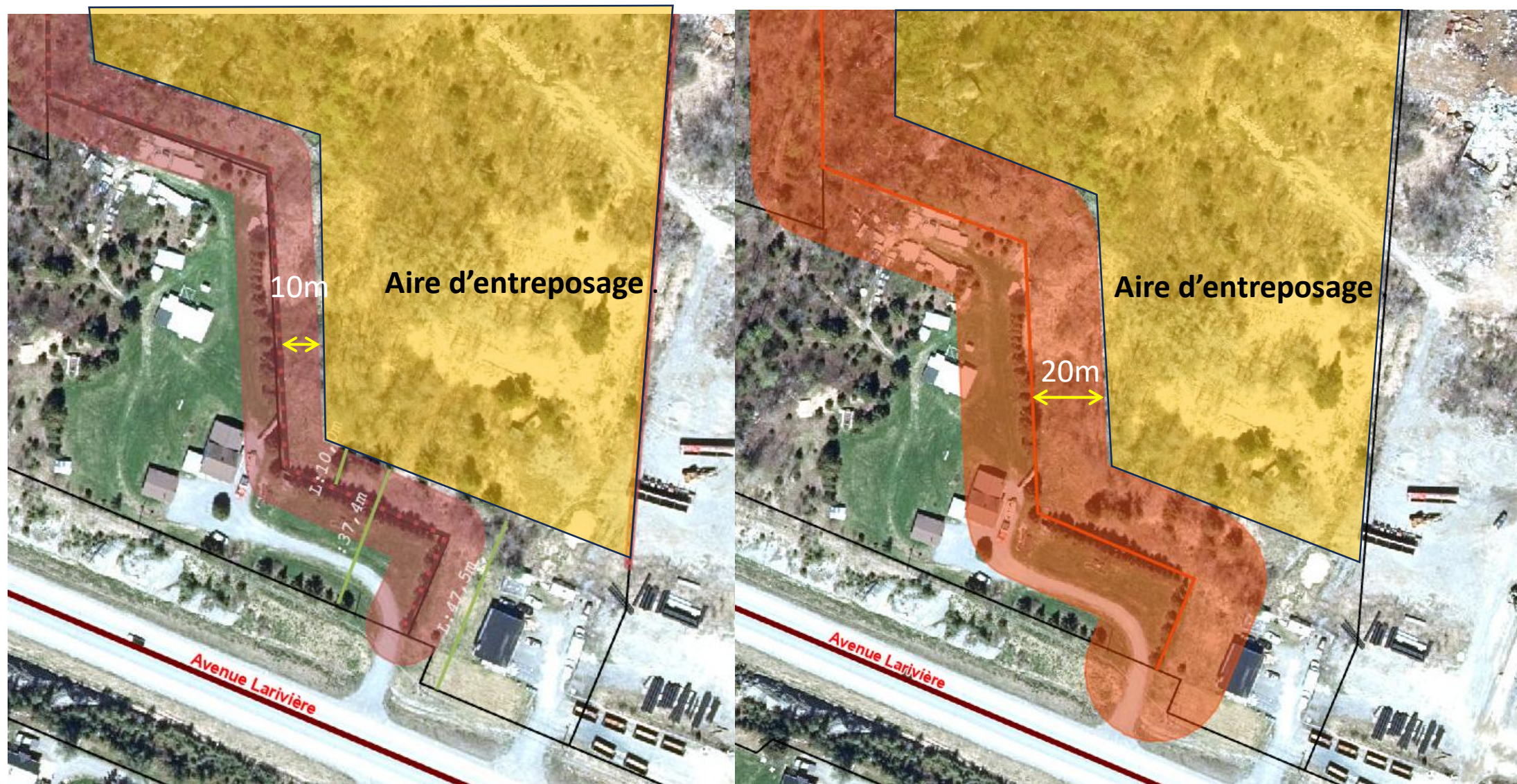
PPCMOI – Aire d'entreposage versus propriétés voisines



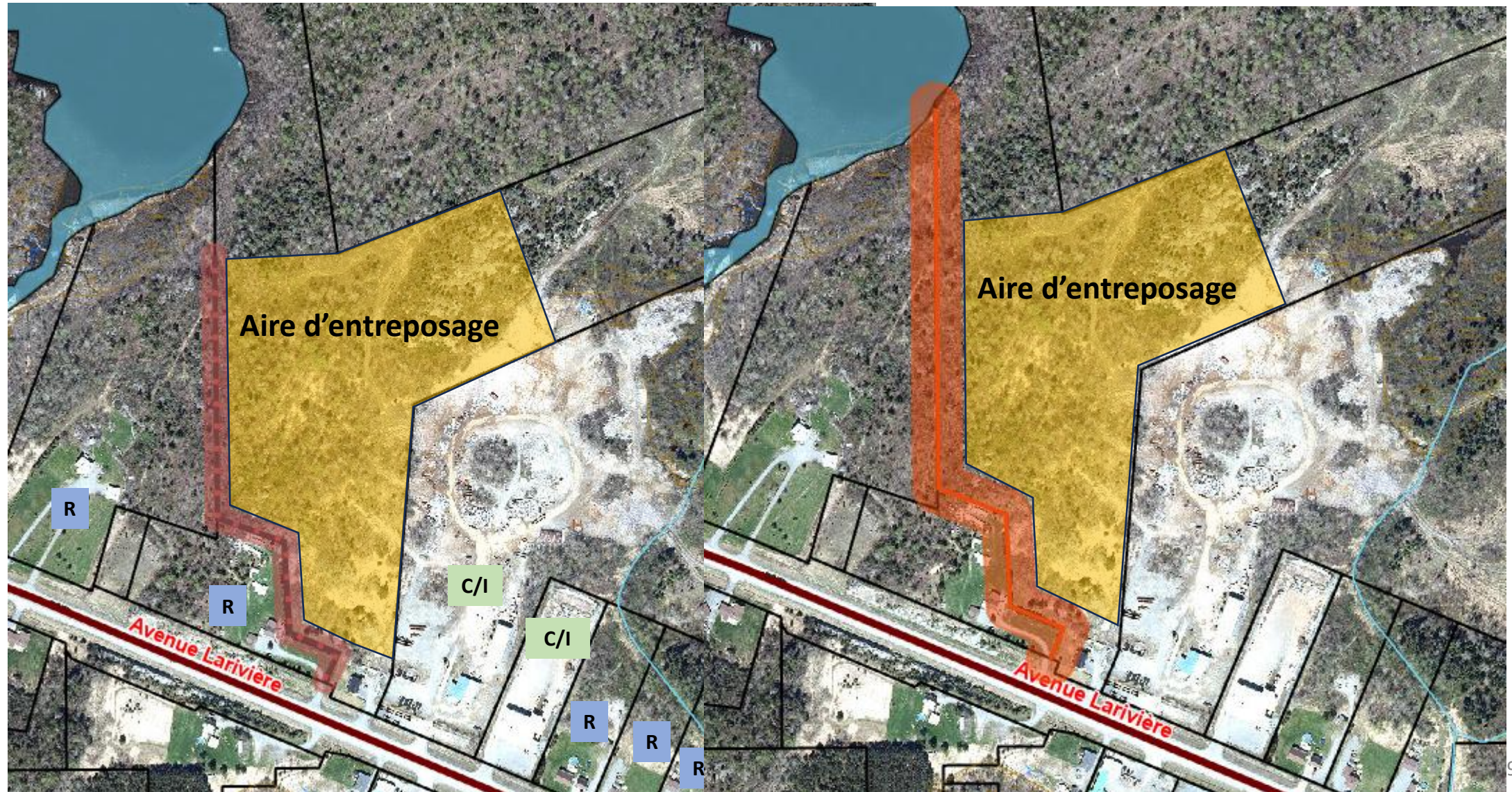
R = RÉSIDENTIELLE

C/I = COMMERCIALE/INDUSTRIELLE

PPCMOI – Bandes tampon



PPCMOI – Bandes tampon



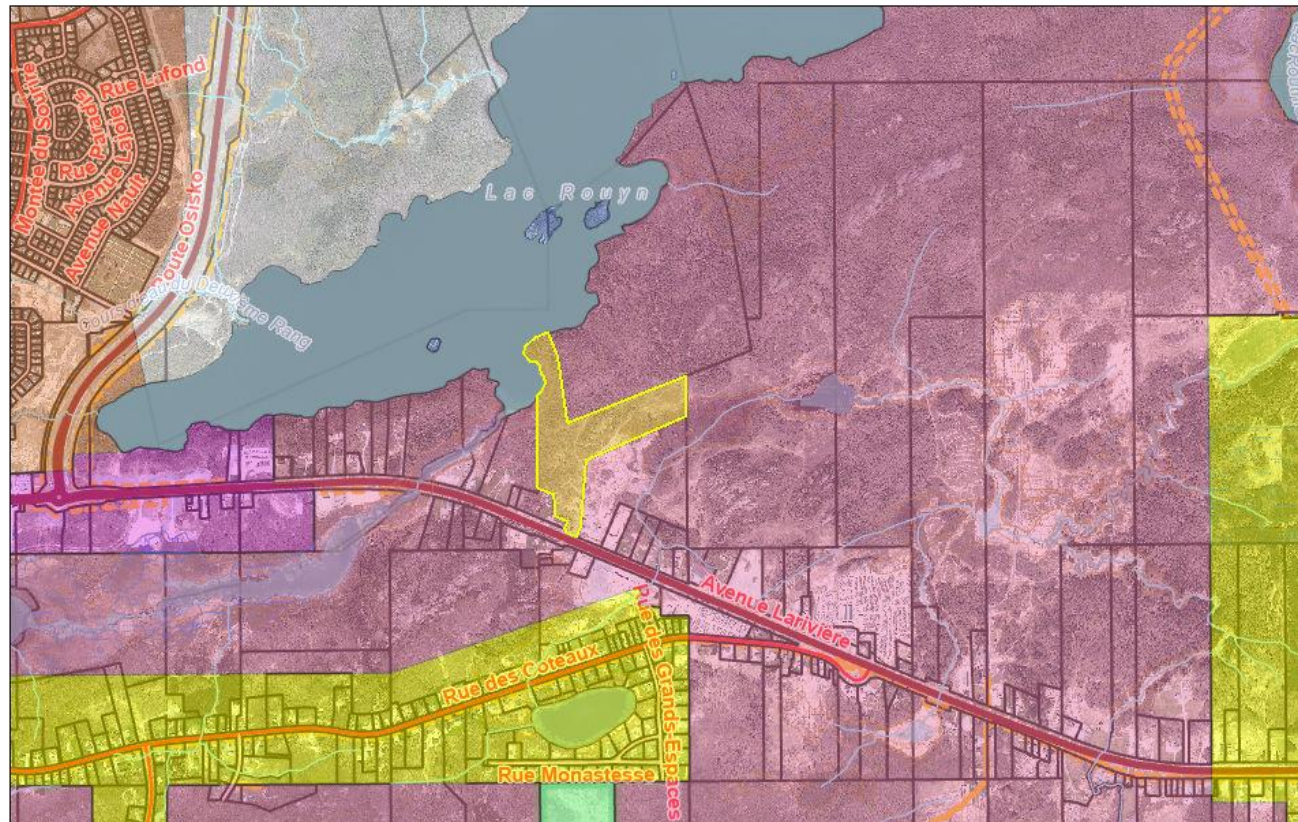
PPCMOI – Éléments de non-conformité aux règlements d'urbanisme

Élément dérogatoire	Norme	
Mixité d'usage sur le même immeuble.	La mixité d'usage n'est pas autorisée dans la zone	Grille zone 5051
- Bande tampon clôturée située à 1 m de la ligne latérale est - Aire d'entreposage située à 3 m le long de la ligne latérale est	- Distance minimale de 2 m des lignes latérales du terrain pour une bande tampon - Distance minimale de 50 m de toute ligne de terrain pour l'entreposage de ferraille	Article 385
Aire d'entreposage située à 10 m des lignes latérales sud et est	Distance minimale de 50 m de toute ligne de terrain pour l'entreposage de ferraille	Article 385

PPCMOI – Conformité au plan d'urbanisme

Le terrain est situé à l'intérieur de l'affectation rurale : secteur rural

Affectations au plan d'urbanisme



18/11/2025 à 13:18:43

Affectation plan d'urbanisme

Affectation agricole Secteur agro-forestier

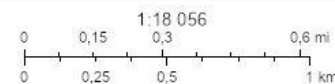
Affectation exploitation des ressources Secteur exploitation des ressources

Affectation riveraine Secteur protégé

Affectation rurale Secteur rural

Affectation urbaine commerciale Secteur artériel

Affectation urbaine milieu de vie Secteur central



PPCMOI – Conformité au plan d'urbanisme

- Les fonctions résidentielles de faible densité constituent la fonction dominante de l'affectation rurale.

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																															

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

- L'usage « cimetière de véhicules » s'apparente à la fonction industrielle lourde. Seules les fonctions industrielles artisanales sont compatibles avec l'affectation rurale.
- Cependant, l'usage « cimetière de véhicules » est déjà autorisé de plein droit dans la zone visée selon le règlement de zonage en vigueur.
- S'il n'y avait pas de maison sur le terrain, le demandeur n'aurait pas eu à faire de demande d'autorisation d'un PPCMOI puisque l'usage est conforme.

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	Eolienne 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 du CCU selon critères du règlement

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	Les deux usages prévus sont autorisés dans la zone. Il y a déjà plusieurs usages commerciaux de type cimetière de véhicules et cours de ferraille dans le secteur. Présence de résidences également. Emplacement est situé en bordure du réseau routier supérieur.
2. Intégration architecturale	Aucune modification n'est prévue à court terme au bâtiment principal, mis à part des travaux d'entretien. L'aire d'entreposage sera clôturée sur tout son périmètre.
3. Aménagement des espaces extérieurs	L'aire d'entreposage sera clôturée et entourée d'une bande tampon végétalisée conformément au règlement de zonage.
4. Organisation du projet dans l'environnement	Il est prévu d'entreposer des véhicules de toutes conditions. Cet usage a un potentiel de contaminer les eaux de ruissellement sur le terrain. Une attention particulière devra être portée concernant la proximité du lac Rouyn.
5. Organisation fonctionnelle	L'accès se fera par la même entrée que la maison. Le terrain peut supporter les deux usages simultanément. Terrain de grande superficie.
6. Composantes socioculturelles	Ne s'applique pas.
7. Développement local ou régional	Expansion d'une entreprise dans une des seules zones où l'usage est autorisé sur le territoire.
8. Faisabilité du projet	Le projet est réalisable 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 partiellement le projet**, soit de permettre les éléments dérogatoires suivants du règlement de zonage N° 2015-844 :

- Mixité d'usage entre un usage résidentiel de faible densité et un usage de cimetière de véhicules
- Implanter une bande tampon clôturée à 1 m de la ligne latérale est
- Aménager une aire d'entreposage (cimetière de véhicules) à 3 m de la ligne est
- Aménager une aire d'entreposage (cimetière de véhicules) à **20 m** des lignes à l'ouest du terrain (terrains résidentiels)

Et de refuser l'élément dérogatoire suivant :

- Aménager une aire d'entreposage (cimetière de véhicules) à **10 m** des lignes à l'ouest du terrain (terrains résidentiels)



PPCMOI – 1^{er} projet de résolution

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

- Fixer une distance minimale de 100 m entre l'aire d'entreposage et le lac Rouyn, et que cet espace soit maintenu boisé
- Fixer une marge de recul de 50 mètres entre l'aire d'entreposage et la ligne avant
- Aménager une bande végétalisée boisée entre l'aire d'entreposage et la maison située sur le terrain, à l'exception d'une ouverture de 10 m permettant l'accès à l'aire d'entreposage
- Maintenir la bande végétalisée boisée de 20 m entre l'aire d'entreposage et les terrains résidentiels situés à l'ouest
- L'aire d'entreposage doit se limiter aux véhicules et non aux pièces détachées



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 10**, 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!