

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

Immeuble visé :

2866, avenue Larivière
Lot 5 029 592

McWatters

Assemblée de consultation publique

24 août 2026 – 19 h 30



PPCMOI – Synthèse

Projet :

- Conversion d'un duplex en triplex dans le périmètre urbain de McWatters

Élément dérogatoire :

- Usage habitation de moyenne densité (H-2) de 3 logements

1^{er} projet de résolution :

- Adopté le 27 juillet 2026
- Conditions :
 - Respect des normes nationales (code du bâtiment, installations septiques)
 - Maximum de 6 chambres pour les 3 logements
 - Les 3 logements doivent se retrouver dans le bâtiment principal

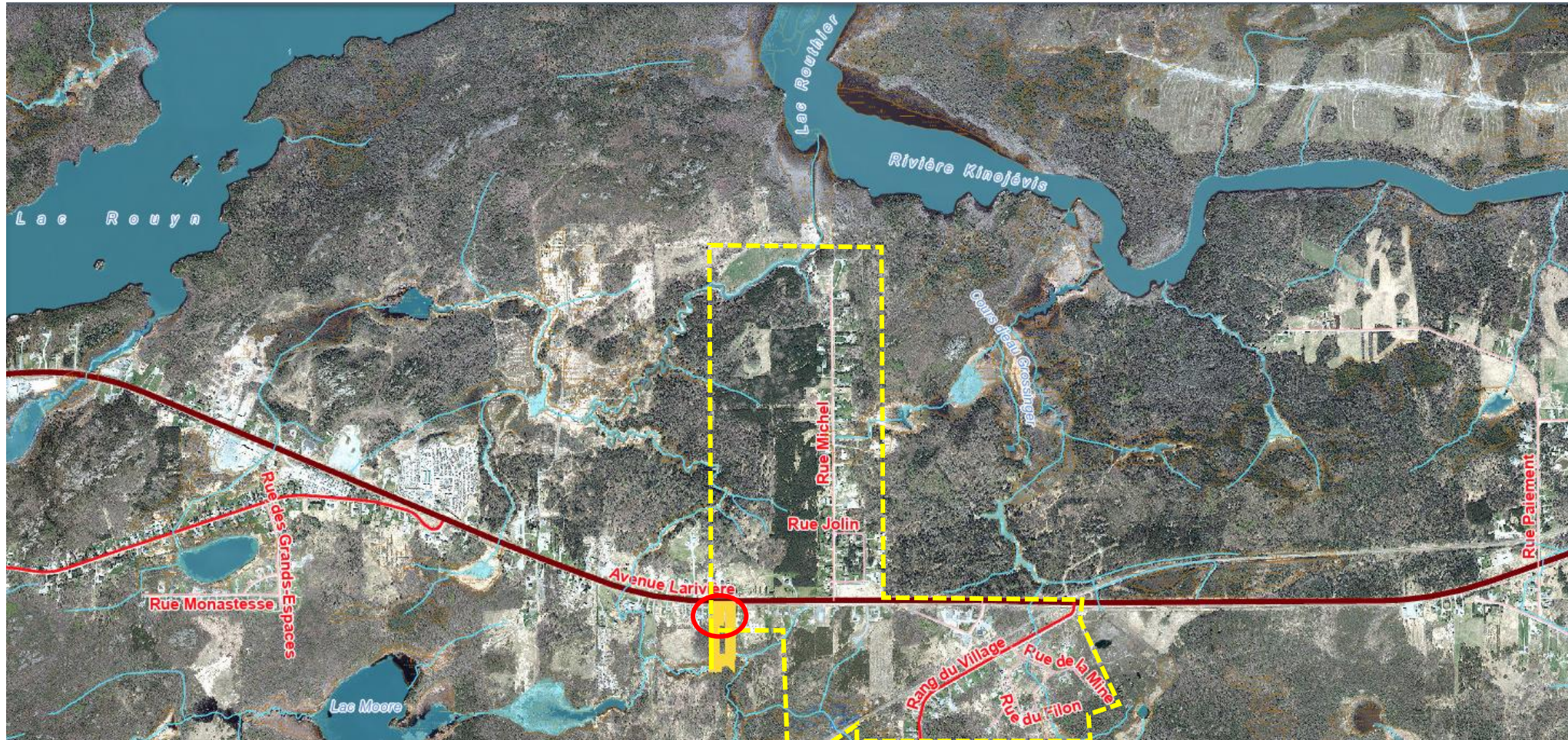
PPCMOI – Table des matières



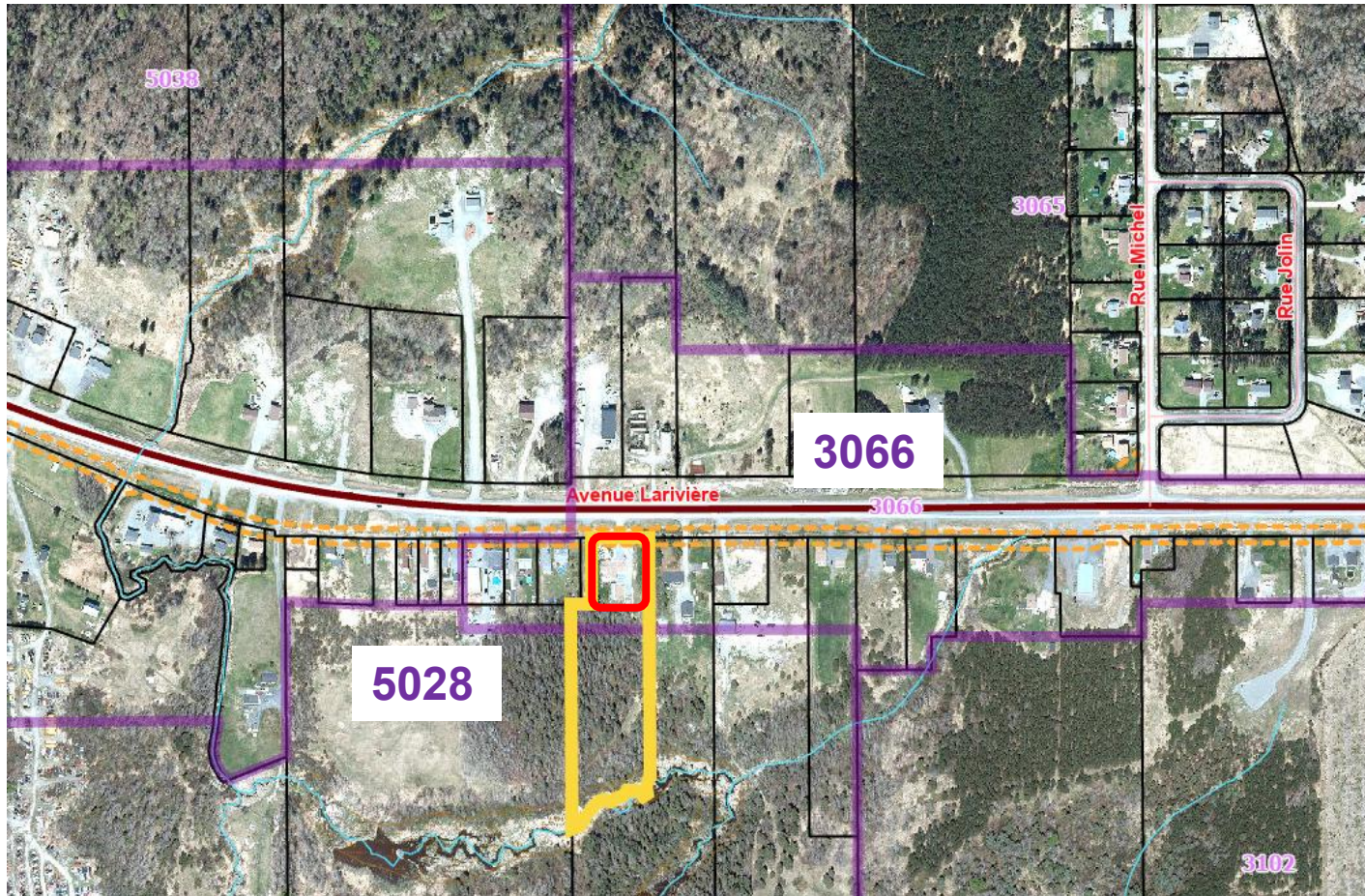
PPCMOI – Mise en situation

Localisation : 2866, avenue Larivière, McWatters.

Le projet consiste à changer un duplex (2 logements) pour un triplex (3 logements) par l'ajout d'un logement supplémentaire dans le périmètre d'urbanisation de McWatters.



PPCMOI – Mise en situation

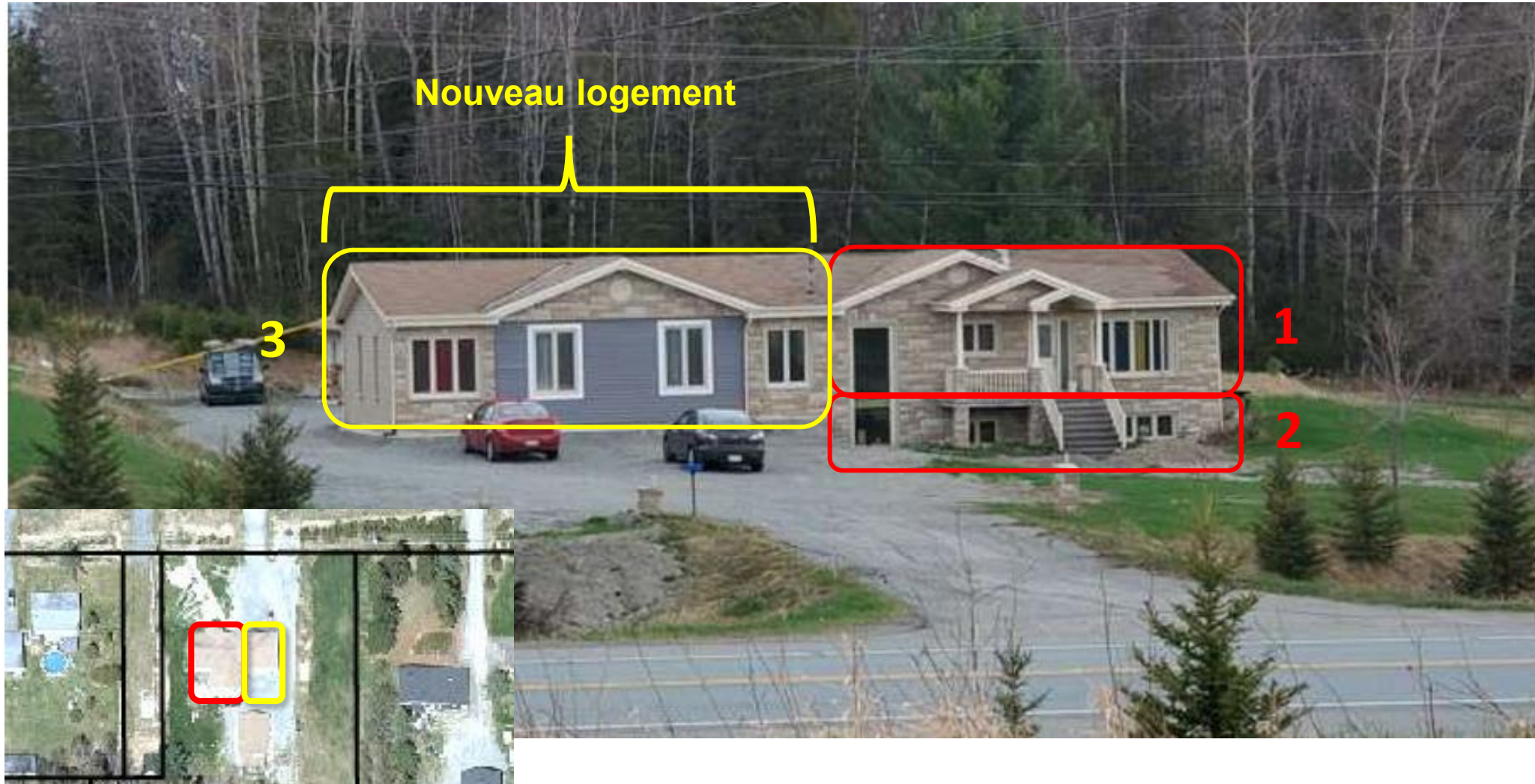


L'immeuble est situé dans la zone **3066** au plan de zonage.

Usages autorisés dans la zone 3066 :

- Habitation de faible densité (1-2 logements)
- Commerces à impact majeur
- Autres usages (garage, exploitation forestière, etc.)

PPCMOI – Mise en situation



PPCMOI – Éléments dérogatoires (usage)

Élément dérogatoire	Norme	Article ou grille
Usage « habitation de moyenne densité (H-2) » de 3 logements	Seuls les usages résidentiels de faible densité (H-1) sont autorisés (1 à 2 logements par bâtiment)	Grille 3066

Notes :

1. Aucune norme d'implantation n'existe dans la zone 3066 pour l'usage projeté. Les mêmes normes que pour les usages résidentiels de la zone 3066 seront utilisées pour les usages projetés.
2. 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 – Projet de résolution

À la suite de son analyse, le conseil municipal a adopté **le premier projet de résolution** et **autoriserait le projet**, soit de permettre l'usage précédemment écrit.

L'autorisation serait également assujettie au respect des conditions suivantes :

1. Fournir une preuve produite par un technologue attestant que l'immeuble respecte le Code de construction du Québec.
2. Le nombre maximal de chambres à coucher sur l'ensemble de l'immeuble est de 6 chambres.
3. Aménagement d'une installation septique conforme pour une capacité de 6 chambres.
4. Aucun logement à l'intérieur du garage.



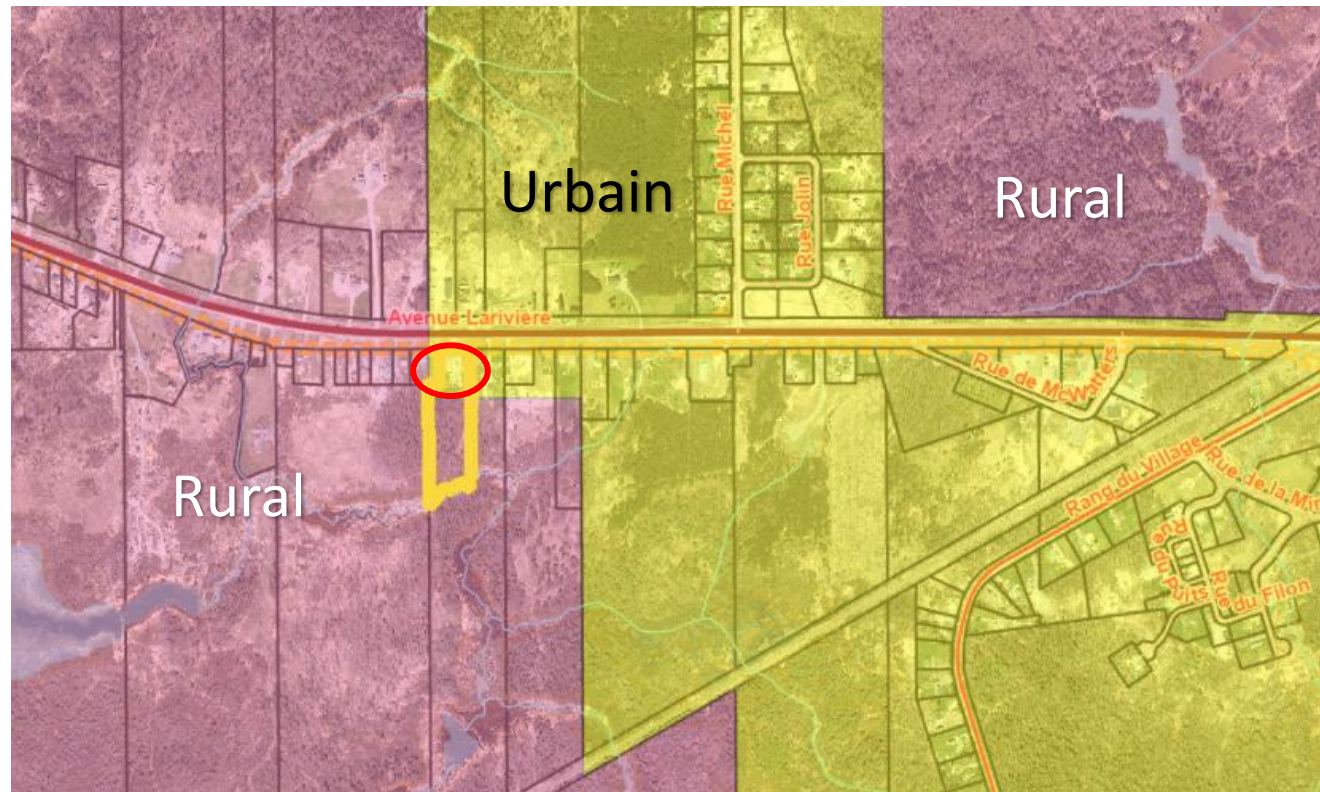
PPCMOI – Projet de résolution (**autorisation**) : motifs

Motif de l'autorisation :

- Densification douce à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation.

Critères d'analyse :

- 1. Compatibilité avec le milieu d'insertion
- 7. Développement local ou régional



PPCMOI – Projet de résolution (**Conditions**) : motifs

- S'assurer que les installations septiques ont la capacité de supporter l'ajout de logement.
- S'assurer de la qualité et de la sécurité des logements.

Critères d'analyse :

- 4. Organisation du projet dans l'environnement
- 5. Organisation fonctionnelle





Calendrier d'adoption

- 27 juillet 2026 → Adoption du premier projet de résolution
- 5 août 2026 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **24 août 2026 → Assemblée de consultation publique**
- **14 septembre 2026 → Adoption du second projet de résolution, le cas échéant**
- 23 septembre 2026 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 19 octobre 2026 → Adoption de la résolution
- 28 octobre 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 **24 août 2026, à 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 résolution 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!

Annexe : analyse selon les critères du règlement et compatibilité au plan d'urbanisme

PPCMOI :

2866, avenue Larivière

Lot 5 029 592

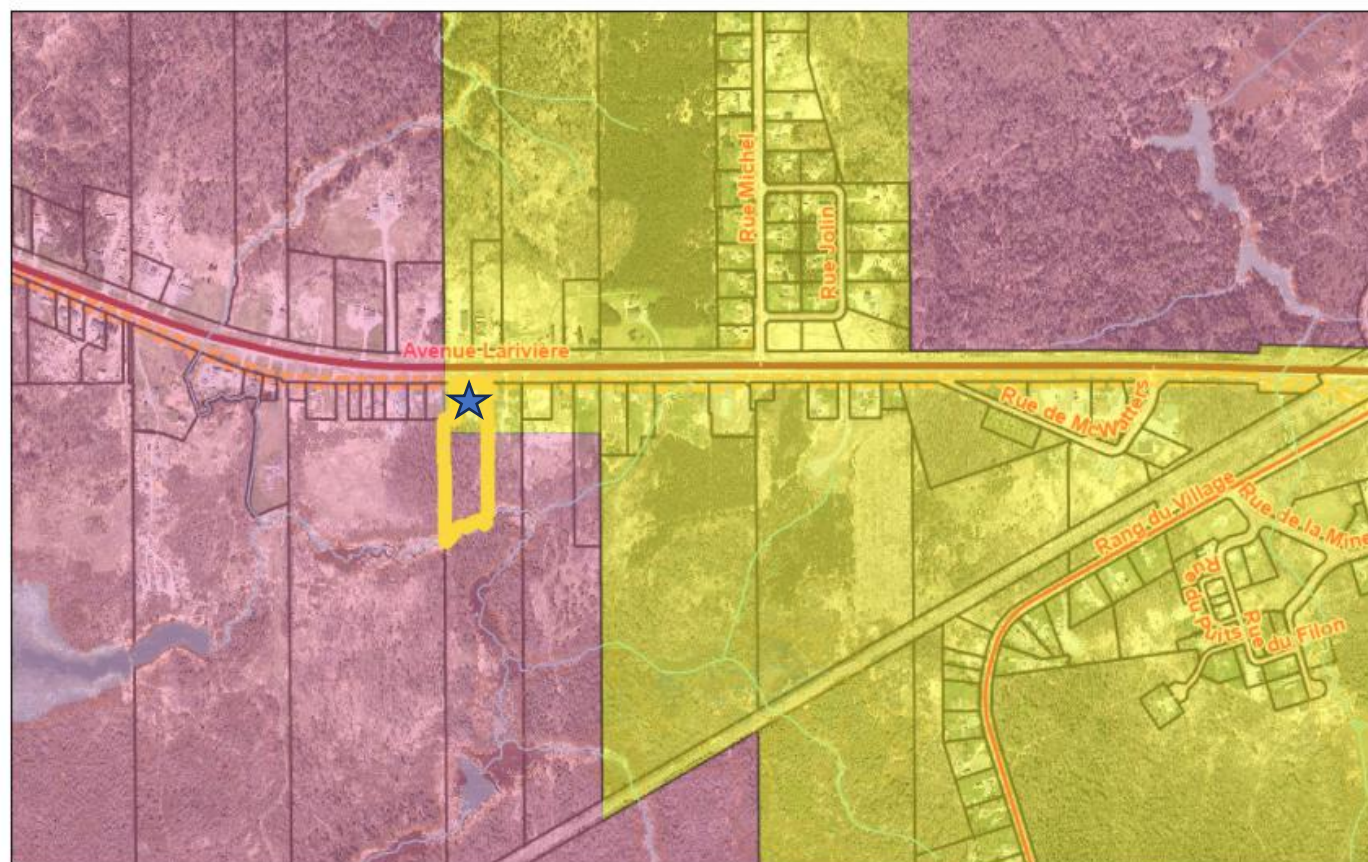


PPCMOI – Analyse selon les critères : Sommaire

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	L'immeuble se situe dans le périmètre d'urbanisation du quartier McWatters. Malgré le fait que le secteur est dominé par les usages résidentiels de faible densité, le projet constitue un changement de vocation mineur en passant de 2 à 3 logements dans le bâtiment principal. L'intérieur des périmètres d'urbanisation est également des secteurs à prioriser pour les projets visant la densification résidentielle du milieu bâti.
2. Intégration architecturale	Le projet n'entraînera pas de modification majeure à l'apparence du bâtiment.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Le projet n'entraînera pas de modification à l'aménagement extérieur du terrain.
4. Organisation du projet dans l'environnement	L'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'égouts. Une attention particulière devra être apportée pour s'assurer que les installations septiques aient la capacité de supporter l'ajout d'un logement. Il y aurait également lieu de s'assurer que le garage ne soit pas utilisé comme un logement additionnel afin que la capacité des installations septiques ne soit pas dépassée.
5. Organisation fonctionnelle	Le bâtiment a été originellement conçu comme une maison unifamiliale. Bien que l'ajout de logements dans une maison soit réalisable, il y aurait lieu de s'assurer de la qualité et de la sécurité des milieux de vie.
6. Composantes socioculturelles	Ne s'applique pas.
7. Développement local ou régional	Ajout d'un logement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de McWatters.
8. Faisabilité du projet	Le projet est réalisable à court terme.

PPCMOI – Conformité au plan d'urbanisme

Affectations au plan d'urbanisme



11/06/2026 à 10:14:14

Affectation plan d'urbanisme

Affectation rurale Secteur rural

Affectation urbaine milieu de vie Secteur périphérique

Milieu humide potentiel

Milieu humide caractérisé

Présence

Hydrographie surfacique

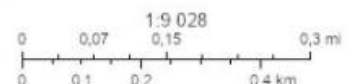
Hydrographie linéaire

Segment de rue classification

Collectrice municipale

Locale municipale

Nationale



Ville de Rouyn-Noranda

L'immeuble est situé dans l'affectation « urbaine : milieu de vie – secteur périphérique ».

PPCMOI – Conformité au plan d'urbanisme

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, sablière, gravière		Forestière		Hydraulique et aquatique		Éolienne et solaire		Production Végétale		Production Animale		Artisanale		Agrotouristique																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Affectation Milieu de vie																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					

LÉGENDE

● Fonction dominante

○ Fonction complémentaire

L'usage projeté s'associe à la fonction « **Résidentiel : moyenne densité** ».

L'usage de moyenne densité constitue une fonction complémentaire à l'affectation.