

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

Immeuble visé :
*1244, boulevard Témiscamingue
Lac Pelletier*

Assemblée de consultation publique
25 mai 2026 – 19 h 40



PPCMOI – Synthèse

Projet :

- Implantation d'un usage de service de physiothérapie complémentaire à l'habitation sur le boulevard Témiscamingue

Élément dérogatoire :

- Usage complémentaire à l'habitation (service de physiothérapie)

1^{er} projet de résolution :

- Adopté le 27 avril 2026

PPCMOI – Table des matières

- 
1. Mise en situation
 2. Éléments dérogatoires
 3. Projet de résolution
 4. Calendrier d'adoption
 5. Annexe : Analyse selon les critères et compatibilité au plan d'urbanisme

PPCMOI – Mise en situation

Localisation : 1244, boulevard Témiscamingue, près du lac Pelletier (lots 3 283 462, 6 379 141, 6 677 879 et 6 379 143).

Le projet consiste en l'implantation d'un usage complémentaire à l'habitation, soit une clinique de physiothérapie.



PPCMOI – Mise en situation



Le terrain visé est situé à l'intérieur de la zone **5099** au plan de zonage.

Seuls les usages résidentiels de faible densité (H-1) et l'exploitation contrôlée de la faune et de la forêt (N-2) sont autorisés comme usages principaux.

Les usages complémentaires à l'habitation sont autorisés dans la zone, mais aucun usage spécifiquement permis n'y est identifié.

PPCMOI – Éléments dérogatoires

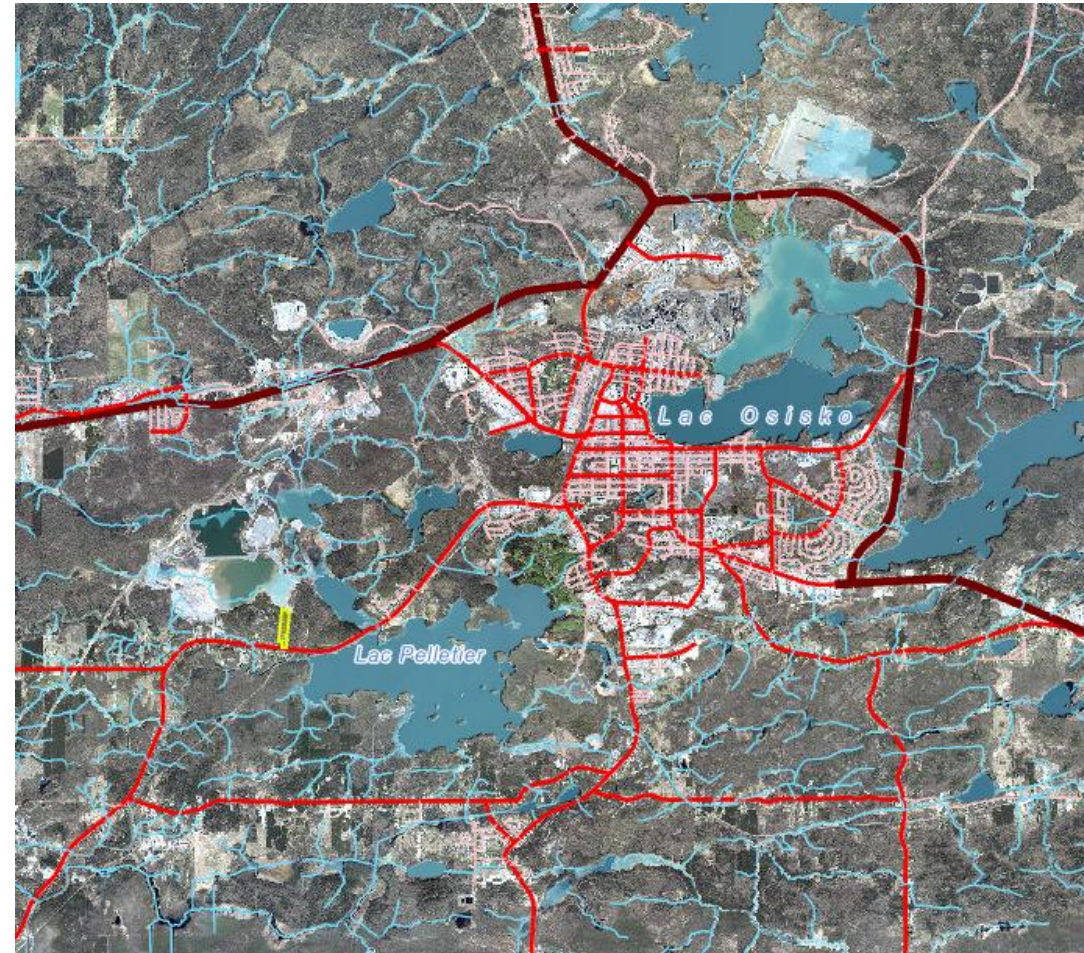
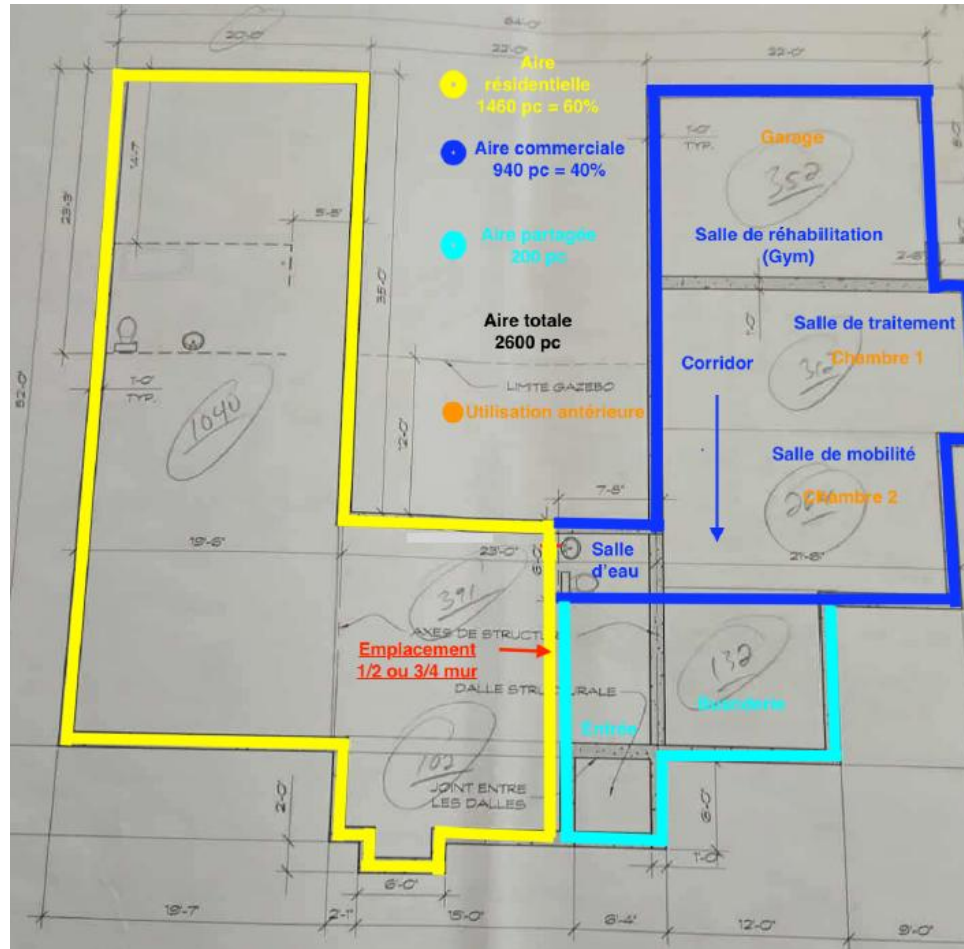
Élément dérogatoire	Norme	Article ou grille
Usage complémentaire à l'habitation : 6572 – Service de physiothérapie	L'usage 6572 n'est pas autorisé dans la zone.	Grille de la zone 5099

Notes :

1. Les normes d'implantation pour les usages complémentaires à l'habitation dans la zone 5099 sont les mêmes que pour les usages résidentiels de faible densité pour un bâtiment de structure isolée.
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 – Recommandation du CCU

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



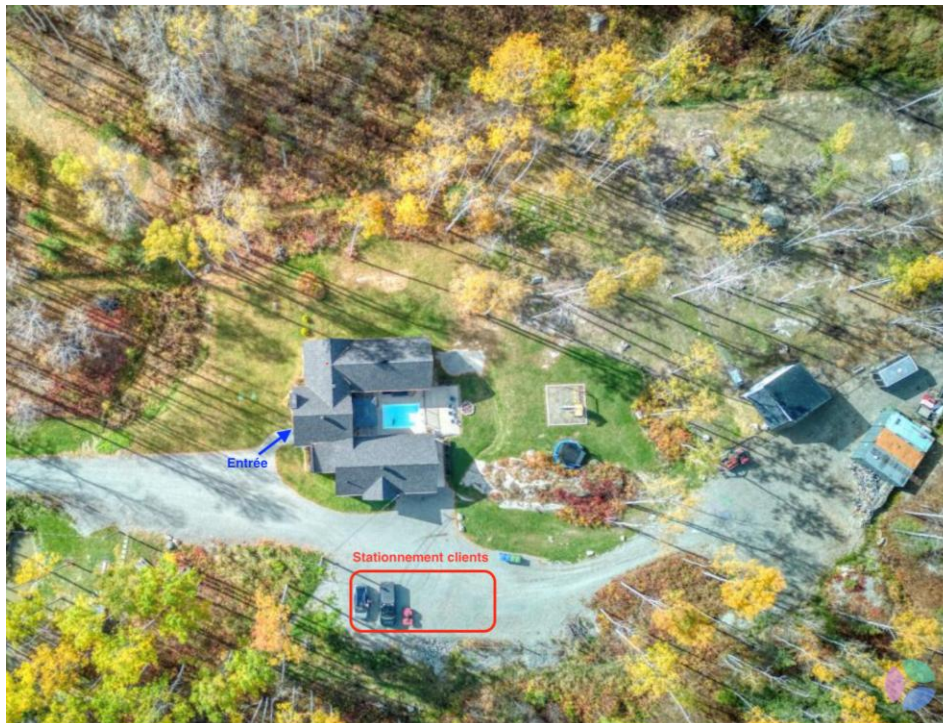
PPCMOI – Projet de résolution (**autorisation**) : motifs

Autorisation :

- Bonification des services du requérant (physiothérapie)
- Le projet générera peu d'impacts sur le voisinage

Critères d'analyse (voir annexe) :

- 6 et 7
- 1 à 5





Calendrier d'adoption

- 27 avril 2026 → Adoption du premier projet de résolution
- 6 mai 2026 → Avis publics de consultation incluant affichage sur la propriété visée
- **25 mai 2026** → **Assemblée de consultation publique**
- **8 juin 2026** → **Adoption du second projet de résolution, le cas échéant**
- 17 juin 2026 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 6 juillet 2026 → Adoption de la résolution
- 15 juillet 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 **25 mai 2026, à 19 h 40**, 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 : Conformité au plan d'urbanisme et analyse selon les critères du règlement

PPCMOI :
1244, boulevard Témiscamingue
Lac Pelletier



PPCMOI – Analyse selon les critères : Sommaire

Critères	Analyse
1. Compatibilité avec le milieu d'insertion	Le projet s'intègre dans un milieu résidentiel rural. L'usage projeté est de faible intensité et peut s'exercer dans le bâtiment principal résidentiel.
2. Intégration architecturale	Aucune modification ne sera apportée à l'apparence de l'immeuble.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Le terrain est en grande partie sous couvert forestier. Le projet n'engendrerait aucune modification à cet effet.
4. Organisation du projet dans l'environnement	L'exercice de l'usage ne sera pas perceptible à l'extérieur de la propriété. L'achalandage sera mineur.
5. Organisation fonctionnelle	Il y a suffisamment d'espace pour le stationnement. Les installations septiques et le puits peuvent supporter l'usage projeté.
6. Composantes socioculturelles	Le projet implique le déménagement d'un service du centre-ville vers la résidence en milieu rural. Le déménagement permettra cependant de bonifier les services du demandeur : meilleure aménagement intérieur et accessibilité universelle.
7. Développement local ou régional	
8. Faisabilité du projet	Le projet est réalisable à court terme.

PPCMOI – Analyse selon les critères : Compatibilité avec le milieu

1. Compatibilité avec le milieu d'insertion

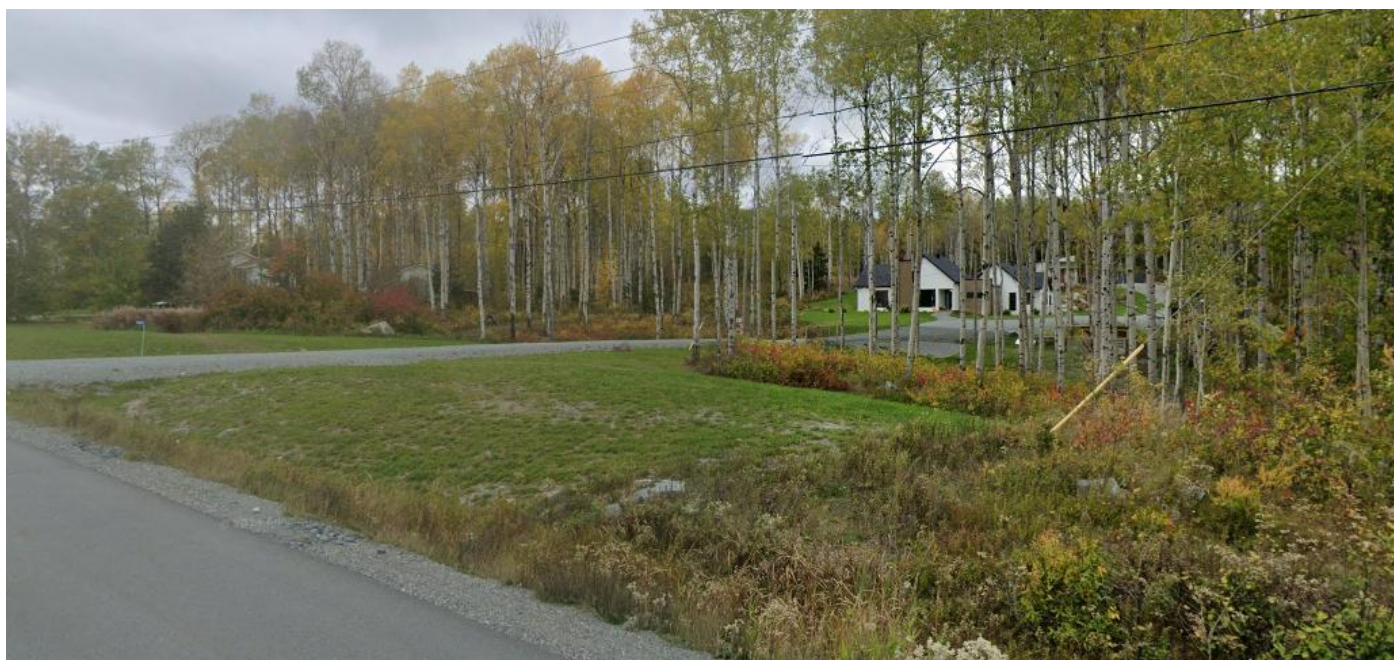
Le projet s'intègre dans un milieu résidentiel rural. L'usage projeté est de faible intensité et peut s'exercer dans le bâtiment principal résidentiel.

Raisons soulevées justifiant la localisation :

- Accessibilité géographique :
 - Clientèle située en grande partie en milieu rural et périphérique
 - Accessibilité des stationnements au centre-ville
- Accessibilité universelle : ses locaux actuels sont situés au sous-sol d'un immeuble commercial au centre-ville mal adaptés aux besoins spécifiques de sa clientèle à mobilité réduite (physiothérapie)
- Qualité des installations : l'aménagement proposé à son domicile permettrait d'améliorer ses services

PPCMOI – Analyse selon les critères : Intégration, aménagement et environnement

Critères	Analyse
2. Intégration architecturale	Aucune modification ne sera apportée à l'apparence de l'immeuble.
3. Aménagement des espaces extérieurs	Le terrain est en grande partie sous couvert forestier. Le projet n'engendrerait aucune modification à cet effet.
4. Organisation du projet dans l'environnement	L'exercice de l'usage ne sera pas perceptible à l'extérieur de la propriété. L'achalandage sera mineur.

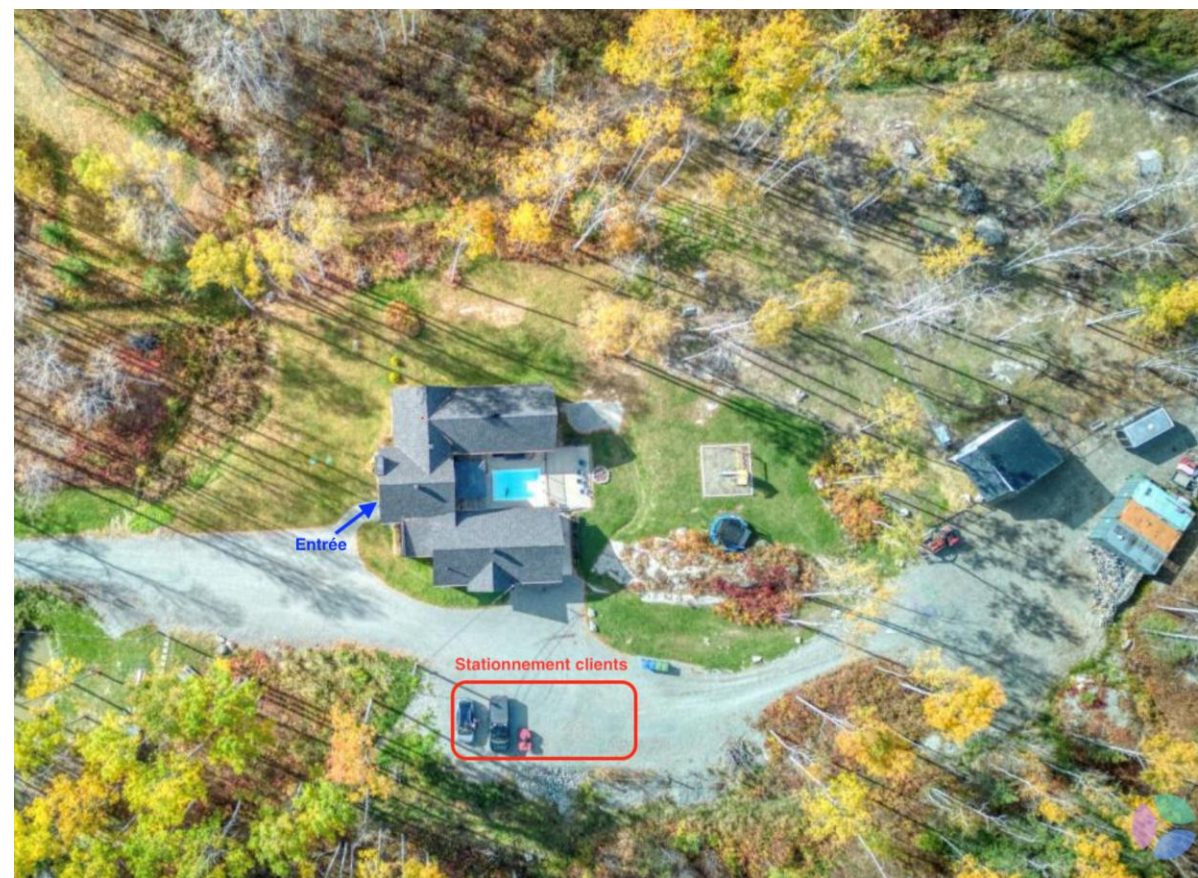
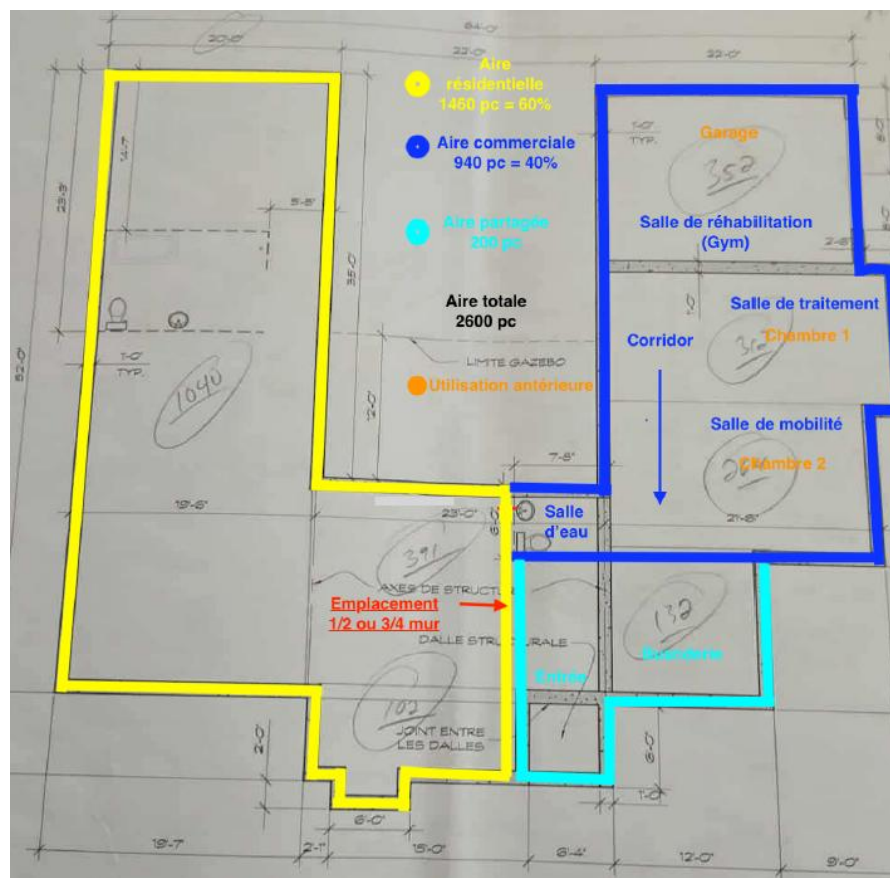


PPCMOI – Analyse selon les critères : Organisation fonctionnelle

5. Organisation fonctionnelle

Il y a suffisamment d'espace pour le stationnement.

Les installations septiques et le puits peuvent supporter l'usage projeté.



PPCMOI – Analyse selon les critères : Développement et retombées

Critères	Analyse
6. Composantes socioculturelles	Le projet implique le déménagement d'un service du centre-ville vers la résidence en milieu rural. Le déménagement permettra cependant de bonifier les services du demandeur : meilleur aménagement intérieur et accessibilité universelle.
7. Développement local ou régional	



PPCMOI – Analyse selon les critères : Faisabilité et échéancier

8. Faisabilité du projet

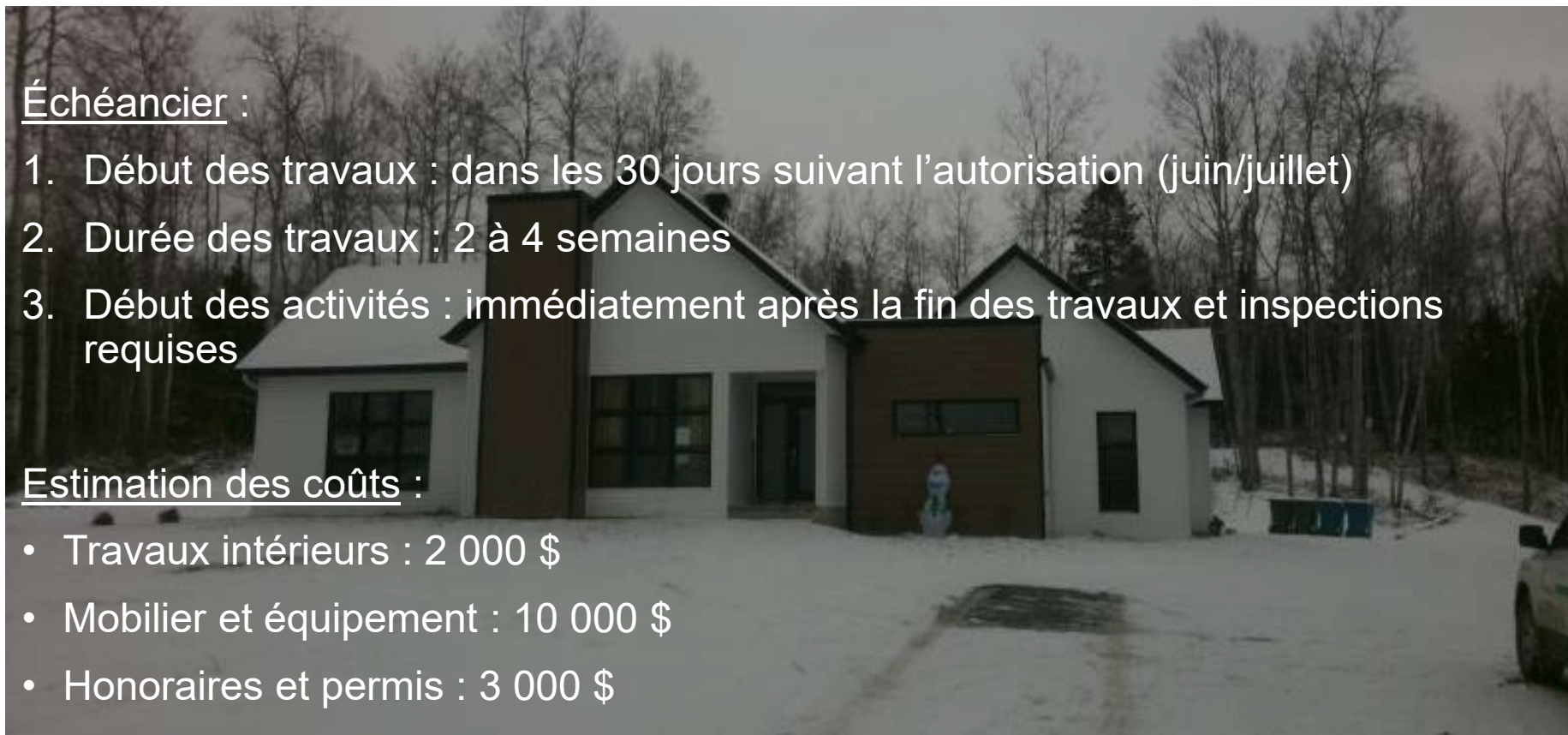
Le projet est réalisable à court terme.

Échéancier :

1. Début des travaux : dans les 30 jours suivant l'autorisation (juin/juillet)
2. Durée des travaux : 2 à 4 semaines
3. Début des activités : immédiatement après la fin des travaux et inspections requises

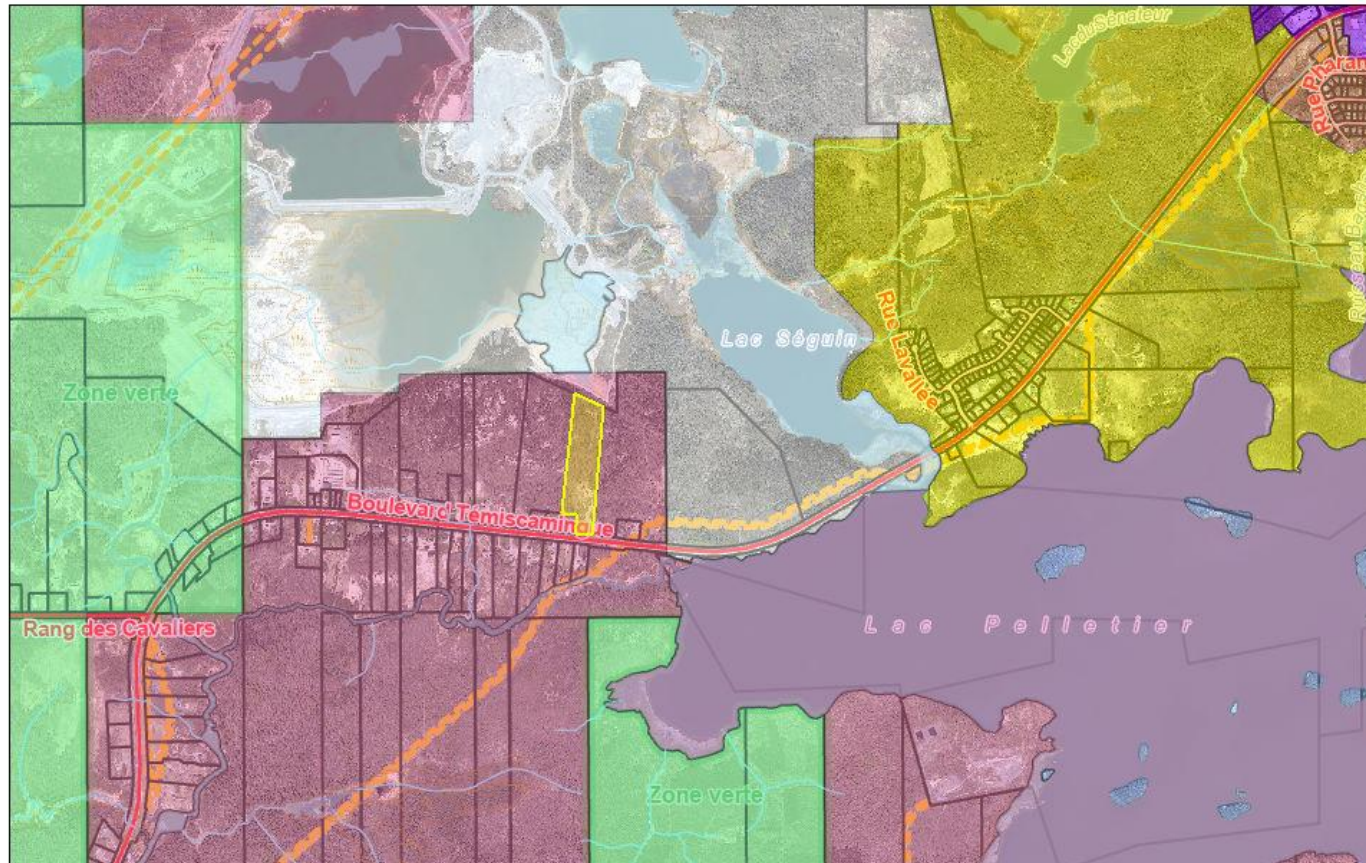
Estimation des coûts :

- Travaux intérieurs : 2 000 \$
- Mobilier et équipement : 10 000 \$
- Honoraires et permis : 3 000 \$



PPCMOI – Conformité au plan d'urbanisme

Affectations au plan d'urbanisme



10/04/2026 à 12:59:57

Affectation plan d'urbanisme

Affectation agricole Secteur agro-forestier

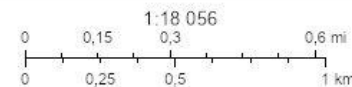
Affectation exploitation des ressources Secteur exploitation des ressources

Affectation industrielle Secteur central

Affectation riveraine Secteur protégé

Affectation rurale Secteur rural

Affectation urbaine milieu de vie Secteur central



Ville de Rouyn-Noranda

L'immeuble est situé dans l'affectation rurale : secteur rural.

PPCMOI – Conformité au plan d'urbanisme

Les usages projetés s'apparentent à la fonction « **services professionnels et de quartier** ».

Cette **fonction constitue une fonction complémentaire de l'affectation.**

AFFECTATION RURALE

	Résidentiel			Commercial			Service						Industriel			Récréatif			Utilisation des ressources					Agricole							
	Faible densité			Gros			Culture et éducation						Lourd			Intensif			Minière					Production Végétale							
	Moyenne densité			Biens réfléchis			Administration						Léger			Extensif			Carrière, sablière, gravière					Production Animale							
	Haute densité			Biens semi-réfléchis			Service professionnel et de quartier						Artisanal			Abri sommaire			Forestière					Artisanale							
				Biens courants			Santé et services sociaux									Pourvoirie			Hydraulique et aquatique					Agrotouristique							
				Hébergement et restauration			Utilité publique légère												Éolienne et solaire												
							Utilité publique lourde																								
							Aqueduc et égout																								
Affectation rurale																															
Secteur rural	● ¹⁻⁵				○ ²	○ ²	○ ³	○		○			○ ⁴			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

LÉGENDE

● Fonction dominante

○ Fonction complémentaire