

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PPCMOI - Agrandissement d'un
bâtiment principal mixte

Lundi 8 septembre 2025 à 19 h
Salle du conseil de l'hôtel de ville



Ville de
rimouski



Objet de la demande

Rendre conforme l'agrandissement d'un bâtiment commercial pour y construire **12 unités résidentielles** (6 résidences en **habitation multifamiliale (H4)** et 6 résidences **locatives (C4)**), dérogeant à certaines normes du Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014), soit :

- l'article 21 - la grille des usages et normes, balisant le coefficient d'occupation du sol;
- l'article 376.6, balisant la distance entre un bâtiment principal et l'allée d'accès;
- l'article 379, balisant l'emplacement d'une bande de verdure en relation avec la ligne latérale et arrière;
- les articles 392.A et 402.A, balisant la largeur d'une allée d'accès;
- les articles 396 et 405, balisant le nombre de cases de stationnement pour un usage mixte commercial et multifamilial;
- les articles 497 et 498, balisant la superficie minimale d'une aire d'agrément.

Certaines de ces dérogations **sont susceptibles** d'approbation référendaire selon l'article 123 de la LAU.

Contexte de la demande

- 148-152, rue Saint-Germain Est
- Lot 2 485 133
- Zone C-043
- Usage mixte
 - Commerce de proximité (C1)
 - Commerce de restauration (C5)
 - Commerce d'hébergement (C4)
 - Habitation multifamiliale (H4)
- District Saint-Germain



Contexte de la demande

- 148-152, rue Saint-Germain Est
- Lot 2 485 133
- Zone C-043
- Usage mixte
 - Commerce de proximité (C1)
 - Commerce de restauration (C5)
 - Commerce d'hébergement (C4)
 - Habitation multifamiliale (H4)
- District Saint-Germain



Contexte de la demande

- Le projet prévoit l'agrandissement du bâtiment actuel par l'ajout d'espaces résidentiels à l'arrière (sous-sol, rez-de-chaussée et 2^e étage).
- La répartition des logements se définit par 6 logements locatifs (C4) au sous-sol et au rez-de-chaussée, ainsi que 6 logements résidentiels (H4) à l'étage supérieur.
- Conservation du commerce au rez-de-chaussée, soit *L'Ardoise*.



Contexte de la demande

- Cela implique la démolition partielle de l'immeuble situé au 148-152, rue Saint-Germain Est, soit de la section sous-sol à l'arrière.
- Cette démolition n'est pas assujettie au Règlement relatif à la démolition d'immeubles (R.V.R. 23-008).
- Vise la conformité du bâtiment au Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014).



Contexte de la demande

- Gauche – 140-144, rue Saint-Germain Est



- Droite – 154, rue Saint-Germain Est



Contexte de la demande

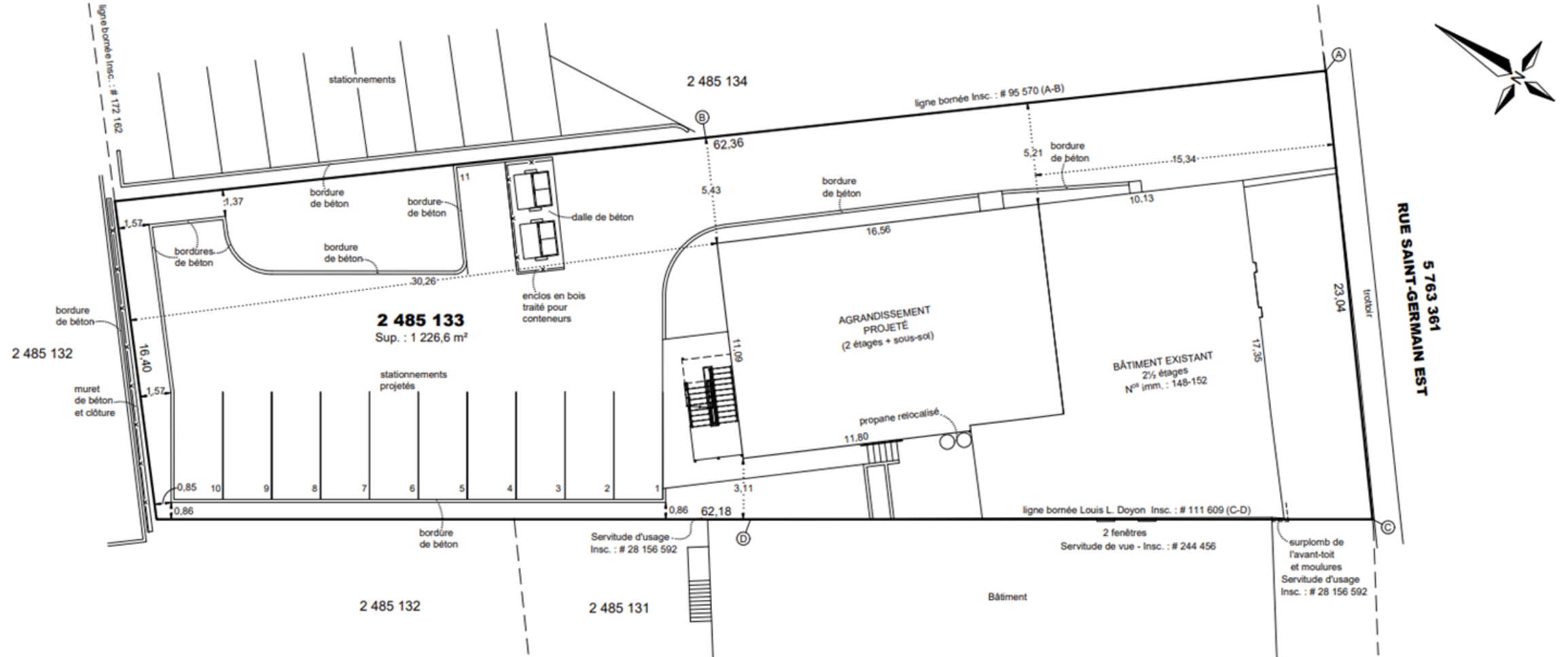
Le projet est situé au centre-ville, dans un secteur en constante évolution urbaine, marqué par l'ajout de nombreux logements.



PPCMOI

Plans

Plan projet d'implantation (arpenteur)



NOTES :

1. Ce plan a été réalisé à la demande de Miguel Perreault.
2. Les dimensions du bâtiment projeté proviennent d'un plan préparé par Johannie Dubé, architecte, en date du 23 mars 2025.
3. Les cotes d'alignement du bâtiment projeté sont mesurées à partir du revêtement extérieur.
4. Ce plan est sujet à l'approbation municipale.
5. Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).

Plan d'implantation

LÉGENDE

GAZON

BÉTON

PAVAGE ASPHALTÉ EXISTANT

NOUVEAU PAVAGE ASPHALTÉ

PAVAGE EN BLOCS

NOUVEL ARBRE,
EMPLACEMENT APPROXIMATIF

NOUVEAUX ARBUSTES,
EMPLACEMENT APPROXIMATIF

EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES - AMÉNAGEMENT TERRAIN

NOMBRE DE STATIONNEMENTS

Nombre de cases requises
selon réglementation :

14 cases

Nombre de cases proposée :

11 cases

Note : Aucune case adaptée pour personnes handicapées
n'est requise pour un stationnement de 20 cases ou moins

Calcul :

Ardoise (48,8 m² réservés aux clients) : $48,8\text{ m}^2 / 10\text{ m}^2 = 5\text{ cases}$

Ardoise - section épicerie (63,45 m²) : $63,45\text{ m}^2 / 30\text{ m}^2 = 2\text{ cases}$

Total Commerce : $7\text{ cases} \times 50\% (\text{centre-ville}) = 4\text{ cases}$

Total logements : $12\text{ logements} \times 0,8\text{ case/logement} = 10\text{ cases}$

AIRES D'AGRÈMENT

Superficie d'aires d'agrément requise selon la réglementation (27,5 m² / logement) : 330 m²

Superficie d'aires d'agrément disponible : 92,3 m²

Perspectives 2D

PROPORTIONS DES REVÊTEMENTS ET OUVERTURES PAR FAÇADE				
	FAÇADE AVANT	FAÇADE DROITE	FAÇADE GAUCHE	FAÇADE ARRIÈRE
REVÊTEMENT LÉGER	19.2%	24.4%	31.8%	47.4%
ENDUIT ACRYLIQUE	45.6%	57%	60.2%	40.8%
OUVERTURES	35.2%	18.6%	8%	11.8%

**NOTE : Les revêtements et les ouvertures du sous-sol n'ont pas été comptabilisées dans le tableau ci-dessus.*



ÉLÉVATION AVANT
ÉCHELLE : N.A.E.



ÉLÉVATION DROITE
ÉCHELLE : N.A.E.

LÉGENDE

01 Revêtement en fibrociment tel que bardage à clin *HardiePlank* de *James Hardie*, couleur Cèdre (série Expression).

Variations possibles :

- Revêtement en bois d'ingénierie tel que *Infinity* de *Juste du Pin*, profil clin - 2 tons, couleur *Séquoia* pâle;
- Revêtement en fibre de bois haute densité tel que *Maibec Canexel*, profil *Ced'R-Vue Snap Lap 6"*, couleur *Sierra*.

02 Enduit acrylique existant conservé ou nouvel enduit acrylique tel que *ADEX*, couleur tel que l'enduit acrylique existant.

03 Tuiles métalliques tel que *La Canadienne* de *Ferblanterie de Rimouski* ou équivalent, couleur telle que le revêtement métallique de la toiture existante.

Notes complémentaires :

- Le revêtement de *Canexel* existant situé en partie supérieure du bâtiment sera remplacé par le fini 01 (couleur très similaire au revêtement existant);
- Fondation recouverte d'enduit acrylique tel que revêtement 02;
- Escalier de bois traité non teint;
- Garde-corps 42" de haut en bois traité tel que l'escalier, barrotins en acier ou aluminium noir;
- Portes de couleur noir ou charcoal;
- Fenêtres de couleur blanc ou teinte ivoire en accord avec la couleur de l'enduit acrylique;
- Facultatif, au choix du propriétaire : Thermopompes positionnées au centre de la toiture (*Très peu ou pas visibles de la rue, voir perspectives*).

Perspectives 2D

PROPORTIONS DES REVÊTEMENTS ET OUVERTURES PAR FAÇADE				
	FAÇADE AVANT	FAÇADE DROITE	FAÇADE GAUCHE	FAÇADE ARRIÈRE
REVÊTEMENT LÉGER	19.2%	24.4%	31.8%	47.4%
ENDUIT ACRYLIQUE	45.6%	57%	60.2%	40.8%
OUVERTURES	35.2%	18.6%	8%	11.8%

**NOTE : Les revêtements et les ouvertures du sous-sol n'ont pas été comptabilisés dans le tableau ci-dessus.*



LÉGENDE

01 Revêtement en fibrociment tel que bardage à clin *HardiePlank* de *James Hardie*, couleur *Cèdre* (série *Expression*).

Variations possibles :

- Revêtement en bois d'ingénierie tel que *Infinity* de *Juste du Pin*, profil clin - 2 tons, couleur *Séquoia pâle*;
- Revêtement en fibre de bois haute densité tel que *Maibec Canexel*, profil *Ced'R-Vue Snap Lap 6"*, couleur *Sierra*.

02 Enduit acrylique existant conservé ou nouvel enduit acrylique tel que *ADEX*, couleur tel que l'enduit acrylique existant.

03 Tuiles métalliques tel que *La Canadienne* de *Ferblanterie de Rimouski* ou équivalent, couleur telle que le revêtement métallique de la toiture existante.

Notes complémentaires :

- Le revêtement de *Canexel* existant situé en partie supérieure du bâtiment sera remplacé par le fini 01 (couleur très similaire au revêtement existant);
- Fondation recouverte d'enduit acrylique tel que revêtement 02;
- Escalier de bois traité non teint;
- Garde-corps 42" de haut en bois traité tel que l'escalier, barrotins en acier ou aluminium noir;
- Portes de couleur noir ou charcoal;
- Fenêtres de couleur blanc ou teinte ivoire en accord avec la couleur de l'enduit acrylique;
- Facultatif, au choix du propriétaire : Thermopompes positionnées au centre de la toiture (*Très peu ou pas visibles de la rue, voir perspectives*).

Perspectives 3D



Perspectives 3D



PPCMOI

Projet de résolution

Projet de recommandation du (suite)

TABLEAU NUMÉRO 1	
Identification des plans ¹ illustrant l’implantation et les caractéristiques architecturales du projet	
Numéro du plan	Titre du plan
1/3	Plan d’implantation et perspectives 2D ¹
2/3	Perspectives 3D ¹
3/3 (Minute 11145)	Plan projet d’implantation ²

1. Plans réalisés par Johannie Dubé, architecte, en date du 27 mars 2025.
2. Plan réalisé par Paul Pelletier, arpenteur-géomètre, en date du 27 mars 2025.

Projet de recommandation du (suite)

TABLEAU NUMÉRO 2		
Caractéristiques du projet		
N°	Normes faisant l'objet d'une dérogation	Portée et effet de l'autorisation (incluant les variations autorisées)
1	Gabarit, implantation et revêtement extérieur	Le gabarit, l'implantation et le revêtement extérieur du bâtiment doivent être réalisés conformément aux plans numéro 1/3, 2/3 et 3/3, nommés respectivement « <i>Plan d'implantation et perspectives 2D</i> », « <i>Perspectives 3D</i> » et « <i>Plan projet d'implantation</i> ». Variation possible : • Couleurs des revêtements extérieurs et des éléments architecturaux; • Largeur de toutes marges avec une variation maximale de 5 %.
2	Article 21 (R.V.R 820-2014) -Grille des usages et normes de la zone C-043 – Coefficient d'occupation du sol Le coefficient d'occupation du sol pour un bâtiment de la classe C1, C4 et C5, à vocation mixte, est fixé à 1,2.	Le coefficient d'occupation du sol pour le présent PPCMOI est fixé à 0,62.

Projet de recommandation du (suite)

3	Article 376.6, paragraphe 6 (R.V.R. 820-2014) – Distance minimale entre un bâtiment principal et une allée d'accès Une allée d'accès d'une aire de stationnement doit être située à au moins 1 mètre d'un bâtiment principal.	La distance entre le bâtiment principal et l'allée d'accès de l'aire de stationnement est fixée à 0 mètre pour ce projet particulier.
4	Article 379, alinéa 2 (R.V.R. 820-2014) – Distance minimale entre une aire de stationnement et une ligne latérale ou arrière Une bande de verdure d'une largeur minimale de 1,5 mètre doit être aménagée entre la bordure d'une aire de stationnement et une ligne latérale ou arrière.	La largeur minimale de la bande de verdure aménagée entre l'aire de stationnement et la ligne latérale est fixée à 1,02 mètre. La largeur minimale de la bande de verdure aménagée entre l'aire et de stationnement et la ligne arrière est fixée à 1,02 mètre.
5	Tableaux 392.A et 402.A, partie intégrante des articles 392 et 402 (R.V.R 820-2014) – Largeur d'une allée d'accès La largeur minimale pour une allée d'accès à double sens pour un usage commercial et multifamiliale (H4) est fixée à 6 mètres.	La largeur de l'allée d'accès pour ce projet particulier est fixée à 4,4 mètres.

Projet de recommandation du (suite)

6	Tableaux 396.A et 405.A, partie intégrante des articles 396 et 405 (R.V.R 820-2014) – Nombre minimal de cases de stationnement Le nombre minimal de cases de stationnement pour un usage multifamilial au centre-ville est fixé à 5 cases, soit 0,8 case par logement. Le nombre minimal de cases de stationnement pour l'usage C1 est fixé à 1 case, soit 1 case par 30 mètres carrés. Le nombre minimal de cases de stationnement pour l'usage C5 est fixé à 3 cases, soit 1 case par 10 mètres carrés. Le nombre minimal de cases de stationnement pour l'usage C4 est fixé à 6 cases, soit 1 case par chambre. Ainsi, le nombre total de cases de stationnement requis est fixé à 15 cases.	Le nombre total de cases de stationnement pour l'ensemble de ce projet particulier est fixé à 11 cases de stationnement.
7	Articles 497 et 498 (R.V.R. 820-2014) – Superficie d'une aire d'agrément La superficie minimale pour une aire d'agrément au centre-ville représente 12 mètres carrés par logement ou 4 mètres carrés par chambre.	Selon l'article 497, la superficie minimale de l'aire d'agrément exigée pour ce projet représente 72 mètres carrés. La superficie minimale de l'aire d'agrément est fixée à 36,7 mètres carrés pour ce projet particulier. Dans l'éventualité où les 6 habitations locatives devaient être transformées en 6 logements de la classe d'usages habitation multifamiliale (H4), la superficie minimale de l'aire d'agrément pour les 12 logements serait fixée à 36,7 mètres carrés.

Projet de recommandation du (suite)

TABLEAU NUMÉRO 3

Conditions assorties à l'autorisation du projet

Le nombre d'arbres indiqué au plan 1/3 nommé « Plan d'implantation et perspectives 2D » devra être respecté, de manière à assurer la présence d'un minimum de 6 arbres sur le terrain.

Les dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Le projet de résolution de PPCMOI **contient** des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Susceptible d'approbation référendaire

- Ligne 2, balisant le coefficient d'occupation du sol

Non susceptible d'approbation référendaire

- Les lignes 3 à 7

Une disposition susceptible d'approbation référendaire est un article du projet de règlement pour lequel une demande, de la part des personnes intéressées et concernées par la modification, peut être présentée, afin que l'article du règlement soit soumis à leur approbation conformément à la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités.

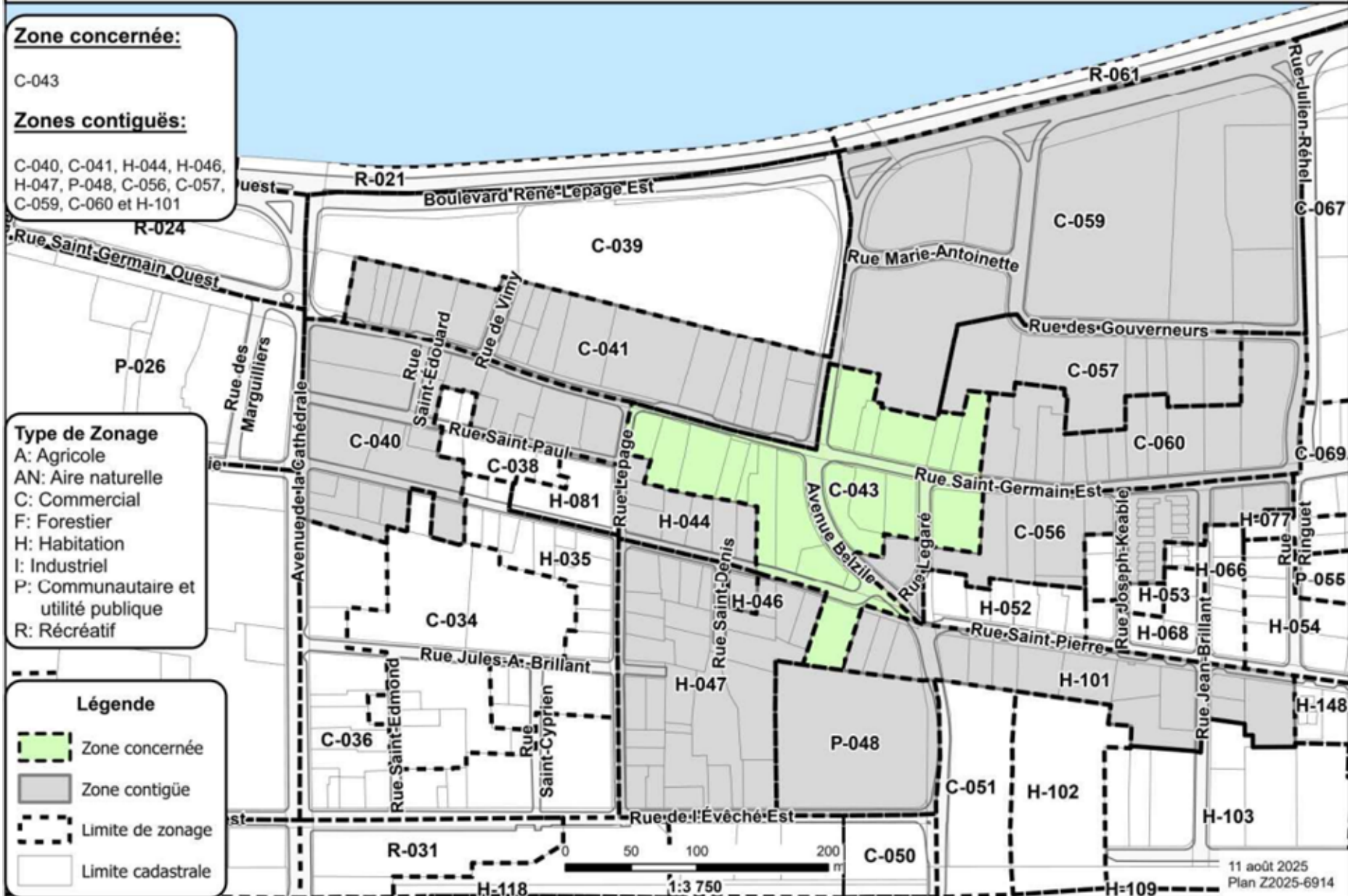
Zone C-043
District Saint-Germain

C-043

C-040, C-041, H-044, H-046,
H-047, P-048, C-056, C-057,
C-059, C-060 et H-101

A: Agricole
AN: Aire naturelle
C: Commercial
F: Forestier
H: Habitation
I: Industriel
P: Communautaire et
utilité publique
R: Récréatif

 Zone concernée
 Zone contigüe
 Limite de zonage
 Limite cadastrale



Identification des zones visées par le présent PPCMOI

Prochaines étapes

Étapes	Détails
Consultation écrite en ligne	➤ Présentation du projet sur le site Interne de la Ville en amont de la séance pour permettre aux citoyens de soumettre leurs commentaires.
Adoption d'un second projet de résolution par le conseil municipal	➤ Le second projet de résolution peut inclure ou non des modifications tenant compte, s'il y a lieu, des commentaires formulés à l'égard du premier projet de résolution dont ceux exprimés lors de l'assemblée publique de consultation.
Avis public annonçant la possibilité de faire une demande d'approbation référendaire	➤ Un avis public est publié sur le site Internet de la Ville.
Adoption de la résolution finale par le conseil municipal	➤ Si aucune demande d'approbation référendaire valide n'a été déposée.
Approbation de la résolution de PPCMOI par la MRC de Rimouski-Neigette	➤ Conformité de la résolution aux dispositions du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC (concordance).
Entrée en vigueur de la résolution de PPCMOI	➤ Un avis public est publié sur le site Internet de la Ville

Les avis publics peuvent être consultés en tout temps sur notre site Internet : rimouski.ca/ville/decouvrir-la-ville/avis-publics