

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PPCMOI - Construction de 2
immeubles de 3 étages,
comprenant 12 unités
résidentielles – Boulevard Saint-
Anne - Lot 6 663 901 - District
Pointe-au-Père



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

Objet de la demande

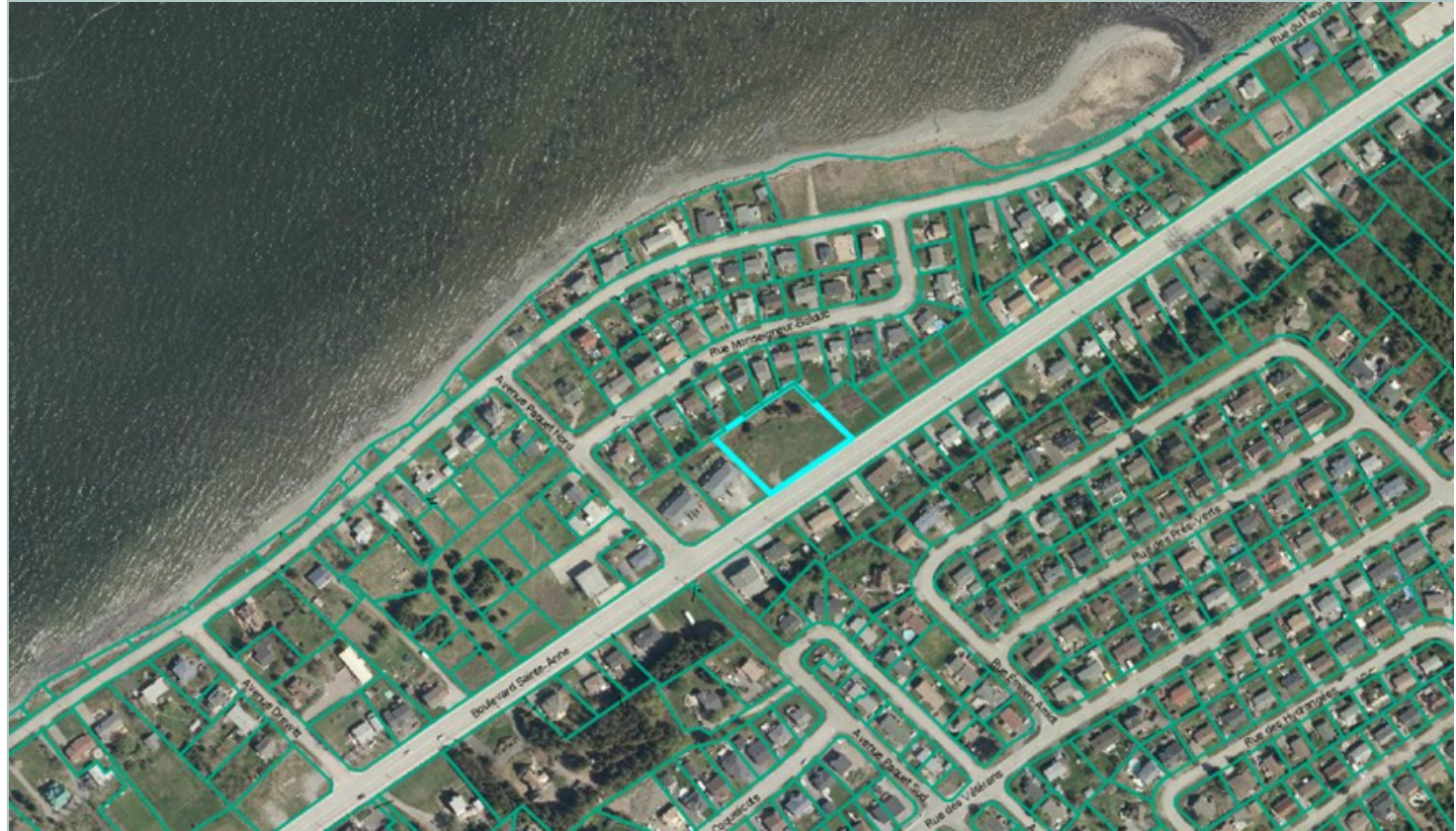
Permettre la construction de 2 bâtiments résidentiels de 3 étages comportant 6 logements, pour un total de 12 logements (uniquement des 4 ½), dérogeant à certaines normes du Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014), soit :

1. le nombre de bâtiments principaux autorisés sur un même terrain;
2. le nombre d'étages autorisés;
3. le nombre de logements autorisés;
4. les escaliers extérieurs ouverts menant aux étages supérieurs;
5. La bordure et bande de verdure pour une aire de stationnement de plus de 5 cases ;
6. le nombre d'aires de stationnement.

Certaines de ces **dérogations** sont susceptibles d'approbation référendaire, conformément à l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), en raison d'une variation dépassant le tiers de la densité autorisée dans cette zone.

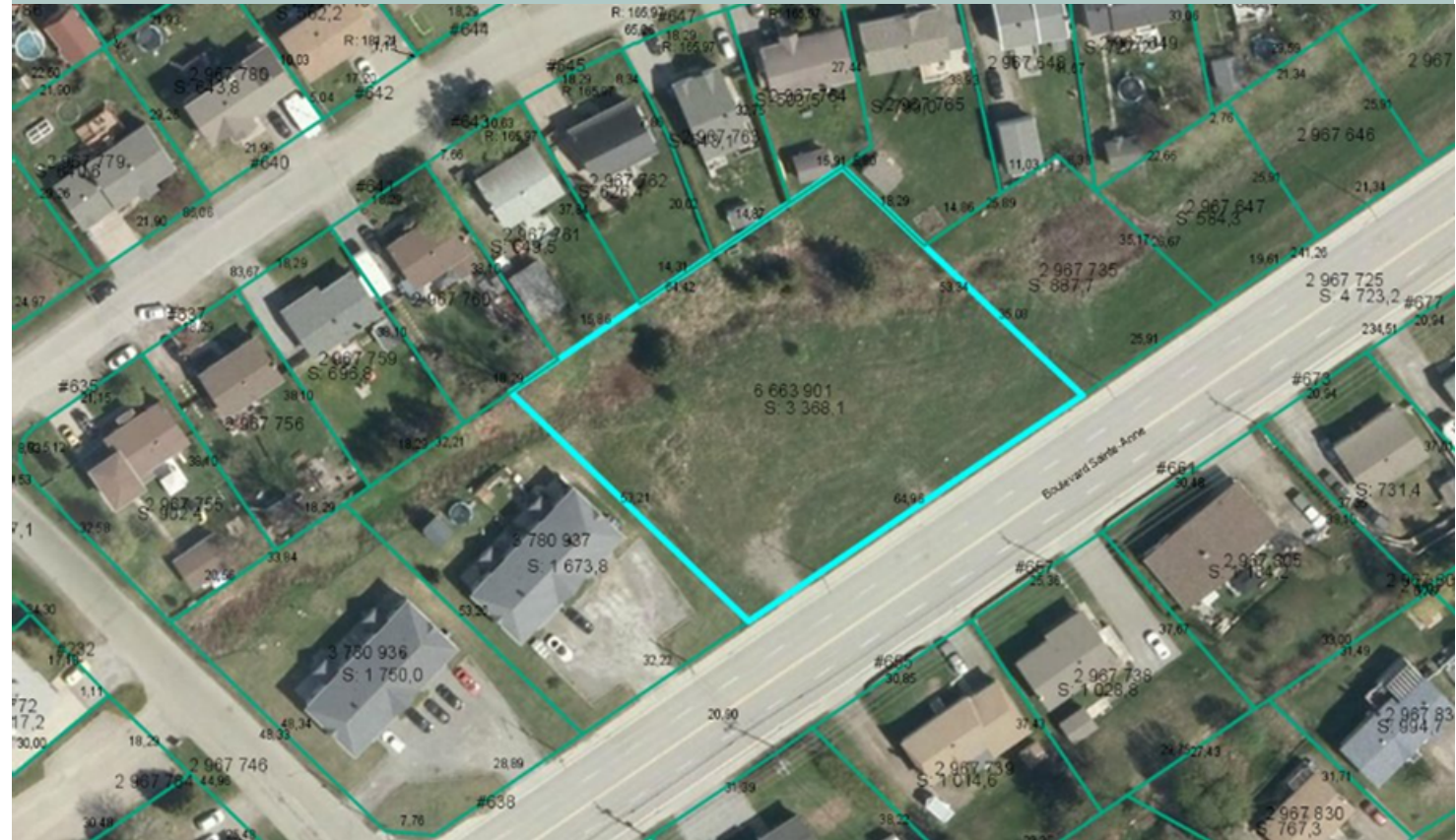
Localisation de la demande

- Construction de 2 bâtiments de 3 étages de 6 logements chacun, pour un total de 12 logements (4 ½).
- Lot 6 663 901
- Zone H-1530
- Usage H4
- District Pointe-au-Père



Localisation de la demande

- Construction de 2 bâtiments de 3 étages de 6 logements chacun, pour un total de 12 logements (4 ½).
- Lot 6 663 901
- Zone H-1530
- Usage H4
- District Pointe-au-Père



Contexte de la demande

- Site non développé de 3 368 m² longeant le boulevard Sainte-Anne (Route 132).
- Son voisinage est principalement résidentiel, de différentes tailles, volumétrie et styles architecturaux.
- Présence de nombreux terrains non développés, de type friche urbaine, dans les alentours.



Contexte de la demande

Gauche – 642, boulevard Sainte-Anne



Droite – terrain à développer



Contexte de la demande

En face – 657, boulevard Sainte-Anne



En face – 655, boulevard Sainte-Anne



PPCMOI

Plans

6 663 901
Sup. : 3 368,1 m²

6 663 901
Sup. : 469,9 m²

Résidence Multifamiliale
(6 logements)
3 étages

Résidence Multifamiliale
(6 logements)
3 étages

BOULEVARD SAINTE-ANNE

CROQUIS
(SANS ÉCHELLE)

RÉSIDENCE

Niveau du terrain

Aire de stationnement

Pavage au niveau de la bordure de rue

300 mm (MIN)

Bordure de rue

Dessus de la bordure de rue

Pavage de la rue

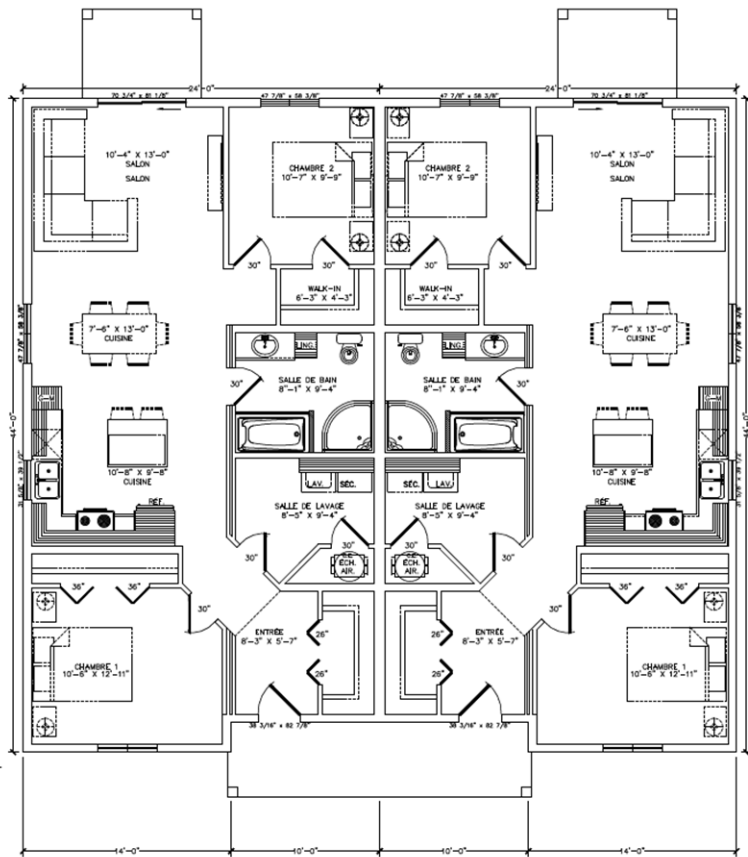
Emprise de rue

6 mètres

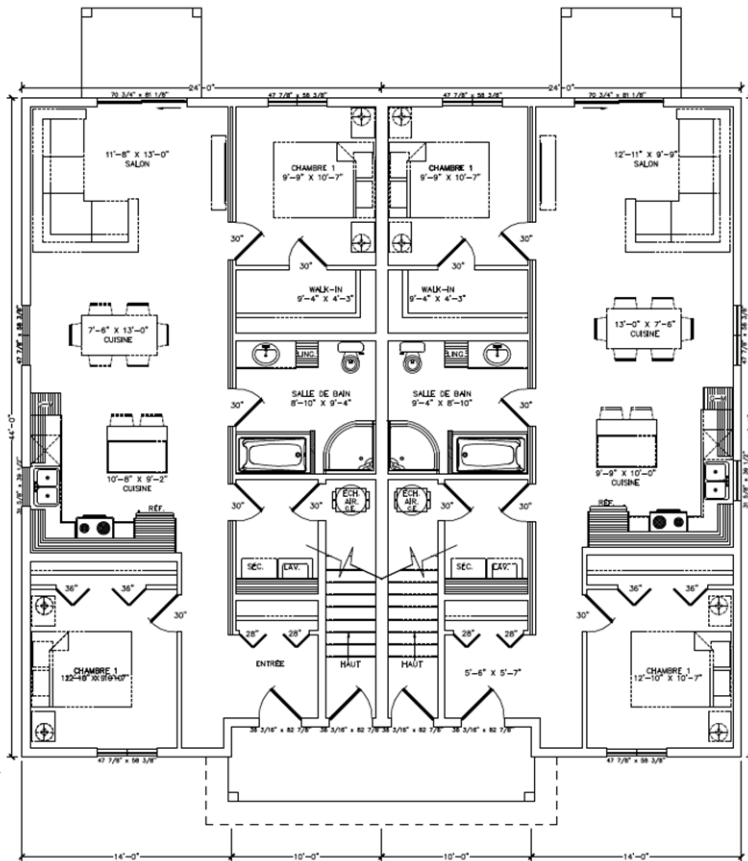
LÉGENDE

- poteau de distribution
- arbre projeté
- arbre existant
- repère d'arpentage

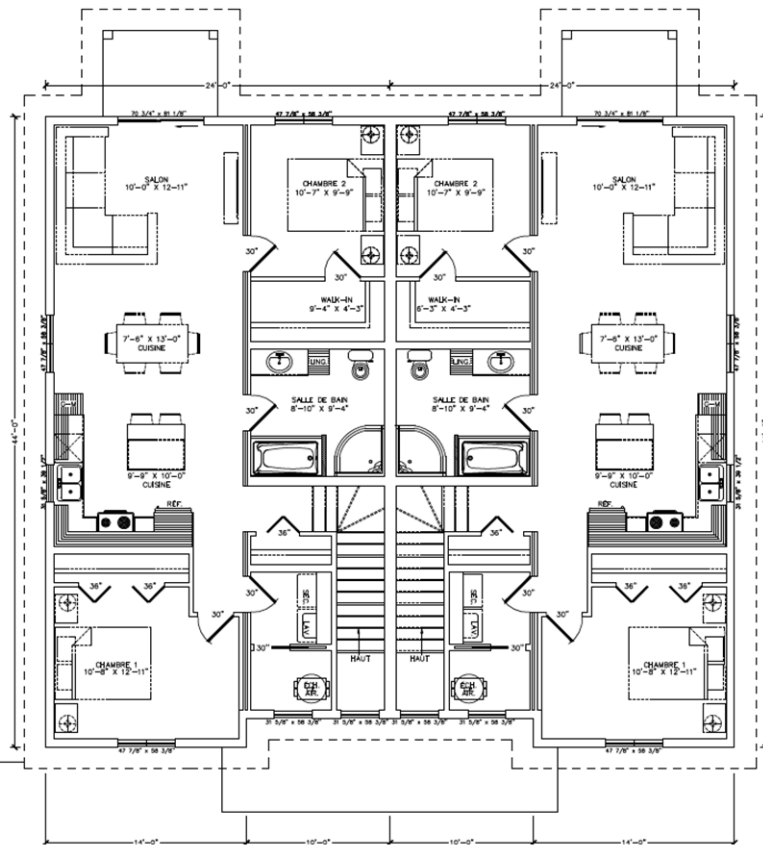
NIVEAU 1 – RDC



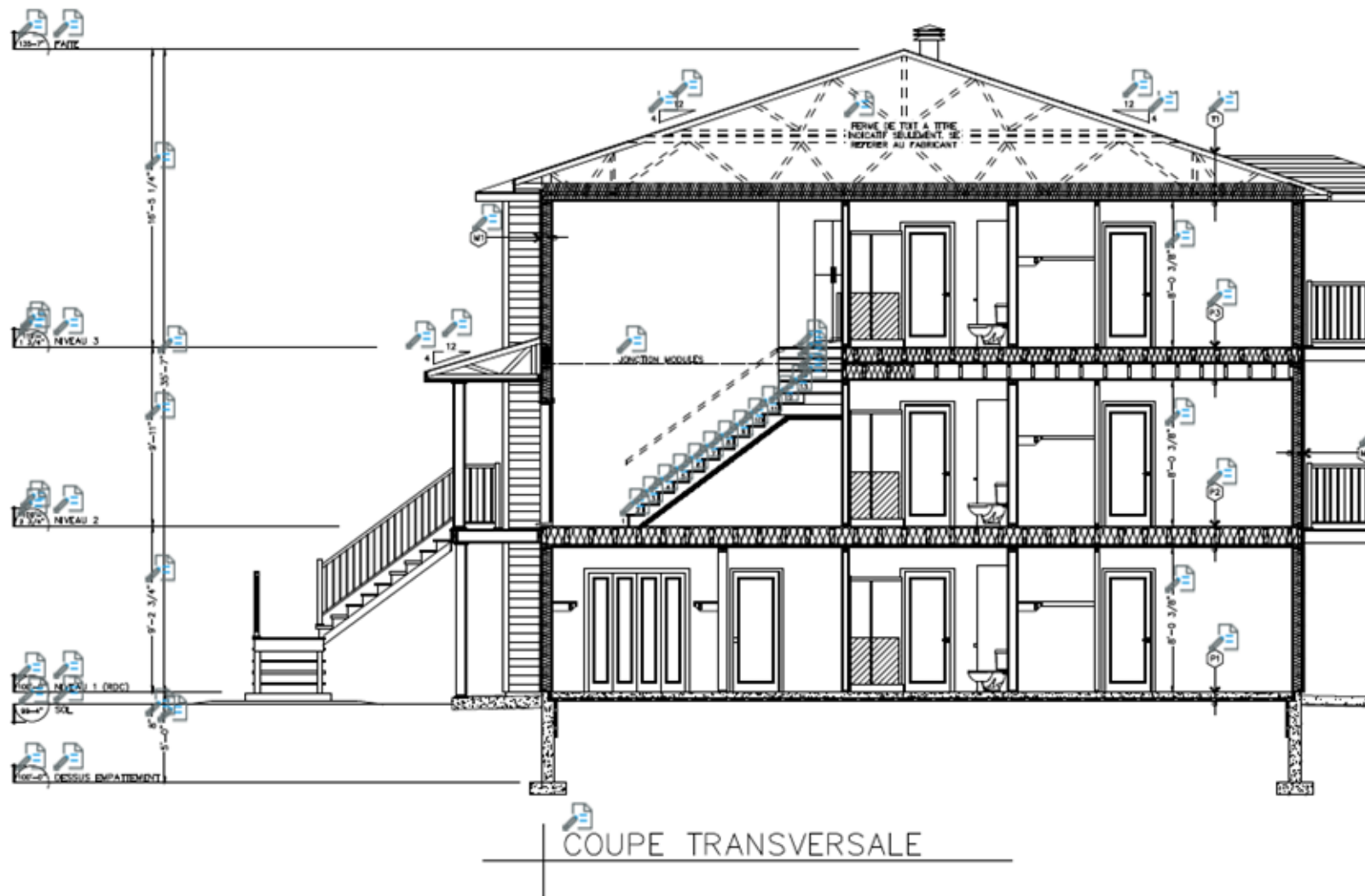
NIVEAU 2



NIVEAU 3



Plans intérieurs



- T1 TOIT TYPE (T1)**
- BARDEAU D'ASPHALTE ARCHITECTURAL NOIR DOUBLE
 - MEMBRANE AUTO-COLLANTE D'AVANT-TOIT (JUSQU'À 36" VERS L'INTÉRIEUR DU BÂTIMENT)
 - MEMBRANE SYNTHÉTIQUE SUR LE RESTE DE LA SURFACE DU TOIT
 - CONTREPLAQUE 1/2" EPINETTE STANDARD
 - ESPACE D'AIR VENTILE
 - CHEVRONS PREFABRIQUES (VOIR FABRICANT)
 - MATELAS ISOLANT (R-40)
 - PARE-VAPEUR
 - FOURRURES 1" X 3" @ 16" C/C
 - PANNEAU GYPSE RÉGULIER 1/2"

- M1 MUR EXTÉRIEUR TYPE (M1)**
- REVÊTEMENT FIBRE DE BOIS TYPE CANEXEL
 - FOURRURES VERTICALES EN BOIS 1" X 3" @ 16" C/C
 - PARE-AIR JOINTS SCELLES
 - POLYSTYRENE EXPANSE
 - PANNEAU O.S.B. 7/16"
 - MONTANT EN 2" X 6"
 - MATELAS ISOLANT 6"
 - PARE-VAPEUR
 - FOURRURE DE BOIS 1" X 3" HORIZONTALE @ 16" C/C
 - PANNEAU DE GYPSE RÉGULIER 1/2"

- P1 PLANCHER TYPE (P1)**
- REVÊTEMENT DE SOL
 - DALLE DE BÉTON 4" 26 MPA MINIMUM
 - ISOLANT RIGIDE 2"
 - MATELAS ISOLANT 8"
 - PIERRE NET 1/2"-3/4"
 - SOL NON-REMANIÉ OU REMBLAIS COMPACTE 95% P.M

- P2 PLANCHER TYPE (P2)**
- REVÊTEMENT DE SOL
 - CHAPE DE BÉTON OU PANNEAU INSONORISANT POUR SOL
 - CONTREPLAQUE 5/8" B.C. FIR SELECT EMBOUVETÉ
 - POUTRELLES DE BOIS (VOIR FABRICANT)
 - FIBRE DE CELLULOSE OU AUTRE MATELAS INSONORISANT
 - PARE-VAPEUR (POLYÉTHYLENE) 6 MIL
 - BARRE RÉSILIENTE 7/16" @ 24" C/C
 - GYPSE 5/8" TYPE X VISSE, JOINTS SCELLES
 - GYPSE 5/8" TYPE X VISSE, JOINTS SCELLES ET PEINT

- P3 PLANCHER TYPE (P3)**
- REVÊTEMENT DE SOL
 - CHAPE DE BÉTON OU PANNEAU INSONORISANT POUR SOL
 - CONTREPLAQUE 5/8" B.C. FIR SELECT EMBOUVETÉ
 - POUTRELLES DE BOIS (VOIR FABRICANT)
 - FIBRE DE CELLULOSE OU AUTRE MATELAS INSONORISANT
 - PARE-VAPEUR (POLYÉTHYLENE) 6 MIL
 - GYPSE 5/8" TYPE X VISSE, JOINTS SCELLES
 - GYPSE 5/8" TYPE X VISSE, JOINTS SCELLES
 - ESPACE D'AIR
 - POUTRELLES DE BOIS (VOIR FABRICANT)
 - PANNEAU GYPSE RÉGULIER JOINTS SCELLES ET PEINT

Coupe transversale



ÉLEVATION AVANT

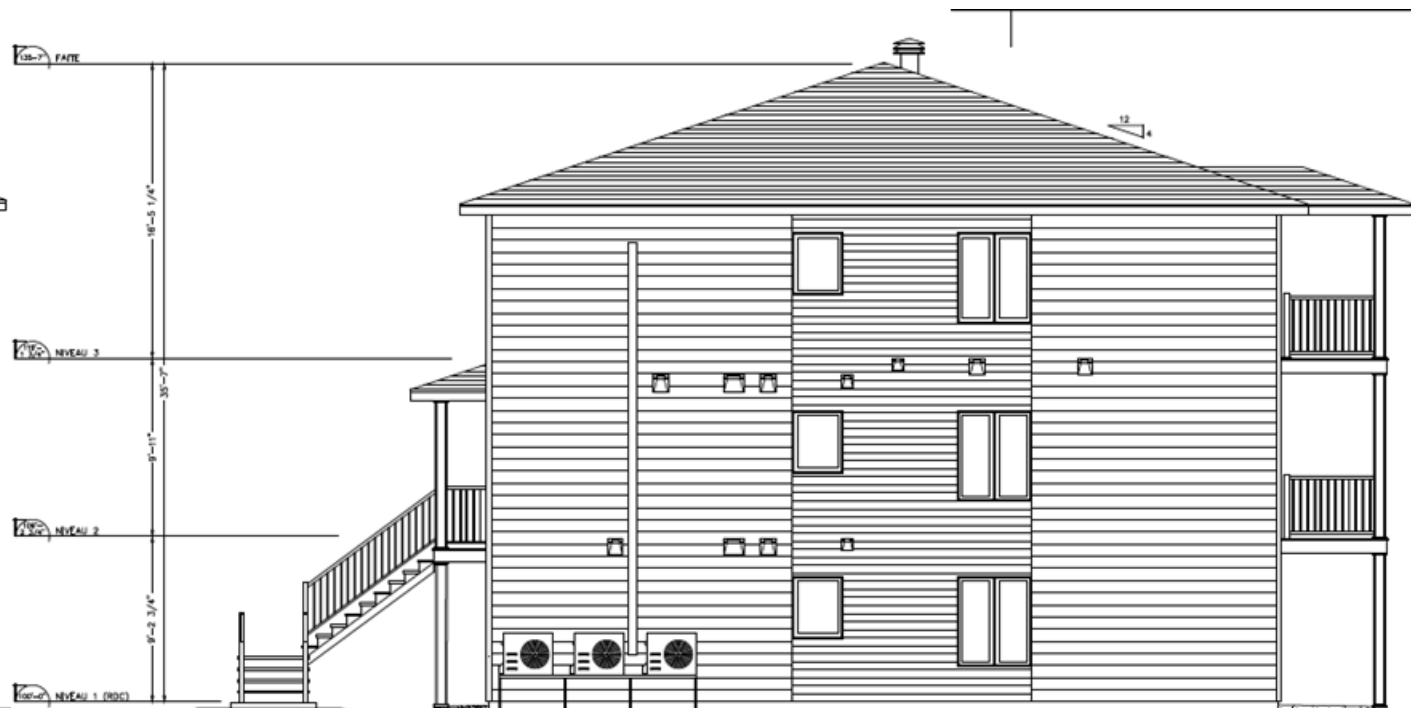


ÉLEVATION GAUCHE

Élévations avant
et gauche

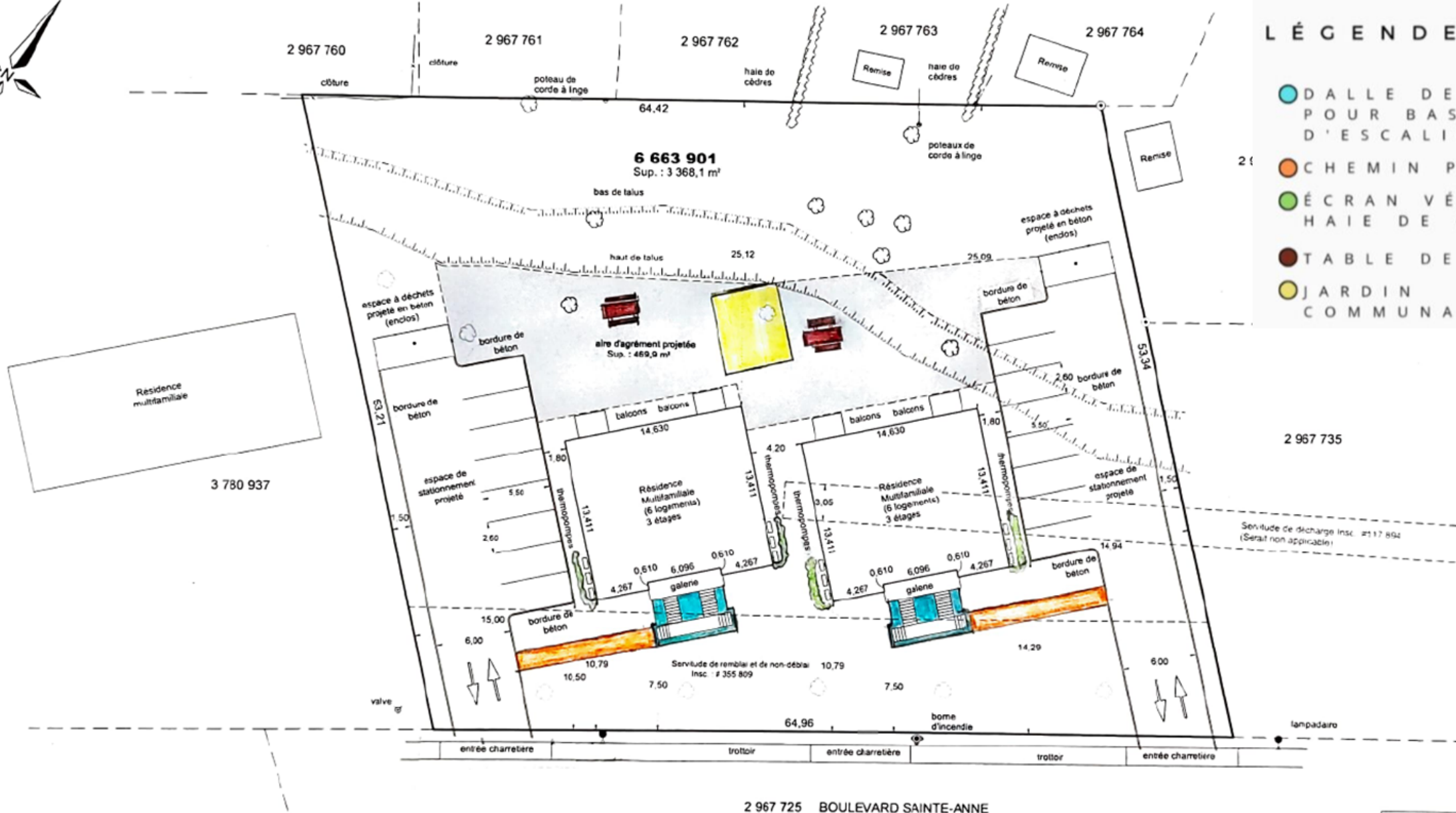


ÉLEVATION ARRIÈRE



ÉLEVATION DROITE

Élevations arrière
et droite

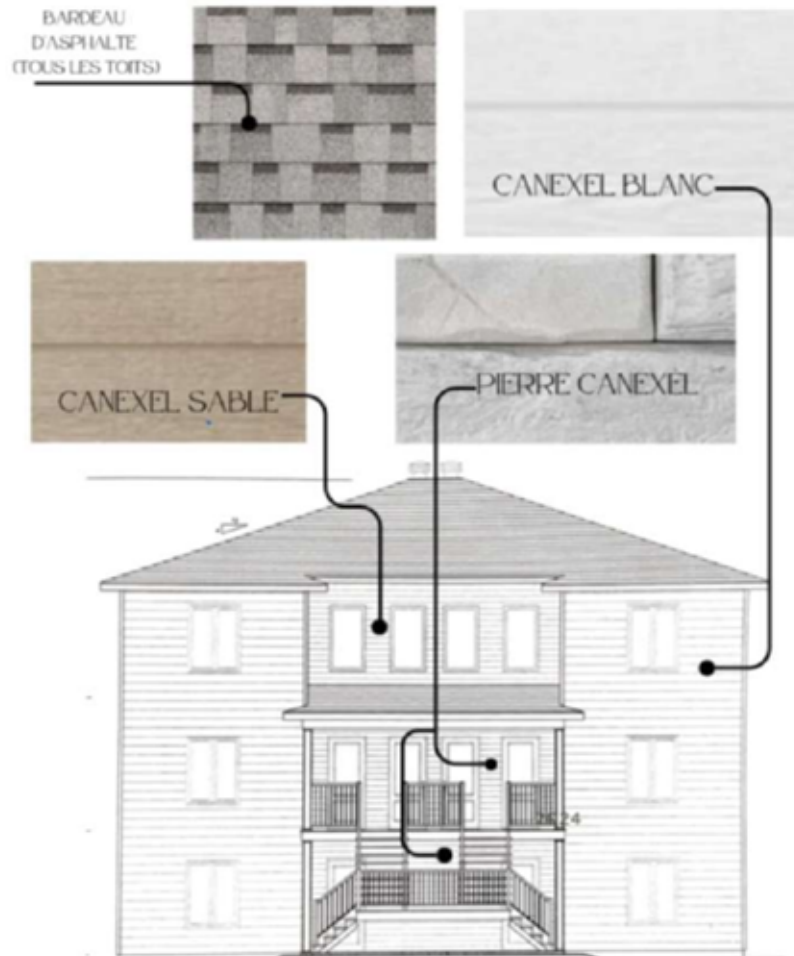


L É G E N D E

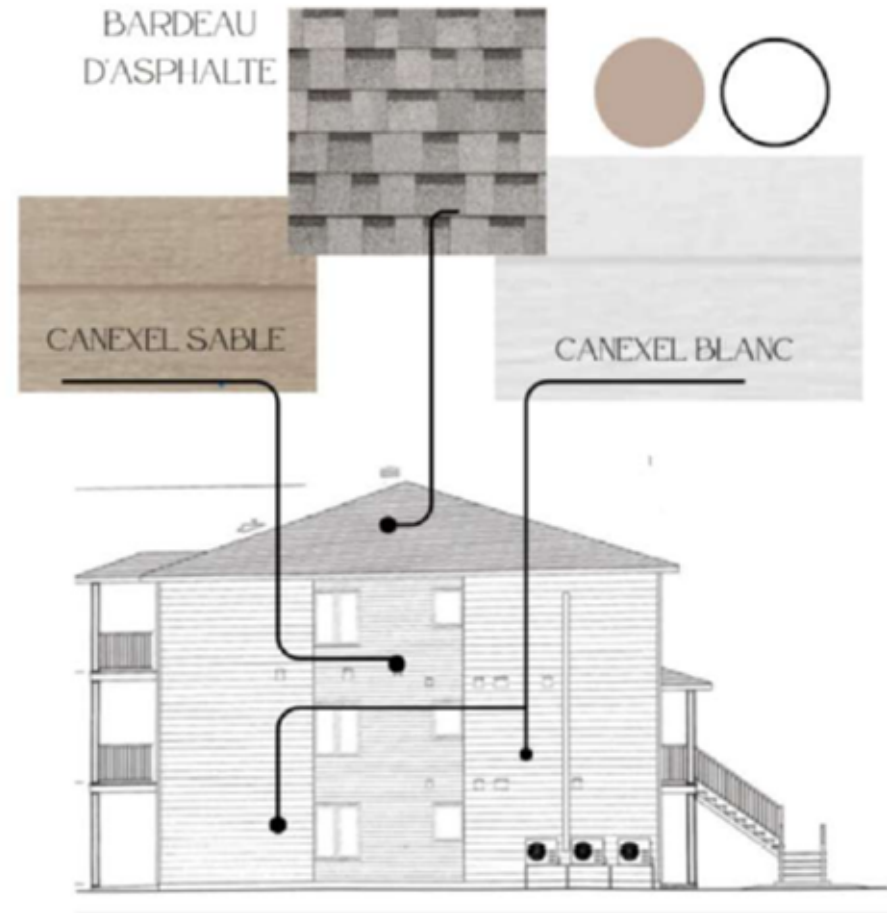
- DALLE DE BÉTON POUR BASE D'ESCALIER
- CHEMIN PIÉTONNIER
- ÉCRAN VÉGÉTALISÉ, HAIE DE CÈDRE
- TABLE DE PICK-NICK
- JARDIN COMMUNAUTAIRE

Plan aménagement paysager

BOUL. STE-ANNE LOT 6663901



PROJET BOUL. STE-ANNE LOT 6663901



Canexel sable



Canexel blanc

Matériaux utilisés

PPCMOI

Projet de résolution

Projet de résolution

TABLEAU NUMÉRO 1	
Identification des plans ¹ illustrant l’implantation et les caractéristiques architecturales du projet	
Numéro du plan ¹	Titre du plan
1 de 7	Projet plan d’implantation ¹
2 de 7	AA200- Niveau 1 et 2 ²
3 de 7	AA201- Niveau 3 ²
4 de 7	AA300- Élévation avant et droite ²
5 de 7	AA301- Élévation arrière et gauche ²
6 de 7	A350-Coupe transversale ²
7 de 7	Plan aménagement paysager

1. Plan réalisé par Olivier Pelletier, arpenteur-géomètre, en date du 16 juillet 2025.

2. Plans réalisés par Audrée Chouinard et Mathieu Ouellet

Projet de résolution

TABLEAU NUMÉRO 2		
Caractéristiques du projet		
N°	Éléments visés par l'autorisation	Portée de l'autorisation (incluant les variations autorisées)
1	Article 102 – Nombre de bâtiments principaux autorisés sur un même terrain (R.V.R. 820-2014) Un seul bâtiment principal peut être érigé sur un terrain	2 bâtiments principaux seront érigés sur un même terrain.
2	Grille des usages et normes de la zone H-1530 – Nombre étages maximum (R.V.R. 820-2014) Le nombre maximum d'étages pour la zone H- 1530 est de 2.	Le nombre d'étages du projet sera de 3.
3	Grille des usages et normes de la zone H-1530– Nombre logements maximum (R.V.R. 820-2014) Le nombre maximum de logements pour la zone H-1530 est de 4 par bâtiments.	Le nombre de logements du projet sera de 6 logements par bâtiment.
4	Tableau 239.A, article 239 – Catégorie d'usages habitation (H) (R.V.R. 820-2014) Escalier extérieur ouvert donnant accès à un niveau autre que le sous-sol, la cave ou le rez-de-chaussée ne peut être en cour avant	L'escalier extérieur ouvert donnant accès au premier étage sera situé en cours avant.

Projet de résolution

TABLEAU NUMÉRO 2

Caractéristiques du projet

N°	Éléments visés par l'autorisation	Portée de l'autorisation (incluant les variations autorisées)
5	Article 397 paragraphe 3 – Emplacement d'une aire de stationnement pour les usages des classes d'usages habitation H1, H2, H3 et H4 (R.V.R. 820-2014) Une seule aire de stationnement est autorisée par terrain	2 aires de stationnement seront autorisées sur le même terrain.
6	Article 379 – Bordure et bande de verdure pour une aire de stationnement de plus de 5 cases (R.V.R. 820-2014) Une bande de verdure d'une largeur minimale de 1,5 mètre doit être aménagée entre la bordure d'une telle aire de stationnement et une ligne latérale ou arrière.	Les 2 aires de stationnement seront situées à 1,30 mètre d'une ligne latérale.

Projet de résolution

TABLEAU NUMÉRO 3

Conditions assorties à l'autorisation du projet

1. La construction du premier bâtiment doit débuter au plus tard 365 jours après l'entrée en vigueur du présent PPCMOI;
2. La construction du deuxième bâtiment doit débuter au plus tard 545 jours après la mise en place du premier bâtiment;
3. L'aménagement paysager doit comprendre un sentier reliant les 2 bâtiments ainsi que le trottoir localisé dans l'emprise de la rue. Cet aménagement doit être réalisé au plus tard 730 jours après l'entrée en vigueur du présent PPCMOI;
4. Les écrans végétalisés autour des 4 équipements mécaniques au sol situés en cour latérale devront être de type « 4 saisons ». Ces écrans devront être réalisés au plus tard 730 jours après l'entrée en vigueur du présent PPCMOI ;
5. La plantation et le maintien de 5 arbres de moyenne à grande envergure en cour avant.

Les dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Le projet de résolution de PPCMOI **contient** une disposition susceptible d'approbation référendaire

Susceptible d'approbation référendaire

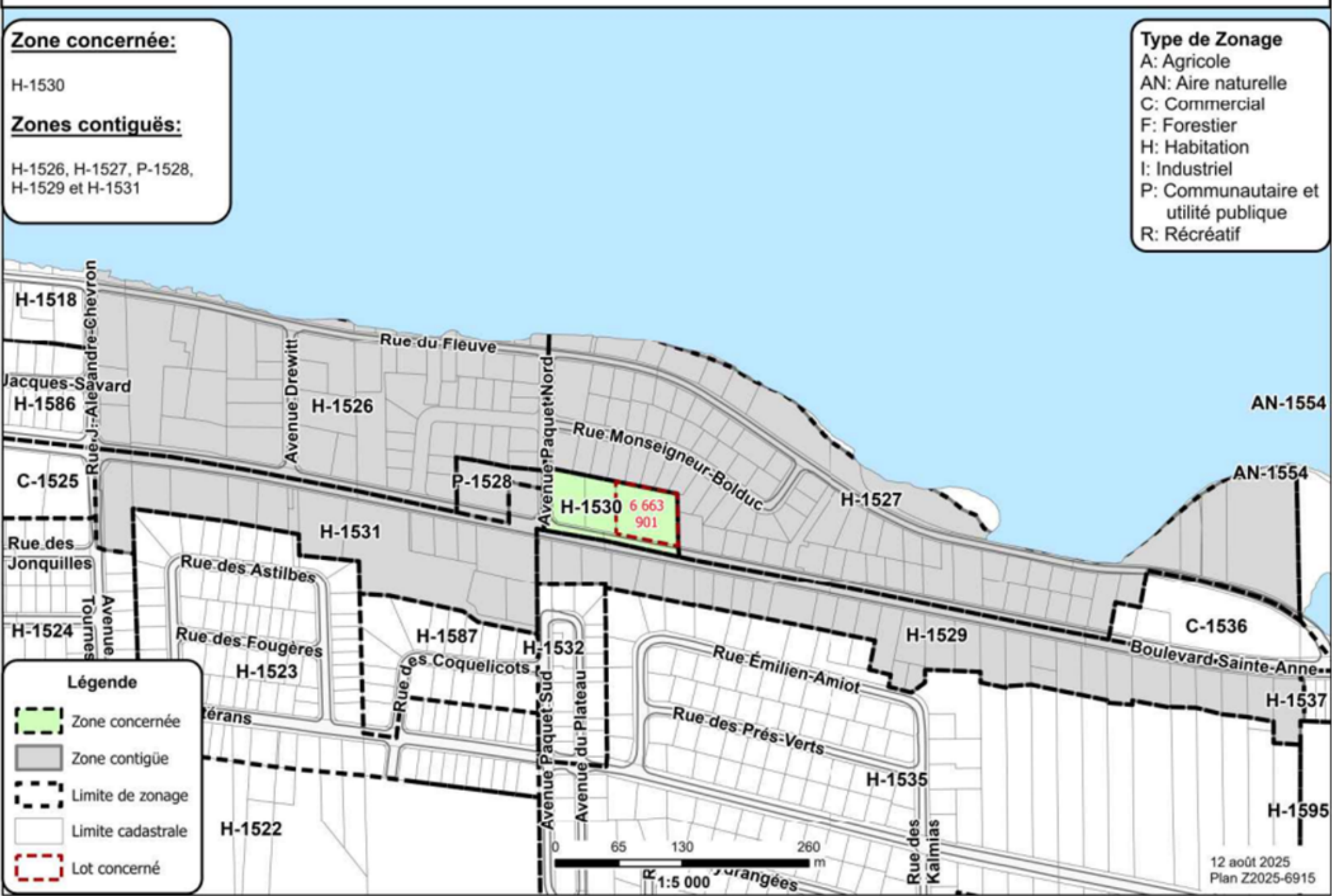
- Le nombre de logements, soit la densité d'occupation du sol (article 113.5 de la LAU)

Non susceptible d'approbation référendaire

- le nombre de bâtiments principaux sur un même terrain;
- le nombre d'étages;
- les escaliers extérieurs ouverts menant aux étages supérieurs;
- L'emplacement de l'aire de stationnement;
- le nombre d'aires de stationnement.

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.

Carte du lot et
des zones
concernées et
contiguës



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