

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PPCMOI - Aménagement de
logements

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



Objet de la demande

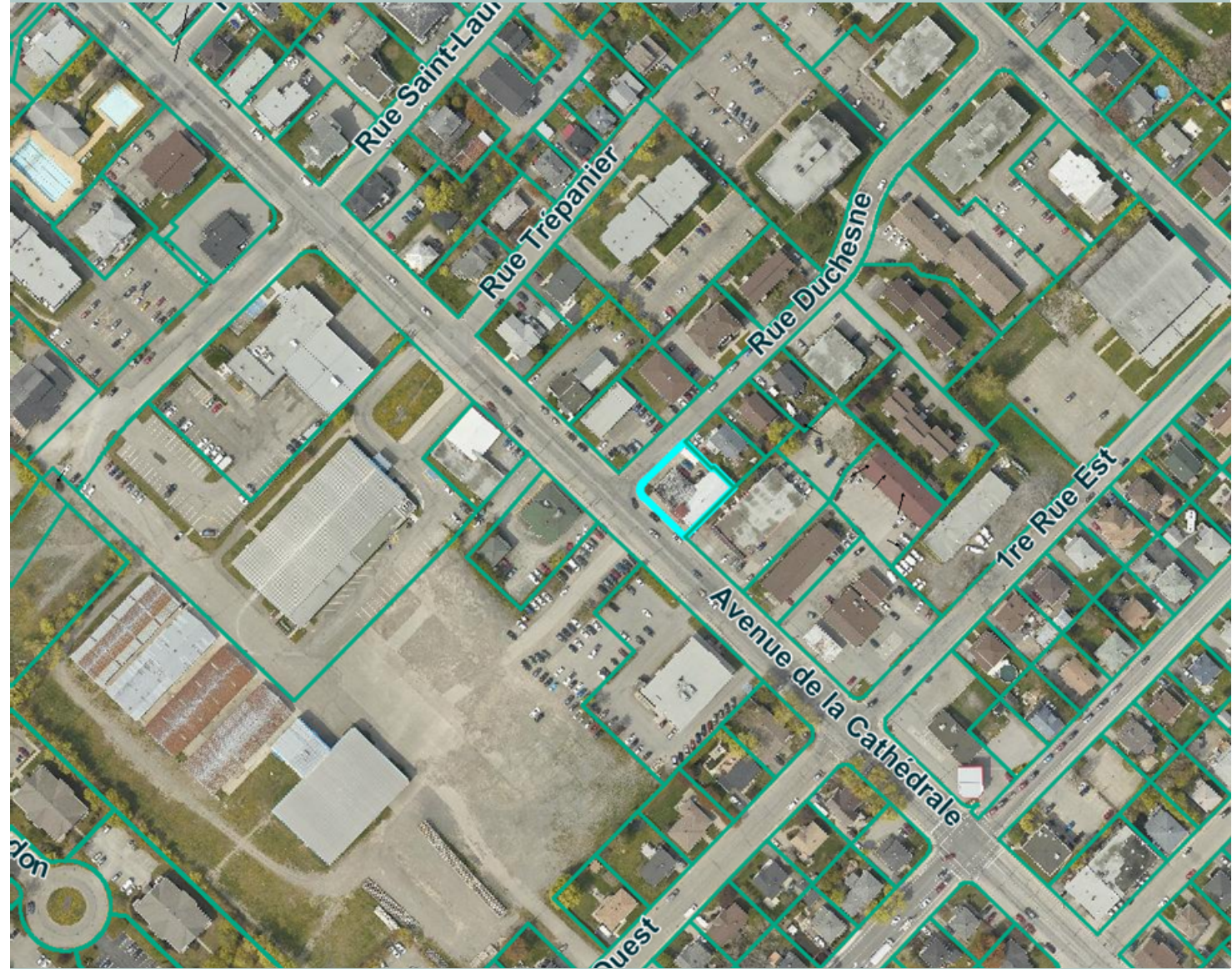
Rendre conforme l'agrandissement du bâtiment par l'ajout de 2 étages au-dessus du commerce existant, afin d'y aménager 8 logements, dérogeant à certaines normes du Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014), soit :

- 1° la distance des marges;
- 2° l'empiétement maximal permis pour une construction secondaire;
- 3° l'emplacement d'un conteneur à matières résiduelles ainsi que l'aménagement d'un enclos sur trois côtés;
- 4° la profondeur minimale d'une bande de verdure le long de la ligne avant secondaire;
- 5° la distance minimale entre une aire de stationnement et la ligne arrière;
- 6° le nombre de cases de stationnement requis pour un usage mixte commercial et multifamilial;
- 7° la superficie minimale exigée pour une aire d'agrément.

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

Contexte de la demande

- 324, avenue de la Cathédrale
- Lot 2 486 524
- Zone C-130
- Usage mixte : Commerce de proximité (C1)
- District Saint-Robert



Contexte de la demande

- 324, avenue de la Cathédrale
- Lot 2 486 524
- Zone C-130
- Usage mixte : Commerce de proximité (C1)
- District Saint-Robert



Contexte de la demande

- Agrandissement du bâtiment existant : ajout de 8 logements aux étages supérieurs (2 étages, 4 logements par étage);
- Commerce Vélo Plein Air Rimouski inc. maintenu au rez-de-chaussée avec réaménagement de la façade;
- Conteneurs à matières résiduelles, discrets depuis la voie publique, aménagés sur le côté nord;
- Plantation de 8 arbres prévue;



Contexte de la demande

- Équipements de toit et balcons dissimulés, garde-corps en verre givré;
- Locataires bénéficient de l'aire de stationnement existante, louée par le propriétaire du commerce;
- Marges existantes conservées (droits acquis);
- Projet vise la conformité au Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014).



Contexte de la demande

- Gauche – 320, avenue de la Cathédrale



- Droite – 326, avenue de la Cathédrale



Contexte de la demande

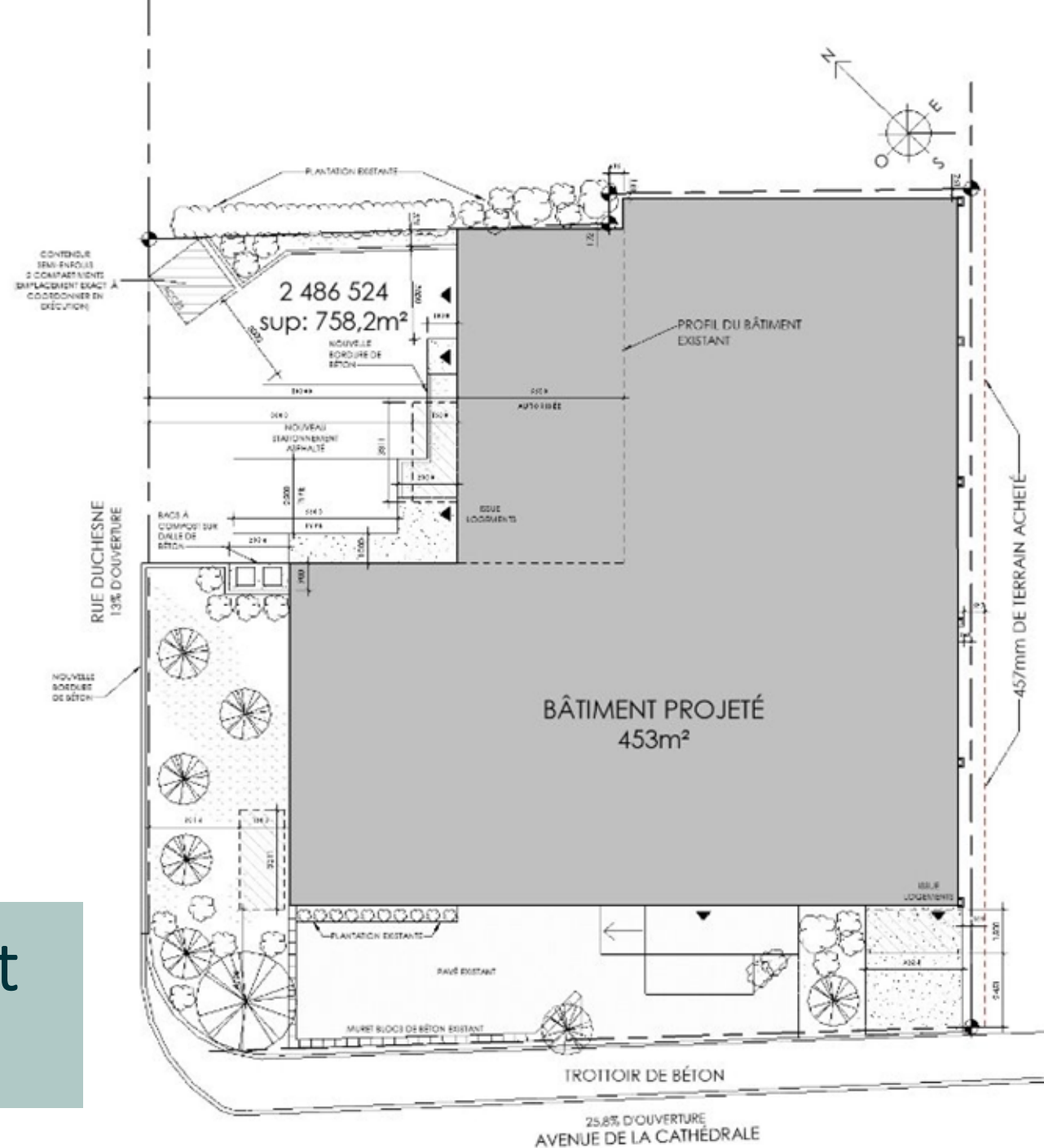
- Avant – 333, avenue de la Cathédrale (bail de stationnement)



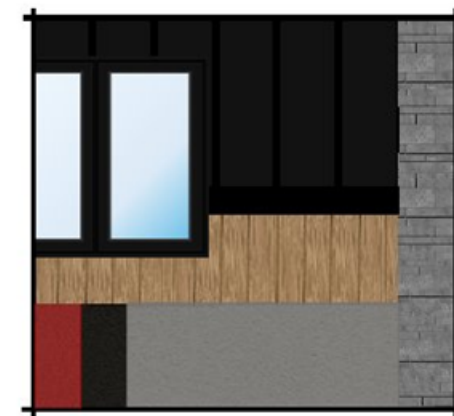
PPCMOI

Plans

Plan d'aménagement
du terrain



LÉGENDE	
	NOUVEAU ARBRES
	NOUVEAU GAZON
	NOUVELLE DALLE DE BÉTON
	NOUVELLE ARBUSTE (SAUF INDICATION CONTRAIRE)
	INDICATEUR DE SORTIE / ENTRÉE
	BORNE D'IMPLANTATION
	LIGNE DE LOT
	PROFIL DES BALCONS



Élévations et matériaux



Juste du Pin
SOLUTIONS DE REVÊTEMENT
Äkta
Couleur: Cèdre

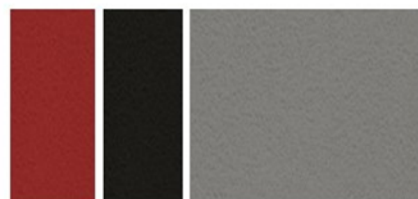


vicwest
Series AD — AD300
Couleur: Noir #56068

GENTEK
Éléments métalliques
Couleur: Noir



Fenplast
Couleur: Noir



PERMACON
Pierre Aria
Couleur: Nuancé Gris Newport



Élévation 3D



Élévation 3D



Élévation 3D



Élévation 3D

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
1/3	Plan d’implantation projeté
2/3	Perspectives 2D
3/3	Perspectives visuelles 3D

1. Plans réalisés par Nollet Cabinet d’architectes, architecte, en date du 11 août 2025.

Projet de résolution

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 projeté</i> », « <i>Perspectives 2D</i> » et « <i>Perspectives visuelles 3D</i> », le tout sous réserve du respect des conditions énoncées au tableau 3. Variations possibles : • Adaptation des couleurs des revêtements extérieurs et des éléments architecturaux, à condition que celles-ci demeurent harmonieuses avec le concept présenté aux plans; • Ajustement des marges d'une tolérance de $\pm 5\%$.
2	Article 21 – Interprétation de la grille des usages et des normes de la zone C130 – Marges avant, avant secondaire, latérale et arrière (R.V.R. 8202014) <i>Marge avant minimale : 7 mètres</i> <i>Marge avant secondaire minimale : 7 mètres</i> <i>Marge latérale minimale 1 : 2 mètres</i> <i>Marge arrière minimale : 7,5 mètres</i>	Marge avant minimale : 3,95 mètres Marge avant secondaire minimale : 4,51 mètres Marge latérale 1 (côté sud) : 0,76 mètre Marge arrière minimale : 0 mètre Bien que le paragraphe 1 de l'article 713 stipule qu'un mur ou toute portion de la construction empiétant dans une marge arrière puisse être prolongé dans une portion allant jusqu'à 50 % sans empiéter davantage dans cette marge, cette disposition ne s'applique pas.

Projet de résolution

TABLEAU NUMÉRO 2		
Caractéristiques du projet		
N°	Normes faisant l’objet d’une dérogation	Portée et effet de l’autorisation (incluant les variations autorisées)
3	Tableau 239.A, partie intégrante de l’article 239 – Empiètement maximal d’une construction secondaire (R.V.R. 8202014) <i>L’empiètement maximal permis dans une marge pour un perron, balcon, porche, galerie, terrasse ou chambre froide faisant corps avec le bâtiment principal est fixé à 2 mètres dans toutes les cours.</i> <i>La distance minimale d’une ligne de terrain pour ces constructions secondaires est fixée à 1 mètre dans la cour avant et la cour avant secondaire.</i>	Cour avant : Bien que la distance minimale d’un balcon par rapport à la ligne de terrain (2,45 mètres) soit conforme à la réglementation, l’empiètement maximal autorisé est porté à 4,55 mètres. Cour avant secondaire : Bien que la distance minimale d’un balcon par rapport à la ligne de terrain (3,01 mètres) soit conforme à la réglementation, l’empiètement maximal autorisé est porté à 3,99 mètres.

Projet de résolution

TABLEAU NUMÉRO 2		
Caractéristiques du projet		
N°	Normes faisant l'objet d'une dérogation	Portée et effet de l'autorisation (incluant les variations autorisées)
4	Tableau 239.A (partie intégrante de l'article 239) et article 256 – Localisation d'un conteneur à matières résiduelles (R.V.R. 8202014) <i>Obligation qu'un conteneur à matières résiduelles soit pourvu d'un enclos sur 3 côtés.</i> <i>Distance minimale de 1 mètre entre un conteneur à matières résiduelles et une ligne de terrain en cour avant secondaire.</i>	Le conteneur à matières résiduelles sera semi-enfoui et ne sera pas pourvu d'un enclos sur 3 côtés. La distance minimale entre le conteneur et la ligne de terrain est réduite à 0 mètre.
5	Article 376, paragraphe 5 – Aménagement d'une aire de stationnement (R.V.R. 8202014) <i>Une bande de verdure d'une profondeur minimale de 4,5 mètres doit être aménagée le long de la ligne avant secondaire, sauf à l'emplacement des allées d'accès.</i>	Aucune bande de verdure n'est aménagée dans la cour avant secondaire. La profondeur minimale est ainsi réduite de 4,5 mètres à 0 mètre.

Projet de résolution

TABLEAU NUMÉRO 2		
Caractéristiques du projet		
N°	Normes faisant l'objet d'une dérogation	Portée et effet de l'autorisation (incluant les variations autorisées)
6	Article 376, paragraphe 7 – Aménagement d'une aire de stationnement (R.V.R. 8202014) <i>Une aire de stationnement comptant 5 cases ou moins doit être implantée à une distance minimale de 1 mètre de la ligne arrière.</i>	La distance minimale entre l'aire de stationnement et la ligne arrière est réduite à 0,53 mètre.
7	Tableaux 395.A et 405.A, partie intégrante des articles 395 et 405 – Nombre minimal de cases de stationnement (R.V.R. 8202014) <i>Nombre minimal de cases de stationnement pour un usage multifamilial (H4): 8 cases.</i> <i>Nombre minimal de cases de stationnement pour la classe d'usage C1 : 13 cases.</i> <i>Ainsi, le nombre total de cases de stationnement normalement requis s'élève à 21 cases.</i>	Le nombre total de cases de stationnement est fixé à 2 cases.

Projet de résolution

TABLEAU NUMÉRO 2		
Caractéristiques du projet		
N°	Normes faisant l’objet d’une dérogation	Portée et effet de l’autorisation (incluant les variations autorisées)
8	Articles 497 et 498 – Superficie d’une aire d’agrément (R.V.R. 8202014) <i>La superficie minimale exigée pour une aire d’agrément est de 27,5 mètres carrés par logement.</i> <i>Cette exigence peut être partiellement remplacée par l’aménagement de balcons, galeries ou terrasses d’une profondeur minimale de 1,5 mètre et d’une superficie minimale de 4,5 mètres carrés chacun.</i>	Le projet prévoit la construction de 8 logements, mais seulement 6 balcons seront aménagés. En principe, une superficie totale de 55 mètres carrés d’aires d’agrément serait requise pour les 2 logements sans balcon (27,5 mètres carrés par logement). La dérogation autorise toutefois que la superficie minimale des aires d’agrément pour ces 2 logements soit réduite à 0 mètre carré.

Projet de résolution

TABLEAU NUMÉRO 3

Conditions assorties à l'autorisation du projet

1. Le nombre d'arbres indiqué au plan 1/3 nommé « Plan d'implantation projeté » devra être respecté, de manière à garantir la présence d'un minimum de 8 arbres sur le terrain.
2. Une servitude de vue devra être enregistrée pour les façades nord-est (correspondant à la marge arrière) et sud-est (correspondant à la marge latérale 1), permettant notamment l'installation d'ouvertures sur ces côtés.

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

Non susceptible d'approbation référendaire

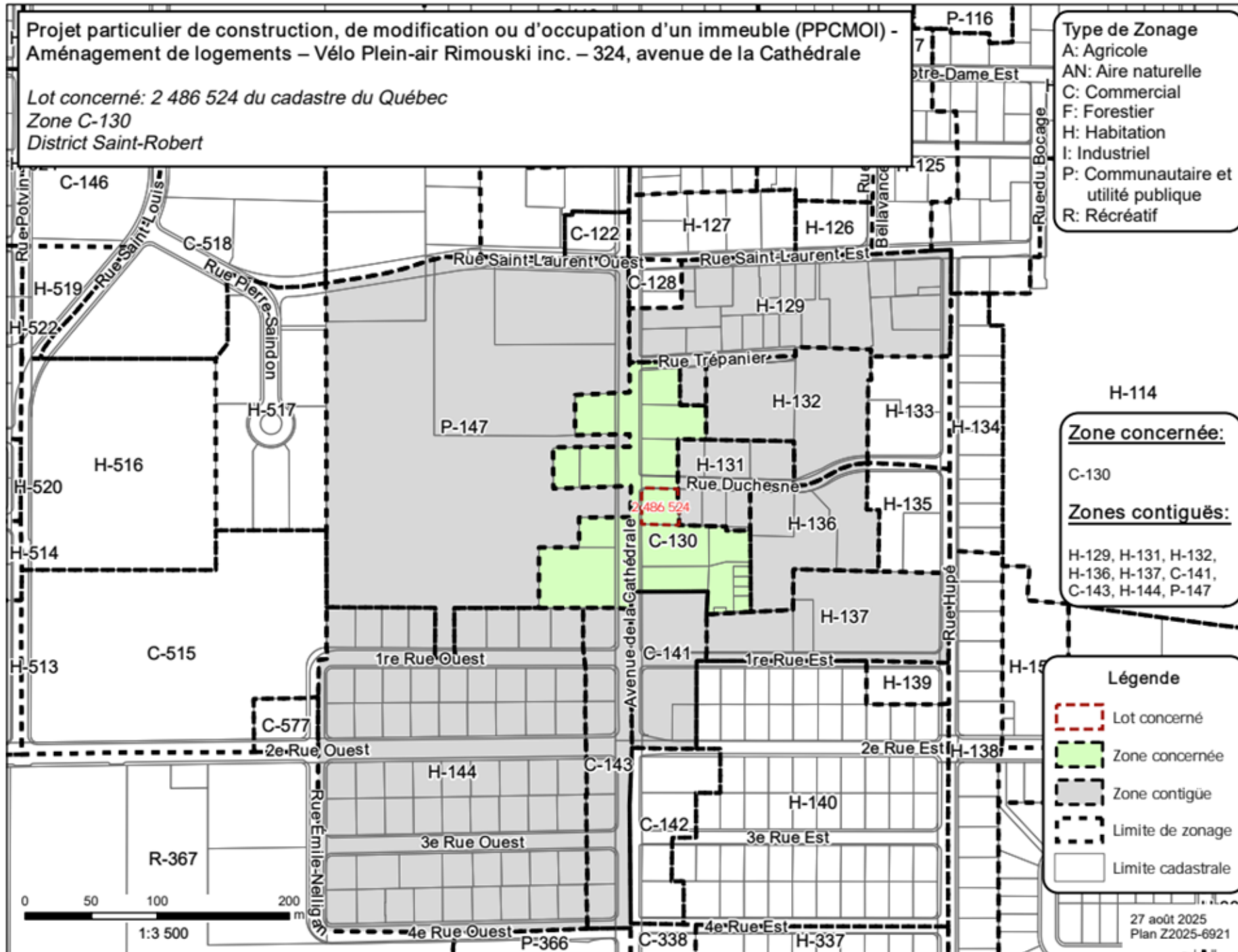
➤ Lignes 1 et 3 à 8

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.

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) -
Aménagement de logements – Vélo Plein-air Rimouski inc. – 324, avenue de la Cathédrale

Lot concerné: 2 486 524 du cadastre du Québec
Zone C-130
District Saint-Robert

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



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