

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PPCMOI - Transformation d'un
bâtiment existant

Mardi 7 avril 2026 à 19 h 30
Salle du conseil de l'hôtel de ville



Ville de
rimouski



Objet de la demande

Rendre conforme l'occupation du Grand Séminaire de Rimouski dérogeant à certaines normes du Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014).

Les non-conformités à la réglementation portent sur :

- Les usages autorisés;
- la mixité des usages;
- Le nombre de cases de stationnement.

Les non-conformités soulignées **sont susceptibles d'approbation référendaire** selon l'article 123 de la LAU.

Contexte de la demande

Occupation du bâtiment

- 49, rue Saint-Jean-Baptiste Ouest
- Lot 4 763 267
- Zone P-145
- Usage institution religieuse
- District Saint-Robert

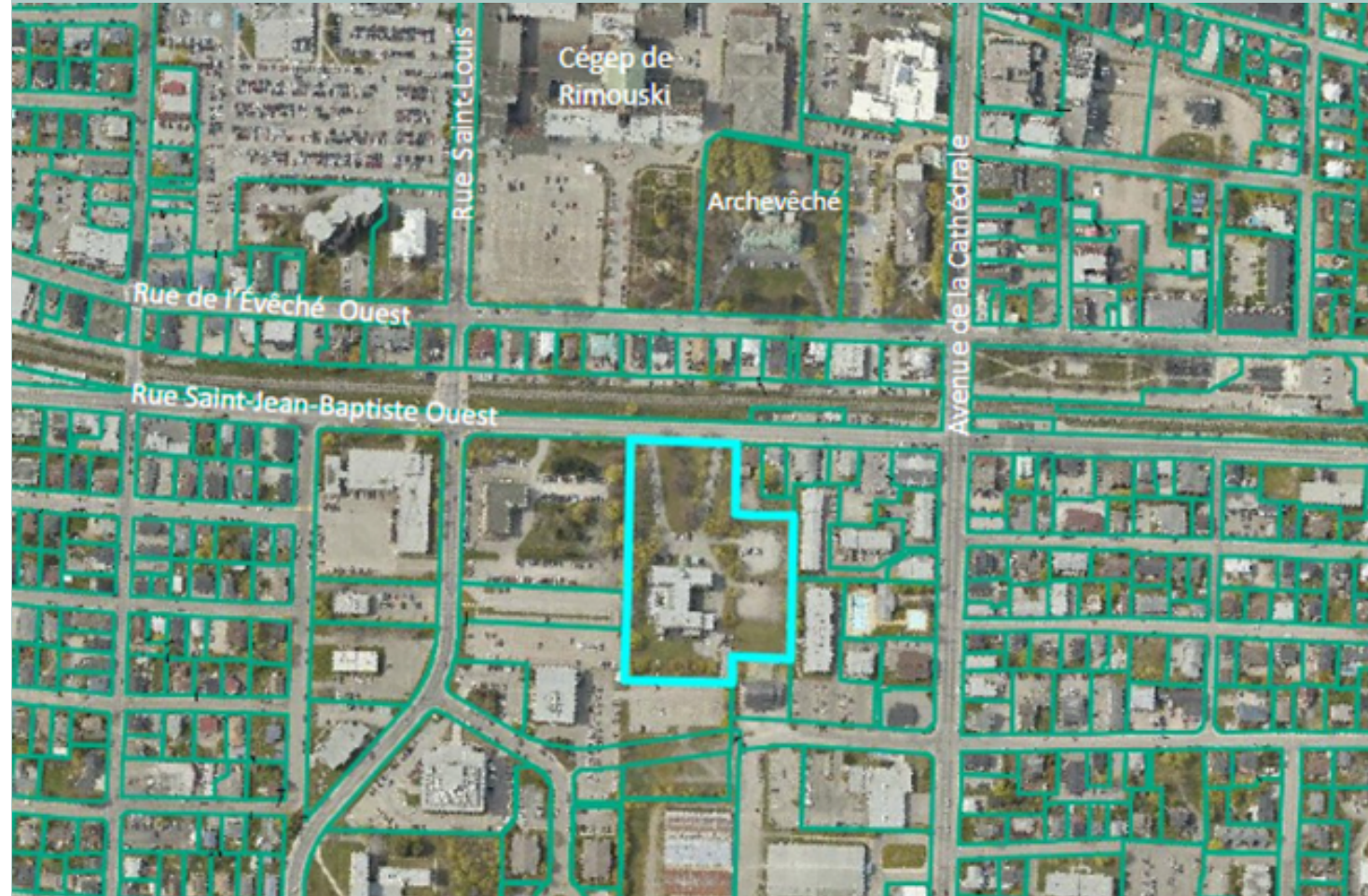


Photo aérienne (en date de 2021)

Contexte de la demande

Occupation du bâtiment

- 49, rue Saint-Jean-Baptiste Ouest
- Lot 4 763 267
- Zone P-145
- Usage institution religieuse
- District Saint-Robert



Photo aérienne (en date de 2021)

Contexte de la demande

- Datation : aile sud en 1931
- Agrandissement : aile nord en 1945 -1947
- Style : Dom Bellot
- Immeuble patrimonial cité en 2022 : aile nord, intérieur de la chapelle et cour avant
- Inventaire du patrimoine bâti traditionnel : **Oui**
- Projet d'un immeuble de 60 logements sur la partie est du terrain déjà autorisé (construction 2026)



Contexte de la demande

Vise la conformité dudit bâtiment au Règlement de zonage.

La régularisation des usages est nécessaire dans le cadre de la vente de l'immeuble.

L'acquéreur souhaite poursuivre les usages existants.



Contexte de la demande

- Gauche – 11, rue Saint-Jean-Baptiste Ouest



- Droite – 83, rue Saint-Jean-Baptiste Ouest

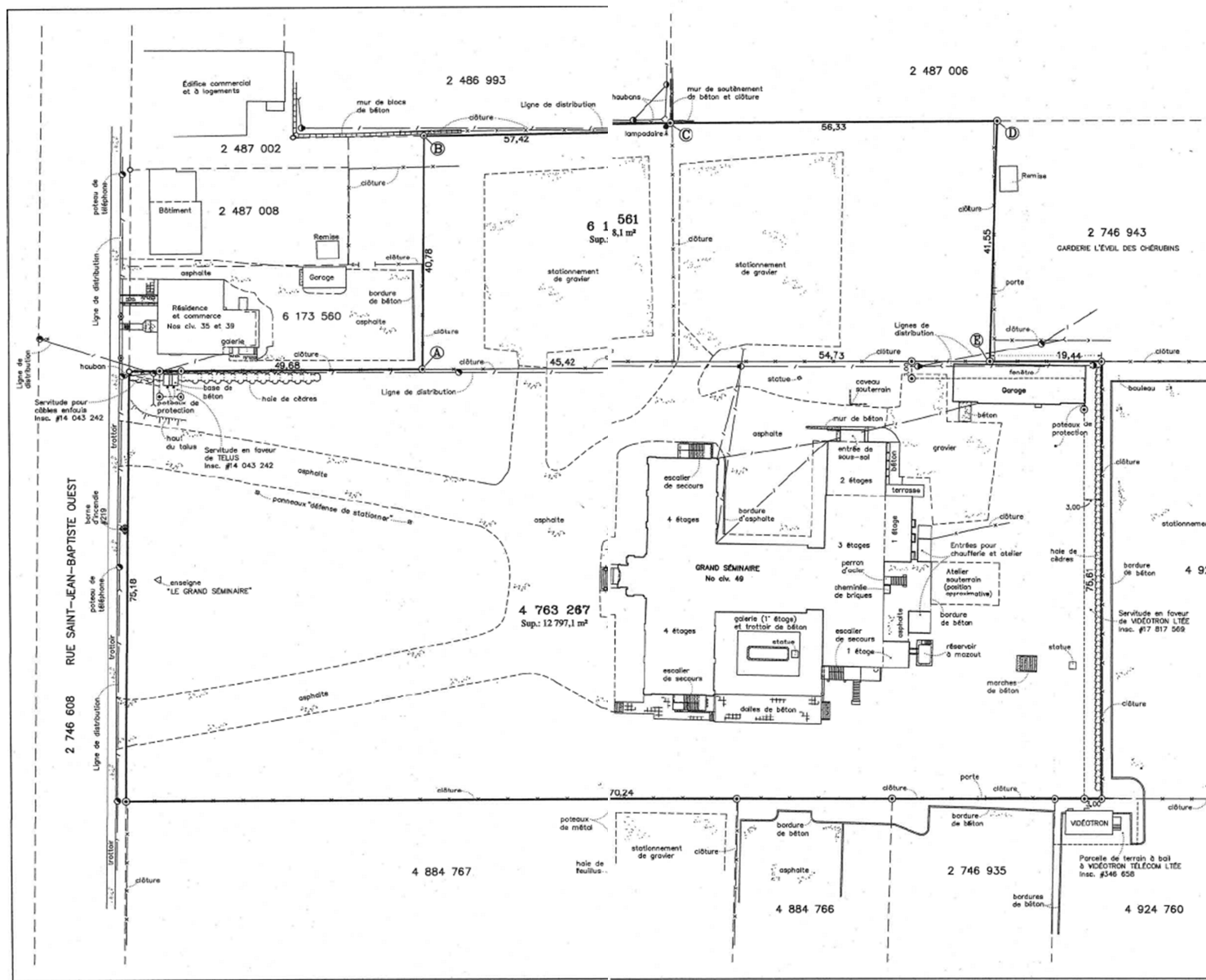


Ancienne école moyenne d'agriculture (1925)

PPCMOI

Plans

Minute 12396



PPCMOI

Projet de résolution

Projet de recommandation du CCU

Considérant que, le 9 septembre 2024, le conseil municipal de la Ville de Rimouski a adopté le Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) (R.V.R. 24-034);

Considérant que l'entreprise Les Logements Populaires du Bas-Saint-Laurent inc. a soumis à la Ville une demande d'approbation relative à un projet particulier;

Considérant que le projet particulier a pour objet de régulariser l'occupation de l'immeuble sis au 49, rue Saint-Jean-Baptiste Ouest, situé sur le lot 4 763 267 du cadastre du Québec;

Projet de recommandation du CCU

Considérant que ce projet particulier déroge à certaines normes du Règlement de zonage 820-2014 (R.V.R. 820-2014), soit :

- 1° les usages autorisés;
- 2° la mixité des usages;
- 3° le nombre de cases de stationnement;

Considérant la demande d'urbanisme 2026-00023;

Considérant que ce projet particulier respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville;

Projet de recommandation du CCU

Considérant que ce projet particulier respecte les critères d'évaluation contenus au Règlement 24-034;

Pour ces motifs, il est résolu que le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal :

D'autoriser le projet particulier soumis décrit en préambule.

Les plans d'ensemble sont illustrés sur les plans énumérés au tableau numéro 1, la portée de l'autorisation est décrite au tableau numéro 2, le tout faisant partie intégrante de la résolution.

Projet de recommandation du CCU

TABLEAU NUMÉRO 1

**Identification des plans¹ illustrant l'implantation et
les caractéristiques architecturales du projet**

Numéro du plan	Titre du plan
Minute 12396	Certificat de localisation

Certificat réalisé par Christian Couillard, arpenteur-géomètre le 12 février 2018.

Projet de recommandation du CCU

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	Grille des usages et normes de la zone P-145 – Usages autorisés (R.V.R. 820- 2014) Seules les classes d'usages « Institutionnel et administratif de voisinage (P1) » et « Institutionnel et administratif d'envergure (P2) » sont autorisées.	Permettre les usages suivants : - la classe d'usages « Habitation collective (H7) » ; - spécifiquement, dans la classe d'usages « Services professionnels et personnels (C2) » : - Services professionnels reliés à la santé; - Bureau d'affaires; - Bureau d'organisme ou d'association. - spécifiquement, dans la classe d'usages « Commerce d'hébergement (C4) » : résidence de tourisme.

Projet de recommandation du CCU

N°	Normes faisant l'objet d'une dérogation	Portée et effet de l'autorisation (incluant les variations autorisées)
2	Article 108 – Classe d'usages en mixité avec l'habitation dans un même bâtiment (R.V.R. 820- 2014) Aucune note inscrite à la grille des usages et normes pour permettre la mixité d'usages.	Permettre la mixité, dans le bâtiment principal, de plusieurs chambres (H7) avec les usages commercial (C) et communautaire et utilité publique (P).

Projet de recommandation du CCU

N°	Normes faisant l'objet d'une dérogation	Portée et effet de l'autorisation (incluant les variations autorisées)
3	Article 189 – Usage complémentaire autorisé pour l'usage bureau d'organisme ou d'association (R.V.R. 820- 2014) Les usages complémentaires autorisés pour un usage commerce (C) sont à l'usage exclusif des employés de l'établissement.	Permettre l'usage complémentaire « Location de salle » pour l'usage bureau d'organisme ou d'association. L'usage complémentaire n'est pas à l'usage exclusif de l'établissement.

Projet de recommandation du CCU

N°	Normes faisant l'objet d'une dérogation	Portée et effet de l'autorisation (incluant les variations autorisées)
4	Tableau 423.A faisant partie intégrante de l'article 423 – Nombre de cases de stationnement (R.V.R. 820- 2014) Selon les usages, un nombre minimum de cases de stationnement est requis.	Aucune case de stationnement supplémentaire n'est requise pour les usages autorisés dans l'immeuble actuel. Variation possible Variation possible pour ajouter des cases de stationnement desservant un agrandissement de l'immeuble ou une nouvelle construction. Ces cases devront être localisées en cour arrière ou latérales.

Projet de recommandation du CCU

TABLEAU NUMÉRO 3

Condition assortie à l'autorisation du projet

Aucune condition

Adoptée à l'unanimité

Les dispositions susceptibles d'approbation référendaire

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

Susceptible d'approbation référendaire

➤ Lignes 1 à 3

Non susceptible d'approbation référendaire

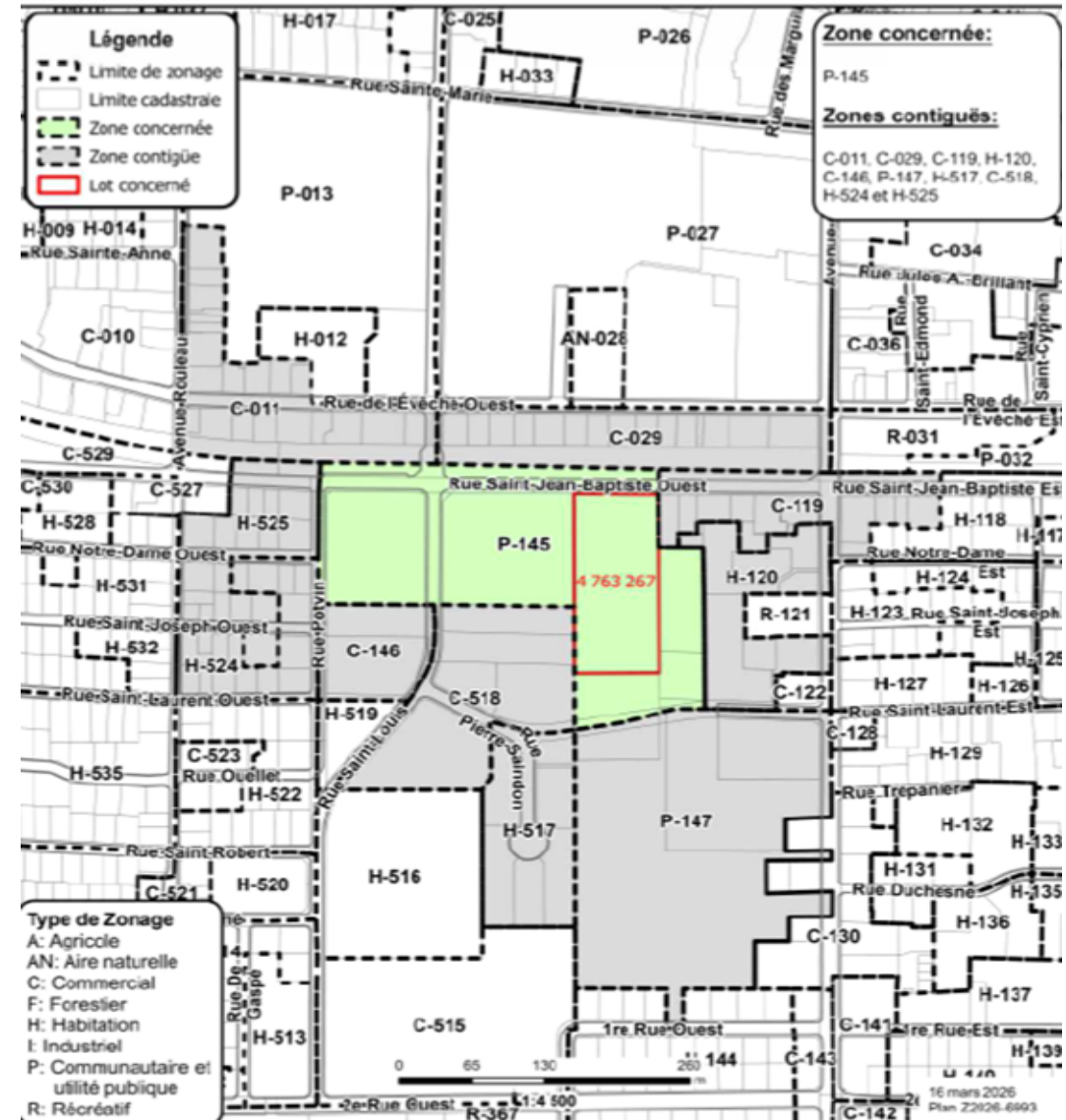
➤ Ligne 4

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) - nouveaux usages - les logements populaires du Bas-Saint-Laurent inc. - 49, rue Saint-Jean-Baptiste ouest

Zone P-145
lot 4 763 267
District Saint-Robert

Identification des zones susceptibles d'approbation référendaire



Prochaines étapes

Étapes	Détails
Consultation écrite en ligne	➤ Présentation du projet sur le site Internet de la Ville en amont de la séance pour permettre aux citoyens de soumettre leurs commentaires.
Assemblée publique de consultation	➤ Présentation du projet lors de la séance du conseil
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