

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

Transformation des Ateliers Saint-Louis dérogeant à certaines normes du Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014).

Les non-conformités à la réglementation portent sur :

- l'usage résidentiel multifamiliale (H4) et le nombre de logements;
- la mixité des usages;
- le revêtement extérieur;
- le nombre d'aires de stationnement et leur emplacement;
- la distance entre une aire de stationnement et une ligne de terrain;
- la largeur d'une allée et rampe d'accès et son emplacement.

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

Contexte de la demande

Transformation d'un bâtiment

- 203-207, rue Saint-Louis
- Lot 2 485 856
- Zone P-013
- Bâtiment vacant
- District Saint-Germain

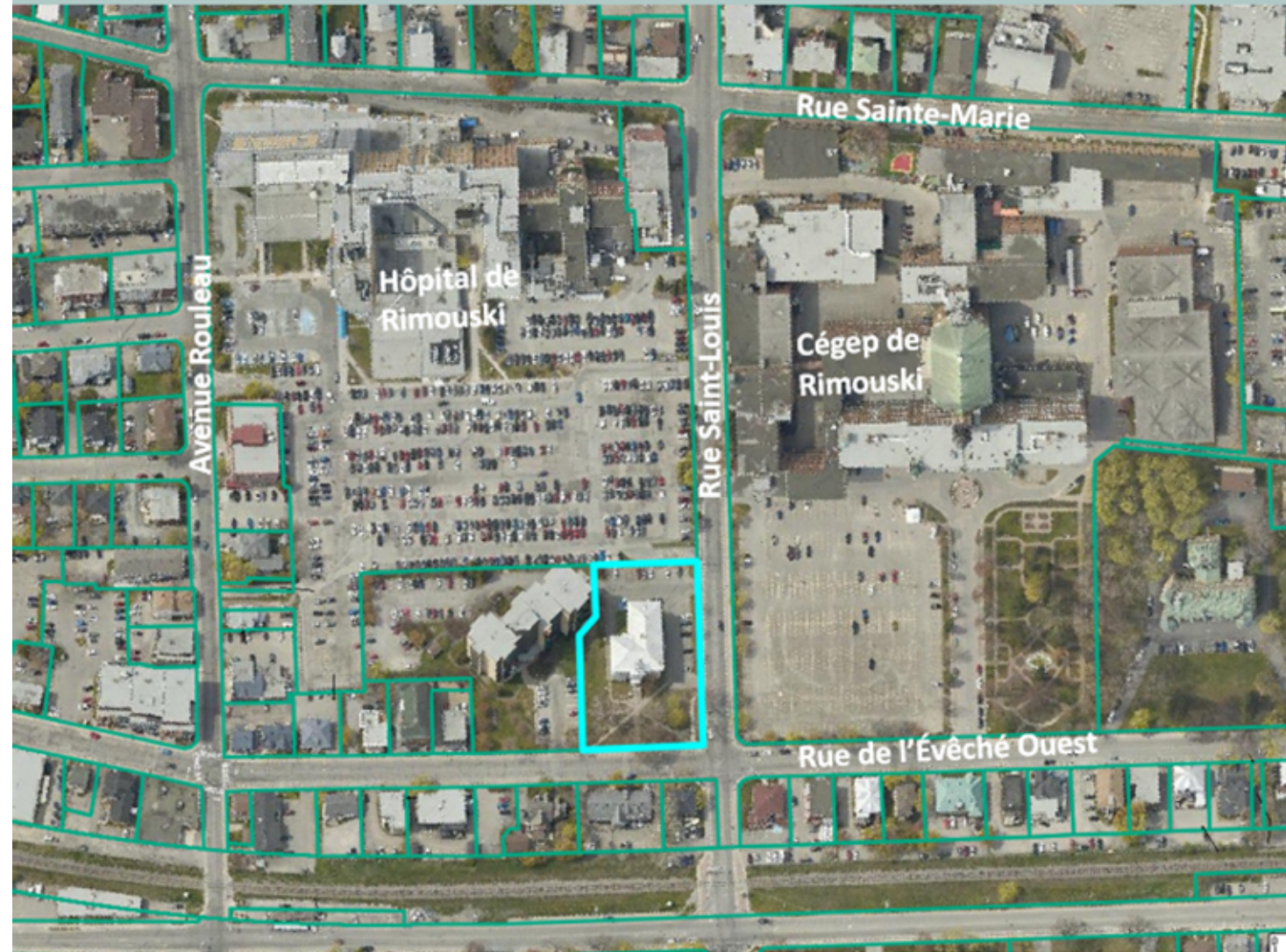


Photo aérienne (en date de 2021)

Contexte de la demande

Transformation d'un bâtiment

- 203-207, rue Saint-Louis
- Lot 2 485 856
- Zone P-013
- Bâtiment vacant
- District Saint-Germain

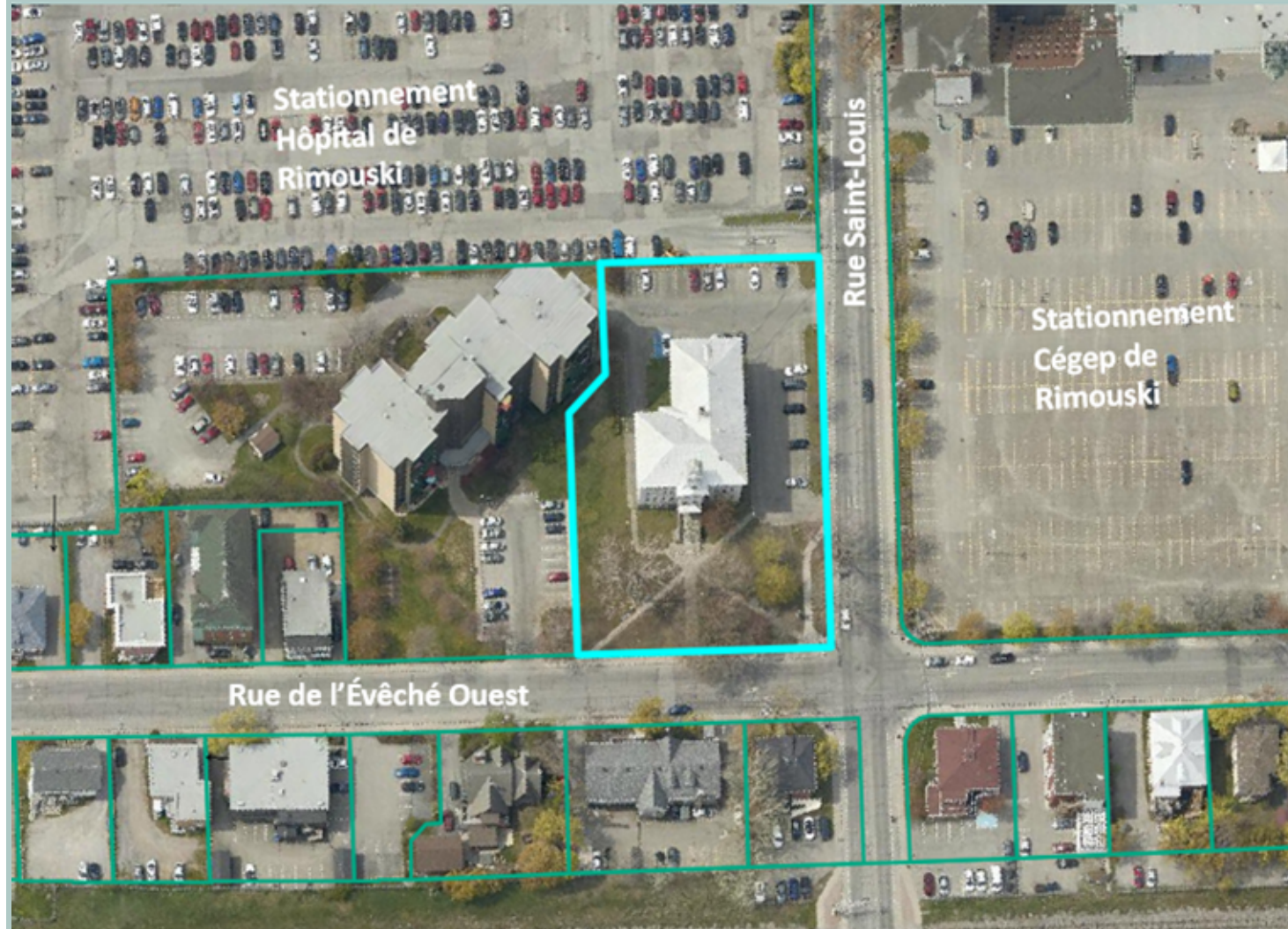


Photo aérienne (en date de 2021)

Contexte de la demande

- Ancienne école Sacré-Cœur
- Datation : 1924
- Agrandissement : 1929
- Style : Néo-classique d'esprit Beaux-Arts
- Situé dans le site patrimonial de l'Ensemble-Institutionnel-de-la-Ville-de-Rimouski
- Inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti traditionnel (2026)



Contexte de la demande

- Gauche – 114, rue de l'Évêché Ouest



L'Oasis (1984)

- Droite – 60, rue de l'Évêché Ouest



Cégep de Rimouski (1922)

PPCMOI

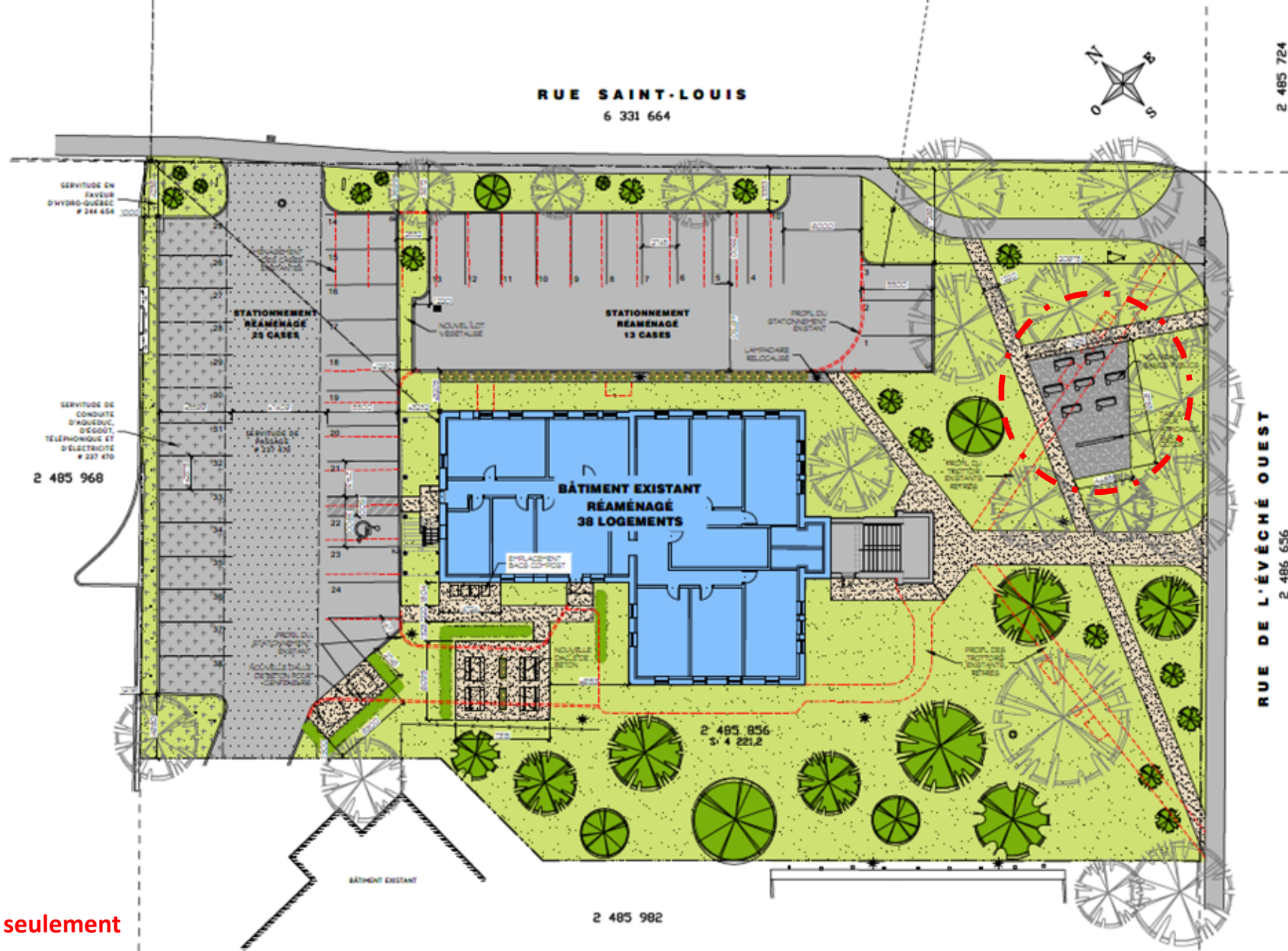
Plans

Plans A010 – à titre indicatif seulement

- Esquisse façades avant et gauche
- Esquisse façades arrière et droite

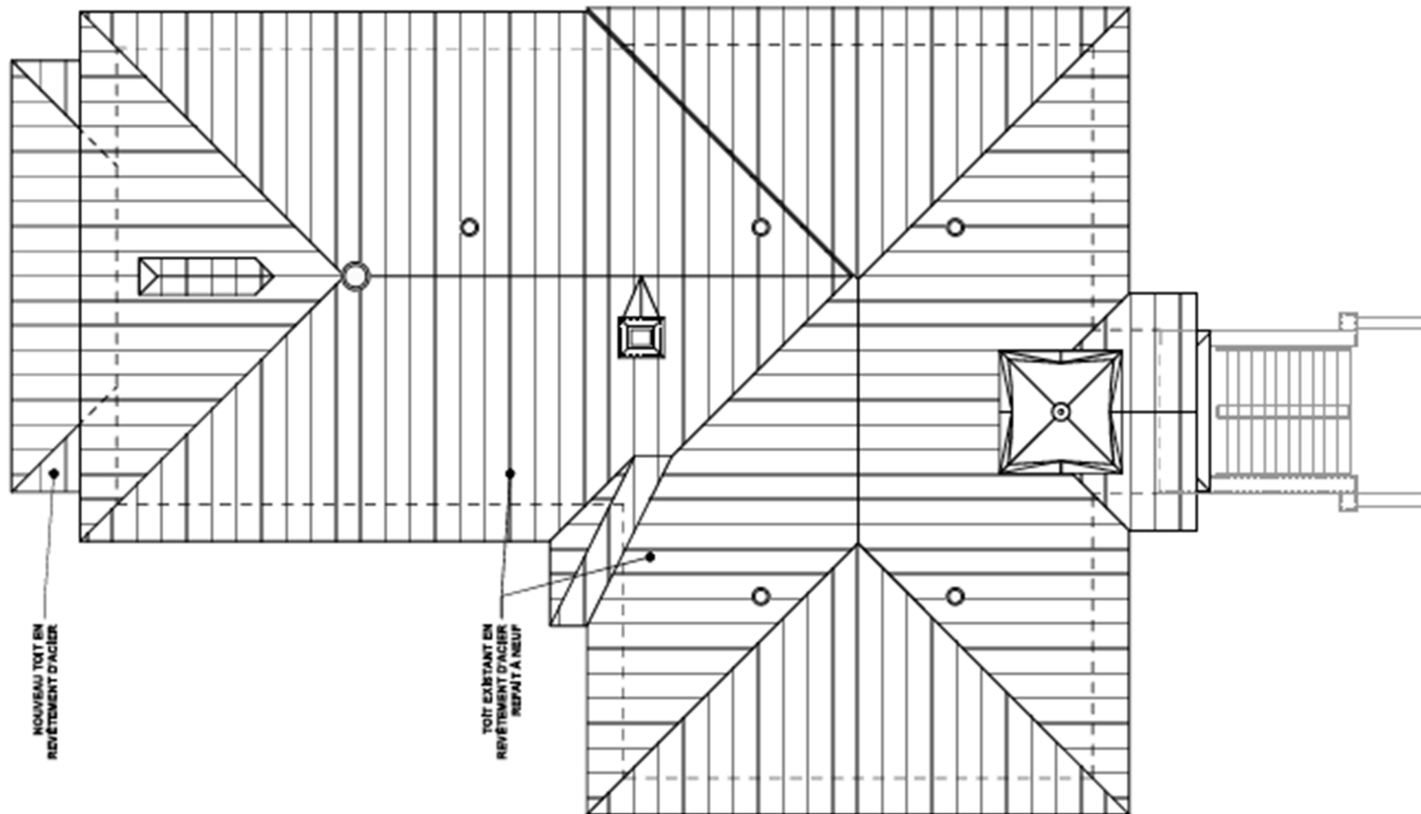


- Implantation



Aménagement à titre indicatif seulement

Plan A202 – Plan réaménagé toit



Toit en acier refait à neuf

Plan A400 – Élévations réaménagées

- Élévation sud-est



- Élévation nord-est



Plan A401 – Élévations réaménagées

- Élévation nord-ouest



- Élévation sud-ouest



Plan A130 – Élévations démolitions

- Élévation sud-est

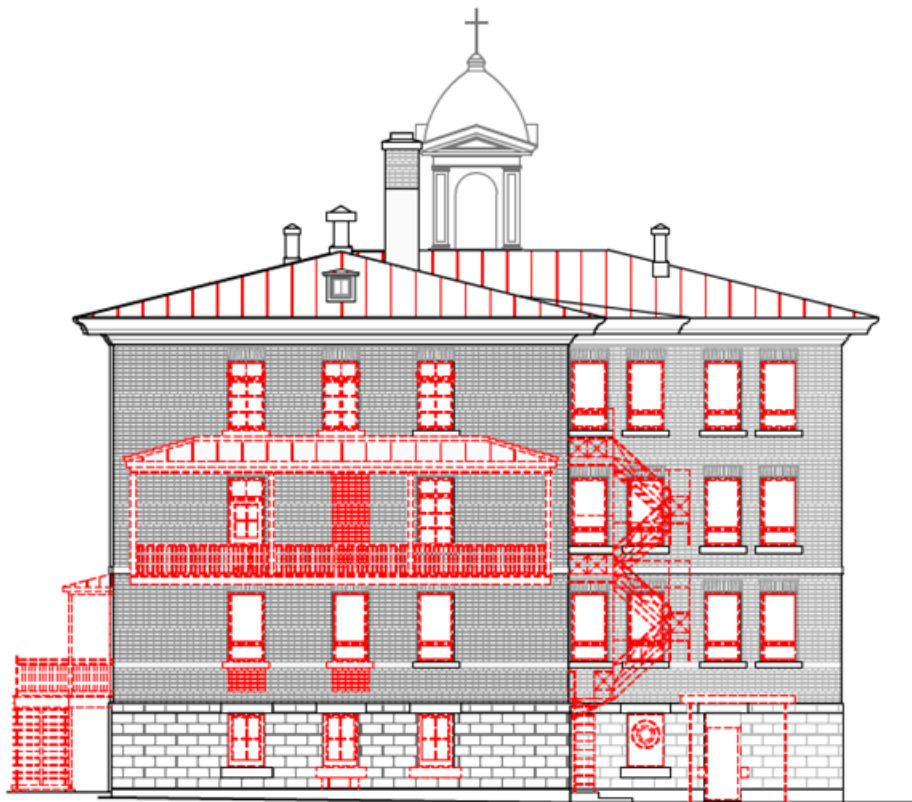


- Élévation nord-est



Plan A131 – Élévations réaménagées

- Élévation nord-ouest



- Élévation sud-ouest



Description des matériaux



REVÊTEMENT DE BRIQUE

- BRIQUE EXISTANTE NETTOYÉE SUR DE L'ENSEMBLE DES SURFACES POUR RETIRER LA PEINTURE EXISTANTE.
- NOUVELLE BRIQUE TEL QUE L'EXISTANT POUR LES OUVERTURES OBTURÉES OU MODIFIÉES.
- JOINTS DE MORTIER REJOINTOYÉS, DE COULEUR ET FORMAT TEL QUE L'EXISTANT.



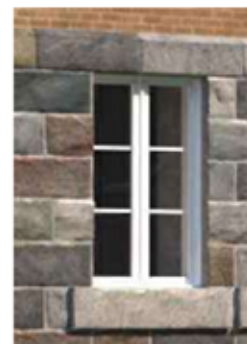
REVÊTEMENT DE PIERRE

- PIERRE EXISTANTE CONSERVÉE.
- NOUVELLE PIERRE TEL QUE L'EXISTANT POUR LES OUVERTURES OBTURÉES OU MODIFIÉES.
- JOINTS DE MORTIER REJOINTOYÉS, DE COULEUR ET FORMAT TEL QUE L'EXISTANT.



ALLÈGES DE PIERRE

- PIERRE EXISTANTE NETTOYÉE SUR DE L'ENSEMBLE DES SURFACES POUR RETIRER LA PEINTURE EXISTANTE.
- NOUVELLE ALLÈGE DE PIERRE TEL QUE L'EXISTANT POUR LES OUVERTURES OBTURÉES OU MODIFIÉES.
- JOINTS DE MORTIER REJOINTOYÉS, DE COULEUR ET FORMAT TEL QUE L'EXISTANT.



NOUVELLES FENÊTRES

- HYBRIDE (ALUMINIUM/PVC) À BATTANT ET FIXE.
- BLANC TEL QU'EXISTANT.
- SOLINS EN ALUMINIUM PRÉPEINT BLANC, TEL QUE FENÊTRE.



NOUVELLE PORTE EN BOIS "P1"

- PORTES ET CADRE EN BOIS NATUREL AVEC SECTION VITRÉES.



TOITS EN ACIER

- NOUVEAU REVÊTEMENT DE TOÎTURE (INCLUANT SOLINS ET ACCESSOIRES) SUR L'ENSEMBLE DES TOITS EXISTANTS ET NOUVEAUX TOITS, AVEC PROFILÉS À BAGUETTE EN ACIER GALVALUME S'AGENCANT À LA TOÎTURE EXISTANTE.



CORNICHES EXISTANTES

- EXISTANTES CONSERVÉES (INCLUANT SOLINS ET FASCIAS) SUR L'ENSEMBLE DES TOITS EXISTANTS, EN ACIER PEINT DE COULEUR ARGENT.



ÉLÉMENTS DE LA GALERIE ARRIÈRE

- PORTES D'ACIER, COLONNES, GARDE-CORPS, ESCALIER, SOFFITES, SOLINS, FASCIAS DE COULEUR BLANC.

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 la Ville de Rimouski a soumis une demande d'approbation relative à un projet particulier;

Considérant que le projet particulier a pour objet de permettre un usage résidentiel ou une mixité d'usages résidentiels et de services communautaires au 203-207, rue Saint-Louis, sur le lot 2 485 856 du cadastre du Québec;

Projet de recommandation du CCU

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

- 1° la grille des usages et normes de la zone P-013;
- 2° la mixité des usages;
- 3° le revêtement extérieur;
- 4° le nombre d'aires de stationnement et leur emplacement;
- 5° la distance entre une aire de stationnement et une ligne de terrain;
- 6° la largeur d'une allée et d'une rampe d'accès et son emplacement;

Considérant la demande d'urbanisme 2026-00027;

Projet de recommandation du CCU

Considérant que ce projet particulier permet la rénovation et la transformation de cet immeuble patrimonial tout en conservant ses caractéristiques architecturales;

Considérant que l'aménagement des aires d'agrément est à titre indicatif seulement;

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

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

Projet de recommandation du CCU

Considérant que ce projet particulier contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

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 et les conditions associées au projet sont décrites au tableau 3, le tout faisant partie intégrante de la résolution.

Projet de recommandation du CCU

TABLEAU NUMÉRO 1	
Identification des plans ¹ illustrant l'implantation et les caractéristiques architecturales du projet	
Numéro du plan ¹	Titre du plan
A010	Perspectives
A050	Implantation
A200	Plans réaménagés niveaux 1 & 2 (à titre indicatif)
A201	Plans réaménagés niveaux 3 & 4 (à titre indicatif)
A202	Plan réaménagé toit
A400	Élévations réaménagées
A401	Élévations réaménagées
A130	Élévations démolitions
A131	Élévations démolitions

Plans réalisés par Olivier Bousquet, architecte, Équipe A, en date du 26 février 2026.

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-013 – Usages autorisés (R.V.R. 820-2014) Seule la classe d'usages « Institutionnel et administratif d'envergure (P2) » est autorisée.	Permettre la classe d'usages « Habitation multifamiliale isolée (H4) ».
2	Grille des usages et normes de la zone P-013 – Nombre de logements (R.V.R. 820-2014)	Permettre un maximum de 40 logements.
3	Article 108 – Classe d'usages en mixité avec l'habitation dans un même bâtiment Aucune note inscrite à la grille des usages et normes pour permettre la mixité d'usages.	Permettre la mixité, dans un même bâtiment, des classes d'usages « Habitation multifamiliale isolée (H4) » et « Institutionnel et administratif d'envergure (P2) ».

Projet de recommandation du CCU

4	Tableau 348.A faisant partie intégrante de l'article 348 – Classe de matériaux de revêtement extérieur (R.V.R. 820-2014) Le revêtement extérieur du bâtiment doit être composé d'un minimum de deux matériaux de classes différentes.	Permettre que le revêtement extérieur du bâtiment provienne de la seule classe de matériaux B (brique et pierre).
5	Article 379 – Distance entre une aire de stationnement et une ligne de terrain latérale ou arrière (R.V.R. 820-2014) Une aire de stationnement extérieure contenant plus de cinq cases de stationnement doit être située à au moins 1,5 mètre d'une ligne de terrain latérale ou arrière.	Permettre une distance de 1,0 mètre entre une aire de stationnement et une ligne de terrain latérale ou arrière.

Projet de recommandation du CCU

6	Tableau 392.A faisant partie intégrante de l'article 392 – Largeur maximale d'une allée d'accès (R.V.R. 820-2014) La largeur maximale d'une rampe et d'une allée d'accès est de 6,0 mètres.	Permettre une largeur maximale de 7,75 mètres pour la rampe et l'allée d'accès existantes, situées à l'extrémité nord-est du terrain.
7	Article 397 – Emplacement d'une rampe et d'une allée d'accès (R.V.R. 820-2014) Pour un usage « Habitation multifamiliale » de cinq logements et plus, une rampe et une allée d'accès peuvent être situées devant une façade seulement si elle mène à un garage.	Permettre une rampe et une allée d'accès devant la façade nord-est du bâtiment sans qu'elles ne mènent à un garage.

Projet de recommandation du CCU

8	Article 397 – Nombre d’aires de stationnement autorisé (R.V.R. 820-2014) Une seule aire de stationnement est autorisée par terrain pour la classe d’usages « Habitation multifamiliale (H4) » de 5 logements et plus.	Permettre deux aires de stationnement sur le terrain.
9	Tableau 423.A faisant partie intégrante de l’article 423 – Nombre de cases de stationnement pour un usage Cégep et université (R.V.R. 820-2014) Le nombre minimum de cases de stationnement pour la classe d’usages « Institutionnel et administratif d’envergure (P2) » est variable selon l’usage.	Le nombre maximal de cases de stationnement sur le terrain est limité à 38.

Projet de recommandation du CCU

TABLEAU NUMÉRO 3

Conditions assorties à l'autorisation du projet

1. Les quatorze arbres existants, identifiés sur le plan A050, doivent être conservés et protégés durant les travaux;
2. Un minimum de quinze nouveaux arbres doit être planté et maintenu;
3. Les travaux et aménagements extérieurs sont conditionnels à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif à la constitution de deux sites du patrimoine (R.V.R. 2089-97);
4. Les travaux doivent débuter au plus tard le 30 juin 2027. ← Nouvelle condition ajoutée

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

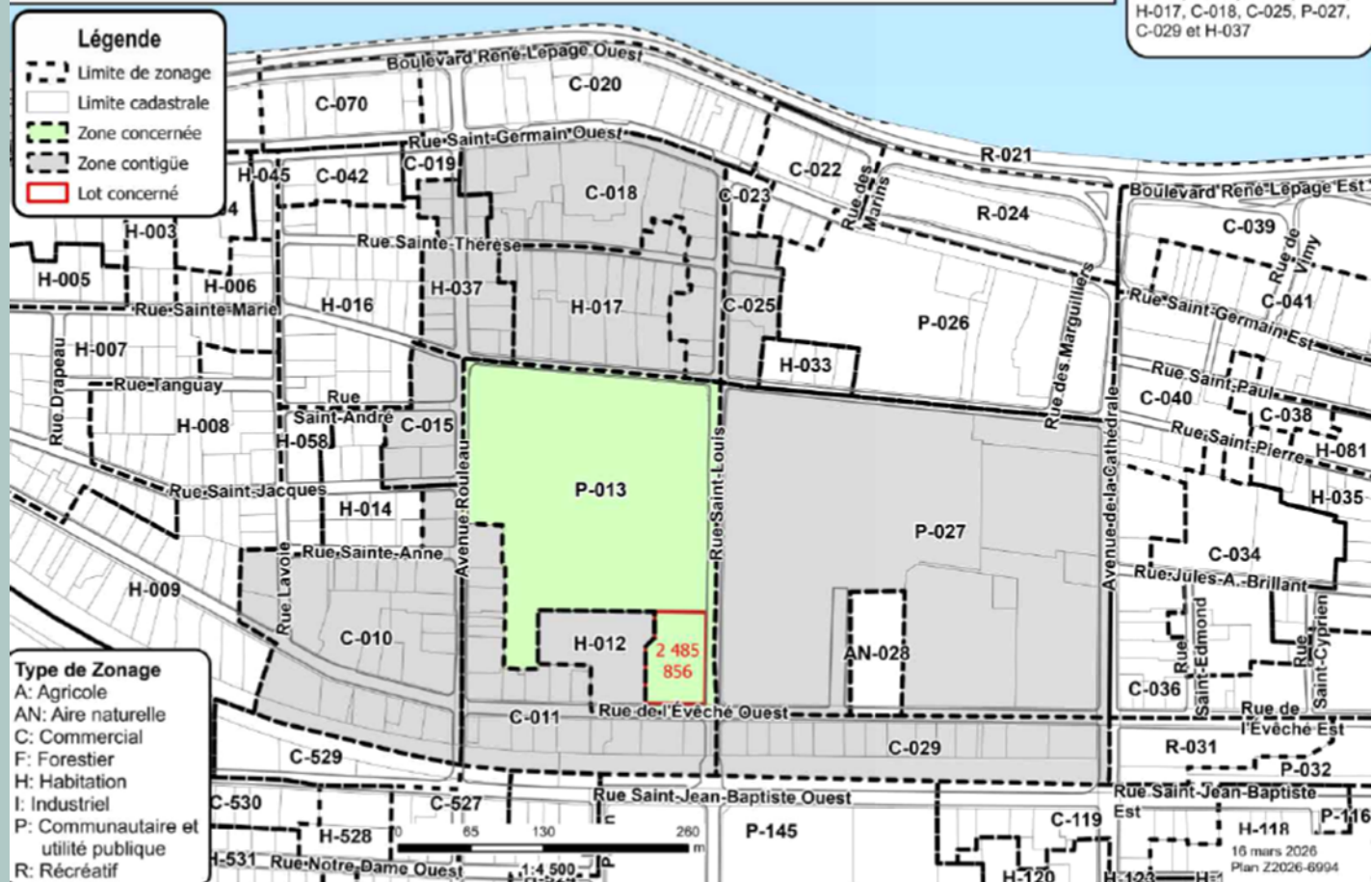
➤ Lignes 4 à 9

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.

Identification des zones susceptibles d'approbation référendaire

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) - nouvel usage
- 203-207, rue Saint-Louis

Zone P-013
lot 2 485 856
District Saint-Germain



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

Zone concernée:

P-013

Zones contigües:

C-010, C-011, H-012, C-015,
H-017, C-018, C-025, P-027,
C-029 et H-037

16 mars 2026
Plan Z2026-6994

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