ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PPCMOI - Ajout de logements
152-154, rue Lepage



Lundi 16 novembre 2026 à 19 h 30
Salle du conseil de l'hôtel de ville

Ville de rimouski

Objet de la demande

Permettre l'ajout de nouveaux logements dans un immeuble résidentiel dérogeant à certaines normes du Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014).

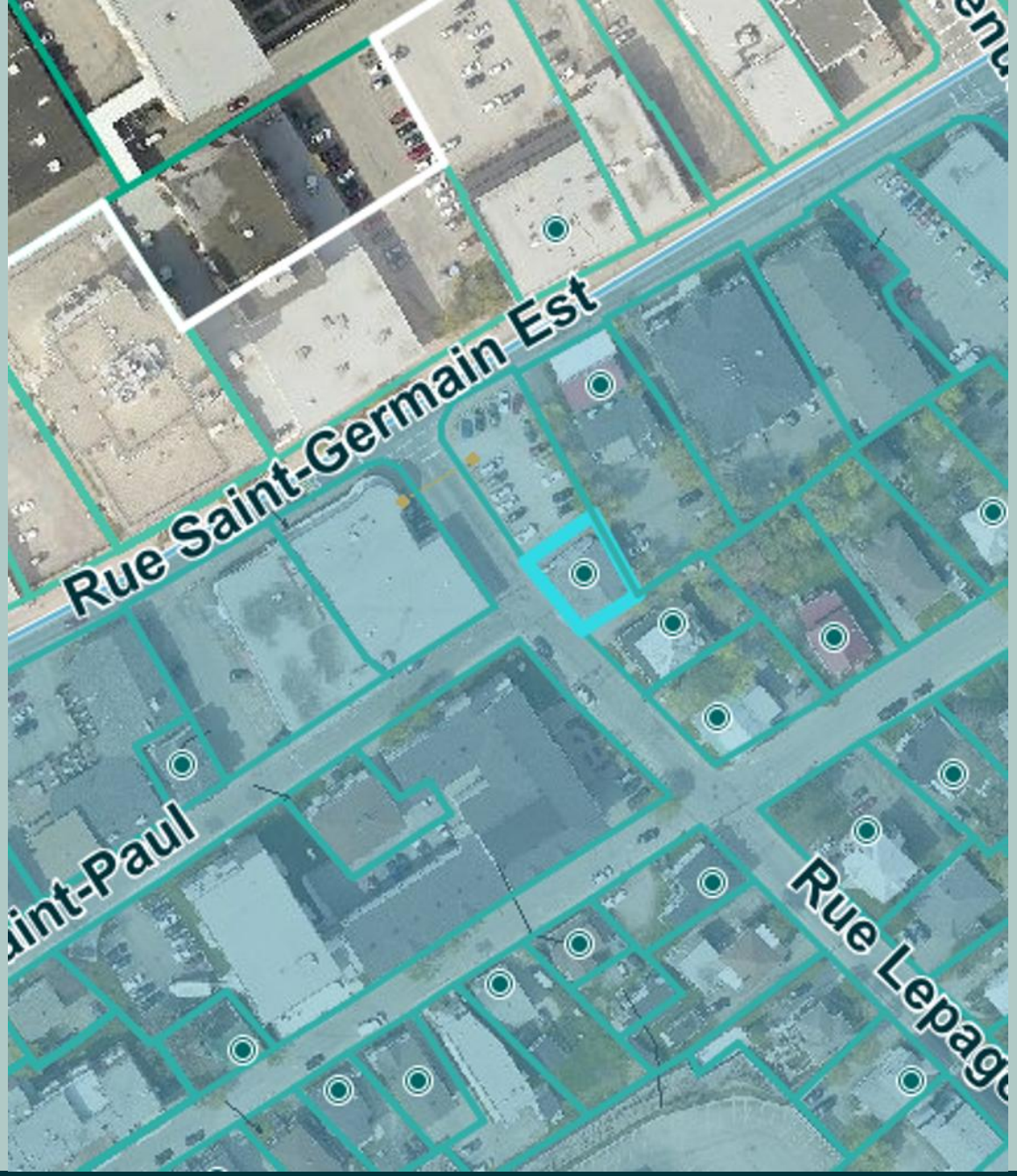
Les non-conformités à la réglementation portent sur :

- le nombre de logements autorisé;
- la distance entre un balcon et la ligne arrière du terrain;
- la desserte du premier étage par un escalier ouvert en cour avant.

Ces dérogations sont susceptibles d'approbation référendaire selon l'article 123 de la LAU

Localisation de la demande

- 152-154, rue Lepage
- Lot 2 485 687
- Zone H-044
- Usage habitation multifamiliale
- District Saint-Germain



Localisation de la demande

- 152-154, rue Lepage
- Lot 2 485 687
- Zone H-044
- Usage habitation multifamiliale
- District Saint-Germain



Contexte de la demande

- Ancien Hôtel Marcheterre
- Datation : 1900
- Style : Maison québécoise
- Inscrit à l’inventaire du patrimoine bâti traditionnel
- Situé dans le site patrimonial cité du Berceau-de-Rimouski



Google maps

Contexte de la demande

Usage habitation multifamiliale comprenant actuellement trois logements.

Ajout de trois logements et reconstruction des escaliers d’issue avant et arrière.



Google maps

Contexte de la demande

- Gauche – aire de stationnement



Google maps

- Droite – 156, rue Lepage



Construction : 1932

Google maps

Contexte de la demande

Escalier arrière à reconstruire



Contexte de la demande

Escalier avant à reconstruire



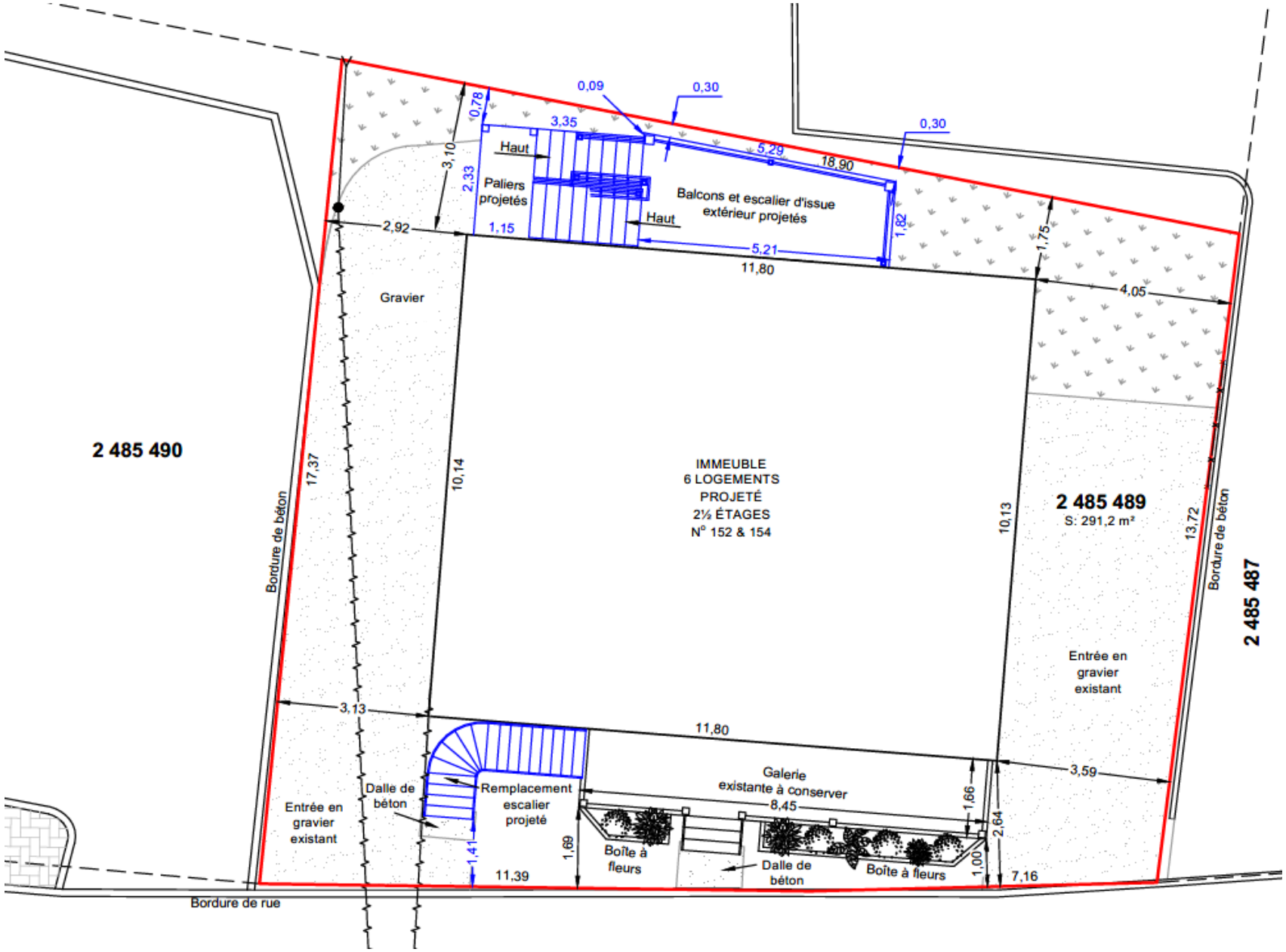
Google maps



PPCMOI

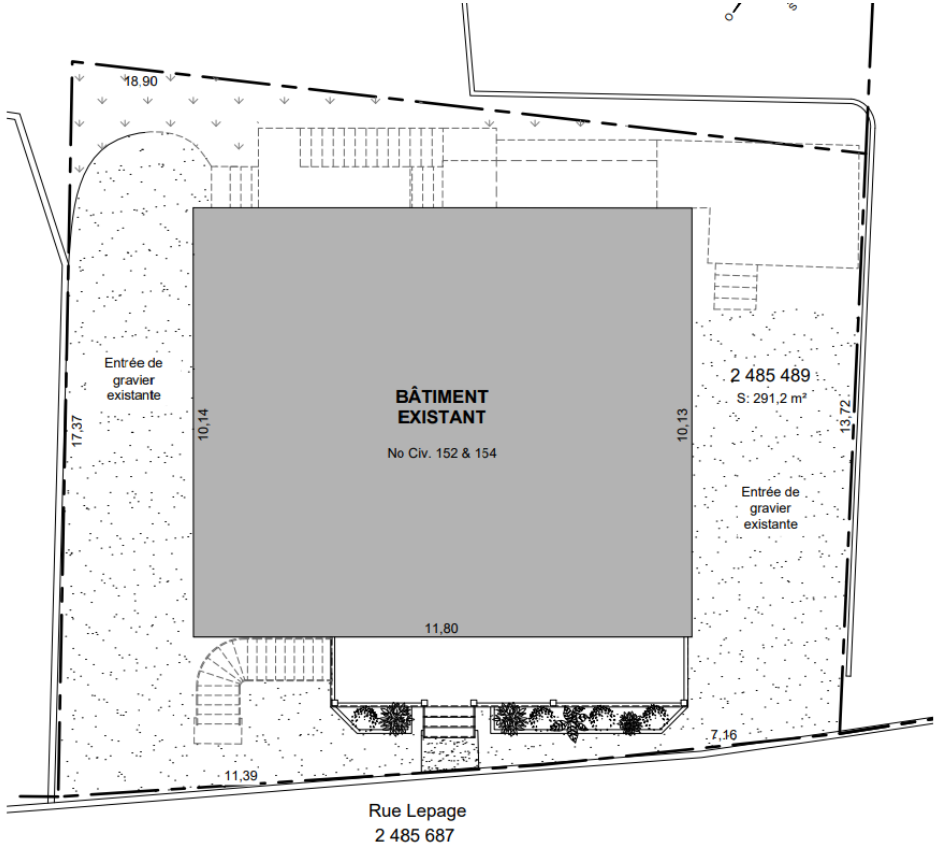
Plans

Plan projet d'implantation

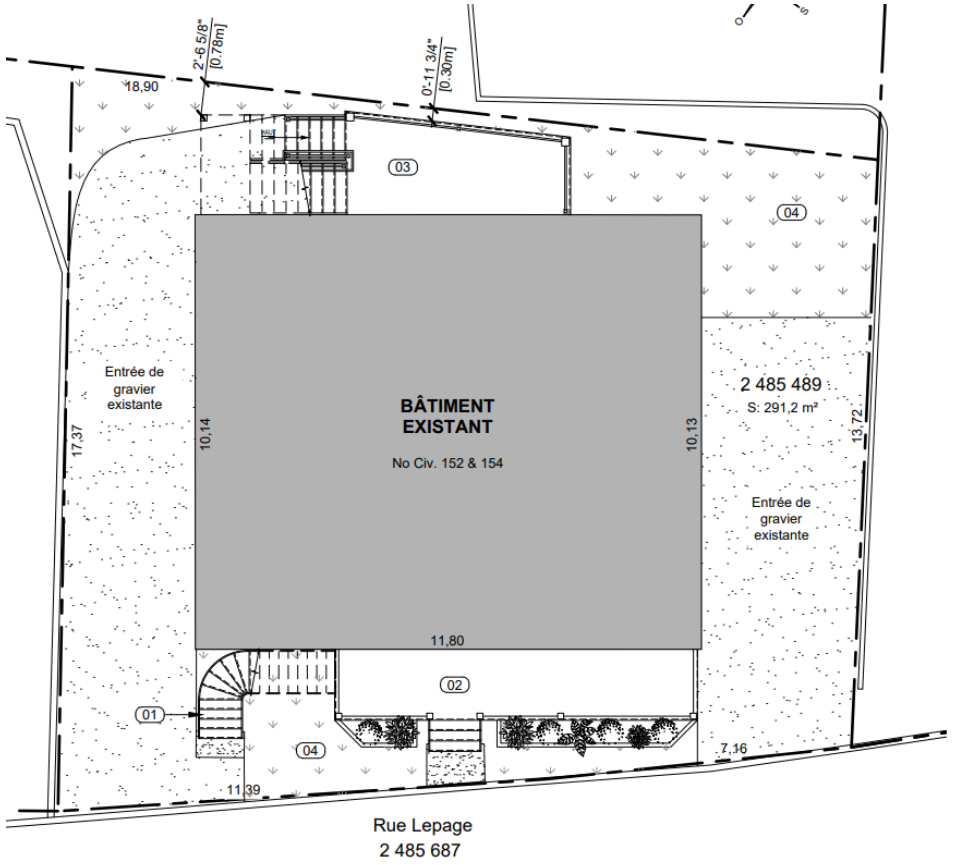


Plans d’implantation

- Démolition

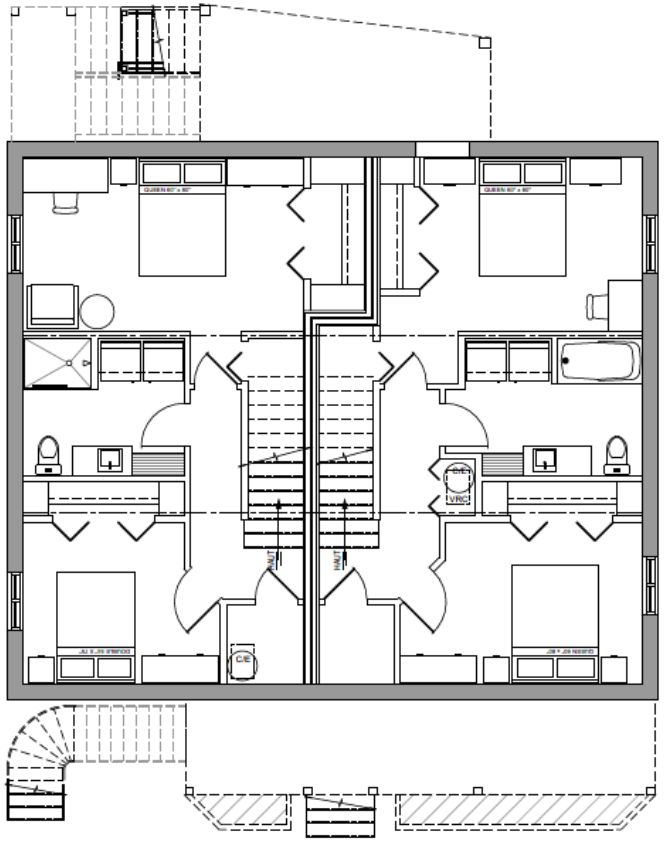


- Reconstruction

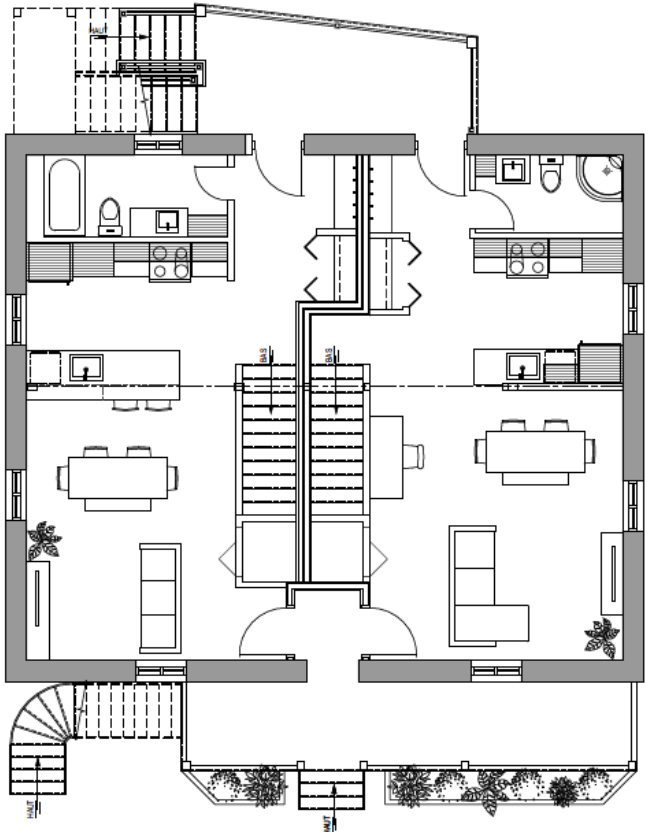


Plans de réaménagement intérieur (à titre indicatif seulement)

- Plan sous-sol

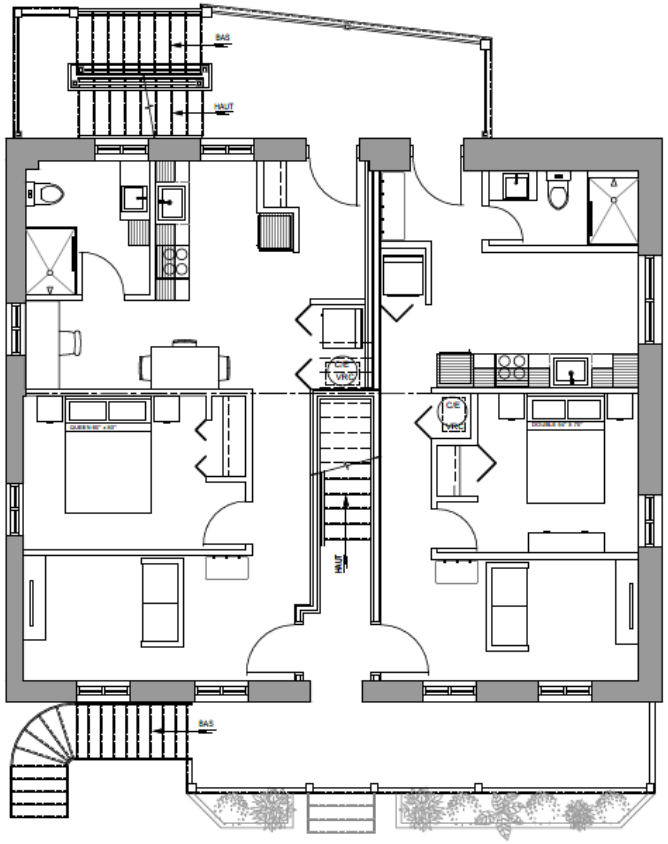


- Plan rez-de-chaussée

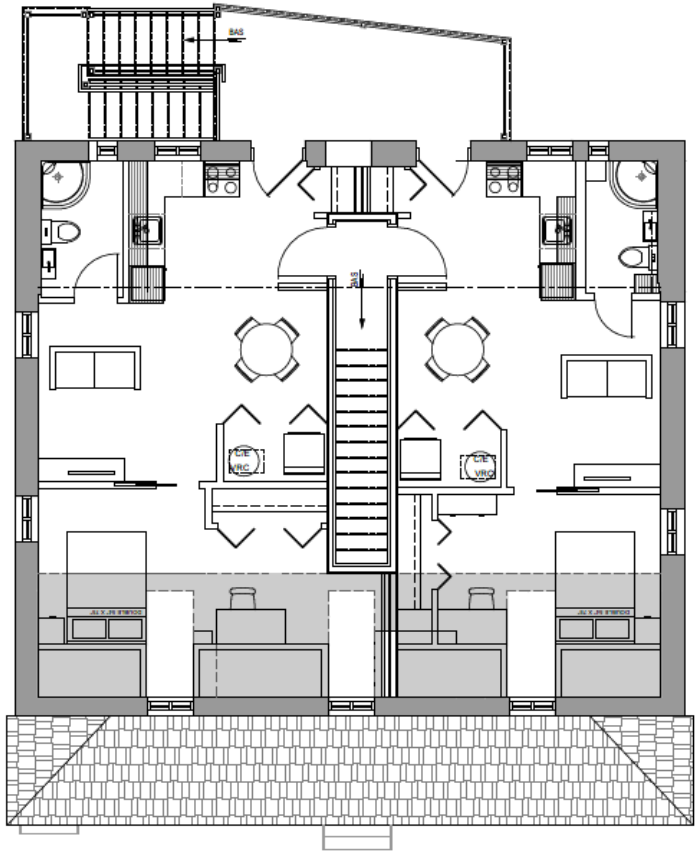


Plans de réaménagement intérieur (à titre indicatif seulement)

- Plan 2e étage



- Plan 3e étage



Élévations

- Avant



- Droite



Élévations

- Arrière



- Gauche





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	**Titre du plan**
1 de 9	Plans d'implantation de démolition & proposé [1]
2 de 9	Plan sous-sol [1] (à titre indicatif seulement)
3 de 9	Plan du rez-de-chaussée [1] (à titre indicatif seulement)
4 de 9	Plan 2e étage [1] (à titre indicatif seulement)
5 de 9	Plan 3e étage [1] (à titre indicatif seulement)

Projet de résolution

6 de 9	Élévation avant [1]
7 de 9	Élévation droite [1]
8 de 9	Élévation arrière [1]
9 de 9	Élévation gauche [1]
Minute 16 070	Plan projet d'implantation [2]

1. Plans réalisés par Johannie Dubé, architecte, en date du 17 juin 2026.
2. Plan réalisé par Michel Asselin, arpenteur-géomètre, en date du 2 octobre 2026.

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	**Grille des usages et normes de la zone H-044 – Nombre de logements (R.V.R. 820-2014)** Le nombre maximal de logements autorisé dans la zone est de quatre par bâtiment.	Nonobstant la norme prévue à la grille des usages et normes de la zone H-044, le nombre maximal de logements est fixé à six. Variation possible pour réduire le nombre de logements.

Projet de résolution

2	**Article 239, tableau 239.A, ligne 14 – Distance minimale d'un balcon de la ligne arrière (R.V.R. 820-2014)** Un balcon ne peut être situé à moins de 3,0 mètres d'une ligne arrière de terrain.	Malgré le tableau 239.A faisant partie intégrante de l'article 239, le balcon en cour arrière peut être situé à un minimum de 0,30 mètre de la ligne arrière de terrain. Variation possible pour augmenter la distance entre le balcon et la ligne arrière de terrain.
3	**Article 239, tableau 239.A, ligne 20 – Desserte des étages d'un bâtiment par un escalier ouvert en cour avant (R.V.R. 820-2014)** Aucun escalier ouvert situé dans la cour avant ne peut donner accès à un niveau autre que le sous-sol, la cave ou le rez-de-chaussée d'un bâtiment.	Malgré le tableau 239.A faisant partie intégrante de l'article 239, l'escalier extérieur ouvert situé dans la cour avant peut desservir le premier étage du bâtiment.

Projet de résolution

TABLEAU NUMÉRO 3 **Conditions assorties à l'autorisation du projet**
1. Les travaux de transformation doivent débuter au plus tard 365 jours après l'entrée en vigueur du présent PPCMOI. 2. Les travaux extérieurs sont conditionnels à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif à la constitution d'un troisième site du patrimoine (R.V.R. 289-2006).

PPCMOI

Appréciation de la demande

Recommandations du comité consultatif d'urbanisme

D'accepter conditionnellement la demande de projet particulier pour l'ajout de logements au 152-154, rue Lepage.

Les conditions associées à la demande sont les suivantes :

- Les travaux de transformation doivent débuter au plus tard 365 jours après l'entrée en vigueur du présent PPCMOI;
- Les travaux extérieurs sont conditionnels à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif à la constitution d'un troisième site du patrimoine (R.V.R. 289-2006).

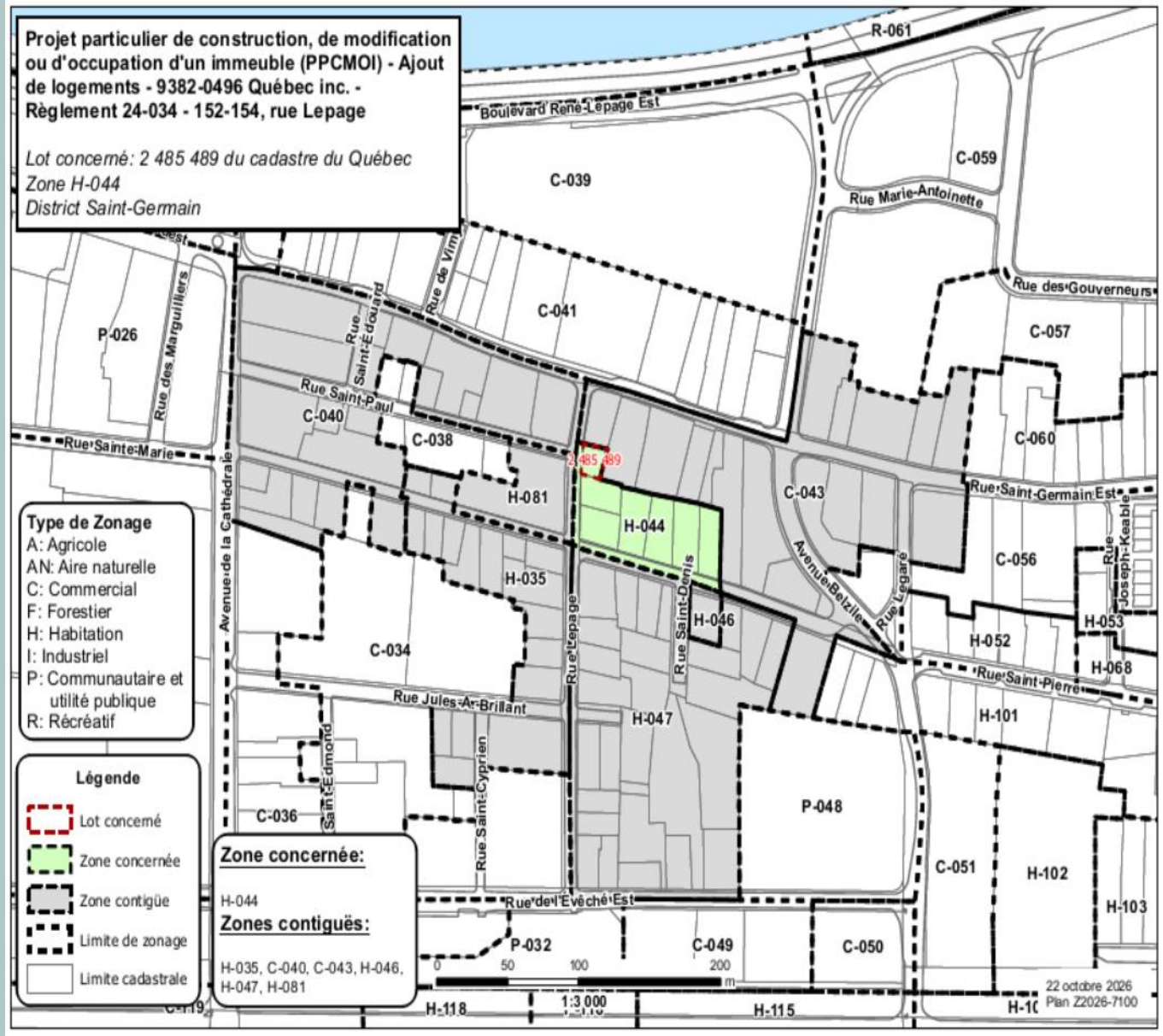
Les dispositions susceptibles d'approbation référendaire

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

Susceptible d'approbation référendaire
➢ le nombre de logements autorisé ➢ la distance entre un balcon et la ligne arrière du terrain ➢ la desserte du premier étage par un escalier ouvert en cour avant
Non susceptible d'approbation référendaire
Aucune

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



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