ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PPCMOI - Construction d’un ensemble immobilier composé de cinq modules comprenant 144 logements

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

Ville de rimouski



Objet de la demande

Permettre la construction d'un ensemble immobilier composé de cinq modules, dont quatre habitations totalisant 144 unités de logement, dérogeant à certaines normes du Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014).

Dans la présente, le terme « module » désigne chacune des cinq structures composant l'ensemble immobilier projeté, soit les modules A, B, C, D et E.

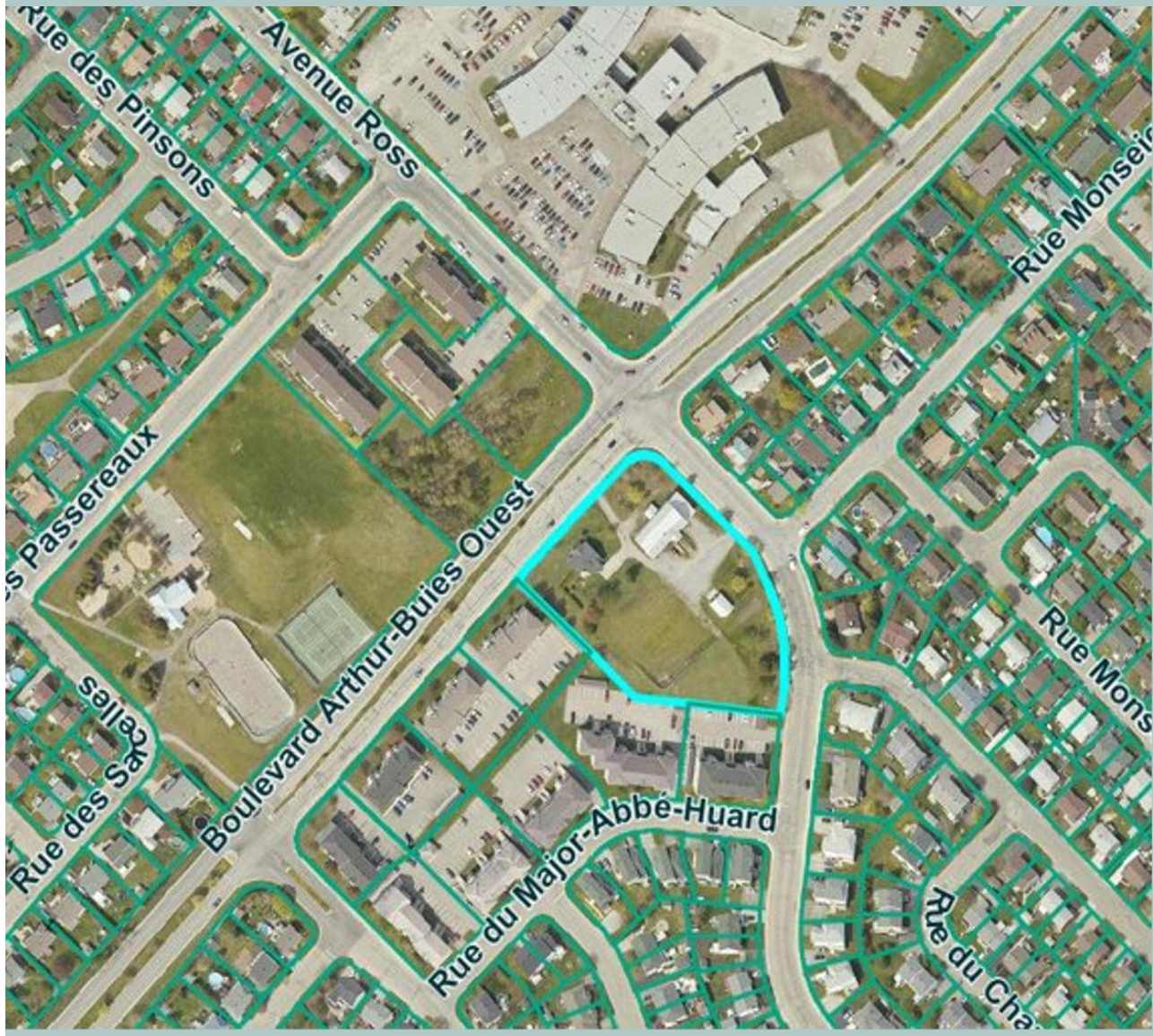
Les non-conformités à la réglementation portent sur :

- Le nombre de logements;
- Le nombre d'étages;
- les marges avant, latérales et arrière;
- La localisation de l'aire de stationnement;
- Le nombre de spas par terrain;
- Les équipements mécaniques en cour avant;
- Le nombre de matériaux de revêtements extérieurs;
- La largeur des allées d'accès;
- La disposition des allées d'accès.

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

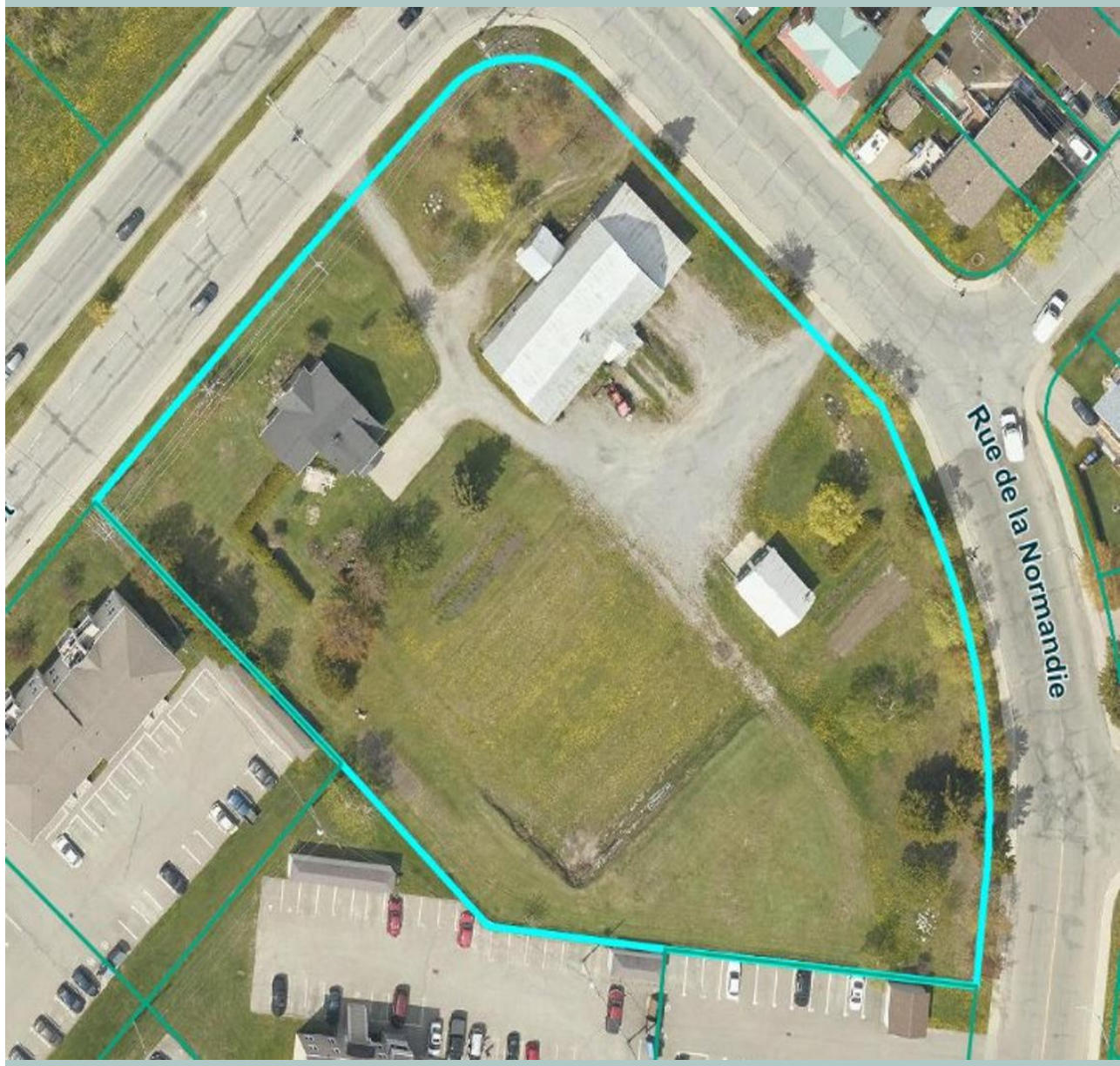
Localisation de la demande

- 371, boulevard Arthur-Buies Ouest
- Lot 2 487 155
- Zone H-431
- Usage habitation multifamiliale (H4)
- District Terrasse Arthur-Buies



Localisation de la demande

- 371, boulevard Arthur-Buies Ouest
- Lot 2 487 155
- Zone H-431
- Usage habitation multifamiliale (H4)
- District Terrasse Arthur-Buies



Contexte de la demande

Le projet prévoit la construction de cinq modules : quatre modules résidentiels de six étages comprenant chacun 36 logements, pour un total de 144 logements;

un module à vocation communautaire et utilitaire comprenant une salle d'entraînement et des espaces de travail partagé.

Le projet se fera en trois phases :

- Phase 1 : bâtiments A et B
- Phase 2 : bâtiments C et D
- Phase 3 : bâtiment E



Contexte de la demande

Terrain d'angle situé à l'intersection de la rue de Normandie et du boulevard Arthur-Buies Ouest;

Le terrain est actuellement occupé par trois bâtiments :

- Maison unifamiliale de plain-pied, construite en 1964;
- Ferme urbaine, présentée comme la dernière à l'intérieur du périmètre urbain de Rimouski, outre celle située à proximité du 10, chemin du Sommet Ouest;
- Bâtiments accessoires, comprenant un garage double et une remise.

Le projet prévoit la relocalisation de la maison unifamiliale et la démolition de la ferme urbaine, du garage double et de la remise. Le garage et la remise ne sont pas assujettis au Règlement sur la démolition d'immeubles (R.V.R. 23-008).

Vue du terrain à partir du boulevard Arthur-Buies Ouest



Vue du terrain à partir de la rue Normandie



Contexte de la demande

Gauche – 361, boulevard Arthur Buies Ouest



Google maps

Droite – 383, boulevard Arthur Buies Ouest



Google maps

Contexte de la demande

Vue du sud



Vue du nord du terrain - nouveau développement résidentiel



Vue de l'ouest du terrain



Vue de l'est du terrain





PPCMOI

Plans

Éléments à déplacer ou à démolir
(éléments non assujettis au Règlement de démolition)



GARAGE EXISTANT À DÉMOLIR



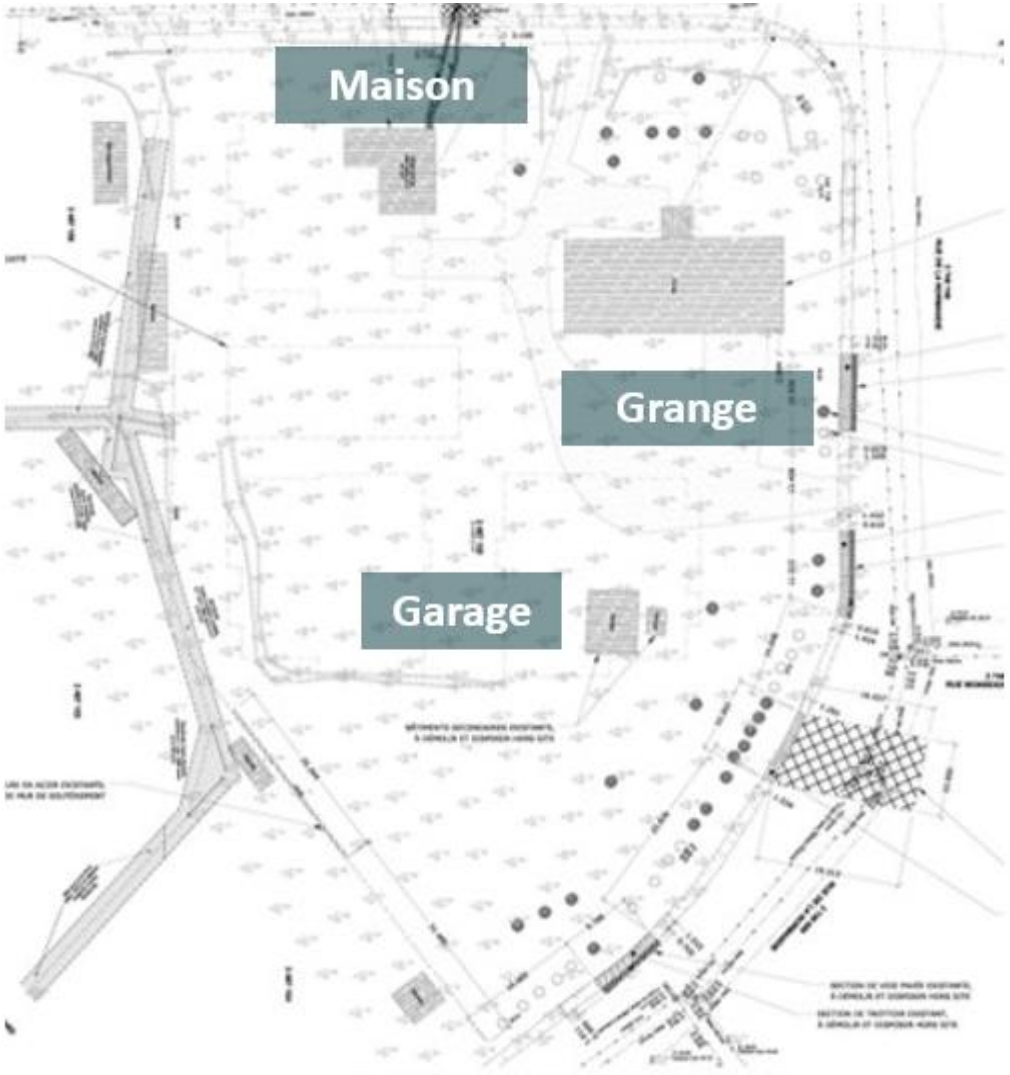
GRANGE EXISTANTE À DÉMOLIR



GRANGE EXISTANTE À DÉMOLIR



MAISON EXISTANTE À DÉPLACER



VUE EN PLAN - AMÉNAGEMENT EXISTANT ET DÉMOLITION

Plan d’aménagement du terrain

- Quatre modules de six étages;
- Un module utilitaire;
- 144 logements;
- 174 cases de stationnement, dont cinq réservées aux personnes à mobilité réduite;
- 112 cases de stationnement intérieures et 62 cases extérieures;
- 1712 m² d’asphalte;
- 70 m² de pavage perméable;
- 4500 m² d’aires d’agrément;
- 107 m² d’îlots de verdure.

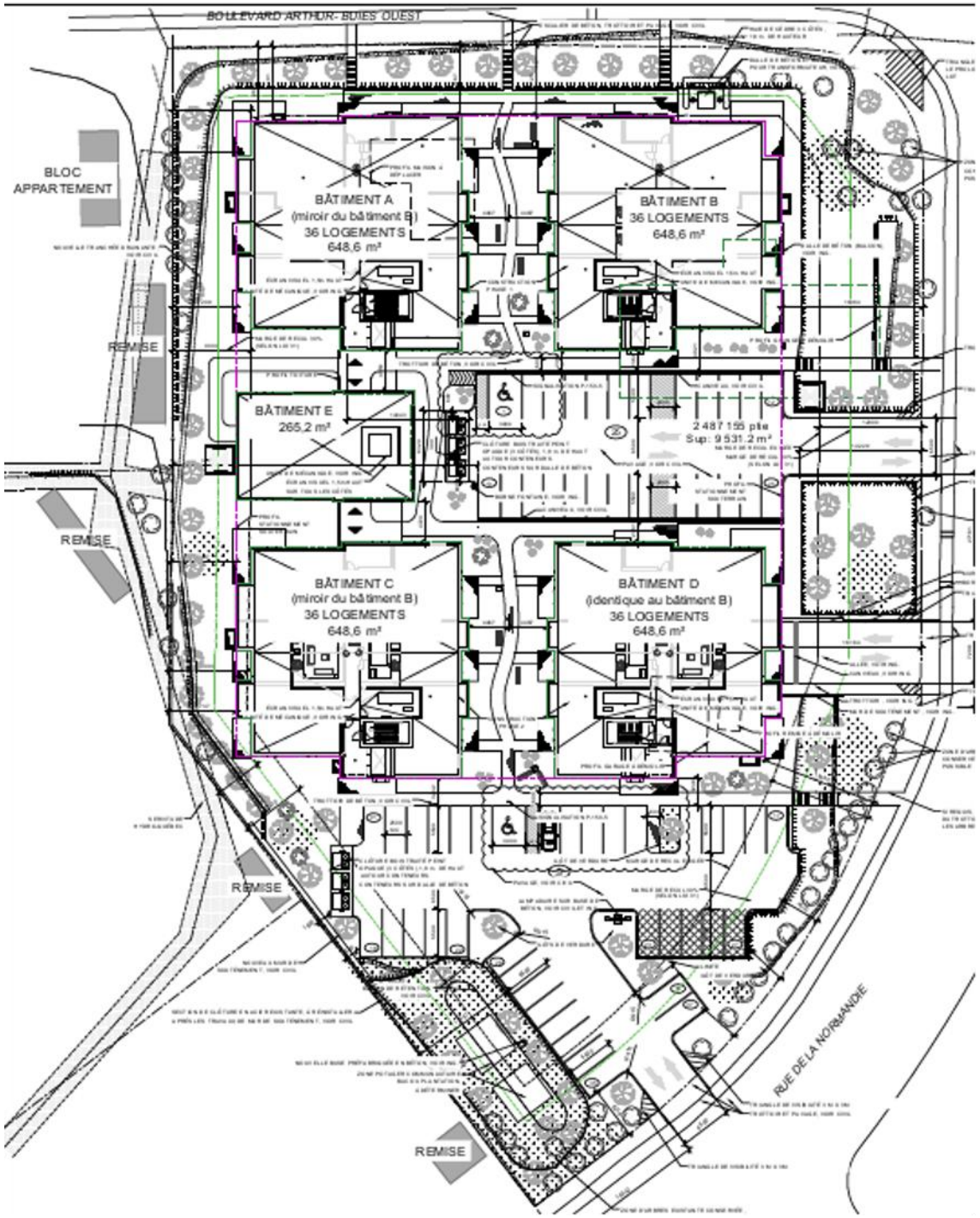


Plan coupe et plantation d’arbres

- 26 arbres et une haie de cèdres seront coupés (points rouges);
- Près de 68 nouveaux arbres seront plantés sur le site, principalement en périphérie du terrain (étoiles vertes).



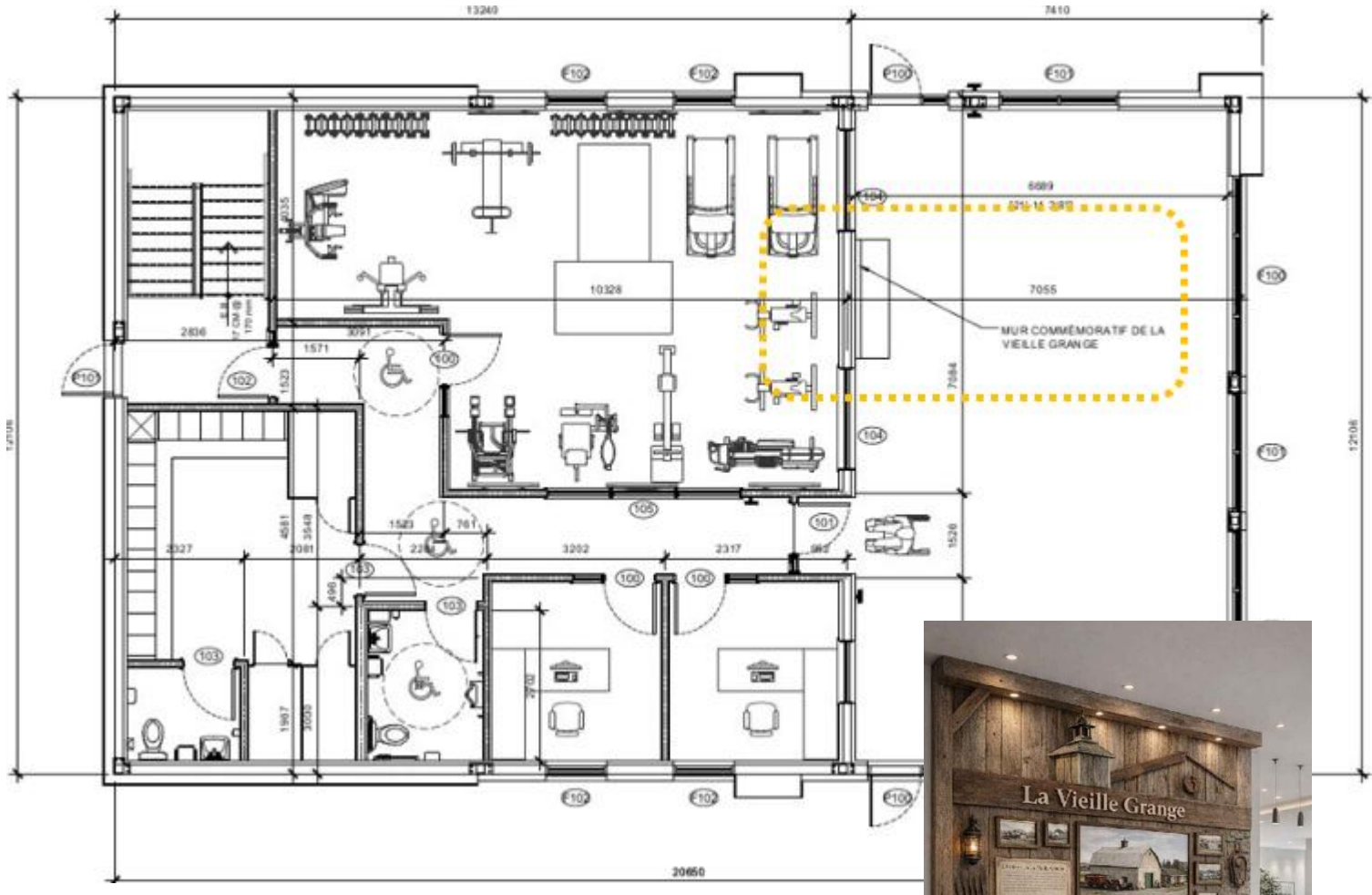
Plan d'implantation rez-de-chaussée



Plan du bâtiment E

Le bâtiment utilitaire E comprendra :

- une salle de sport;
- deux espaces de bureaux;
- des toilettes;
- un mur commémoratif constitué de vestiges de l'ancienne grange, permettant de mettre en valeur son histoire.





Élévations

Façade avant

Cour intérieure des quatre bâtiments



Élévations

Façade droite

- Du côté de la rue de la Normandie pour les modules B et D;
- Du côté de la ligne de lot 2 487 156 pour les modules A et C.



Élévations

Façade arrière

- Du côté du boulevard Arthur-Buies Ouest pour les modules A et B;
- Du côté de la cour intérieure pour les modules C et D.



Élévations

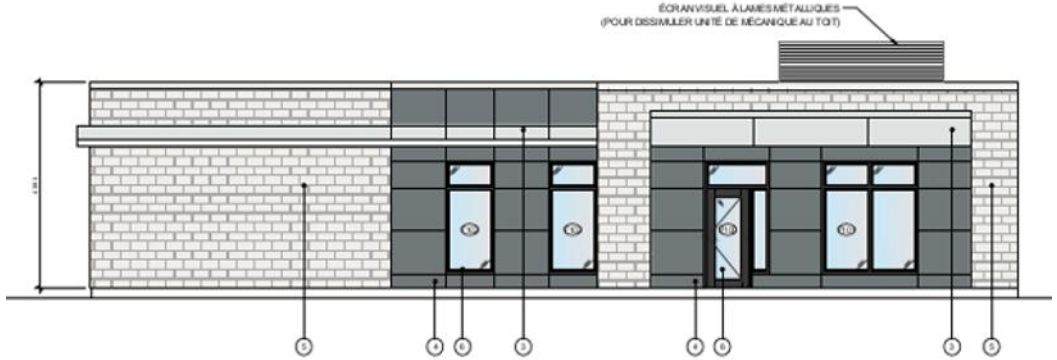
Façade gauche

Côté de la cour intérieure des quatre modules.



Élévations

Bâtiment E et cour intérieure







Élévations



01
A221 A221

PLAN CONSTRUCTION NEUVE

RENDU 3D RUE ARTHUR-BUIES

ÉCHELLE : NAE



02
A221 A221

PLAN CONSTRUCTION NEUVE

RENDU 3D COIN RUE NORMANDIE / ARTHUR-BUIES

ÉCHELLE : NAE

Élévations



PLAN CONSTRUCTION NEUVE

03 / A221 A221

RENDU 3D COIN RUE NORMANDIE / ARTHUR-BUIES

ÉCHELLE : NAE



PLAN CONSTRUCTION NEUVE

04 / A221 A221

RENDU 3D RUE NORMANDIE

ÉCHELLE : NAE

Élévations



PLAN CONSTRUCTION NEUVE

05 / A221 A221

RENDU 3D COIN RUE NORMANDIE / CHANOINE PAGE

ÉCHELLE : NAE



PLAN CONSTRUCTION NEUVE

01 / A220 A220

RENDU 3D COIN RUE NORMANDIE / ARTHUR-BUIES

ÉCHELLE : NAE

Élévations



PLAN CONSTRUCTION NEUVE

02
A220 A220

RENDU 3D VUE AÉRIENNE

ÉCHELLE : NAE

Élévations



PLAN CONSTRUCTION NEUVE

03 A220 A220

RENDU 3D ENTRÉE PRINCIPALE

ÉCHELLE : NAE



PLAN CONSTRUCTION NEUVE

04 A220 A220

RENDU 3D BÂTIMENT E

ÉCHELLE : NAE

Localisation des non-conformités (marges)

Marge avant : 7,97 m (grille : min 8 m) - variation de 0,15 m à 7,82 m;

Marge latérale : 5,41 m (grille : min 7,5 m) - variation de 0,15m à 5,56m;

Marge arrière : 7.21m (grille : min 9 m) - variation de 0,15 m à 7,06 m.



Localisation des non-conformités (nombre de spas)

Stationnement situé en cour avant secondaire, dans la partie sud-est, tel qu'indiqué au plan;

Équipements mécaniques au sol en cour avant;

Largeur des allées d'accès : 2 x 6,5m et 1 x 7,2 m (largeur maximale autorisée : 6,0 m).

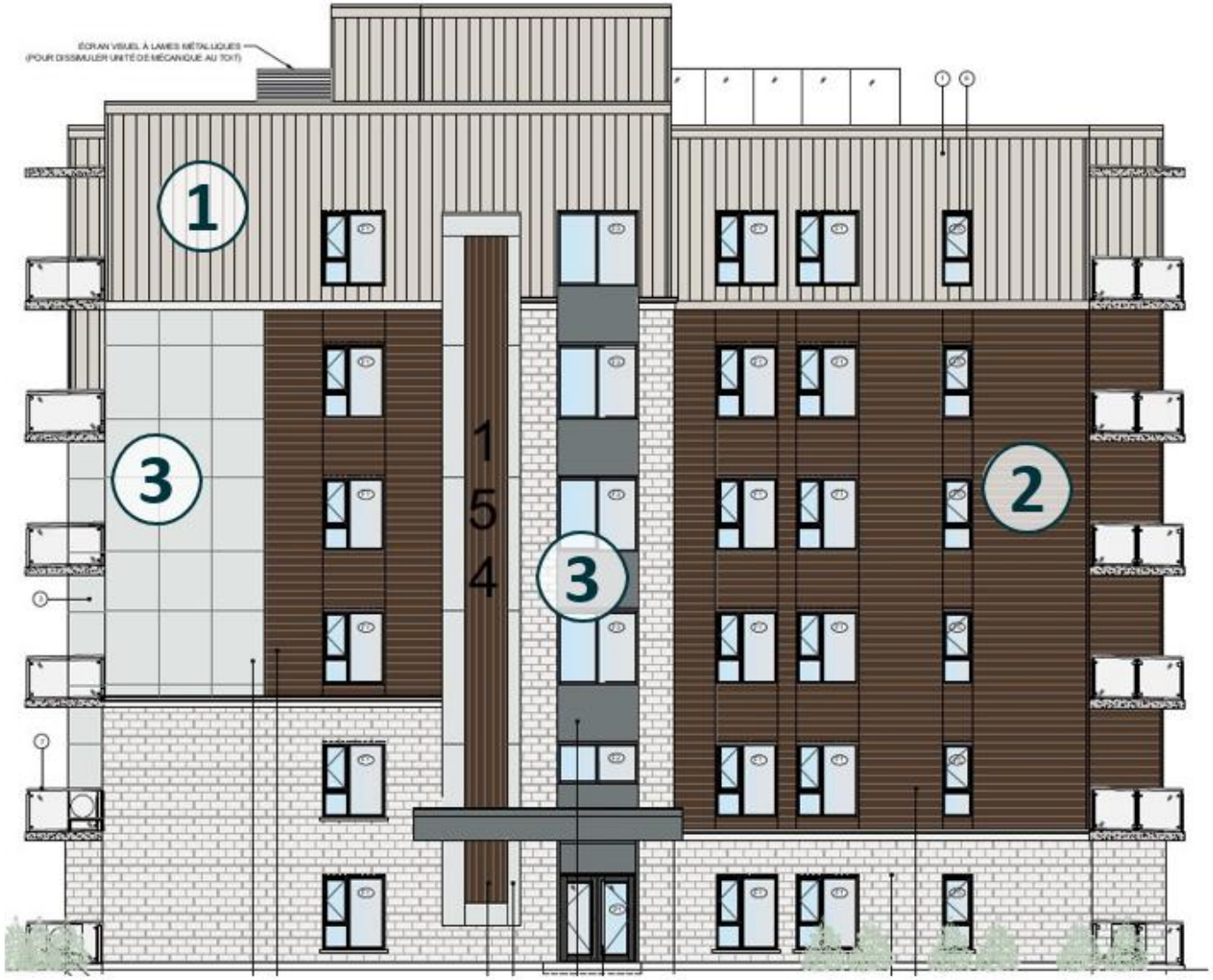


Localisation des non-conformités (architectures)

Hauteur : nombre maximum de six étages (grille : maximum de quatre étages);

Nombre de matériaux de revêtement extérieur : quatre (Règlement de zonage : maximum de trois);

Autre non-conformité : nombre maximum de logements 144 (grille : maximum de 20 logements).





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**
1/16	Plan d'implantation[1]
2/16	Implantation sommaire existante/ démolition [2]
3/16	Implantation sommaire projetée [2]
4/16	Vue d'ensemble [2]
5/16	Élévation 01 [2]
6/16	Élévation 02 [2]
7/16	Élévation 03 [2]
8/16	Élévation 04 [2]
9/16	Rendus 3D [2]
10/16	Rendus 3D [2]

Projet de résolution

11/16	Planche d'échantillon [2]
12/16	Plan niveau 100- RDC bâtiment E [2]
13/16	Élévations bâtiment E [2]
14/16	Élévations bâtiment E (suite) [2]
15/16	Vue en plan- aménagement existant et démolition (suite) [3]
16/16	Vue en plan-aménagement proposé [3]

1. Plans réalisés par Michel Asselin, arpenteur-géomètre, en date du 17 juillet 2026.
2. Plans réalisés par Alain Dumont, architecte, en date du 13 octobre 2026.
3. Plans réalisés par Keven Gagné, technicien, en date du 10 octobre 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	**Grille des usages et normes de la zone H-431 – Nombre de logements (R.V.R. 820-2014)** Le nombre maximal de logements autorisé est de 20.	Le nombre maximal de logements du présent PPCMOI est fixé à 144, soit une augmentation de 124 logements.
2	**Grille des usages et normes de la zone H-431 – Nombre d'étages (R.V.R. 820-2014)** La hauteur maximale autorisée est de quatre étages.	Le nombre maximum d'étages des quatre modules résidentiels du présent PPCMOI est fixé à six, soit une augmentation de deux étages.
3	**Grille des usages et normes de la zone H-431 – Marges (R.V.R. 820-2014)** Marge avant minimum : 8m Marge latérale minimum : 7,5m Marge arrière minimum : 9m	La marge avant minimale est fixée à 7,97 m avec une variation de 0,15 m, pour une marge de 7,82 m. La marge latérale minimale est fixée à 5.41 m avec une variation de 0,15, pour une marge de 5,26 m. La marge arrière minimale est fixée à 7.21 m avec une variation de 0,15 m, pour une marge de 7,06m.

Projet de résolution

4	**Article 239, ligne 11– Aire de stationnement (R.V.R. 820-2014)** Les aires de stationnement des habitations de plus de quatre logements ne sont pas autorisées en cour avant secondaire.	Le présent PPCMOI autorise une aire de stationnement en cour avant secondaire, conformément au plan déposé.
5	**Article 239, Tableau 239-A ligne 40– Spa (R.V.R. 820-2014)** Le nombre maximal autorisé est d'un spa par terrain.	Le projet comprend un spa sur le toit de chacun des quatre modules résidentiels, soit un total de quatre spas.
6	**Article 239, Tableau 239.A ligne 50 (R.V.R. 820-2014)** Les équipements mécaniques au sol ne sont pas autorisés en cour avant.	Le projet inclut des équipements mécaniques au sol dissimulés en cour avant.

Projet de résolution

7	**Article 345- Nombre de matériaux de revêtement extérieur (R.V.R. 820-2014)** Pour les usages de la catégorie habitation (H), un maximum de trois matériaux de revêtement extérieur est autorisé par bâtiment.	Le projet comprend quatre matériaux de revêtement extérieur : • Maçonnerie; • Revêtement de bois véritable; • Revêtement de bois d'ingénierie; • Panneaux de fibrociment.
8	**Article 392- Largeur d'une rampe d'accès ou d'une allée d'accès (R.V.R. 820-2014)** La largeur maximale d'une rampe d'accès ou d'une allée d'accès à double sens pour un usage de la catégorie habitation (H) est de 6 m.	Le projet comprend : • Deux allées d'accès et deux rampes d'accès à double sens de 6,5 m de large, soit 0.5m de plus; • Une allée d'accès et une rampe d'accès à double sens de 7,21 m de large, soit 1.21m de plus.

Projet de résolution

9	**Article 397- Emplacement d'une aire de stationnement pour les usages des classes d'usages habitation H1, H2, H3 et H4 (R.V.R. 820-2014)** Dans le cas de la classe d'usages habitation multifamiliale (H4) de cinq logements et plus, une rampe et une allée d'accès ne peuvent être situées devant la façade principale de l'habitation. Toutefois, une rampe et une allée d'accès peuvent être situées devant une façade autre que la façade principale si elle mène à un garage, sur une largeur équivalente à celle de la porte de garage.	Le projet comprend une allée d'accès et une rampe d'accès dont la largeur est supérieure à celle de la porte de garage.

Projet de résolution

TABLEAU NUMÉRO 3 **Conditions assorties à l'autorisation du projet**
1. Les travaux de construction du bâtiment doivent débuter au plus tard 365 jours après l'entrée en vigueur du présent PPCMOI. 2. Les travaux de construction des modules A et B doivent être terminés au plus tard 1095 jours après l'entrée en vigueur du présent PPCMOI. 3. Les travaux de construction des modules C et D doivent être terminés au plus tard 1460 jours après l'entrée en vigueur du présent PPCMOI. 4. Les travaux de construction du module E doivent être terminés au plus tard 1825 jours après l'entrée en vigueur du présent PPCMOI. 5. L'aménagement paysager doit être terminé au plus tard 1 460 jours après l'entrée en vigueur du présent PPCMOI.

Projet de résolution

TABLEAU NUMÉRO 3 **Conditions assorties à l'autorisation du projet**
6. Les écrans végétalisés denses, composés notamment d'arbustes, de haies ou d'arbrisseaux d'une hauteur minimale de 1.5 mètre, entourant les équipements mécaniques au sol en cour avant, doivent être plantés au plus tard 1095 jours après l'entrée en vigueur du présent PPCMOI. Ces écrans doivent conserver leur feuillage tout au long de l'année. 7. Un minimum de 68 arbres de moyenne à grande envergure, d'une hauteur minimale de 2 mètres lors de la plantation et d'un minimum de 7 mètres à maturité, doit être planté au plus tard 1 460 jours après l'entrée en vigueur du présent PPCMOI. Ces arbres doivent être maintenus sur le terrain de façon permanente. 8. Le projet doit comprendre un espace commémoratif permanent, clairement aménagé et identifié, permettant de rappeler et de mettre en valeur l'importance historique et patrimoniale de la dernière grange urbaine située sur le territoire urbain de Rimouski. Cet aménagement doit être complété au moment de l'achèvement du module E.

Projet de résolution

TABLEAU NUMÉRO 3 **Conditions assorties à l'autorisation du projet**
9. Les travaux de démolition de la grange et du garage doivent faire l'objet d'un plan de déconstruction sélective afin de recycler, réutiliser et revaloriser les matériaux n'ayant pas atteint la fin de leur durée de vie utile. Aux fins des conditions 1, 2 et 3, les travaux de construction sont considérés comme « débutés » lorsque les fondations du ou des modules visés sont complétées, conformément aux règlements d'urbanisme de la Ville. La délivrance d'un permis de construction ou toute autre intervention préparatoire ne constitue pas le début des travaux. Les travaux de construction des premiers modules sont considérés comme « terminés » lorsque les éléments suivants sont complétés, conformément aux règlements d'urbanisme de la Ville : les équipements de cuisine, une salle de bain complète (toilette, lavabo et bain ou douche), les installations de chauffage, les cloisons intérieures (à l'exception de celles comprises au sous-sol, le cas échéant) ainsi que le revêtement extérieur.

PPCMOI

Appréciation de la demande

Recommandations du comité consultatif d'urbanisme

D'accepter la demande de projet particulier pour la construction d'un ensemble immobilier composé de cinq modules comprenant 144 logements.

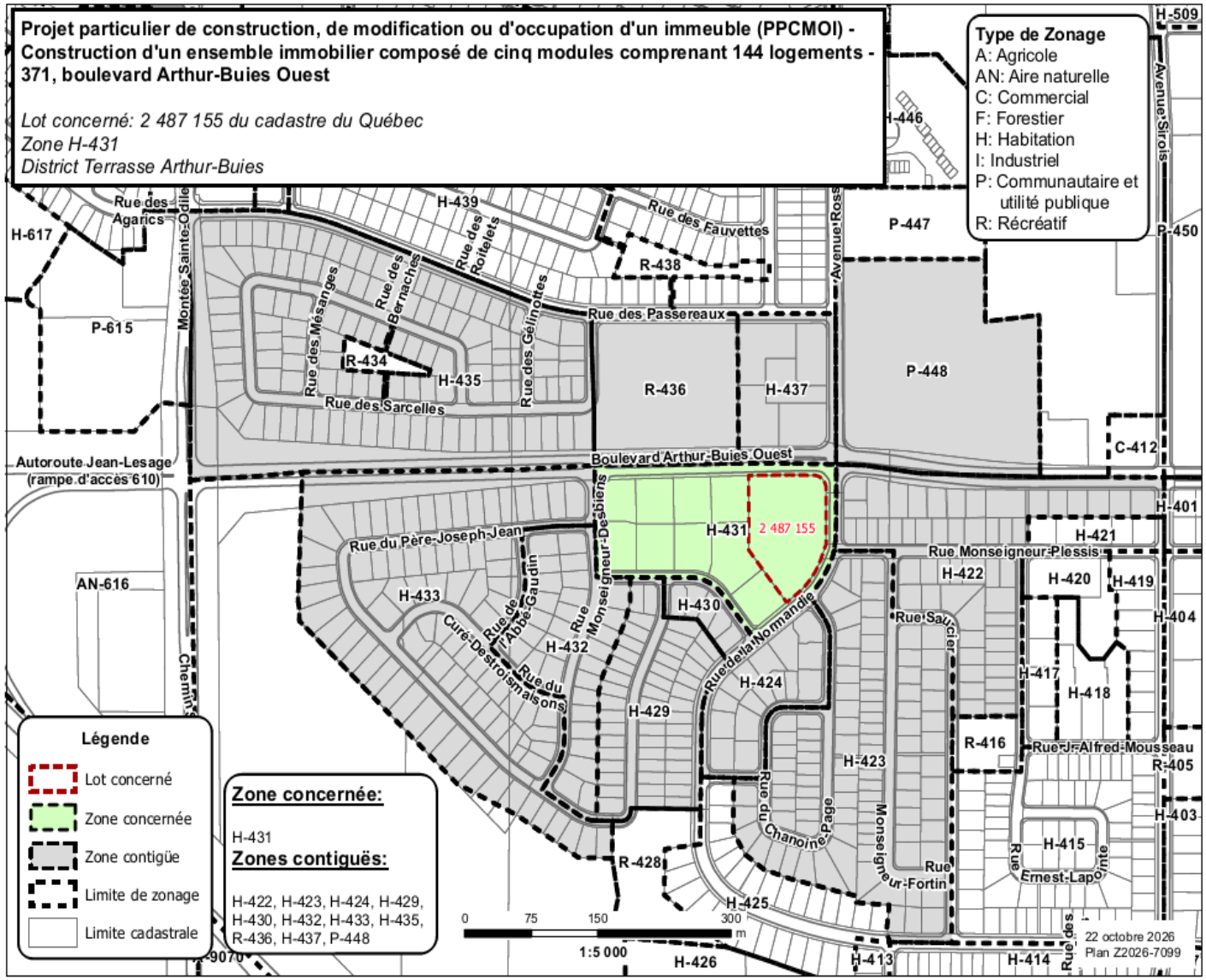
Les dispositions susceptibles d'approbation référendaire

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

Susceptible d'approbation référendaire
➢ Le nombre de logements, ➢ Le nombre maximal d'étages, ➢ Les marges (latérales, arrière et avant),
Non susceptible d'approbation référendaire
➢ Le nombre de spas par terrain, ➢ Les équipements mécaniques en cour avant, ➢ Le nombre de matériaux de revêtements extérieurs, ➢ La largeur des allées d'accès, ➢ La disposition des allées d'accès, ➢ La localisation de l'aire 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.

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