ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PPCMOI - Agrandissement d’un bâtiment résidentiel



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

Ville de rimouski

Objet de la demande

Rendre conforme l'agrandissement projeté de la maison située au 70, chemin du Rang-Double, lequel déroge à certaines normes du Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014).

Les non-conformités à la réglementation portent sur :

- l'emplacement du bâtiment principal par rapport à la marge avant, conformément à la grille des usages et normes de la zone A-9145;
- le pourcentage d'ouvertures sur le mur avant, conformément au tableau 350.A de l'article 350.

La non-conformité soulignée est susceptible d'approbation référendaire selon l'article 123 de la LAU.

Contexte de la demande

Agrandissement résidentiel

- 70, chemin du Rang-Double
- Lot 3 644 757
- Zone A-9145
- Usage habitation unifamiliale (H1)
- District Sainte-Blandine/Mont-Lebel
- Quartier Mont-Lebel



Contexte de la demande

Agrandissement résidentiel

- 70, chemin du Rang-Double
- Lot 3 644 757
- Zone A-9145
- Usage habitation unifamiliale (H1)
- District Sainte-Blandine/Mont-Lebel
- Quartier Mont-Lebel



Contexte de la demande

- La demande vise à assurer la conformité du bâtiment au Règlement de zonage.
- L’agrandissement projeté déroge à la grille des usages et normes applicable à la zone A-9145, ainsi qu’aux dispositions de l’article 250 du règlement.



Contexte de la demande

- Vue du terrain du chemin du Rang-Double



Contexte de la demande

- Gauche – 74, chemin du Rang-Double



(Construite en 1900)

- Avant – 65, chemin du Rang-Double



(Construite en 1860)

Contexte de la demande

- En face – 69, chemin du Rang-Double



(construite en 1910)

Contexte de la demande

Usage unifamiliale

Le projet consiste à :

- agrandir le bâtiment en cour latérale gauche;
- refaire la fondation de l'annexe en cour latérale droite;
- reconstruire la galerie située en cour arrière.



Contexte de la demande

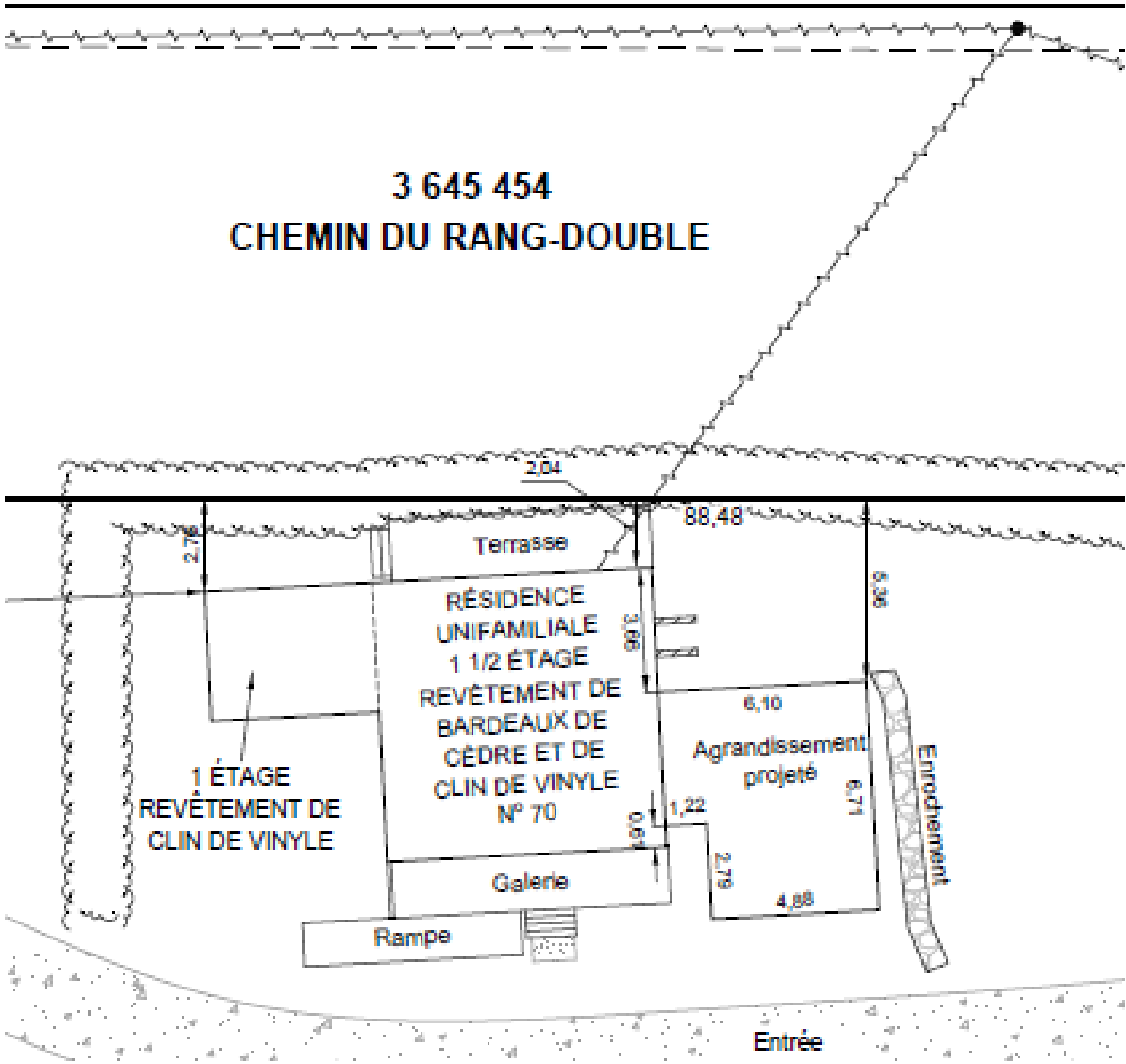
Vise la conformité dudit bâtiment au Règlement de zonage.

L’agrandissement déroge à la grille des usages et normes de la zone A-9145 et à l’article 250 du règlement.



Contexte de la demande

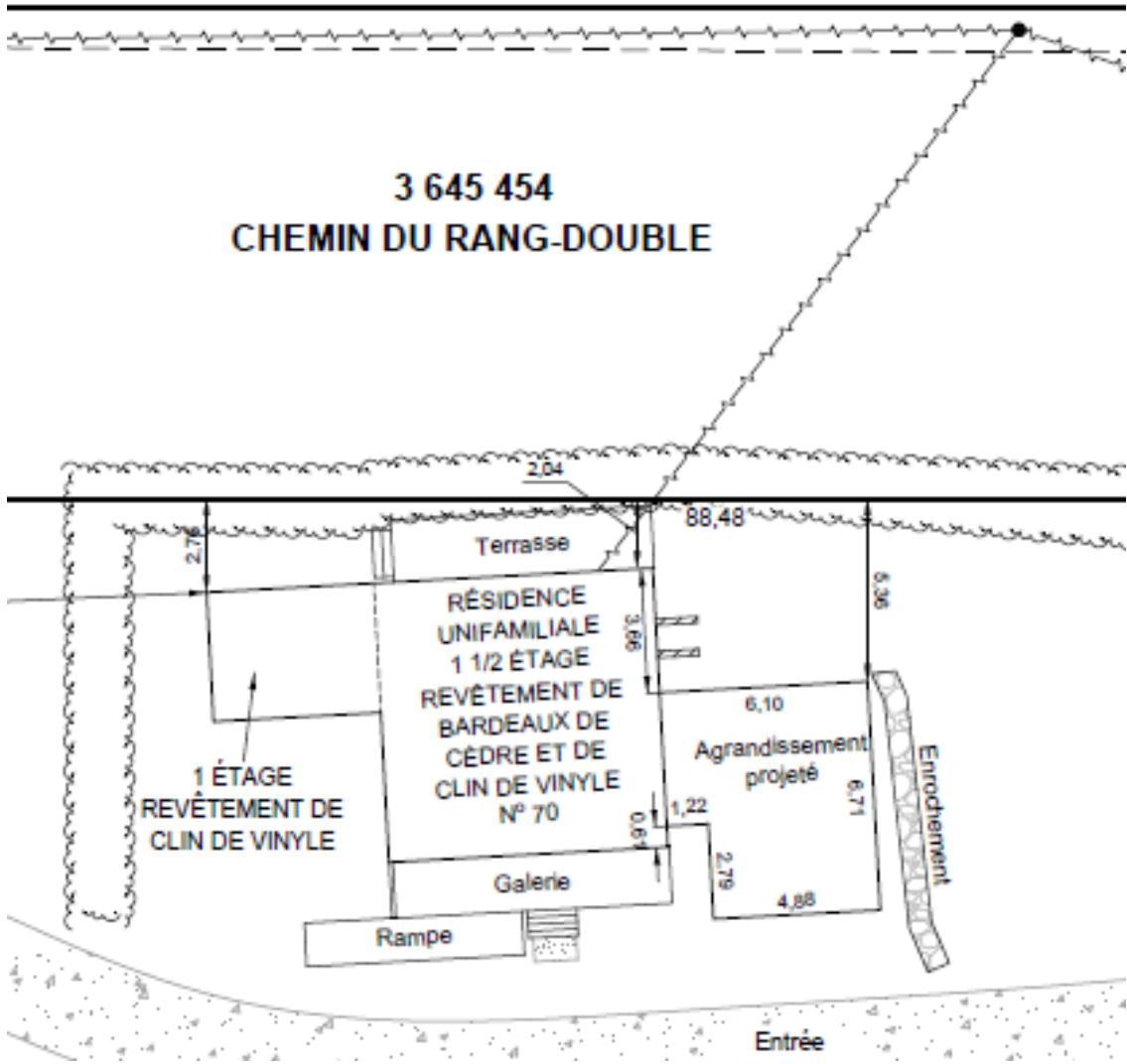
- La grille A-9145 prévoit une marge avant de 9 m;
- la résidence et son agrandissement sont situés presque entièrement dans la marge avant;
- l'agrandissement réalisé en 2017 a été autorisé en appliquant la norme de 50 % relative aux droits acquis;
- contexte particulier : la façade principale du bâtiment est située du côté de la cour arrière;
- L'arrière du bâtiment est presque entièrement caché par des haies de cèdres.



Contexte de la demande

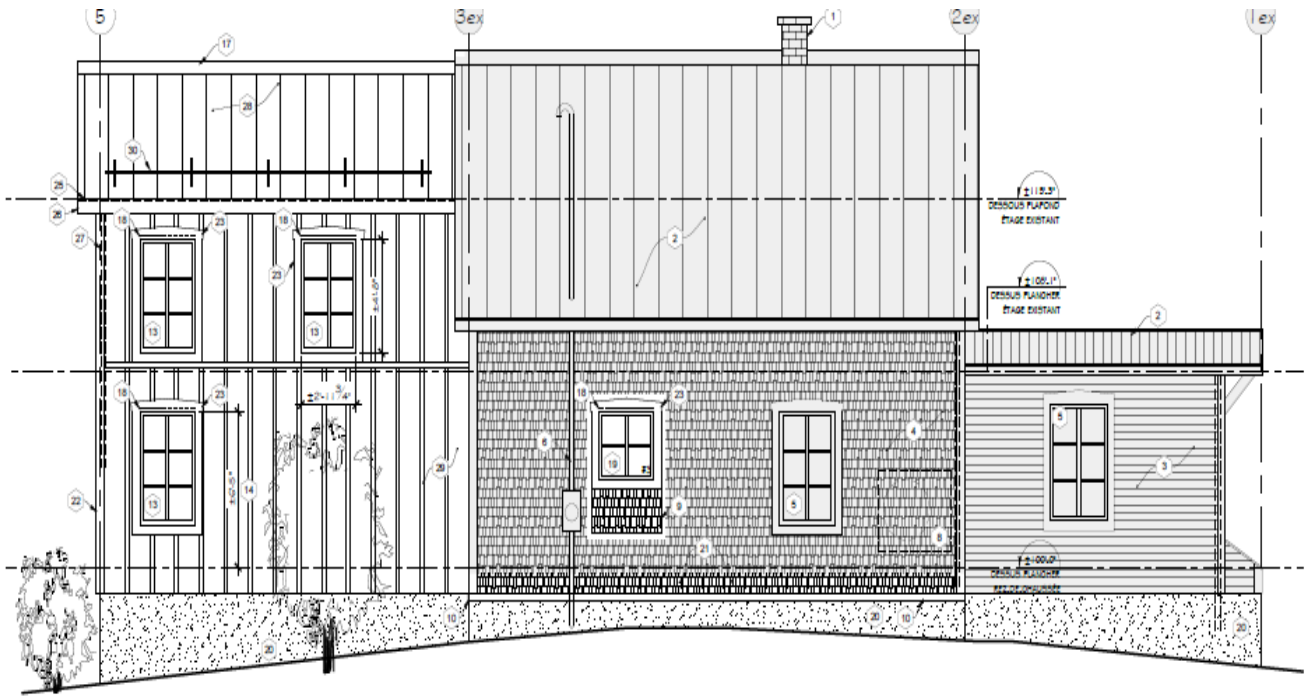
Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014) Grille d'usages et normes –de la zone A-9145 Maison unifamiliale (H1) Bâtiment principal			
	Marge avant demandée	Norme	Dérogation
Agrandissement	5,36 m	9 m	3,64 m

Objectif : autoriser une marge avant de 5 m pour l'agrandissement projeté.



Contexte de la demande

- L’article 350 du Règlement de zonage prévoit un minimum de 15 % d’ouvertures sur le mur avant;
- le mur avant existant bénéficie de droits acquis;
- en raison de l’implantation particulière de la maison, la façade principale du bâtiment ne correspond pas au mur avant au sens du règlement;
- à la suite de l’agrandissement, le pourcentage d’ouvertures du mur avant sera de 11,85 %.



Contexte de la demande

Règlement de zonage (R.V.R. 820-2014) Tableau 350.A Proportions minimales d'ouverture Classe d'usages habitation (H)			
	Mur avant	Norme	Dérogation
Projet	11,85 %	15 %	3,15 %

Objectif : autoriser 11,50 % d'ouvertures sur la façade avant (côté nord).





PPCMOI

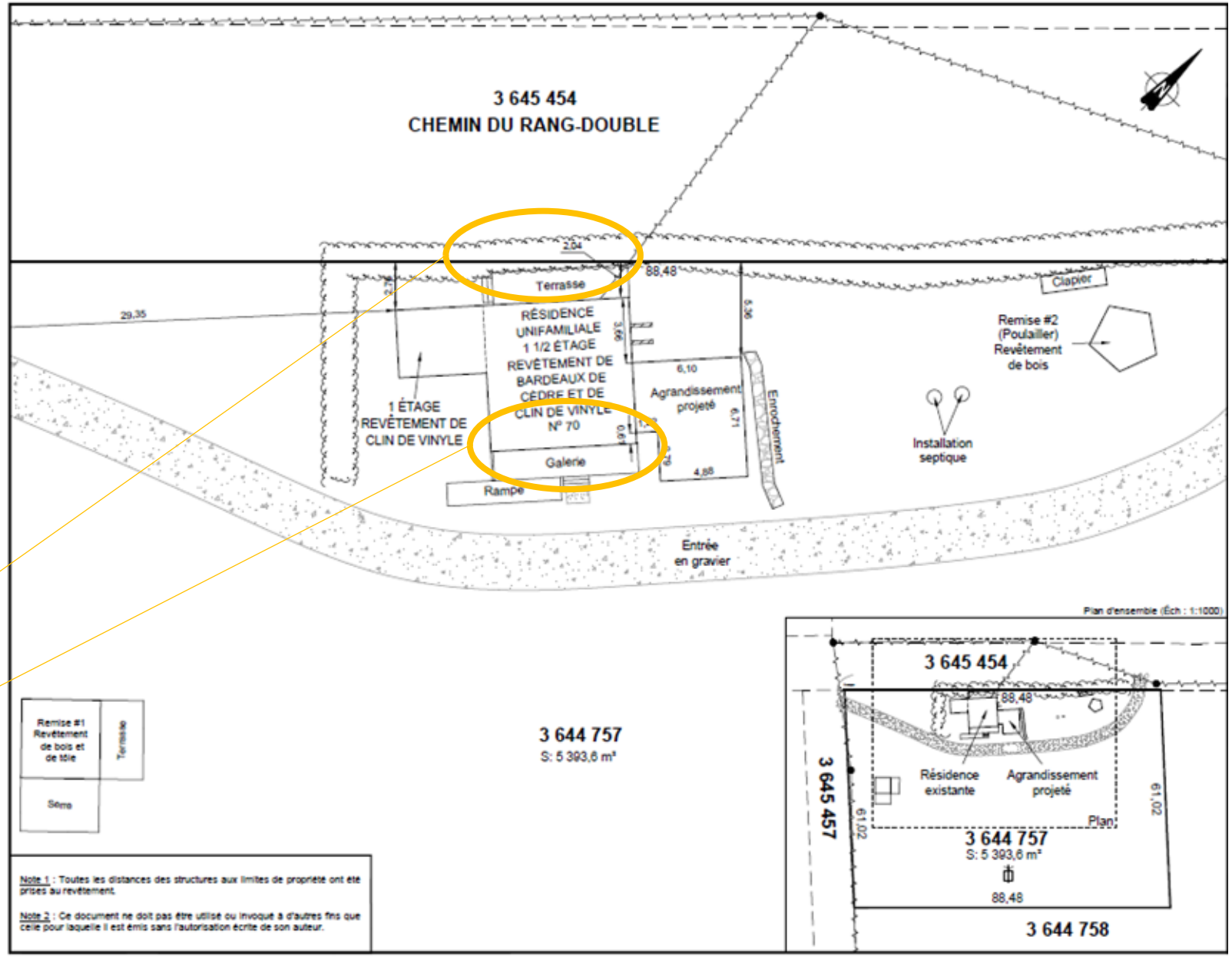
Plans

Plan projet d'implantation

Michel Asselin, arpenteur-géomètre en date du 15 juillet 2026 (dossier 20808, minute 16000)

Cour avant

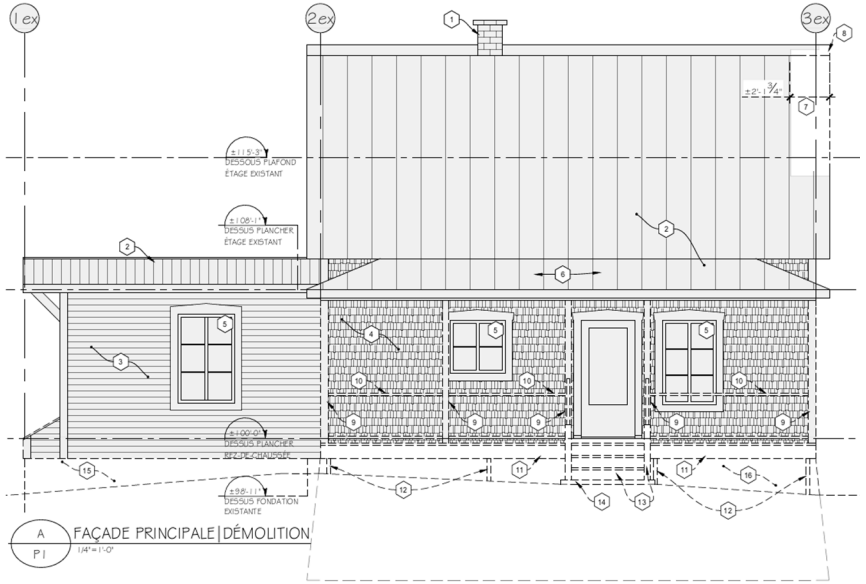
Cour arrière (façade principale)

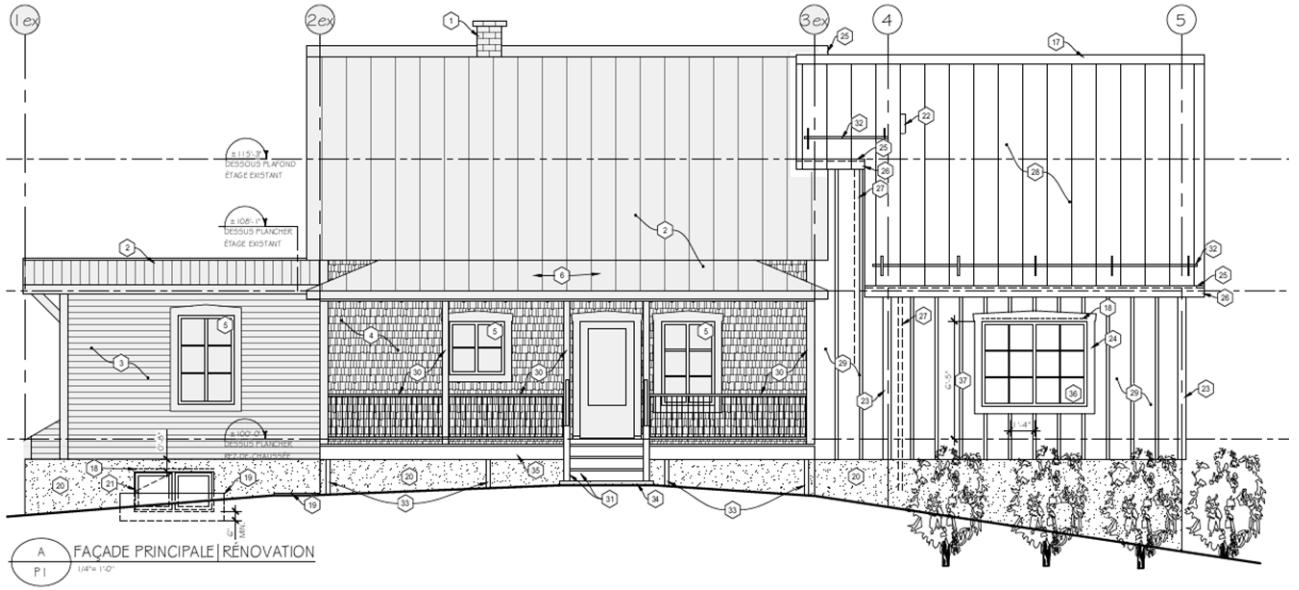


Plan d’architecture

Christina Pelletier, en date de mars 2026

Façade principale (cour arrière)





Plan d’architecture

Christina Pelletier, en date de mars 2026

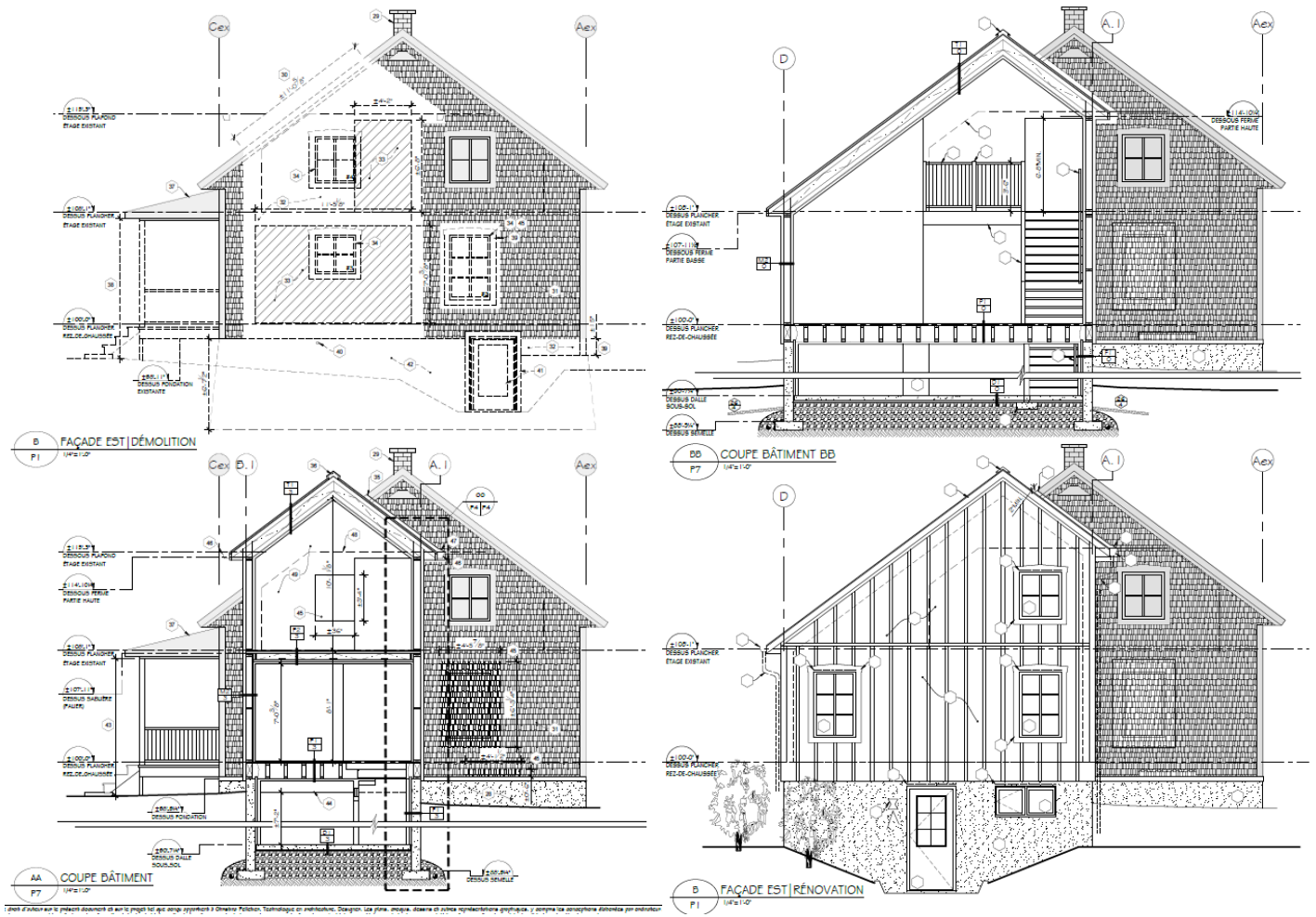
Façade principale (cour arrière - suite)



Plan d’architecture

Christina Pelletier, en date du 2 février 2026

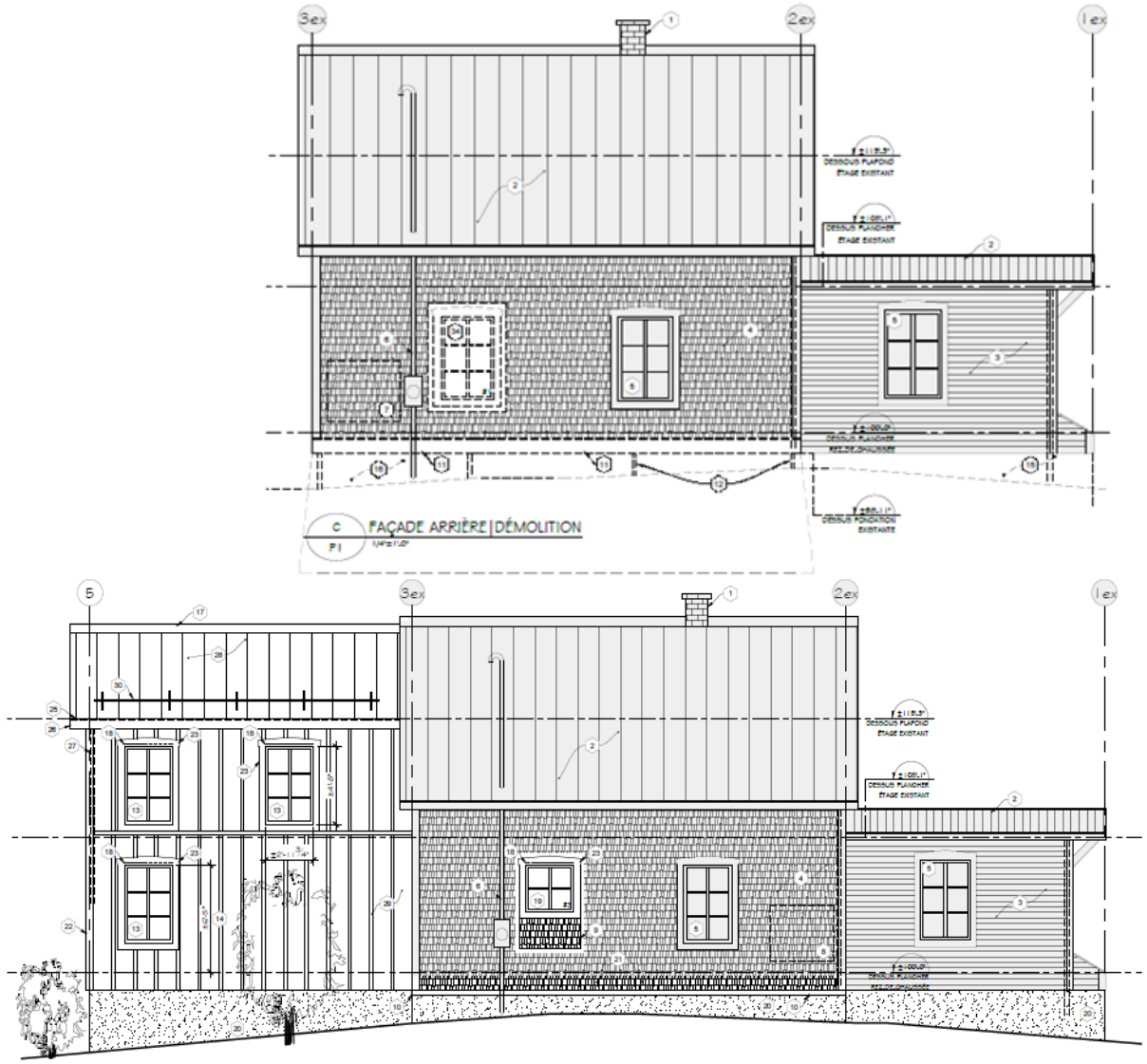
Façade Est (cour latérale gauche)



Plan d’architecture

Christina Pelletier, en date du 2 février 2026

Façade Nord (cour avant)





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**
1/9	Perspectives 2D[1]
2/9	Plans d'implantation de démolition et de rénovation[1]
3/9	Élévations A - arrière – démolition et rénovation[1]
4/9	Élévations A - avant – démolition et rénovation[1]
5/9	Élévations A - gauche – démolition et rénovation[1]
6/9	Plan de la fondation – démolition et rénovation[1] (à titre indicatif seulement)
7/9	Plan du rez-de-chaussée – démolition et rénovation[1] (à titre indicatif seulement)
8/9	Plan de l'étage – démolition et rénovation[1] (à titre indicatif seulement)
9/9 (Minute 16000)	Plan projet d'implantation[2]

1. Plans dessinés par Christina Pelletier, technologue en architecture et designer, en date de mars 2026.
2. Plan réalisé par Michel Asselin, arpenteur-géomètre, en date du 15 juillet 2026.

Projet de résolution (suite)

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 A-9145 – Marge avant minimale (R.V.R. 820-2014)** La marge avant minimale pour un bâtiment de la classe d'usages « habitation unifamiliale H1 » est fixée à 9 mètres.	La marge avant minimale du bâtiment pour ce présent PPCMOI peut être fixée à 5 mètres.
2	**Article 350, tableau 350.A, – Proportion minimale d'ouvertures de la façade d'un bâtiment principal de la classe d'usages « habitation (H) » donnant sur une rue (R.V.R. 820-2014)** La proportion minimale d'ouvertures pour un mur avant est fixée à 15 %.	La proportion minimale d'ouvertures pour le mur avant peut être fixée à 11,50 %.

Projet de résolution (suite)

TABLEAU NUMÉRO 3 **Conditions assorties à l'autorisation du projet**
1. Les travaux d'agrandissement doivent débuter au plus tard 365 jours après l'entrée en vigueur du présent PPCMOI. 2. Les haies de cèdres matures indiquées à la note 1 des plans d'implantation, de démolition et de rénovation (plan 2/9 du tableau numéro 1) doivent être préservées pendant les travaux. Une haie de cèdres d'une hauteur minimale de 2 mètres doit être maintenue au même endroit après les travaux. 3. Les arbres existants indiqués à la note 13 des plans d'implantation, de démolition et de rénovation (plan 2/9 du tableau numéro 1), doivent être préservés pendant les travaux et maintenus après les travaux. 4. Les arbres existants situés en cour avant doivent être préservés pendant les travaux et maintenus après les travaux. 5. Les travaux de construction sont conditionnels à l'autorisation du conseil municipal conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (R.V.R. 1032-2017). Aux fins de la condition 1 du présent tableau, les travaux seront considérés comme « débutés » lorsque la fondation de l'agrandissement aura été complétée, le tout conformément aux règlements d'urbanisme de la Ville. La délivrance d'un permis de construction ou toute autre intervention sur l'Immeuble ne sera pas considérée comme le début des travaux.

PPCMOI

Appréciation de la demande

Recommandations du comité consultatif d’urbanisme

De refuser la demande de projet particulier afin que la demanderesse révise l’implantation de l’agrandissement. Mettre l’agrandissement en retrait de la façade principale permettrait une meilleure mise en valeur du bâtiment patrimonial.

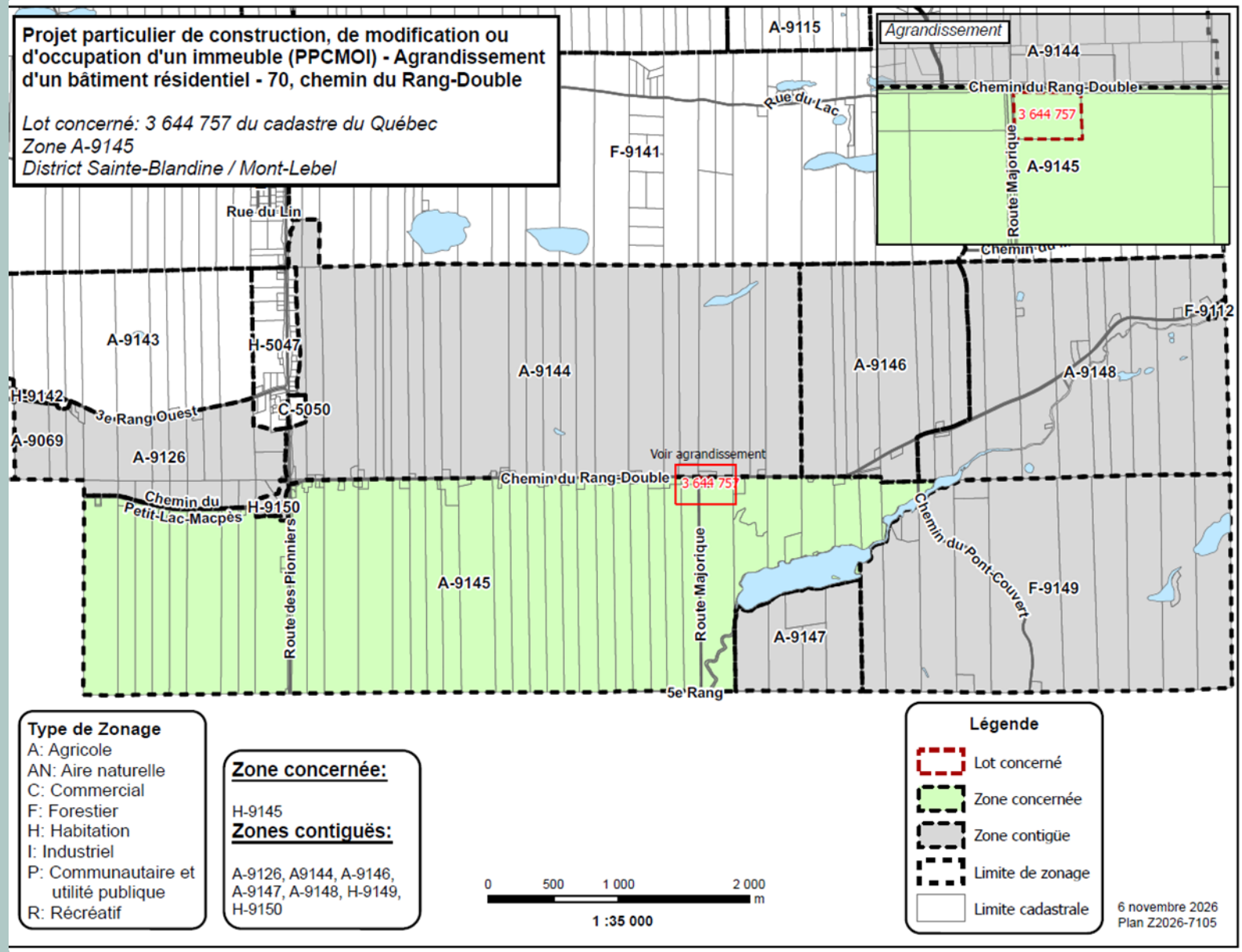
Dispositions susceptibles d'approbation référendaire

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

Susceptible d'approbation référendaire
➢ Première disposition
Non susceptible d'approbation référendaire
➢ Ce projet de PPCMOI est susceptible d'approbation référendaire selon l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et urbanisme (RLRQ c. A-19.1).

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