



SAINT · GABRIEL
· DE ·
VALCARTIER

Projet de règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale afin d'établir des objectifs et des critères d'évaluation pour les espaces, sites et bâtiments d'intérêt patrimonial et aux immeubles contigus

Projet de règlement numéro 271





Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier
Membres du comité de travail :
Le maire et les membres du conseil municipal
Stacy Gagné, Inspecteur municipal

MEC Consultants inc.
Christian Côté, Biologiste Urbaniste MATDR

Avis de motion :

Adoption du projet :

Assemblée publique :

Adoption :

Certificat de conformité :

Entrée en vigueur :

TABLE DES MATIERES

1.0 DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES	6
1.1 Titre et numéro du règlement	6
1.2 But du règlement.....	6
1.3 Territoire visé.....	7
1.4 Principes généraux d'interprétation	7
1.5 Interrelation entre les règlements d'urbanisme.....	7
1.6 Unités de mesure.....	7
1.7 Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles.....	7
1.8 Terminologie	8
1.9 Validité.....	8
2.0 PROCEDURES APPLICABLES.....	9
2.1 Demande	9
2.2 Transmission du PIIA au fonctionnaire désigné.....	9
2.3 Examen par le fonctionnaire désigné.....	9
2.4 Transmission au Comité consultatif d'urbanisme	10
2.5 Examen par le CCU.....	10
2.6 Examen par le conseil municipal.....	10
2.7 Consultation publique	11
2.8 Décision du conseil	11
2.9 Transmission de la décision au propriétaire ou au requérant.....	11
2.10 Conditions préalables à l'approbation d'un PIIA.....	11
2.11 Modification aux documents	12
2.12 Permis et certificats requis	12
3.0 OUVRAGES ASSUJETTIES AU REGLEMENT SUR LE PIIA	13
3.1 Secteurs assujettis	13
4.0 CONTENU MINIMAL D'UN PIIA	14
4.1 Contenu minimal de la demande	14

5.0	OBJECTIFS ET CRITERES D'ANALYSE D'UNE DEMANDE DE PERMIS ASSUJETTIE AU REGLEMENT SUR LES PIIA	16
5.1	Dispositions générales.....	16
5.2	Dispositions spécifiques.....	16
6.0	DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	20
6.1	Dispositions transitoires.....	20
6.2	Recours.....	20
6.3	Entrée en vigueur.....	21

PROJET

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE
SAINT-GABRIEL-DE-VALCARTIER**

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 271

***PROJET DE RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE AFIN D'ÉTABLIR DES OBJECTIFS ET DES CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR
LES ESPACES, SITES ET BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET AUX IMMEUBLES CONTIGUS***

Séance ordinaire du Conseil municipal de Saint-Gabriel-de-Valcartier, tenue le
XX 2024 à 19h30, au Centre communautaire Valcartier, à laquelle sont présents :

SON HONNEUR LE MAIRE: Brent Montgomery

ET LES CONSEILLERS : Shelley MacDougall
Maureen Bédard
Thomas Lavalée
Dorothy Noël
David Hogan
Raymond Bureau

Tous membres du Conseil et formant quorum.

Il fut adopté ce qui suit :

ATTENDU QU'en vertu de l'article 145.15 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le conseil municipal peut adopter un ou des *règlements relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)* ;

ATTENDU QUE la réglementation relative aux PIIA permet à une municipalité de considérer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale en tenant compte des particularités du milieu et de ses objectifs en regard à la protection et la mise en valeur des espaces, sites et bâtiments d'intérêt patrimonial et aux immeubles contigus ;

ATTENDU QUE la municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier doit se conformer aux dispositions du schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Jacques-Cartier concernant la protection et la mise en valeur des espaces, sites et bâtiments d'intérêt patrimonial et aux immeubles contigus afin d'assurer une concordance au schéma d'aménagement révisé de la MRC ;

ATTENDU QU'en vertu du contenu obligatoire du schéma, la municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier doit, pour les espaces et bâtiments patrimoniaux de valeur exceptionnelle et de valeur distinctive, encadrer par un règlement sur les PIIA afin d'assurer une concordance au schéma d'aménagement révisé de la MRC ;

ATTENDU QUE le plan d'urbanisme de la municipalité comprend des orientations visant à protéger et mettre en valeur les lieux et bâtiments patrimoniaux ;

ATTENDU QUE la municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier a adopté dans son plan d'urbanisme une grande orientation avec des objectifs pour protéger les bâtiments d'intérêts patrimoniaux ;

ATTENDU QUE la municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier procédera à la caractérisation et la classification des espaces et bâtiments patrimoniaux de valeur résiduelle et viendra, ultérieurement si nécessaire, les soumettre aussi au présent règlement ;

ATTENDU QUE le règlement était disponible pour consultation à l'édifice municipal, préalablement à la séance d'adoption, conformément à la loi ;

ATTENDU QUE ce règlement a été mis en ligne sur le site internet de la Municipalité, préalablement à la séance d'adoption dudit règlement conformément à la loi ;

ATTENDU QUE des copies du règlement étaient à la disposition du public pour consultation dès le début de la séance d'adoption, conformément à la Loi ;

ATTENDU QU'un avis de motion de l'adoption du présent règlement a été donné lors de la séance extraordinaire du conseil tenue le XX 2024 ;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire du conseil le XX 2024 ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par XX et appuyé par XX d'adopter le règlement numéro 271 et qu'il soit statué et décrété par ce règlement comme suit :



1.0 DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

1.1 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement numéro 271 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale afin d'établir des objectifs et des critères d'évaluation pour les espaces, sites et bâtiments d'intérêt patrimonial et aux immeubles contigus ».

Le mot « PIIA » utilisé dans le présent Règlement constitue l'acronyme désignant « Plan d'implantation et d'intégration architecturale ».

1.2 But du règlement

Le présent Règlement a pour objet d'accorder à la municipalité, pour certaines parties de son territoire, un contrôle qualitatif sur certains projets de construction ou de transformation qui requièrent une attention particulière en raison de leur intérêt patrimonial. À cette fin, le présent Règlement détermine :

1. Le secteur assujéti à son application;
2. Les catégories de constructions, de terrains ou de travaux assujéti à la production d'un PIIA;
3. Les objectifs et les critères d'évaluation applicables à l'analyse d'une demande de permis assujéti à un PIIA;
4. Le contenu minimal et le cheminement relatif à une telle demande.

1.3 Territoire visé

Le présent Règlement s'applique sur tout le territoire de la municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier.

1.4 Principes généraux d'interprétation

Le présent Règlement est rédigé eut égard aux principes énoncés à la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chapitre I-16). En conséquence, le texte de ce Règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette Loi.

1.5 Interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le présent Règlement fait partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme de la municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier.

1.6 Unités de mesure

Toutes les dimensions prescrites au présent Règlement sont indiquées en mesures métriques selon le système international d'unité (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure valent comme s'ils étaient au long récités.

1.7 Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles

Les titres, tableaux, croquis, symboles et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisés dans le présent Règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.8 Terminologie

Pour l'interprétation du présent Règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions ont le sens et la signification qui leur sont respectivement attribués dans les définitions intégrées du *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme #263*, comme s'ils étaient ici au long reproduits. Si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté et que sa signification n'est pas précisée dans le présent Règlement, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

1.9 Validité

Le conseil municipal adopte ce Règlement dans son ensemble, et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe. Ainsi, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de ce Règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce Règlement demeure en vigueur.

2.0 PROCEDURES APPLICABLES

2.1 Demande

Toute demande assujettie à la production d'un PIIA doit contenir toutes les informations et les documents édictés à l'article 4 du présent Règlement de manière à permettre une compréhension claire du projet afin de procéder à son analyse selon les objectifs et les critères à respecter.

2.2 Transmission du PIIA au fonctionnaire désigné

Une demande de permis assujettie au présent Règlement doit être transmise par le requérant au fonctionnaire désigné sur le formulaire fourni à cet effet par la municipalité. Le formulaire doit être signé par le propriétaire du terrain, le requérant ou leurs représentants dûment mandatés, et être accompagné de tous les renseignements et documents exigés au présent Règlement.

2.3 Examen par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné examine la demande et s'assure que toutes les informations nécessaires y sont incluses. Il doit également vérifier que les exigences indiquées au présent Règlement ainsi que la conformité à la réglementation d'urbanisme sont respectées, notamment en regard du zonage et du lotissement.

Si la demande est jugée incomplète, son examen est suspendu jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le requérant. La demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

2.4 Transmission au Comité consultatif d'urbanisme

À la suite de l'examen d'une demande jugée complète, le fonctionnaire désigné transmet une copie de la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) dans un délai maximum de trente (30) jours.

2.5 Examen par le CCU

À la suite de la réception d'une demande jugée complète par le fonctionnaire désigné, le CCU procède à son analyse en fonction des objectifs et des critères d'évaluation applicables tels qu'énoncés au chapitre 5 du présent Règlement. Il peut entendre le requérant et lui demander des informations additionnelles afin d'en compléter l'étude.

À la suite de l'analyse du projet, le CCU formule, par écrit, un avis qui doit être transmis au conseil municipal dans un délai de trente (30) jours suivant la date de sa transmission par le fonctionnaire désigné. Cet avis doit comprendre les recommandations expliquant l'acceptation, les modifications ou le rejet de la demande. Le CCU peut aussi suggérer des conditions d'approbation de la demande.

Dans le cas où la demande doit être précisée, ou lorsque le CCU entend le requérant pour des précisions, explications, informations ou autres, la période temporelle associée à ce délai supplémentaire ne doit pas être comptabilisée dans les trente (30) jours accordés au CCU pour qu'il transmette son avis au conseil.

2.6 Examen par le conseil municipal

Après avoir examiné la demande, le conseil municipal prend connaissance de la recommandation du CCU et délibère.

2.7 Consultation publique

Le conseil municipal peut, s'il le juge opportun, soumettre la demande assujettie au présent Règlement à une consultation publique, conformément à l'article 145.18 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), avant de statuer sur la demande.

2.8 Décision du conseil

Le conseil municipal approuve ou désapprouve la demande, par résolution, après avoir pris connaissance de la recommandation du CCU et des critères et objectifs applicables tels qu'énoncés au présent Règlement. Il doit motiver sa décision. Si le conseil municipal désapprouve la demande, il peut alors suggérer au requérant d'apporter des modifications à la demande afin de la rendre conforme au présent Règlement.

2.9 Transmission de la décision au propriétaire ou au requérant

Une copie de la résolution du conseil municipal doit être transmise au requérant dans un délai maximal de quinze (15) jours suivant la décision du conseil municipal.

2.10 Conditions préalables à l'approbation d'un PIIA

Le conseil municipal peut exiger, comme conditions d'approbation de la demande, que le propriétaire du terrain prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures et des équipements, qu'il réalise son projet dans un délai fixé, qu'il fournisse des garanties financières, ou qu'il conclue une entente avec la municipalité en regard des travaux municipaux.

2.11 Modification aux documents

Toute modification aux plans déposés dans le cadre d'une demande assujettie au présent Règlement, après qu'ils ont reçu l'approbation du conseil municipal, nécessite la présentation d'une nouvelle demande selon les dispositions du présent Règlement.

2.12 Permis et certificats requis

Lorsque la demande est approuvée par le conseil municipal conformément au présent Règlement, le propriétaire ou son représentant autorisé doit obtenir, du fonctionnaire désigné, tous les permis et certificats requis par la réglementation d'urbanisme pour la réalisation du projet.

3.0 OUVRAGES ASSUJETTIS AU REGLEMENT SUR LE PIIA

3.1 Secteurs assujettis

Pour le secteur comprenant : la propriété mentionnée et tous les terrains adjacents, de l'espace et le bâtiment patrimonial de valeur exceptionnelle suivante :

- Pont Clark du chemin Redmond
- Église St-Andrew (presbytérienne)
- Église Catholique St-Gabriel
- Église Unie St-Andrews
- Église Anglicane Christ Church

Ainsi que pour les secteurs comprenant : la propriété mentionnée et tous les terrains adjacents, des espaces et bâtiments patrimoniaux de valeur distinctive suivants :

- 29 chemin Mountain View
- 48 chemin Mountain View
- 120 chemin Murphy
- 2089 boulevard Valcartier
- 2355 boulevard Valcartier (Le domaine des Frères Maristes)

L'émission des permis de construction et des certificats d'autorisation suivants doit, au préalable, avoir fait l'objet d'une demande de PIIA approuvée par le conseil municipal :

1. Permis de lotissement pour une opération cadastrale ;
2. Permis de construction pour un bâtiment principal impliquant des modifications à l'extérieur dudit bâtiment ;
3. Certificat d'autorisation pour l'implantation d'une nouvelle enseigne ou pour un changement à une enseigne existante.

4.0 CONTENU MINIMAL D'UN PIIA

4.1 Contenu minimal de la demande

Toute demande assujettie à la production d'un PIIA doit contenir les informations et les documents nécessaires de manière à permettre une compréhension claire du projet afin de procéder à son analyse selon les objectifs et les critères à respecter.

Toute demande doit :

1. Être signée par le propriétaire du terrain et le requérant ou leurs représentants dûment mandatés ;
2. Indiquer les coordonnées respectives du propriétaire et du requérant ;
3. Être déposée en deux copies papier et une copie en version électronique.

Les plans produits dans le cadre d'une demande de permis assujettie au présent Règlement doivent :

1. Être reproduits par procédé indélébile ;
2. Être tracés selon le système de mesures métriques (système international d'unités) ;
3. Être dessinés à l'échelle exacte et appropriée en fonction du type et du nombre d'éléments du PIIA ;
4. Indiquer l'échelle graphique utilisée ;
5. Faire référence au nord astronomique, le cas échéant.

Les documents doivent illustrer clairement les caractéristiques du nouveau lotissement assujetti, de la nouvelle construction assujettie, ou de la modification du bâtiment existant assujetti, ainsi que l'environnement visuel limitrophe (photos des terrains contigus, percée visuelle, etc.). De façon complémentaire, les aménagements paysagers et les travaux sur le terrain doivent être illustrés et décrits.

Les plans et documents demandés pour la compréhension et l'analyse du projet doivent être préparés par un professionnel.

Outre les renseignements, les éléments et les documents requis dans le cas d'un permis de lotissement, de construction, ou d'un certificat d'autorisation, les informations devant être contenues dans la demande et acheminées à la municipalité sont :

1. Un plan montrant les éléments suivants :
 - a) une vue en isométrie ou en perspective du bâtiment principal projeté ;
 - b) les caractéristiques architecturales et volumétriques du bâtiment principal projeté ;
 - c) les matériaux de revêtement extérieur du bâtiment principal avec indication de la couleur, la dimension, l'identification et la pose;
2. Un plan d'aménagement des aires de stationnement, incluant les matériaux de revêtement de sol ainsi que leurs motifs et couleurs ;
3. Un plan général de l'affichage en y incluant la localisation, la forme, le style, les matériaux, la dimension et le type de lettrage, ainsi que les couleurs de l'enseigne ;
4. Un plan général de l'éclairage extérieur, en y incluant le type de luminaire ainsi que les couleurs utilisées.

5.0 OBJECTIFS ET CRITERES D'ANALYSE D'UNE DEMANDE DE PERMIS ASSUJETTIE AU REGLEMENT SUR LES PIIA

5.1 Dispositions générales

La présente section du Règlement établit les objectifs et les critères qui devront être utilisés par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour évaluer les ouvrages et les travaux considérés par le Règlement dans le secteur assujéti.

5.2 Dispositions spécifiques

5.2.1 *Les constructions, ouvrages, travaux et affichage*

5.2.1.1 Objectifs principaux

Pour les espaces et bâtiments de valeurs exceptionnelles et distinctives prescrits au présent règlement et pour tous les terrains directement adjacents à ces éléments (dans le cas où une rue est directement adjacente, le terrain situé de l'autre côté de la rue doit être considéré comme adjacent), le principal objectif consiste à créer, pour les terrains où se situent les espaces et bâtiments patrimoniaux de valeur exceptionnelle et distinctive, un secteur bâti qui répond aux objectifs suivants :

1. Garder l'intégrité patrimoniale du lieu (secteur, site, bâtiment), soit les traits distinctifs qui lui confèrent une valeur patrimoniale ;
2. Encadrer les nouvelles constructions de même que la démolition et le déplacement de ceux existants ;
3. Favoriser l'harmonisation des bâtiments des propriétés contiguës ;
4. Assurer la compatibilité des vocations des sites environnants ;
5. Améliorer l'intégration au milieu naturel environnant et au paysage existant ;
6. Protéger les percées visuelles sur les bâtiments et éléments patrimoniaux ;

7. Prévoir des aménagements qui n'altèrent pas la vocation du lieu ;
8. Utiliser de façon privilégiée les bâtiments pour des fins publiques.

5.2.1.2 Critères d'analyse

Les critères suivants doivent servir à l'évaluation d'un PIIA. Ces critères sont obligatoires pour toute demande de permis de construction, de permis de lotissement et de certificat d'autorisation pour l'affichage pour les secteurs visés par le présent règlement :

5.2.1.2.1 L'architecture des bâtiments principaux, complémentaires et accessoires

Les interventions sur les bâtiments sont effectuées de façon à ce que le traitement respecte le style architectural du bâtiment et ses caractéristiques propres, tout en s'inspirant de détails types de l'architecture d'origine.

5.2.1.2.2 La volumétrie des bâtiments

Les bâtiments doivent mettre en valeur les espaces et bâtiments patrimoniaux de valeur exceptionnelle et distinctive par une volumétrie en assurant une gradation de la volumétrie à proximité de ceux-ci.

Les nouvelles constructions et les agrandissements maintiennent et créent des percées visuelles sur les bâtiments et éléments patrimoniaux.

Un toit à deux versants, droits ou retroussés, caractéristique de l'architecture vernaculaire québécoise, est privilégié

5.2.1.2.3 L'apparence des bâtiments

Les ouvertures devraient être rectangulaires dans une orientation verticale.

Les fondations devraient être apparentes en façade avant sur une hauteur maximale de 0,5 mètre. Un élément de socle ne devrait pas excéder le niveau de plancher du rez-de-chaussée.

L'impact visuel des équipements mécaniques et électriques est minimisé.

5.2.1.2.4 Les détails architecturaux

La conservation et la réparation du maximum de détails et d'éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique sont privilégiées sur l'ensemble des façades d'un bâtiment existant, notamment en ce qui a trait au toit, à la fenestration, aux galeries, aux saillies, aux lucarnes, aux corniches et aux matériaux.

5.2.1.2.5 L'agencement des matériaux

L'utilisation du bois comme matériau de parement est privilégiée, notamment sous la forme de bardeaux, de déclin, de planches à feuillure ou de planches verticales.

Dans le cas d'un agrandissement, les matériaux de revêtement sont identiques aux matériaux d'origine en place sur le bâtiment ou similaires à ceux-ci.

Un maximum de deux types de matériaux de revêtement extérieur est utilisé sur les murs d'un même bâtiment.

Un nombre maximal de trois couleurs est utilisé pour les façades extérieures du bâtiment et les détails architecturaux.

5.2.1.2.6 L'implantation et la disposition des bâtiments

Les bâtiments sont implantés de façon à contribuer à l'animation de la rue, donc en évitant une implantation en fond de lot, sans masquer les bâtiments et les éléments d'intérêt.

5.2.1.2.7 L'affichage

Le nombre et la dimension de toutes enseignes sont réduits au minimum. L'utilisation du bois comme matériau est favorisée. L'éclairage, si requis, est sobre et par réflexion.

5.2.1.2.8 L'aménagement paysager

L'aménagement du site n'altère pas la vocation du lieu et améliore l'intégration des constructions au milieu naturel environnant et au paysage existant. Le maintien et la plantation d'arbres et d'arbustes en quantité importante sont prévus. Les surfaces minérales sont réduites au strict minimum.

PROJET

6.0 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

6.1 Dispositions transitoires

L'abrogation de règlements n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées. Les droits acquis peuvent être exercés, les infractions peuvent être poursuivies, les peines imposées, et les procédures continuées, et ce, malgré l'abrogation.

6.2 Recours

Les dispositions prescrites par l'article 8.3 du Règlement numéro 263 relatif à la gestion des règlements d'urbanisme s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

Les mêmes recours s'appliquent lorsque des travaux concernés par le présent Règlement ont été effectués sans qu'il y ait eu une demande de permis.

De plus, il est prévu à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1) un recours en cessation dont la Municipalité peut se prévaloir si le contrevenant a effectué des travaux à l'encontre d'un plan approuvé.

6.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT XX 2024

AVIS DE MOTION DONNÉ le XX 2024

ADOPTION DU RÈGLEMENT le XX 2024

ENTRÉE EN VIGUEUR le

AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR PUBLIÉ le

Brent Montgomery, maire

Heidi Lafrance
Directrice générale et greffière trésorière

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



SAINT · GABRIEL
· DE ·
VALCARTIER

