



ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE PPCMOI ÎLOT ST-GAB

29 AVRIL 2025

Îlot Saint-Gab · Déroulement de la séance

Mot du maire

Présentation du processus de PPCMOI

Présentation du projet de construction

Période de questions

Îlot Saint-Gab · Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

La technique des projets particuliers est un outil « cas par cas » qui facilite la mise en valeur d'emplacements et de projet complexe. Elle donne au conseil municipal un pouvoir **discrétionnaire**

Flexibilité réglementaire

Permet d'autoriser un projet dérogeant à la réglementation d'urbanisme tout en assurant son intégration harmonieuse dans le milieu.

Encadré et transparent

Nécessite une analyse par le CCU, l'approbation de la MRC, une consultation publique et peut être soumis au processus d'approbation référendaire des citoyens concernés. Le projet doit être conforme au Règlement sur les PPCMOI, au Plan d'urbanisme et aux conditions exigées par le conseil municipal.

Ciblé et sur mesure

Contrairement à une modification du règlement de zonage, le PPCMOI s'applique uniquement au projet visé, évitant ainsi des changements généralisés pouvant affecter d'autres terrains.

Îlot Saint-Gab • Critères d'évaluation

↑ Servent à **orienter** l'évaluation du projet par le CCU et le conseil municipal.

1. Le projet particulier doit considérer la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain ainsi que leur intégration au cadre bâti environnant ;
2. Le projet particulier doit assurer une mise en valeur de l'immeuble et du secteur limitrophe par un aménagement paysager soigné et adapté ainsi que par une qualité supérieure des constructions ;
3. Les avantages des propositions du point de vue architectural, de la contribution à la création d'un cadre bâti de qualité et aux possibilités de reconversion future du site ;
4. Toutes les composantes du projet particulier forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration ;
5. Le projet particulier ne doit en aucun temps créer ou augmenter le degré de nuisances (ex. : bruit, circulation lourde, poussière, vibration, éclairage, activité nocturne, odeur, apparence extérieure du bâtiment et du terrain, délinquance, etc.) ;
6. Les aspects sécuritaires, fonctionnels et esthétiques (intégration harmonieuse) doivent être respectés dans la réalisation du projet particulier ;

Îlot Saint-Gab • Critères d'évaluation

7. Le projet particulier doit s'intégrer au milieu environnant plutôt que de s'imposer ;
8. Le projet particulier permet d'améliorer globalement une situation ou apporte une alternative intéressante pour le milieu local ;
9. Tous les intervenants concernés (propriétaire, voisinage, municipalité) doivent pouvoir profiter d'une amélioration de la situation actuelle ou à tout le moins de n'en subir aucun inconvénient additionnel ;
10. Une meilleure compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est recherchée ;
11. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accès, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement des usagers) est prise en considération ;
12. Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers, en favorisant l'accroissement du couvert végétal et la plantation d'arbres ;
13. La qualité d'intégration du projet sur le site d'insertion, en respect avec la topographie, le drainage naturel, la végétation (et sa hauteur à maturité) et en minimisant son impact visuel et les opérations de déblais et de remblais
14. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard, notamment, au stationnement, aux accès et à la sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons (incluant la gestion des livraisons et des aires de chargement et de déchargement).

Îlot Saint-Gab · cheminement d'un PPCMOI



Îlot Saint-Gab • processus référendaire

Le processus d'approbation référendaire permet aux citoyens concernés de se prononcer sur certains projets d'urbanisme qui dérogent aux règlements en vigueur.

- 1** Consultation d'assemblée publique
- 2** Période de dépôt d'une demande de participation à un référendum
8 jours après l'affichage de l'avis public
- 3** Ouverture du registre
Si demande valide reçue
- 4** Possibilité de référendum
Si nombre de signatures requises reçues

Îlot Saint-Gab · étape 2 : demande de participation à un scrutin référendaire

- Le projet contient 6 dispositions susceptibles d'approbation référendaire (voir dernière page).
- Ces dispositions peuvent faire l'objet d'une demande de participation à un scrutin référendaire par les personnes de la zone concernée (H-20) et des zones contiguës par voie de pétition (modèles sur le site web) ou par demandes individuelles.
- Les dates sont à venir.

Pour être valide, une demande doit :

1. Indiquer clairement la disposition concernée et la zone d'où elle provient;
2. Être signée, dans le cas où il y a plus de 21 personnes intéressées dans la zone d'où elle provient, par au moins 12 d'entre elles ou, dans le cas contraire, par au moins la majorité d'entre elles;
3. Être reçue par la municipalité au plus tard 8 jours après la publication de l'avis public.

Îlot Saint-Gab • les zones

Ce processus permet aux personnes d'une zone visée ou d'une zone contiguë au projet d'avoir la possibilité de demander un référendum sur l'acceptabilité sociale du projet dans le secteur.



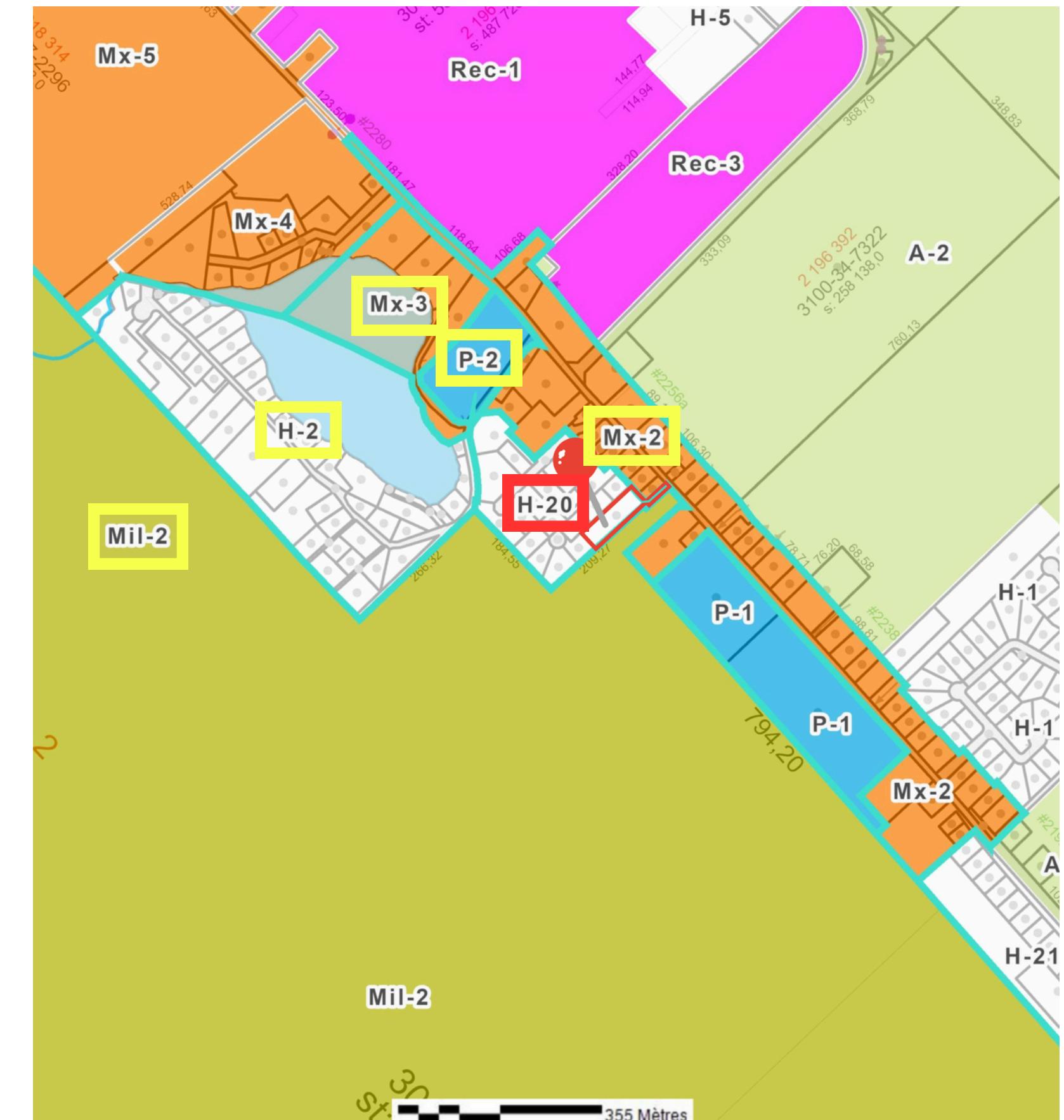
Mil-2

Mx-2

P-2

Mx-3

H-2



Îlot Saint-Gab · étape 3 et 4

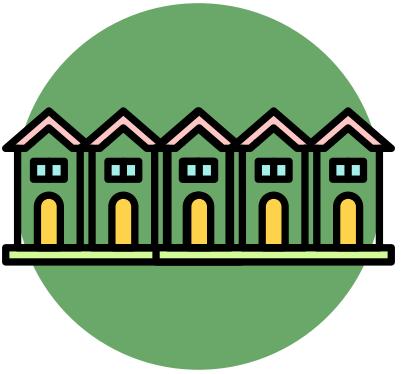
Étape 3 Tenue du registre

- Si une demande valide est reçue, un registre est ouvert afin de déterminer si un scrutin référendaire doit être tenu. Un avis public doit être publié au moins 5 jours avant l'ouverture du registre.
- Pour être habile à voter lors d'un scrutin référendaire, vous devez :
 - Faire parti de la zone ayant reçu une demande valide,
 - Être inscrite ou inscrit sur la liste référendaire,
 - Avoir 18 ans ou plus,
 - Avoir la citoyenneté canadienne,
 - Ne pas avoir perdu vos droits électoraux.

Étape 4 Possibilité de scrutin référendaire

- Si le nombre de signatures requises lors de la tenue du registre est atteint et que la Municipalité souhaite aller de l'avant, le conseil municipal doit fixer une date pour le scrutin référendaire.
- Au plus tard 10 jours avant la tenue du scrutin, un avis public concernant celui-ci doit être donné

Îlot Saint-Gab · description



Construction de
5 triplex locatifs



Terrain de
4 670,2 m²



Zone H-20
Usages autorisés :
H-1/2/3 et P-2



Îlot Saint-Gab · localisation

Lot 4 522 755



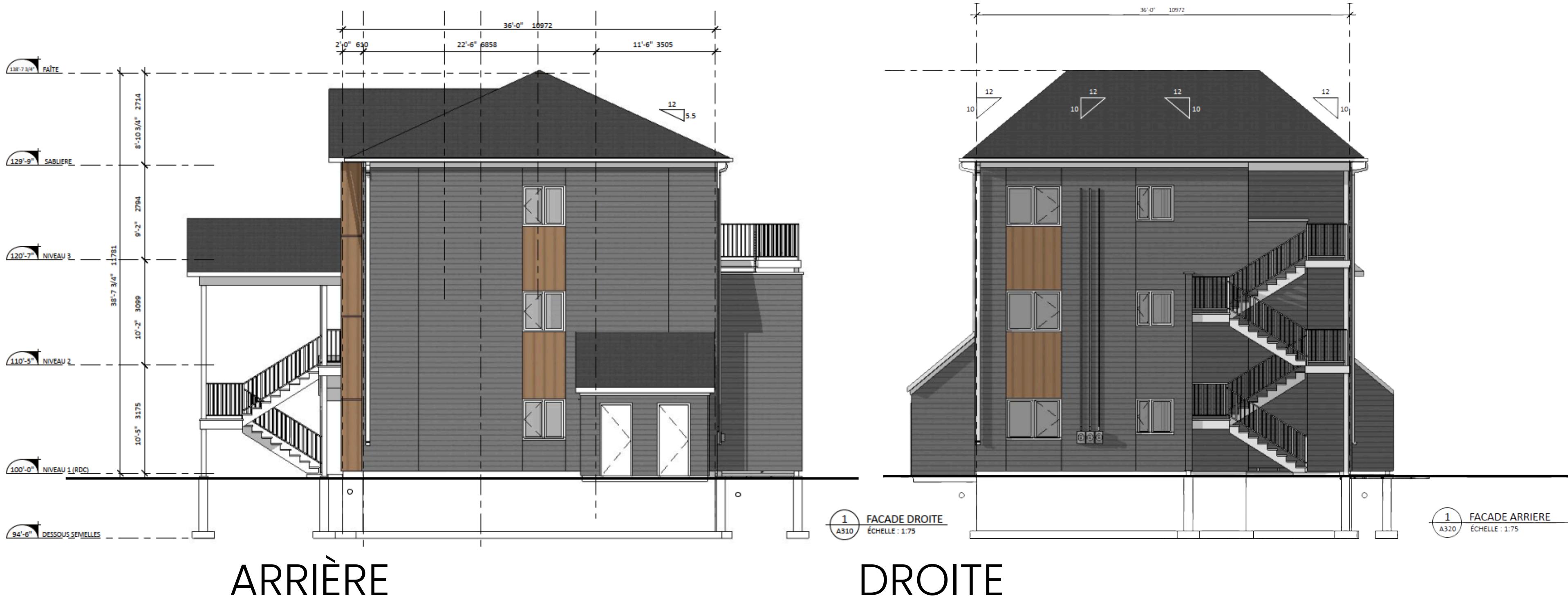
Îlot Saint-Gab · plans de construction



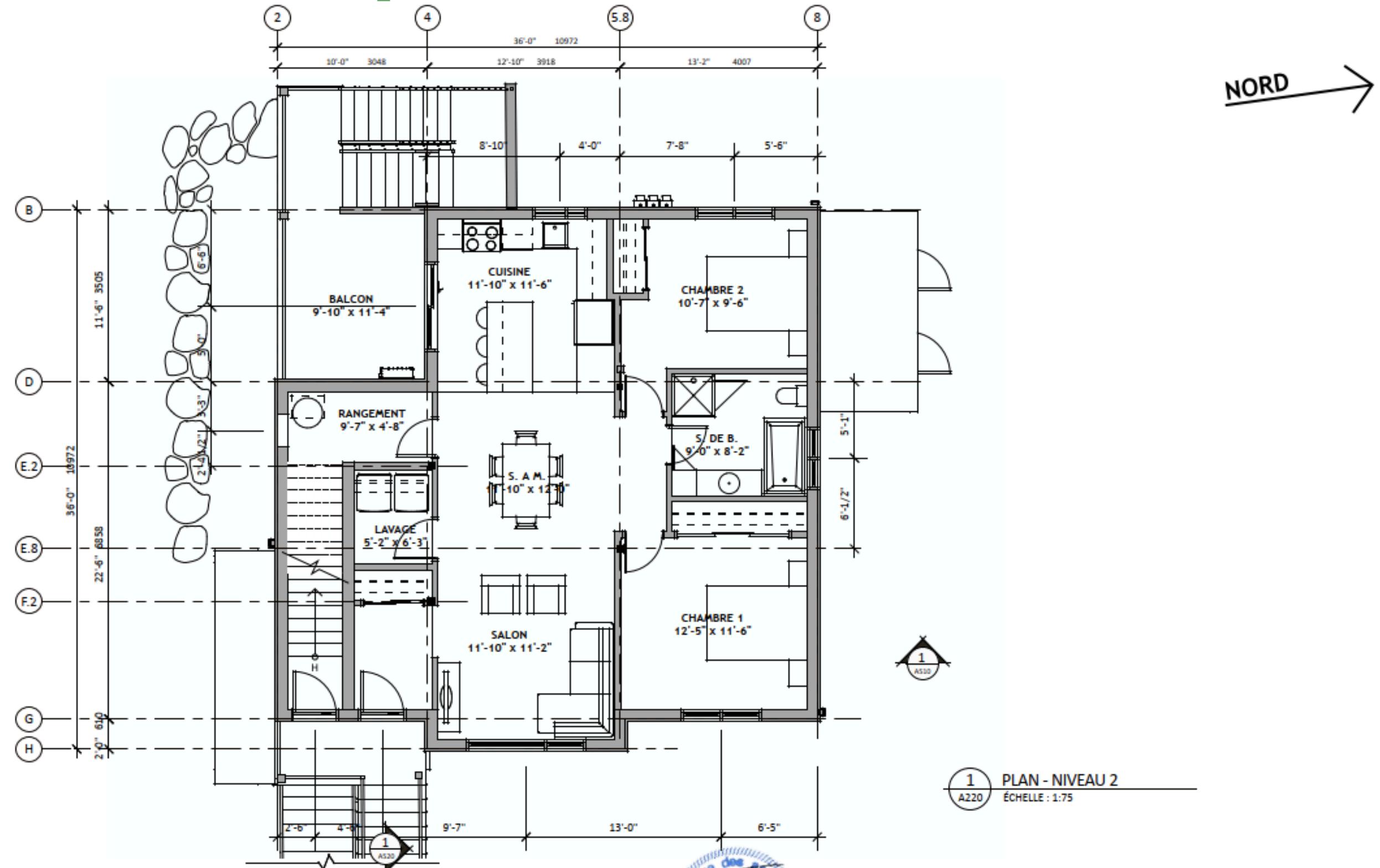
AVANT

GAUCHE

Îlot Saint-Gab · plans de construction

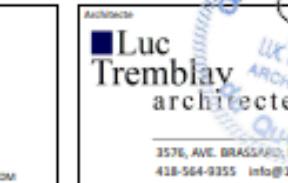


Îlot Saint-Gab · plans de construction



NOTES: CES DESSINS SONT PROTÉGÉS PAR DROIT D'AUTEUR SUR LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE.
AUCUNES DIMENSIONS NE DOIT ÊTRE MESURÉES DIRECTEMENT SUR PLAN. EN CAS D'OMISSION, CONSULTER LE PROFESSIONNEL.

DEV. ST-GABRIEL
PROJET RÉSIDENTIEL - 5 X 3 UNITÉS LOCATIVES
RUE MCKINLEY, SAINT-GABRIEL-DE-VALCARTIER, QC

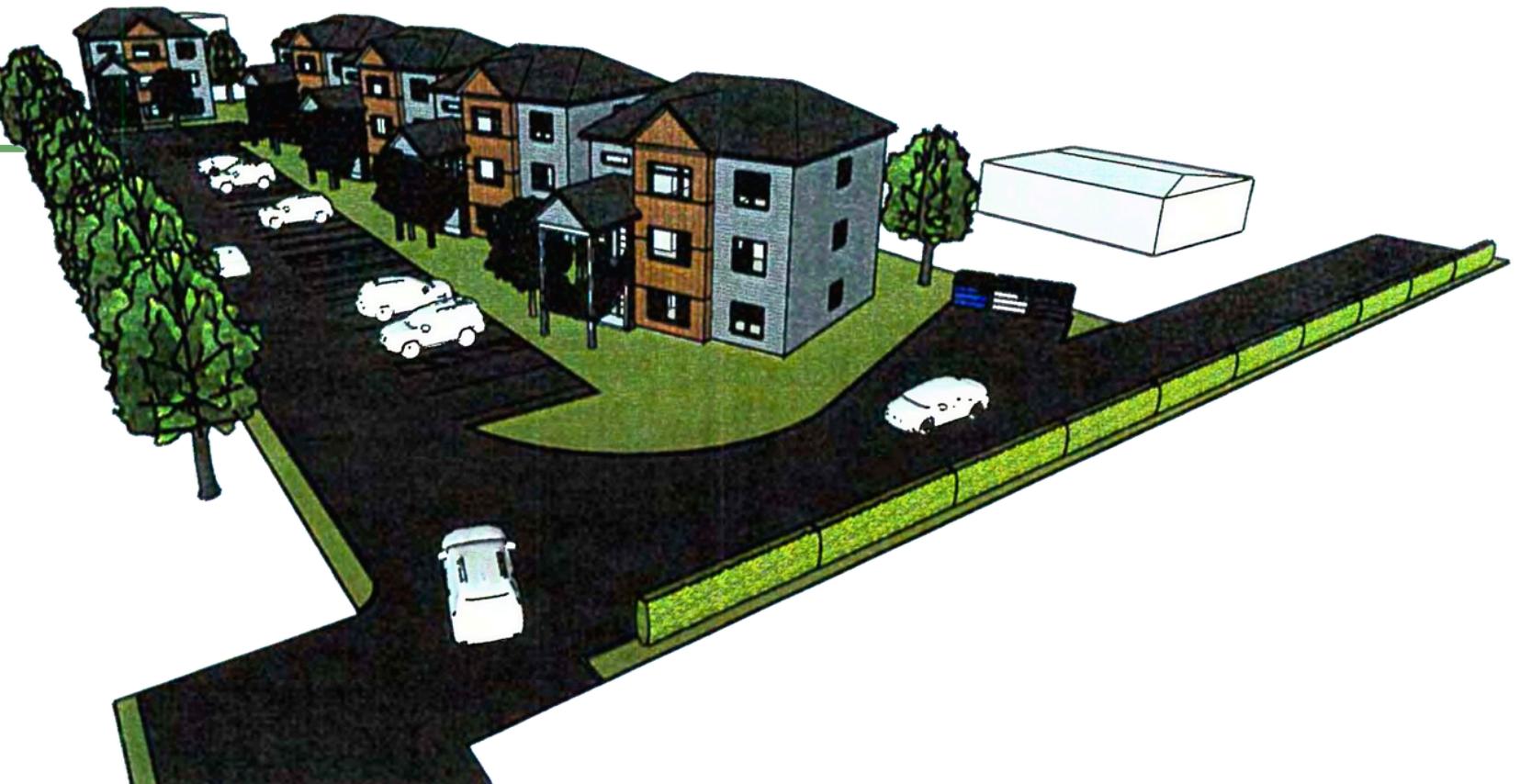
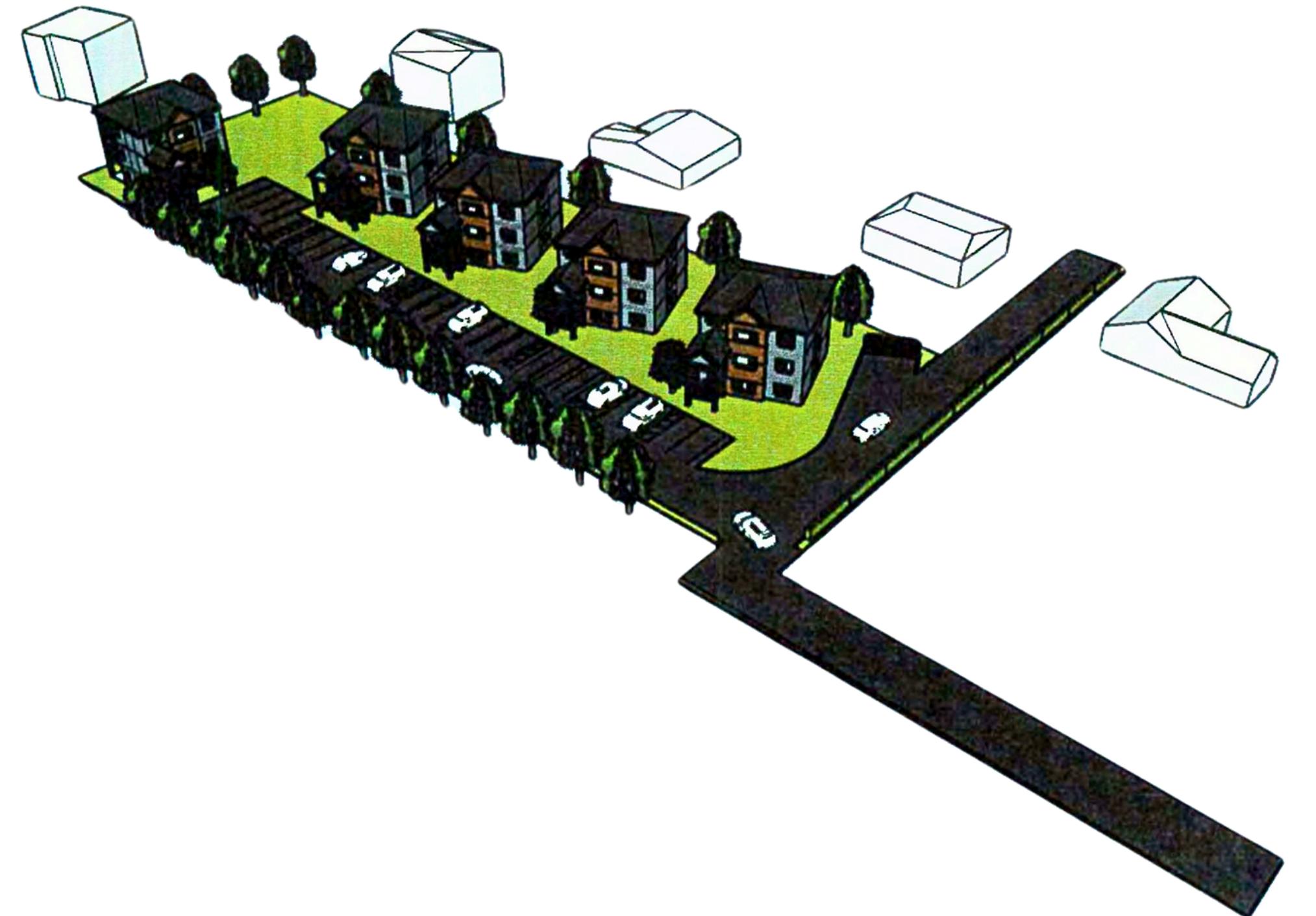


6.	
5.	
4.	
3. AVANCEMENT 90PC	250402
2. AVANCEMENT 50PC	250317
1. AVANCEMENT 50PC	250312

**PLAN
NIVEAU 2**

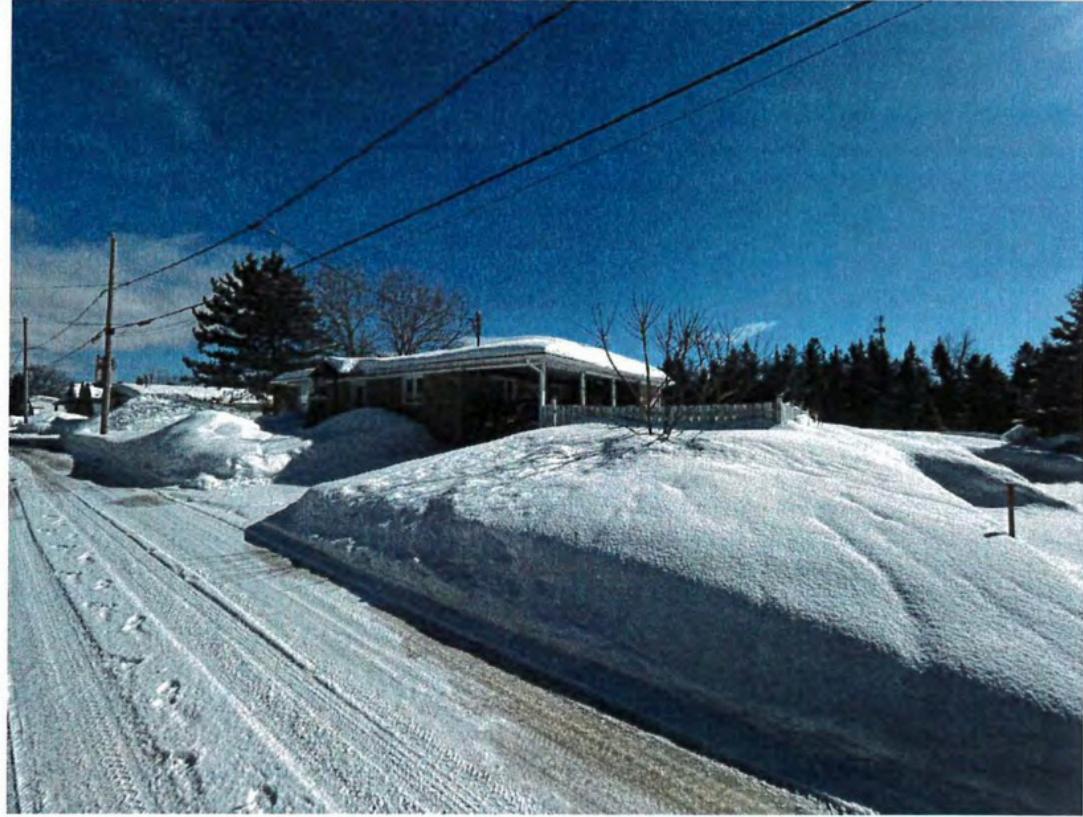
500	1500	3500 MM
ÉCHELLE: 1:75		
V L.TREMBLAY		
D E.GILBERT		
C L.TREMBLAY	A220	6 17

Îlot Saint-Gab · visuels



Îlot Saint-Gab · bâtiments voisins

23 rue McKinley



2247 Boulevard Valcartier



27 rue McKinley



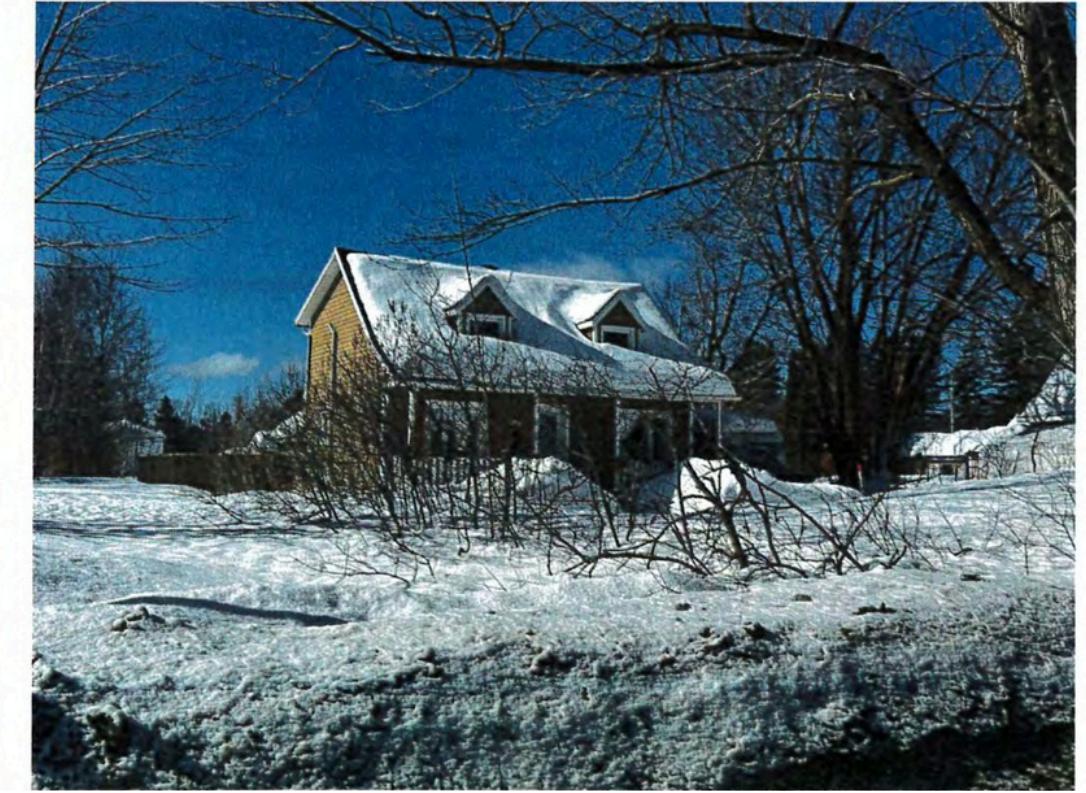
25 rue McKinley



21 rue McKinley



2245 Boulevard Valcartier



Îlot Saint-Gab • aménagement du site

Objectifs et nature du projet :

- Répondre à la demande croissante de logements locatifs à Saint-Gabriel-de-Valcartier,
- Offrir une option de densification résidentielle douce,
- Cibler une clientèle incluant des personnes autonomes plus âgées.

Travaux prévus :

- Construction de 5 bâtiments de type triplex (total de 15 logements locatifs),
- Aménagement d'une allée de circulation à sens unique,
- Création de 30 cases de stationnement,
- Installation d'un espace pour conteneurs à déchets,
- Branchement à l'aqueduc municipal,
- Mise en place d'un système autonome de traitement des eaux usées.

Caractéristiques des logements :

- Environ 1 250 pi² par unité, incluant escaliers et patio,
- 2 chambres, salle de bain, salon, salle à manger, cuisine équipée, espace de rangement,
- Certains logements offriront aussi un espace bureau,
- Toutes les unités seront climatisées,
- Loyers estimés entre 1 400 \$ et 1 600 \$ par mois.

Îlot Saint-Gab • aménagement du site

Aménagement et intégration au site :

- Conservation d'arbres matures et maintien d'une bande végétale périphérique,
- Aménagement paysager prévu pour offrir un cadre de vie de qualité,
- L'ensemble du projet respectera les normes en vigueur et visera une intégration harmonieuse au quartier.

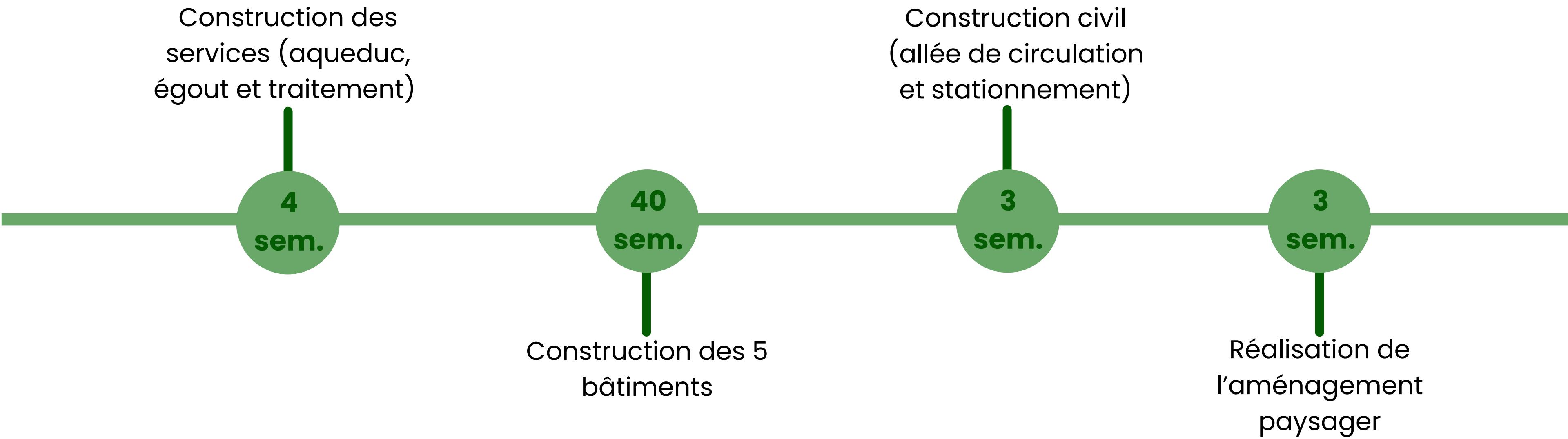
Circulation :

- Une seule entrée sur le boulevard Valcartier, validée par le ministère des Transports,
- Sortie par la rue McKinley avec arrêt obligatoire,
- Circulation à sens unique pour limiter les conflits et sécuriser les accès.

Gestion du projet :

- Construction, aménagement et location assurés par les entreprises Construction McKinley inc., Gestion Norman McKinley et Gestion Brian James Monaghan,
- L'ensemble locatif sera encadré par un code de gestion interne, complémentaire à la réglementation municipale.

Îlot Saint-Gab · grandes phases



45 semaines

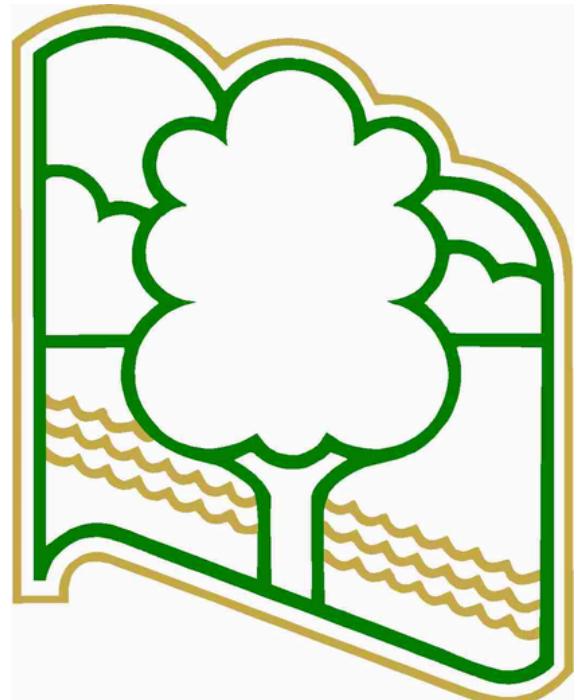
entre la première pelletée de terre et la fin du projet

pavage et paysagement

pourraient être retardés au printemps 2026 Selon la période de réalisation

Îlot Saint-Gab • dérogations demandées

Règlement	Sujet	Norme	Projet	Dérogation demandée	Disposition LAU	Processus référendaire
Zonage - grille des spécifications de la zone H-20	Usage	H- 1/2/3 et P-2	H4	Permettre l'usage H-4 : Habitation de trois logements et +	Art.113 3°	
Zonage - grille des spécifications de la zone H-20	Hauteur des bâtiments principaux	Maximum 10m	12m	Permettre une hauteur maximale de bâtiment principal de 13m	Art.113 5°	
Zonage - grille des spécifications de la zone H-20	Nombre d'étage des bâtiments principaux	Maximum 2 étages	3 étages	Permettre un nombre d'étages maximum de 3 étages	Art.113 5°	Oui
Zonage - grille des spécifications de la zone H-20	Marge de recul arrière	Minimum 7,5m	4,49m	Permettre une marge de recul arrière de 4m	Art.113 5°	
Zonage - art. 21.1.4	Dégagement entre les bâtiments principaux	Distance équivalente à leur projection au sol.	7,54	Permettre un dégagement de 7,5m	Art.113 5°	
Zonage - art. 5.4	Orientation de la façade	Parallèle à la ligne avant ou avec un angle de 30° maximum.	71°	Permettre une orientation des bâtiments principaux 75° maximum par rapport à la ligne avant	Art.113 5°	
Zonage - art. 21.1.6	Bande de terrain gazonné	Aire de stationnement délimitée par une bande de terrain d'une profondeur d'au moins 2,5 m	Absent	Permettre une bande de terrain de moins de 2,5m pour délimiter l'aire de stationnement	Art.113 10°	Non
Zonage - art. 12.3	Aire de stationnement	Une aire de stationnement et les allées d'accès doivent être entourées d'une bordure de béton ou d'asphalte d'une hauteur minimum de 15 cm		Aucune bordure	Art.113 10°	



SAINT - GABRIEL
- DE -
VALCARTIER

PÉRIODE DE QUESTIONS