



## PROCÈS-VERBAL

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-GABRIEL-DE-VALCARTIER

ASSEMBLÉE DU 12 MARS 2025

---

**ENDROIT :** Centre municipal – Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier

**DATE :** 12 MARS 2025

**HEURE :** 16h30

**DOSSIER:** Lot 4 704 969 – Vallée-Jeunesse Inc.

**PRÉSENCES :** M. Richard Leblanc, citoyen membre du CCU.

Mme Karine Burns, citoyenne membre du CCU.

M. Phillippe Drouin, citoyen membre du CCU.

M. Raymond Bureau, conseiller municipal et membre du CCU.

Mme Amélie Bertaigne, directrice de l'urbanisme et de l'environnement

Mme Heidi Lafrance, directrice générale de la Municipalité.

2025-001-01

### Présence et ouverture de la séance

Mme Amélie Bertaigne souhaite la bienvenue au membre du CCU. Pour la présente réunion, la présence des membres forme quorum.

### IL EST PROPOSÉ PAR RAYMON BUREAU

QUE la séance soit déclarée ouverte à 16h34

Adopté à l'unanimité

2025-001-03

### Adoption de l'ordre du jour

Les membres du comité examinent l'ordre du jour de la présente séance.

### IL EST PROPOSÉ PAR RAYMOND BUREAU

D'ADOPTER l'ordre du jour tel que proposé.

Adopté à l'unanimité

#### 1. Ouverture de la séance

#### 2. Adoption de l'ordre du jour

#### 3. Demandes

3.1. PPCMOI – Îlot St-Gab

3.2. PIIA – 48, chemin Mountain View

3.3. PIIA – Villa St-Léon sur le site de Vallée Jeunesse

#### 4. Levée de la séance

#### 3.1 PPCMOI – Îlot St-Gab

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité a adopté le règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 268 le 19 mars 2024

;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement numéro 268 concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble permet au conseil municipal d'autoriser un projet sur demande et aux conditions qu'il détermine, même s'il déroge à un ou plusieurs règlements d'urbanisme ;

**CONSIDÉRANT QUE** la municipalité a reçu une demande de projet particulier en date du 26 février 2025 pour le lot 4 522 755 de la zone H-20 ;

**CONSIDÉRANT QUE** le but de la demande est la construction de cinq (5) triplex locatif sur le lot en question ;

**CONSIDÉRANT QUE** le but de la demande est d'autoriser l'usage H4 - habitation de 4 logements et plus ;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévoit certaines dérogations entre autres quant au nombre de bâtiments, à la hauteur, aux marges de recul, au stationnement, à l'orientation, à l'escalier ouvert menant à l'étage et au perron ;

**CONSIDÉRANT QUE** le Comité consultatif d'urbanisme de Saint-Gabriel-de-Valcartier suite à l'analyse du dossier recommande le projet au conseil avec les conditions suivantes ;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte le Plan d'urbanisme de la municipalité ;

**CONSIDÉRANT QUE** cette résolution sera soumise à la consultation prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1);

**EN CONSÉQUENCE**, il est recommandé par le Comité consultatif d'urbanisme d'accepter la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour la construction de conq 5) triplex locatifs sur le lot 4 522 755, avec les conditions suivantes :

1. **Clôture le long de l'allée de sortie** : Une clôture en bois d'une hauteur de 2 mètres devra être installée le long de l'allée de sortie afin d'assurer un brise-vue avec les bâtiments résidentiels donnant sur le boulevard Valcartier. Cette installation devra être complétée au plus tard le 30 juin suivant la fin des travaux des cinq triplex.
2. **Arbres à planter** : Tous les arbres qui seront plantés sur le terrain devront avoir une hauteur minimale de 2 mètres, mesurée entre le collet et l'extrémité supérieure des branches.
3. **Remplacement des arbres** : Tout arbre planté dans le cadre du projet qui viendrait à périr dans les cinq (5) années suivant sa plantation devra être remplacé par un arbre d'une hauteur minimale de 2 mètres, mesurée entre le collet et l'extrémité supérieure des branches.
4. **Achèvement des travaux d'asphaltage et d'aménagement paysager** : Tous les travaux d'asphaltage et d'aménagement paysager, incluant les espaces verts, les accès et les stationnements, devront être complétés au plus tard le 30 juin suivant la fin des travaux des cinq triplex.
5. **Ajout d'un stationnement supplémentaire** : Un espace de stationnement supplémentaire devra être aménagé dans la courbe entre les deux allées d'accès, permettant ainsi d'assurer deux (2) places de stationnement par logement.

### 3.2 PIIA – 48, chemin Mountain View

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment concerné est un bâtiment accessoire situé sur un site où le bâtiment principal présente une forte valeur patrimoniale, et qu'en vertu du Règlement sur les PIIA (n° 271), les interventions sur les bâtiments accessoires doivent assurer une intégration harmonieuse avec le cadre bâti patrimonial;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux visent la réduction de la largeur du bâtiment, le retrait d'une fenêtre, le déplacement de la porte d'entrée et la mise en place d'une fondation, afin d'assurer la stabilité et la pérennité de la structure;

**CONSIDÉRANT QUE** la mise en place d'une fondation est essentielle pour prévenir l'affaissement progressif du bâtiment et assurer sa durabilité à long terme;

**CONSIDÉRANT QUE** conformément à l'article 5.2.1.2.5 du Règlement sur les PIIA, l'agencement des matériaux doit respecter les matériaux d'origine ou similaires afin de préserver l'intégration au site;

**CONSIDÉRANT QUE** la réutilisation des planches de bois d'origine pour le recouvrement des futurs travaux permet de maintenir l'aspect visuel et architectural du bâtiment, assurant ainsi une harmonisation avec le bâtiment principal et le site patrimonial;

**CONSIDÉRANT QUE** l'usage de matériaux traditionnels favorise la mise en valeur du patrimoine bâti et respecte les principes de conservation et d'intégration architecturale prévus par le règlement;

**CONSIDÉRANT QUE** la vocation du bâtiment demeure inchangée après les travaux assurant ainsi un usage compatible avec le site et son environnement;

**EN CONSÉQUENCE**, il est recommandé par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) l'acceptation des travaux tel que présenté, avec la condition que les planches de bois de la partie démolie soient réutilisées pour le recouvrement des travaux.

### **3.3 PIIA – Villa St-Léon sur le site de Vallée Jeunesse**

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment concerné est identifié comme ayant une valeur patrimoniale dans l'Inventaire du patrimoine bâti de Saint-Gabriel-de-Valcartier et qu'il est assujetti au Règlement numéro 271 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

**CONSIDÉRANT QUE** l'un des objectifs du règlement #271 sur les PIIA est de « *garder l'intégrité patrimoniale du lieu (secteur, site, bâtiment), soit les traits distinctifs qui lui confèrent une valeur patrimoniale* » et que le projet, dans sa version actuelle, ne répond pas pleinement à cette exigence;

**CONSIDÉRANT QUE** les interventions sur un bâtiment patrimonial doivent être effectuées de manière à **respecter son style architectural et ses caractéristiques propres**, tout en s'inspirant des détails types de son architecture d'origine (**article 5.2.1.2.2** du règlement #271 sur les PIIA), et que les modifications proposées risquent d'altérer ces caractéristiques distinctives, compromettant ainsi l'harmonie et l'authenticité du bâtiment dans son environnement;

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement privilégie la conservation et la réparation des éléments architecturaux d'intérêt patrimonial (**article 5.2.1.2.4** du règlement #271 sur les PIIA), et que certaines interventions projetées entraîneraient la perte de caractéristiques originales du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** les matériaux proposés pour les travaux ne correspondent pas aux matériaux d'origine et pourraient altérer le caractère historique du bâtiment, notamment en ne respectant pas les critères du PIIA sur l'agencement des matériaux (**article 5.2.1.2.5** du règlement #271 sur les PIIA);

**CONSIDÉRANT QUE** la préservation de l'intégrité architecturale des bâtiments patrimoniaux contribue à la richesse culturelle et historique de la municipalité, en favorisant un cadre bâti harmonieux et en valorisant l'identité locale;

**CONSIDÉRANT QUE** des programmes d'aide financière sont disponibles pour soutenir les propriétaires dans la restauration conforme aux recommandations et règlements, notamment celui offert par la MRC, et qu'ils pourraient être mobilisés pour permettre une approche plus respectueuse des critères du PIIA;

**EN CONSÉQUENCE**, il est recommandé par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de refuser les travaux tel que présenté considérant que les travaux proposés ne respectent pas pleinement les objectifs et critères du **Règlement numéro 271 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)**. Toutefois, le CCU encourage la requérante à réviser son projet afin d'assurer une meilleure adéquation avec les exigences du PIIA, et souligne la disponibilité de programmes d'aide financière pouvant soutenir la restauration conforme aux normes patrimoniales.

IL EST PROPOSÉ PAR MAUREEN BÉDARD

DE LEVER la séance à 16h54

Adopté à l'unanimité

---

Maureen Bédard  
Présidente par intérim du CCU

---

Karine Dumouchel  
Inspectrice en environnement  
Secrétaire