

Rapport du comité de travail
sur l'unité architecturale du Chéribourg
déposé au président de l'Association des propriétaires
le 21 mars 2026

- 1 Pourquoi ce comité ?**
 - 1.1 Membres du comité**

- 2 Mandat**

- 3 Méthode de travail et constats**
 - 3.1 Principes retenus**
 - 3.2 Approche utilisée**
 - 3.3 Éléments priorisés**
 - 3.4 Nos constats**

- 4 Recommandations**
 - 4.1 Recommandations d'ordre général**
 - 4.2 Recommandations par thème**
 - 4.2.1 Charte des couleurs**
 - 4.2.2 Revêtement acrylique et l'impact visuel**
 - 4.2.3 Remises et bâtiments accessoires**
 - 4.2.4 Matériau pour les stationnements résidentiels**
 - 4.2.5 Entretien et éclairage**

- 5 Les suites**

1 Pourquoi ce comité ?

Lors de l'Assemblée générale de l'Association des propriétaires du Chéribourg, tenue le 16 novembre 2025, des préoccupations ont été soulevées quant à la préservation du caractère spécifique du Domaine et à son harmonie architecturale. On se questionnait sur le respect des règles architecturales du secteur Chéribourg telles qu'inscrites au plan d'urbanisme de la municipalité, à l'article 6.27 du règlement 951. Ces préoccupations portaient également sur le suivi par la municipalité de l'application de ces règles. L'assemblée a alors décidé de mettre sur pied un comité de travail dans le but de poursuivre la réflexion et d'élaborer des recommandations.

Membres du comité de travail

Des volontaires ont constitué ce comité. Il s'agit de :

Suzanne Allaire, Christiane Carle, Martine Lemieux, Francine Ménard et Olivier Pilote.

2 Mandat du comité

Attendu que le Domaine Chéribourg possède une identité architecturale spécifique reconnue dans le plan d'urbanisme de la municipalité à l'article 6.27 des règlements municipaux (« 6,27 *Règles architecturales additionnelles dans le secteur du Chéribourg* »);

Attendu que depuis sa mise sur pied, l'Association des propriétaires du Domaine Chéribourg a toujours tenu au respect des normes architecturales d'origine du Domaine et qu'elle s'est assurée au cours des années que cette unité architecturale soit prise en compte par la municipalité;

Attendu que les règles spécifiques du Chéribourg ont été établies en accord avec les membres de l'Association;

Attendu qu'au cours des dernières années, les nombreuses rénovations et les agrandissements ont amené certains propriétaires à réduire la superficie réservée au revêtement acrylique tout en respectant la réglementation (minimum 20% et maximum 50%, selon les alinéas 1 et 2 de l'article 6.27);

Attendu que, récemment, quelques propriétaires se sont contentés de la proportion minimale de revêtement acrylique, voire moins, modifiant ainsi l'aspect architectural particulier de l'ensemble du Domaine;

Le comité de travail verra à :

L'évaluation de la situation réelle quant à l'impact visuel de la réduction de la surface de revêtement acrylique sur l'harmonie architecturale du Chéribourg;

La prise en compte des contraintes potentielles liées à la construction ou la réfection du parement acrylique;

L'évaluation de la pertinence d'augmenter le minimum autorisé;

La pertinence, s'il y a lieu, de modifier le Règlement 6,27 de la municipalité;

L'évaluation de tout autre élément de l'article 9.51 des règlements municipaux pouvant impacter la spécificité architecturale du Chéribourg et la géographie des terrains;

La rédaction d'un rapport à remettre, dans les meilleurs délais, au comité exécutif de l'Association qui, lui, verra les meilleures suites à donner.

3 Méthode de travail du comité

Les membres du comité se sont rencontrés en personne à trois reprises entre le 10 janvier 2026 et le 21 mars 2026. Plusieurs échanges par courriel ont eu lieu entre ces rencontres.

3.1 Principes retenus :

Le respect de l'histoire du Domaine Chéribourg et de son cachet unique et reconnu depuis plusieurs décennies;

L'impact visuel de la répartition des deux revêtements autorisés sur l'architecture de chacune des résidences et sur l'harmonie générale du Domaine.

3.2 Approche utilisée :

Une tournée de l'ensemble des secteurs du Domaine pour documenter, à partir d'une observation qualitative et quantitative, le respect ou non des règles architecturales établies à l'article 6.27, comprenant la charte des couleurs

3.3 Éléments priorisés :

3.3.1 Conformité à l'article 6.27

Par rapport à l'article 6.27, nous avons retenu les éléments suivants : le respect de la charte des couleurs, le respect des deux seuls matériaux permis pour le

revêtement des murs extérieurs et l'impact visuel des pourcentages utilisés sur l'unité architecturale du Domaine.

3.3.2 Autres éléments

Trois autres éléments, non inclus dans l'article 6.27, ont été ajoutés : l'emplacement des remises et autres bâtiments accessoires, le matériau pour les stationnements résidentiels de même que l'entretien et l'éclairage. Ces derniers feront l'objet de recommandations.

3.4 Nos constats

3.4.1 Charte des couleurs

La charte des couleurs est respectée quasi intégralement, À peine deux ou trois résidences sont non conformes aux quatre couleurs permises, (le brun, le gris, le vert, le bleu) et leurs dégradés. Les propriétaires devraient en être informés et être sensibilisés à se conformer lorsqu'ils auront à rafraîchir la peinture ou lors de changement de bois.

3.4.2 Revêtement des murs extérieurs et l'impact visuel

L'utilisation des deux seuls matériaux autorisés, soit le bois et le stuc ou l'acrylique est respectée sauf à quelques rares exceptions où l'acrylique a été remplacée en partie par du vinyle ou de l'acier émaillé.

La problématique se situe toutefois sur le pourcentage de superficie en revêtement acrylique. En effet, la norme minimale de 20 % pour le revêtement acrylique ne permet pas de créer un impact architectural visuel significatif. Il semble que certains propriétaires apprécient moins ce matériau et se tournent vers l'utilisation du bois dans la proportion maximale permise (80%). Sur le plan visuel, on a l'impression d'une maison tout en bois. Dans l'optique de s'inscrire dans l'histoire du Domaine et son cachet bâti et dans la concordance avec son logo et ses enseignes, une présence si réduite de l'acrylique ne risque-t-elle pas de s'éloigner de l'architecture d'origine? Comment mettre en valeur le mélange des deux matériaux? Comment maintenir le cachet du Domaine pour les prochaines années?

3.4.3 Remises et bâtiments accessoires

La tournée des secteurs a permis de constater de visu la difficulté de placer les remises ou autres bâtiments accessoires derrière la façade. La configuration et les dénivelés de plusieurs terrains restreignent considérablement les possibilités

d'emplacement. Cet item fera l'objet d'une recommandation dans le prochain point.

3.4 Constat général : respect des règles et attachement au caractère distinctif

Les normes architecturales prévues à l'article 6.27 du plan d'urbanisme de la municipalité sont respectées à la quasi-unanimité, en moyenne à plus de 95%. Ce qui signifie un fort attachement à préserver le caractère distinctif du Domaine.

En ce sens, l'article 6.27 concernant le revêtement acrylique devrait être bonifié afin d'obtenir un meilleur impact visuel.

Cependant, ce sentiment d'attachement doit être soutenu et encouragé par des outils d'information et un suivi dynamique et à des séquences régulières effectué autant par l'Association que par la municipalité.

4 Recommandations

4.1 Recommandations d'ordre général

S'adressant à la municipalité

Que les règles architecturales additionnelles dans le secteur du Chéribourg (article 6.27) s'appliquent pour toute rénovation, reconstruction et nouvelle construction sur les terrains vacants du Domaine Chéribourg;

Qu'on s'assure, que lors de la demande de permis, le personnel municipal remette une copie de l'article 6.27 sur *Les règles architecturales additionnelles dans le secteur du Chéribourg* ainsi que la charte des couleurs;

Que le suivi sur la conformité des travaux se fasse durant les travaux et à la fin de ceux-ci, tout en améliorant le délai de suivi de fin de travaux;

Que lors de l'étude d'un dossier PIIA concernant le Chéribourg, un membre de l'Association participe à la rencontre;

S'adressant à l'Association

Que, dans la trousse de bienvenue remise par l'Association, soit ajoutés l'article 6.27 sur *Les règles architecturales additionnelles du secteur Chéribourg et la charte des couleurs* ainsi qu'une liste des commerces et services locaux en indiquant ceux qui nous offrent un rabais.

4.2 Recommandations par thème

4.2.1 La charte des couleurs

S'adressant à la municipalité

Que soit ajouté à la palette de couleurs permises le bois naturel;

Que la charte des couleurs soit remise ainsi qu'une copie des règles spécifiques à l'article 6.27 au moment de la demande de permis;

S'adressant à l'Association

Que la charte des couleurs ainsi que l'article 6.27 soient intégrés à la trousse de bienvenue remise aux nouveaux propriétaires;

Que, dans le cas où la couleur ne serait pas conforme, sensibiliser le propriétaire à s'y conformer au moment de refaire la peinture ou lors du changement de bois.

4.2.2 Le revêtement acrylique

S'adressant à la municipalité

Dans le but de respecter l'histoire architecturale du Domaine, ajouter à l'article 6.27 que lors de rénovation, les surfaces déjà en stuc ou acrylique demeurent en acrylique, elles ne peuvent donc pas être réduites. Cependant, elles doivent respecter le maximum autorisé de 50% ;

Lors de rénovation, si la surface en acrylique est minimale (20%), que le revêtement acrylique soit concentré sur une même partie de façade de manière à créer un impact visuel significatif.

Voir à ce que les propriétaires qui ont remplacé le stuc ou l'acrylique par d'autres matériaux (exemple : vinyle, tôle) s'en tiennent aux seuls deux matériaux autorisés conformément à l'article 6.27.

S'adressant à l'Association

Faire connaître sur le site de l'Association, les entreprises fiables qui font du revêtement acrylique et qui en font l'entretien.

4.2.3 Remises et bâtiments accessoires

S'adressant à la municipalité

Ajouter à l'article 6.27 que l'emplacement des remises ou autres bâtiments accessoires tiennent compte de la configuration et du dénivelé des terrains, en octroyant un droit acquis lors d'une reconstruction, en autant que cette reconstruction soit entièrement sur le terrain du propriétaire.

4.2.3 Matériau pour les stationnements résidentiels

S'adressant à la municipalité

Afin d'éviter les îlots de chaleur et l'utilisation de matériaux nocifs pour l'environnement et pour respecter la cachet rustique du Domaine, que soit ajouté à l'article 6.27 que l'asphalte est interdit dans les stationnements des résidences du Domaine Chéribourg et que le gravier est favorisé.

4.2.4 Entretien et éclairage

Afin de préserver le cachet harmonieux du Domaine autant par un entretien adéquat que par un éclairage homogène :

S'adressant à l'Association

Que dans ses moyens de communication, les propriétaires soient sensibilisés à l'entretien adéquat de leur propriété, par des capsules portant notamment sur :

Le nettoyage à la pression du toit et du revêtement acrylique;

Le rafraîchissement de la peinture ou de la teinture;

Le dégagement rapide de dépôts et débris de matériaux sur nos propriétés;

Que dans ses moyens de communication, on présente les avantages d'un éclairage extérieur doux sur nos propriétés en utilisant des ampoules d'un jaune chaud.

5 Les suites

Demander une rencontre entre le comité de travail et l'exécutif de l'Association pour présenter le rapport et échanger sur son contenu;

Demander à l'exécutif ou au président de l'Association de faire valoir auprès de la municipalité les recommandations du rapport et ce, dans les meilleurs délais;

Identifier le meilleur moyen pour faire connaître aux membres le contenu du rapport;

Assurer un suivi des recommandations auprès de la municipalité et également auprès des membres de l'Association afin que ces derniers se sentent partie prenante des actions à poser à la suite du rapport;

Évaluer tout autre élément de l'article 9.51 du plan d'urbanisme qui pourrait impacter la spécificité du Domaine.

Merci de votre attention,

Christiane Carle pour les membres du comité