



Demande de PPCMOI
Lots 5 623 709 et 5 623 711
Projet de développement sur la rue Principale

Présentation au CCU du 15 décembre 2022

Assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation préparée par Tania Maddalena, directrice adjointe à l'urbanisme et à l'environnement

Service de l'urbanisme et de l'environnement



Plan de la présentation

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
3. Procédure d'adoption

Tout le visuel fourni pour la présentation du projet a été produit par les consultants du client à savoir:

Architecture :
S.O.

Firme d'aménagement:

Président - Urbanisme et architecture de paysage :

Paré + et associés inc.

Représenté par : M. Marc-André Paré



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Mise en contexte

Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

- PPCMOI pour **P**rojet **P**articulier de **C**onstruction, de **M**odification ou d'**O**ccupation d'un Immeuble
- C'est une **résolution** du Conseil municipal qui **autorise** des dispositions dérogatoires d'un projet à **certaines conditions**

Avantages de cette approche :

- **Permet d'exiger toute condition**, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet
- **Permet d'atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme** qui ne sont pas autrement imposés par des mesures réglementaires
- **Permet** de soumettre le projet à un processus **d'approbation citoyenne**



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Mise en contexte

Quel est l'objectif du règlement de PPCMOI?

Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) vise à permettre sur demande et en fonction de conditions préétablies par la municipalité qu'un projet puisse se concrétiser même s'il déroge à un ou plusieurs règlements d'urbanisme en vigueur dans la municipalité.

«Un projet peut ainsi satisfaire à la fois le requérant et son désir de mettre un immeuble en valeur tout en respectant le milieu où il pourrait s'implanter ce qui en faciliterait l'acceptation par la population du secteur. Il offre par le fait même une flexibilité et une plus grande adaptation à la spécificité des quartiers.»



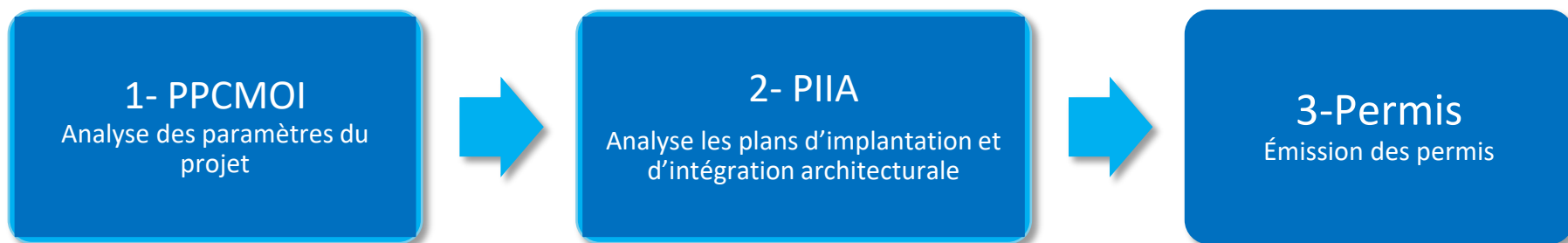
Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Mise en contexte

Grandes étapes d'approbation



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Mise en contexte

Au coeur du noyau villageois,
donc à proximité de:

- Hôtel de ville;
- bureau d'informations touristiques;
- commerces et services de la rue Principale;
- parcs;
- école primaire Notre-Dame-de-Lourdes;
- sentiers récréatifs.



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Mise en contexte

Conformité à la réglementation

	Plan d'urbanisme (affectations CV et BD- MD-HD)	Règlement de zonage (zones UR-C3 et UR- H4)	Projet
Usages	Mixte	UR-C3: Résidentiel UR-H4: Résidentiel	Résidentiel
Hauteur max. (m)	-	UR-C3: 2 étages UR-H4: 3 étages	3 étages
Nombre max. de bâtiments par lot	-	1 seul par terrain	2 bâtiments
Nombre max. de logements par bâtiment	-	UR-C3: S.O. UR-H4: 8	21 et 27 logements par bâtiment
Coefficient d'emprise au sol max. (%)	-	UR-C3: 75% UR-H4: 35%	27 et 14%
Nombre min. de cases de stationnement (ratio)	-	1,25 case/logement	1,28 et 1,25



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Plan de la présentation

1. Mise en contexte
2. **Présentation du projet**
3. Procédure d'adoption



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

- Le projet est situé sur un lot vacant et un lot transversal comprenant un bâtiment vacant, anciennement constituant 2 locaux commerciaux;
- Le projet vise le redéveloppement des lots 5 623 709 et 5 623 711 qui comprend 69 logements, une aire de stationnement commune ainsi qu'une aire commune près de l'espace naturel en cour arrière;
- Valeur fiscale estimée de 10 millions.
- Le projet s'inscrit dans la vision de revitalisation des terrains ayant un potentiel de consolidation et de renforcement des fonctions résidentielles, commerciales et institutionnelles du périmètre urbain;
- Le projet s'inscrit dans la vision de la rentabilisation des infrastructures municipales existantes (aqueduc/égout).



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

Construction de 3 bâtiments multifamiliaux

- Programme d'aménagement paysager global et intensif, plus particulièrement en bordure de la rue Principale;
- S'inscrit dans la vision d'accroître la population du périmètre urbain et ainsi veiller à la rentabilisation des infrastructures existantes;



Superficie totale

10 538 m²

100%



Milieux naturels

1 313 m²

12,5%



Superficie constructible

9 225 m²

87,5%



Nombre total
de logements:

69



Implantation

1 731 m²

18,8%



Allée et aire de
stationnement

4 011 m²

43,5%



Aire paysager

3 483 m²

37,8%



Nombre total de cases
de stationnement:

87



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

Construction de 3 bâtiments multifamiliaux

- Programme d'aménagement paysager global et intensif, plus particulièrement en bordure de la rue Principale;
- S'inscrit dans la vision d'accroître la population du périmètre urbain et ainsi veiller à la rentabilisation des infrastructures existantes;

	LOT A / Bâtiment unique	LOT B / Ensemble de 2 bâtiments	
SUPERFICIE DE TERRAIN /m ²	1 904	8 634	
Implantation : m ² / %	519 / 27%	1 211 / 14%	
Allée et aire de stationnement :m ² / %	705 / 37 %	2 158 / 25%	
Milieu naturel : m ² / %	-	1 313 / 15%	
Aire paysager : m ² / %	680 / 36%	3 951 / 46%	
*Aire commune :m ² / % <small>(Les pourcentages relativement à l'aire commune sont basés en fonction de la superficie totale du lot assiette de l'ensemble des bâtiments).</small>	-	2 212 / 26%	
BÂTIMENT	Multifamilial 1	Multifamilial 2	Multifamilial 3
Étages	3	3	3
Superficie moyenne logement :pi ²	702	702	652
Logement	21	21	27
Implantation :m ²	519	519	619
TOTAL IMPLANTATION :m ²	519	1 211	
TOTAL LOGEMENTS	21	48	
		69	
STATIONNEMENT : RATIO 1,25 CASES/LOGEMENT			
Cases extérieures	27	27	33
TOTAL CASES	27	60	
		87	



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

Plan d'implantation



Emplacement pour les conteneurs à déchets

Cours d'eau et milieu humide

Aire commune

Plusieurs îlots de verdure aménagés entre les espaces de stationnement mis en commun

Mutualisation et utilisation de l'entrée existante sur la rue Principale pour l'entrée/sortie du projet



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

Bâtiments multifamiliaux isolés



- Style architectural rustique (pignons et colonnes) à tendance nordique moderne (revêtement extérieur et, fenestration abondante);
- Matériaux nobles et de couleur sobre;
- Le style architectural s'intègre au cadre naturel de la région et rappelle un style architectural typique du village de Saint-Donat.



Comparatif à Saint-Donat



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

Vue d'ensemble



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

Vue d'ensemble



Demande de PPCMOI

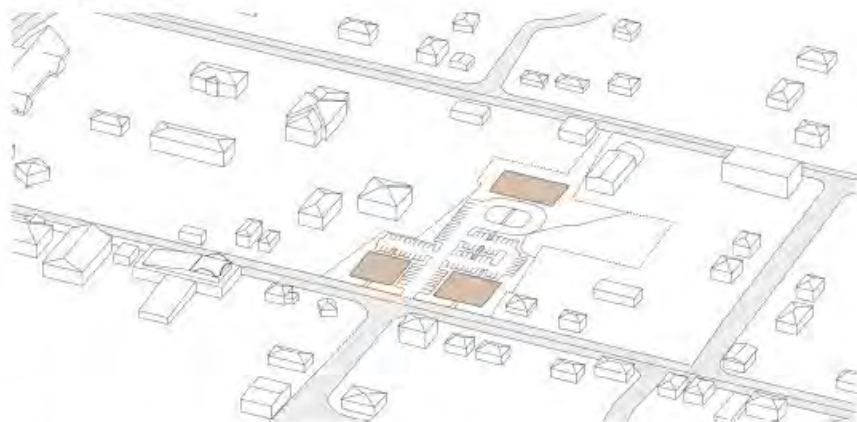
Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

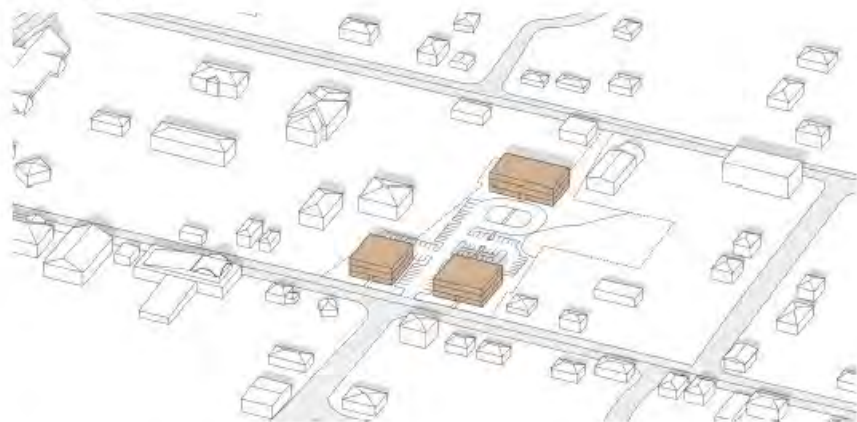
Présentation du projet

Analyse physico-spatiale

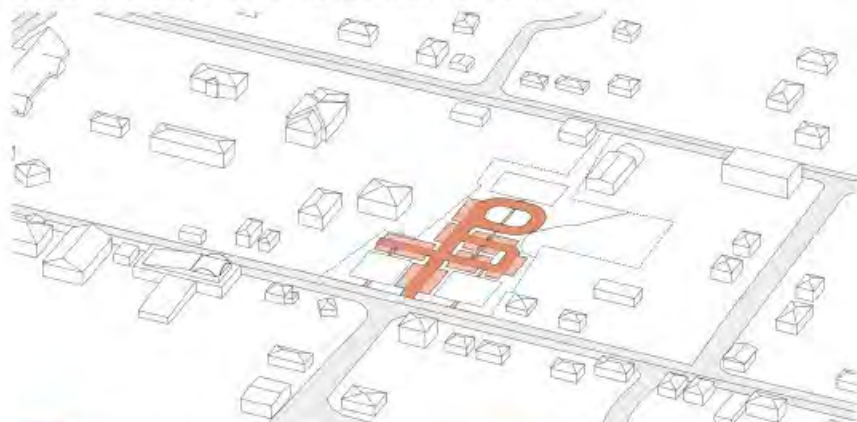
IMPLANTATION





VOLUMÉTRIE



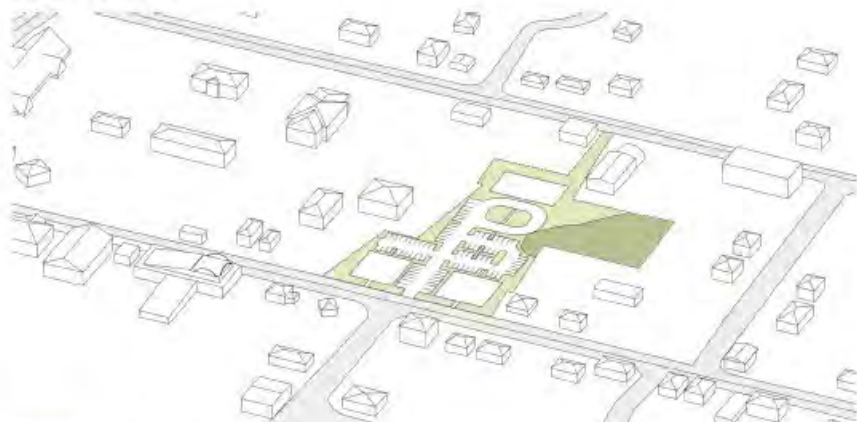
ALLÉES D'ACCÈS, STATIONNEMENTS ET SENTIERS PIÉTONS





 Aire de circulation
 Cases de stationnement

 Allées piétonnes

ESPACES VERTS



 Aire paysagère
 Aire naturelle conservée



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

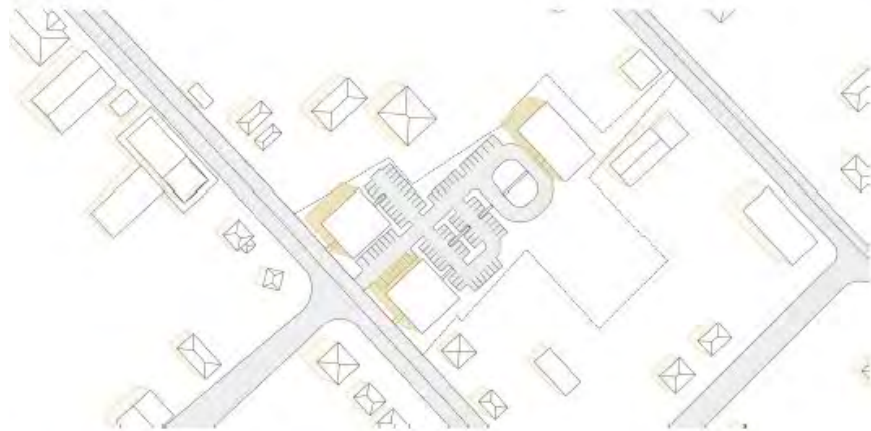
Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

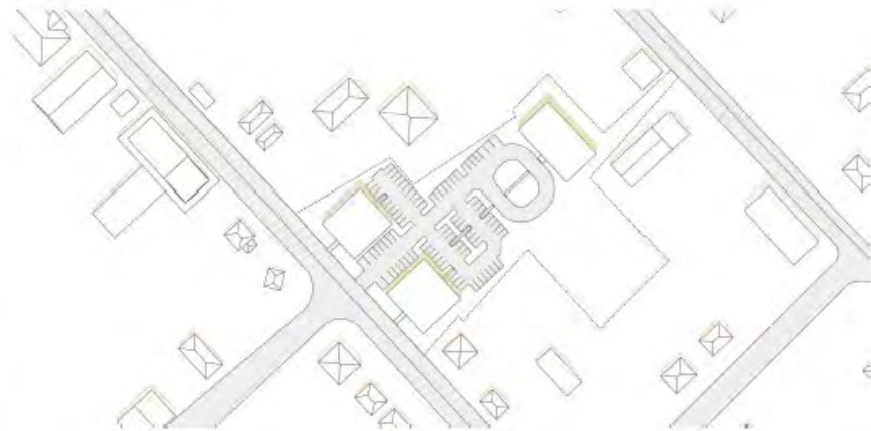
Ensoleillement

SOLSTICE D'ÉTÉ

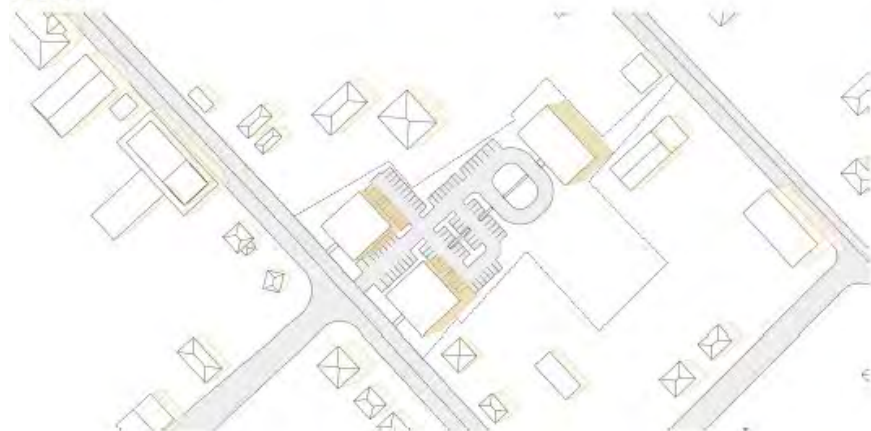
9H00



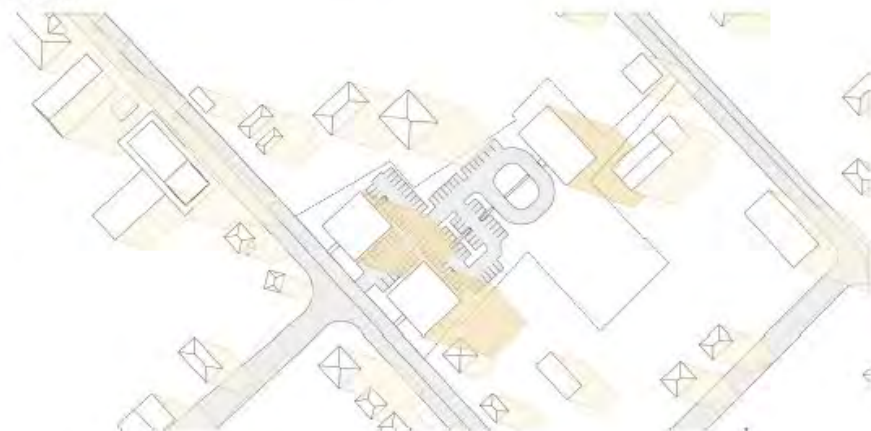
12H00



15H00



18H00



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

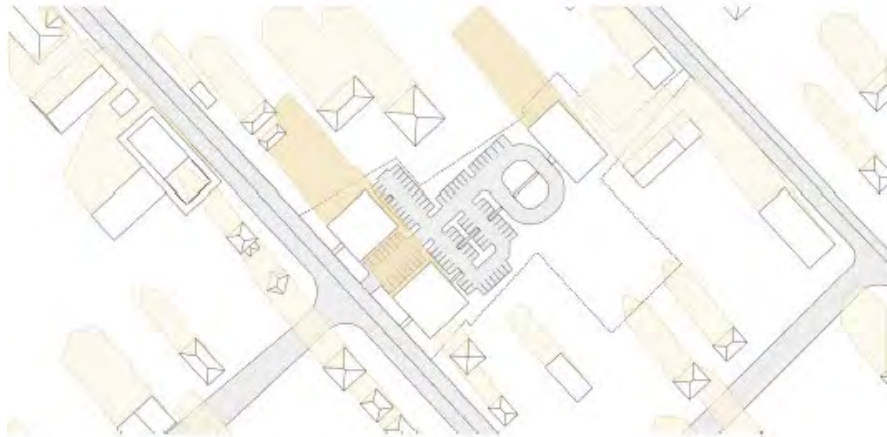
Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

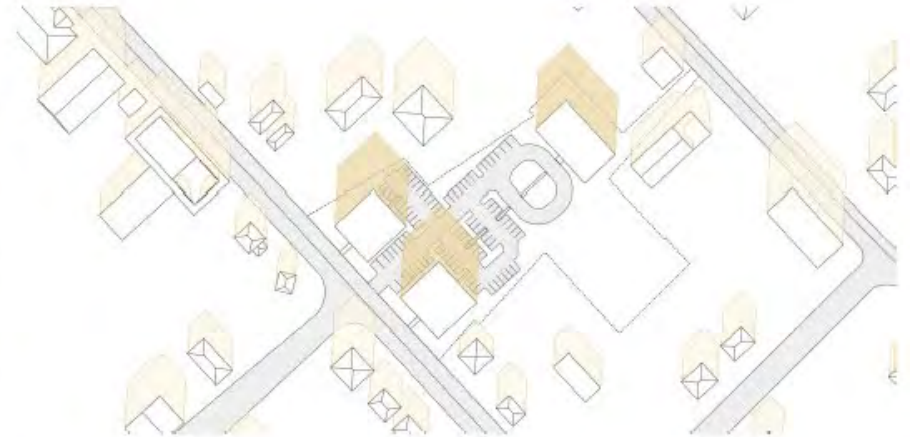
Ensoleillement

SOLSTICE D'HIVER

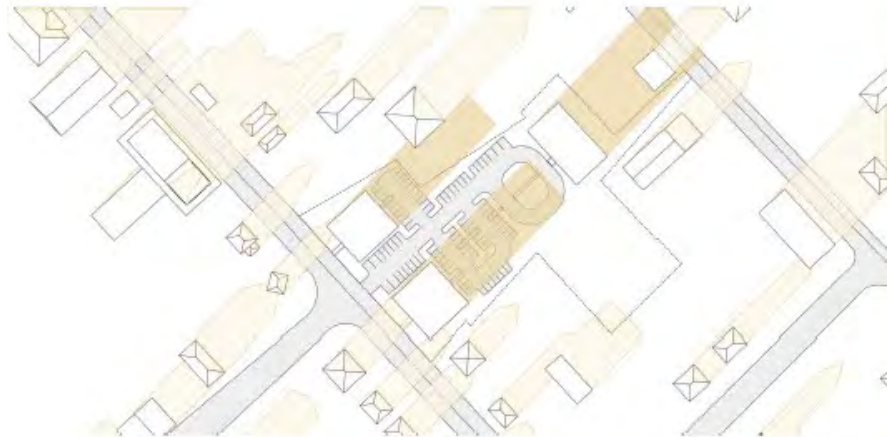
9H00



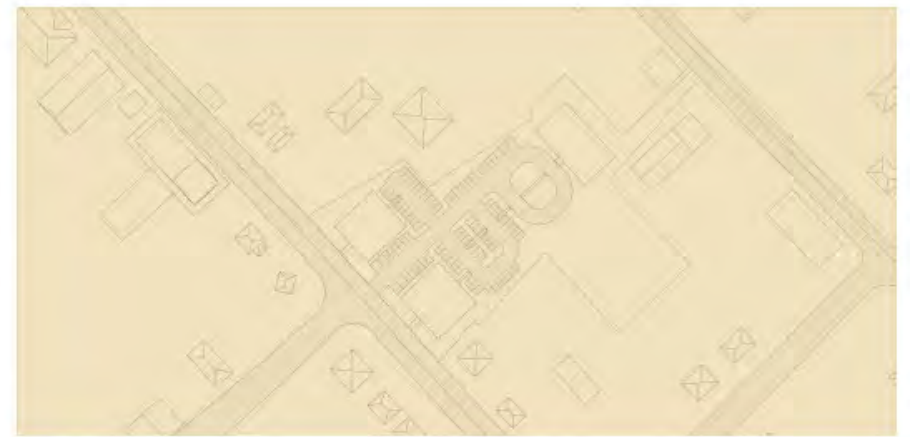
12H00



15H00



18H00



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

Architecture



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

Architecture



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

Architecture



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

Architecture



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

Plan d'aménagement paysager

Considérant la localisation du projet comme étant au cœur du noyau villageois de Saint-Donat, l'aménagement paysager du site est primordial à l'insertion du projet dans le secteur.

Espace naturel conservé et bonifié et aménagement d'une aire commune

Cours d'eau et milieu humide

Îlot central garni d'arbres et d'un trottoir

Plusieurs îlots de verdure aménagés entre les espaces de stationnement mis en commun

Plantation d'arbres en cour avant et le long du périmètre du site



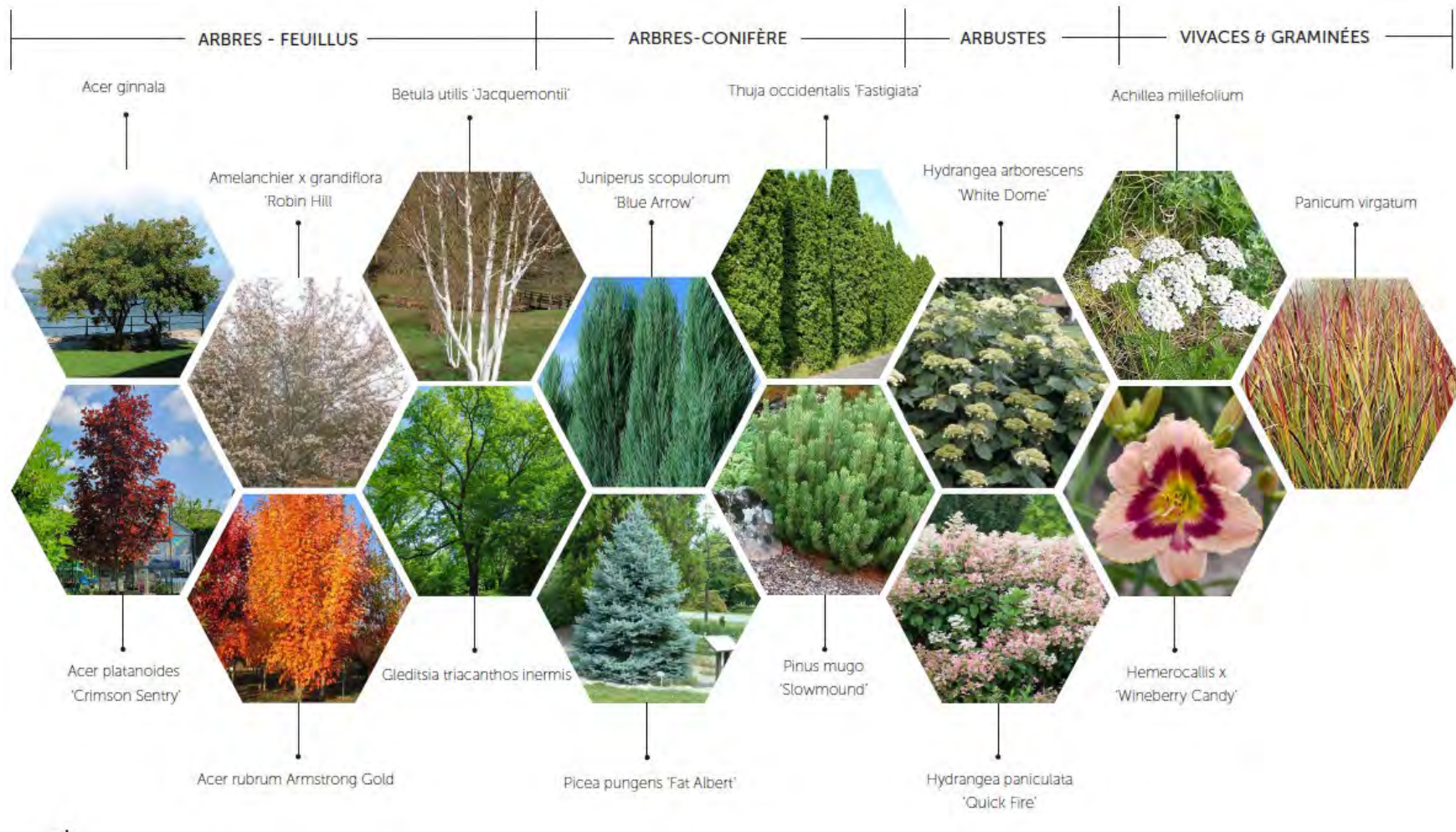
Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

Bordereau de plantation



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

Bordereau de matériaux

MATÉRIAUX DE SURFACE

MOBILIER



Table de pique-nique



Banc



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Présentation du projet

Plan de phasage



ÉCHÉANCIERS DE RÉALISATION DES TRAVAUX PROJÉTÉS – PHASE 1

Été 2023 (août - septembre)	Décontamination, excavation, infrastructures, fondation
Automne-hiver 2023-2024 (septembre - avril)	Construction du premier bâtiment de 21 logements, sur le lot 5 623 709
Printemps 2024 (avril - juillet)	Location des unités - emménagement
	Aménagement extérieur et stationnements

ÉCHÉANCIERS DE RÉALISATION DES TRAVAUX PROJÉTÉS – PHASE 2

Été 2024 (août - septembre)	Démolition du 557-559, rue Principale.
	Excavation, infrastructures, fondation
Automne-hiver 2024-2025 (septembre - avril)	Construction du deuxième bâtiment de 21 logements, sur le lot 5 623 711
Printemps 2025 (avril - juillet)	Location des unités - emménagement
	Aménagement extérieur et stationnements

ÉCHÉANCIERS DE RÉALISATION DES TRAVAUX PROJÉTÉS – PHASE 3

Été 2025 (juin - août)	Excavation, infrastructures, fondations.
Automne-hiver 2025-2026 (août - avril)	Construction du troisième et dernier bâtiment de 27 logements au fond du lot 5 623 711.
Printemps 2026 (avril - juillet)	Location des unités - emménagement
	Aménagement extérieur et stationnements



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Plan de la présentation

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
3. **Procédure d'adoption**



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Procédure d'adoption

Avis <i>favorable</i> du comité consultatif d'urbanisme(CCU)	15 décembre 2022
Adoption du premier projet de résolution du conseil municipal	24 janvier 2023
Assemblée publique de consultation	8 février 2023
Adoption du second projet de résolution du conseil municipal	14 février 2023 (à valider)
Période pour demande d'approbation référendaire	À valider
Adoption finale de la résolution du conseil municipal	À valider
Certificat de conformité de la MRC Matawinie	Dans les 120 jours



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

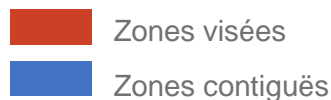
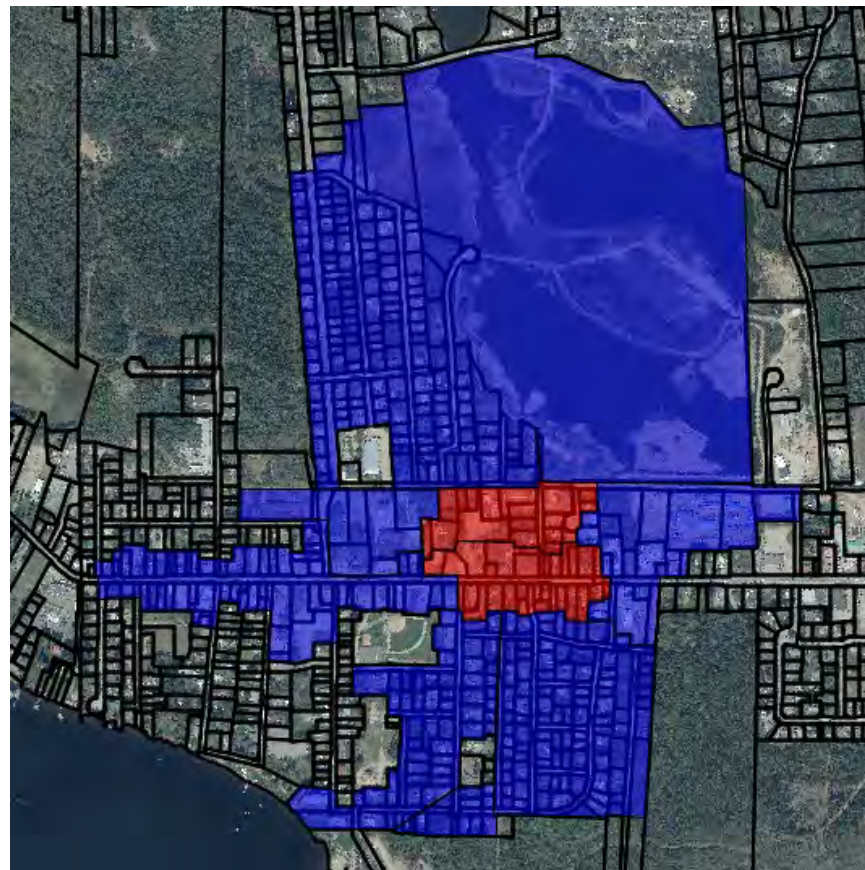
Procédure d'adoption

Disposition susceptible d'approbation référendaire

(Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q Chapitre A-19.1, article 113 3° 6°)

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit:

- Provenir des zones composant le secteur visé (**zone UR-C3 et zone UR-H4**) ou d'une zone contigüe à celle-ci (zones UR-H3, RT-7, UR-C4, UR-H11, UR-C1 et UR-P4);
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone où le secteur d'où elle provient;
- Être signée par au moins 12 personnes ou la majorité si la zone compte 20 personnes ou moins;
- Être reçu par à la Municipalité au plus tard le 8^e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Procédure d'adoption

Avis public

Mettre photo de l'avis public ET de l'enseigne sur le terrain lorsqu'installée suivant l'adoption du 1^{er} projet de résolution



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023

Des questions ?

Merci !



Demande de PPCMOI

Lot 5 623 709 et 5 623 711

Présentation au CCU du 15 décembre 2022 et assemblée publique de consultation du 8 février 2023