

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire des membres du conseil municipal de Saint-Donat tenue au lieu ordinaire des sessions, le 11 avril 2023 à 19h30 à laquelle sont présents et forment quorum sous la présidence du maire Joé Deslauriers, les conseillers Louis Dubois, Luc Drapeau, Marianne Dessureault, Lyne Lavoie, Marie-Josée Dupuis, Norman St-Amour.



Absence :

Le directeur général et greffier-trésorier Mickaël Tuilier ainsi que le directeur du greffe et greffier-trésorier adjoint Gabriel Leblanc sont également présent.

6.14 Adoption finale de la résolution pour le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour les lots 5 623 709 et 5 623 711, rue Principale (En avant du bureau d'information touristique)

23-0411-150

Attendu que l'article 145.36 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme stipule que le conseil d'une municipalité peut autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre de ses règlements d'urbanisme;

Attendu que la Municipalité a adopté le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 15-930 en date du 9 janvier 2017;

Attendu que ce règlement permet au Conseil d'autoriser sur demande et aux conditions qu'il détermine, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

Attendu que le lot 5 623 709 est vacant et qu'un seul bâtiment n'est érigé sur le lot 5 623 711;

Attendu que cet immeuble est situé dans les zones UR-C3 et UR-H4 et les usages qui y sont permis sont des usages du groupe commercial et résidentiel;

Attendu que l'immeuble sis au 557-559 rue Principale serait démoli suite aux autorisations nécessaires;

Attendu que le projet consiste à créer 69 logements répartis en 3 bâtiments principaux multifamiliaux isolés, dont deux figurent sur un même lot;

Attendu que tous les bâtiments projetés auront une hauteur maximale de trois (3) étages, tout en respectant la hauteur maximale en mètres prescrite;

Attendu que le projet comprend un bâtiment multifamilial en zone UR-H4 comprenant 27 logements, soit plus que la norme maximale prescrite;

Attendu que le projet accueillera une aire de stationnement commune ainsi qu'une aire commune pour les usagers;

Attendu qu'il y a une pénurie de logements dans la région, la Municipalité souhaite exploiter le potentiel de redéveloppement de ces lots avec un usage résidentiel;

Attendu que le projet est localisé au coeur du noyau villageois et qu'il bénéficie d'une grande visibilité, la Municipalité souhaite avoir un projet de qualité au niveau de l'architecture et de l'intégration paysagère;

Attendu que le projet est situé à l'intérieur du périmètre urbain et qu'il est souhaitable de veiller à la rentabilisation des infrastructures existantes tels que les routes, les réseaux d'aqueduc et d'égout, les réseaux d'électricité et de télécommunication existants de façon à réduire le fardeau fiscal des contribuables et à minimiser les dépenses publiques;

Attendu que le projet rencontre l'une des orientations retenues pour le village dans son plan d'urbanisme qui vise à accroître la population du périmètre urbain de 10% au cours de la prochaine décennie;

Attendu que le projet ait une densité de 65,7 logements à l'hectare (10 000m²), ce qui est conforme au sens du plan d'urbanisme selon les deux affectations se rattachant au projet (CV et BD-MD-HD) ;

Attendu que l'accès à la rue existant serait utilisé par la mutualisation des entrées et sorties du projet;

Attendu que le projet est conforme aux critères d'évaluation édictés à l'article 4.2 du règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 15-930;

23-0411-150

Attendu que le projet est conforme aux critères d'évaluation édictés à l'article 5.3.1 du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 15-929;

Attendu que le projet est conforme au plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement révisé en vigueur et ne déroge au règlement de zonage numéro 15-924 qu'à l'égard des aspects soumis aux processus d'approbation du présent projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

Attendu que le Comité consultatif d'urbanisme a recommandé au conseil municipal d'accepter ce projet par la résolution 22-12-183, le tout en vertu du règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 15-930;

Attendu que le Comité consultatif d'urbanisme a recommandé au conseil municipal d'accepter la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale par la résolution 22-12-182, le tout en vertu du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 15-929;

Attendu que le premier et le second projet de résolution ont été adoptés aux séances du 24 janvier 2023 et du 14 février 2023 sous les numéros de résolutions 23-0124-016 et 23-0214-051, le conseil municipal a tenu une assemblée de consultation publique le 8 février 2023 au cours de laquelle la population a émis des commentaires concernant le projet de règlement tel que prévu aux dispositions des articles 124 à 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), ;

À ces faits, il est proposé par Norman St-Amour et résolu à l'unanimité des conseillers que le conseil municipal décrète ce qui suit :

D'adopter la version finale du projet de résolution numéro 23-0411-150, adoptée en vertu du règlement numéro 15-930 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) concernant le projet de développement des lots 5 623 709 et 5 623 711 du cadastre du Québec, sur la rue Principale, pour permettre :

- un usage résidentiel comprenant 27 unités de logement dans la zone UR-H4 alors que la zone limite le nombre de logements par bâtiment à 8;
- une hauteur de 3 étages pour les deux bâtiments projetés dans la zone UR-C3, alors que la hauteur dans cette zone est limitée à 2 étages;
- la construction de deux bâtiments principaux sur un seul lot, alors que le premier alinéa de l'article 6.1 du règlement de zonage numéro 15-924 spécifie qu'un seul bâtiment principal est autorisé par terrain;

avec les conditions suivantes:

- Le dépôt d'un plan de gestion des eaux de surface produit par un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, conforme aux orientations en vigueur à cet effet;
- Le dépôt d'un plan de raccordement aux réseaux d'aqueduc et égouts ainsi qu'une validation sur le débit d'eau pour alimenter les bâtiments et la borne incendie située à proximité le tout produit par un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ;
- Les travaux de construction (minimalement avec une fondation) doivent être débutés dans un délai d'un (1) an suivant l'adoption finale du projet par la municipalité, sans quoi, la résolution deviendra caduc ;
- Au respect du plan de phasage proposé par les promoteurs sur un délai de 4 ans de la manière qui suit, sans quoi, la résolution deviendra caduc :
 - **Phase 1 (2023-2024)**
 - Décontamination, excavation, infrastructures et fondation du bâtiment #1 sur le lot A;
 - Construction du bâtiment #1 de 21 logements;
 - Aménagement extérieur et stationnements
 - **Phase 2 (2024-2025)**

23-0411-150

- Démolition du 557-559 rue Principale
 - Excavation, infrastructures et fondations
 - Construction du bâtiment #2 de 21 logements
 - Aménagement extérieur et stationnements
- **Phase 3 (2025-2026)**
 - Excavation, infrastructures et fondations
 - Construction du bâtiment #3 de 27 logements
 - Aménagement extérieur et stationnements

Si le délai de 4 ans ne peut pas être respecté, le promoteur peut faire une demande de prolongation au conseil municipal et le conseil municipal pourra accorder ou pas cette prolongation par résolution. La demande de prolongation devra établir clairement les motivations et les raisons pour lesquelles le projet ne respecte pas l'échéancier ;

- À l'obtention de toutes autres autorisations gouvernementales requises à l'élaboration du projet;
- À la réalisation du plan d'aménagement paysager et du bordereau de plantation en fonction de ce qui a été déposé dans le document de présentation du projet en y incluant un plus grand nombre de conifères ainsi qu'un calibre minimal de 50mm calculés à une hauteur de 1.30 mètre pour les espèces arborescentes, et ce, pour chacune des phases du projet;
- La proposition d'éclairage extérieur déposée devra prendre en considération les points suivants :
 - L'ensemble des lampadaires devront être d'une hauteur maximale de 6 mètres et être dirigés vers le sol;
 - La force de l'éclairage, un éclairage de type « blanc chaud » plutôt que blanc froid sera exigé et ne devra pas dépasser les 3 000 degrés Kelvin pour chacun des luminaires extérieurs (bâtiments et stationnement) et ajustés de manière à ne pas créer d'effet d'éblouissement;
- À la signature d'un protocole d'entente concernant le dépôt d'une garantie financière pour l'aménagement des infrastructures comme l'aqueduc, l'égout, l'aménagement des allées véhiculaires, des aires de stationnement afin de garantir la conformité du projet et le respect des conditions édictées.

Extrait véridique du livre des procès-verbaux, donné à Saint-Donat le 12 avril 2023.


Joé Deslauriers, maire


Gabriel Leblanc, directeur du greffe et greffier-trésorier adjoint