



PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE MATAWINIE  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-DONAT

Séance extraordinaire des membres du conseil municipal de la Municipalité de Saint-Donat tenue au lieu ordinaire des séances le **24 octobre 2023 à 19h30** à laquelle sont présents et forment quorum sous la présidence du maire Joé Deslauriers, les conseillers Marianne Dessureault, Lyne Lavoie, Marie-Josée Dupuis, Norman St-Amour.

Le directeur général et secrétaire-trésorier Mickaël Tuilier est également présent.

- 1. Ouverture de la séance**
- 2. Adoption de l'ordre du jour**
- 3. Adoption des procès-verbaux**
  - 3.1 Aucun
- 4. Finances**
  - 4.1 Aucun
- 5. Administration générale**
  - 5.1 Autorisation de signature d'une entente avec les promoteurs de la Place Archambault (Developpement outstanding inc.)
- 6. Urbanisme et Environnement**
  - 6.1 Avis de motion relatif au Règlement 23-1180 modifiant le règlement de zonage numéro 15-924, visant la zone UR-P9, afin de retirer l'usage C-4 "commerce de récréation et de divertissement" de la liste des usages autorisés
  - 6.2 Adoption du projet de Règlement 23-1180 modifiant le règlement de zonage numéro 15-924, visant la zone UR-P9, afin de retirer l'usage C-4 "commerce de récréation et de divertissement" de la liste des usages autorisés
- 7. Loisirs, Culture et Vie communautaire**
  - 7.1 Aucun
- 8. Travaux publics et Parcs**
  - 8.1 Aucun
- 9. Sécurité incendie et sécurité civile**
  - 9.1 Aucun
- 10. Divers**
  - 10.1 Aucun
- 11. Période d'information**
  - 11.1 Aucun
- 12. Période de questions**
- 13. Fermeture de la séance**

---

**1. Ouverture de la séance**

**L'avis de convocation a été signifié tel que requis par le Code municipal du Québec à tous les membres du Conseil.**

Le maire et président Joé Deslauriers procède à l'ouverture de la séance.

Il est à noter que le maire fait le choix de ne pas voter, à moins d'indication contraire.

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

- 23-1024-432** Il est proposé par Norman St-Amour et résolu à l'unanimité des conseillers d'adopter l'ordre du jour comme déposé.

## 5. Administration générale

### 5.1 Autorisation de signature d'une entente avec les promoteurs de la Place Archambault

**23-1024-433** Attendu qu'en 2016, la Municipalité de Saint-Donat a lancé un appel de propositions afin de développer des terrains municipaux vacants ;

Attendu que le projet présenté par Développement Outstanding inc. a été retenu par la Municipalité de Saint-Donat et présenté par les promoteurs en assemblée publique le 21 juin 2016 ;

Attendu que des discussions entre les parties ont, par la suite, donné lieu à quatre (4) ententes de développement signées entre les parties entre octobre 2016 et décembre 2018 ;

Attendu que le 18 décembre 2018, l'acte de vente visant à céder les lots 6 154 140, 5 623 148 et 6 154 141 du Cadastre du Québec à Développement Outstanding inc. est intervenu ;

Attendu que l'Acte de vente prévoit notamment une obligation pour les promoteurs d'ériger sur les lots vendus un ensemble hôtelier et une salle multifonctionnelle, le tout en conformité de la réglementation municipale en vigueur ;

Attendu que l'acte de vente prévoit également que l'acheteur devait avoir complété toutes les formalités requises auprès de la Municipalité pour l'obtention des permis de construction à l'intérieur d'une période de vingt-et-un (21) mois suivant la signature de l'acte de vente ;

Attendu que l'exécution de ces obligations est garantie par une clause résolutoire ;

Attendu que le 18 février 2021, Développement Outstanding inc. a cédé les lots vendus par Saint-Donat à l'entreprise Placements Saint-Donat inc., cette dernière s'obligeant à prendre à sa charge toutes les obligations inscrites à l'acte de vente, et plus particulièrement celle inscrite à la clause résolutoire ;

Attendu qu'au terme de la résolution 21-1012-566, la Municipalité de Saint-Donat s'est prévaluée de la clause résolutoire, considérant qu'aucune demande de permis n'avait été déposée dans le délai prescrit à l'acte de vente, et a également mandaté la firme d'avocats Dunton Rainville pour représenter ses intérêts dans les diverses procédures judiciaires pour la résolution de la vente des lots 5 623 148, 6 154 140 et 6 154 141 inscrite au bureau de la publicité des droits de la circonscription de Montcalm, le 19 décembre 2018, sous le numéro 24 339 528;

Attendu la tenue de consultations citoyennes les 7 et 8 juillet 2021, lors desquelles les citoyens réclament du Conseil municipal l'annulation du projet hôtelier ;

Attendu que *Placements Saint-Donat inc.* conteste être en défaut d'exécuter ses obligations ;

Attendu que *Placements Saint-Donat inc.* et *Kalaf Holdings inc.*, créanciers, prétendent avoir droit et réclament à la Municipalité une compensation monétaire de plus de 3.2 M\$ pour les coûts qu'ils ont engagés dans le projet de développement sur les terrains cédés à laquelle s'ajoute une perte de profits de plus de 10.3 M\$ ;

Attendu que les parties ont entrepris des discussions afin de trouver un compromis et qu'elles désirent éviter des procédures



judiciaires et préfèrent régler le présent dossier à l'amiable, sans admission de quelque nature que ce soit ;

À ces faits, il est proposé par Marie-Josée Dupuis et résolu à l'unanimité des conseillers de :

- d'autoriser le directeur général et greffier-trésorier ainsi que le maire à signer pour et au nom de la Municipalité, la transaction version finale, datée du 13 octobre 2023, à intervenir entre la municipalité de Saint-Donat et les promoteurs de Place St-Donat dans le cadre de la résolution de la vente des lots 5 623 148, 6 154 140 et 6 154 141;
- d'autoriser le directeur général et greffier-trésorier à donner un mandat à un professionnel pour mener une étude environnementale phase I sur les lots actuellement identifiés comme étant les lots 5 623 685, 5 623 687, 5 623 716, 5 623 717 et 5 623 718 du Cadastre du Québec ;
- que les sommes nécessaires pour ce faire sont sujettes à la réalisation de toutes les conditions prévues à la transaction, incluant l'homologation de la transaction par la Cour supérieure du Québec et l'approbation du règlement d'emprunt par le MAMH;

## 6. Urbanisme et Environnement

### 6.1 **Avis de motion relatif au Règlement 23-1180 modifiant le règlement de zonage numéro 15-924, visant la zone UR-P9, afin de retirer l'usage C-4 "commerce de récréation et de divertissement" de la liste des usages autorisés**

Avis de motion est donné par Lyne Lavoie à l'effet qu'un projet de *Règlement 23-1180 modifiant le règlement de zonage numéro 15-924, visant la zone UR-P9, afin de retirer l'usage C-4 "commerce de récréation et de divertissement" de la liste des usages autorisés*, sera présenté.

### 6.2 **Adoption du projet de Règlement 23-1180 modifiant le règlement de zonage numéro 15-924, visant la zone UR-P9, afin de retirer l'usage C-4 "commerce de récréation et de divertissement" de la liste des usages autorisés**

**23-1024-434** *La conseillère Lyne Lavoie demande dispense de lecture lors du dépôt de cette résolution. Le maire s'assure à ce moment de vérifier si tous les membres du conseil sont en accord avec cette demande. Puisqu'aucun commentaire n'est émis, la dispense de lecture est donc accordée.*

À ces faits, il est proposé par Lyne Lavoie et résolu à l'unanimité des conseillers que le projet de *Règlement 23-1180 modifiant le règlement de zonage numéro 15-924, visant la zone UR-P9, afin de retirer l'usage C-4 "commerce de récréation et de divertissement" de la liste des usages autorisés*, soit et est adopté comme déposé.





## 12. Période de questions

1. Citoyen non identifié : Suivant la prise des décisions par les membres du conseil municipal lors de la séance, est-ce qu'il reste des consultations citoyennes concernant les deux terrains au bord de l'eau?

Réponse : Oui, il reste à savoir si les citoyens sont d'accord à ce que le Conseil retire l'usage commercial d'hôtel ou si au contraire le Conseil laisse le droit de bâtir un hôtel à cet endroit. À la consultation publique du 8 novembre prochain, les membres du conseil municipal souhaitent consulter les citoyens afin de remettre le zonage des terrains comme il était à l'époque.

2. Denis Lalonde : Suivant l'entente avec Développement Outstanding, le promoteur s'engage-t-il à faire des logements locatifs avec les deux terrains qu'ils lui sont donnés ? Est-ce qu'il a une date pour la construction des logements?

Réponse : Oui, ça fait partie de l'entente pour qu'il bânisse des logements locatifs, et non, pour de la location à court terme. Il n'y a aucun délai pour la construction des logements locatifs, mais il a 60 jours pour déposer la demande d'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

3. Marie Bertrand : Combien de logements sont prévus sur les terrains ?

Réponse : Pour les deux terrains (cadastre) au chemin de la Montagne, le Conseil ne sait pas encore. Au coin du chemin Desormeaux, il s'agit de deux fois des 24 logements, les plans doivent être conformes et sans dérogation mineure.

4. Philippe Tellier : La pétition ne portait pas uniquement que sur le bord de l'eau, mais aussi sur l'ensemble du projet. Depuis la dernière rencontre de consultation publique, quelles sont les étapes réalisées avec la population et pourquoi la Municipalité est frileuse d'aller en cours pour aller débattre le tout ?

Réponse : Le Conseil a parlé avec des citoyens et la grande inquiétude était beaucoup sur l'accessibilité du plan d'eau et la protection du parc riverain du Lac Archambault. Les procureurs ont dit que même si la Municipalité pense avoir la meilleure des ententes, un juge peut en décider autrement. Par exemple, le tribunal pourrait accorder un délai supplémentaire à 21 mois à Développement Outstanding pour la construction. Pour le Conseil, ce qui a primé sur la décision et qui était non négociable, c'est quand 200 personnes nous ont dit qu'ils ne voulaient plus du projet. Pour le conseil, la négociation qu'il y a eu avec Développement Outstanding vient protéger le bien collectif et la construction des logements va rapporter des taxes qui allègeront le fardeau fiscal du règlement d'emprunt en plus de répondre à un besoin.

Au niveau de la notion de « tour », les condos de l'Anse aux pionniers et le derrière de l'hôtel de ville ont plus de 19 mètres de hauteur et il ne s'agit pas de « tour ».

5. Annie-Catherine Gaudet : Nous ne sommes pas contre la densification, mais nous pensons qu'il y aurait eu des options différentes comme faire des plus petits modules de propriété qui pourrait permettre de départager des

logements. Le contrat au départ prévoyait une porte de sortie avec la clause résolutoire. Si cette clause avait bien été rédigée, il aurait pu avoir un plafond aux dépenses et nous n'en serions pas rendu-là. Dans les portions du contrat qu'on ne voit pas, on ne sait pas à quoi s'attendre, nous ne sommes pas en mesure d'évaluer les risques comme population.

Réponse : les deux parties ne s'entendent pas sur l'application de la clause résolutoire. Seul un juge pourrait trancher la question avec les risques que cela amène. Le Conseil pense que cette entente est satisfaisante pour l'ensemble des citoyens. Le projet d'entente a été évalué par les procureurs de la Municipalité et à l'interne par nos services.

Il y aura une construction par terrain, conforme à la réglementation.

6. Johanne Babin : Quelles sont les garanties qu'il n'y aura pas de vente et que ce sera des logements locatifs et non des condos ?

Réponse : Il s'agit de logement locatif pour les terrains Desormeaux et Saint-Donat. Toutefois, sur le chemin de la Montagne, ça peut être des condos comme des logements, cela n'est pas spécifié. À la question de Madame Babin, le Conseil confirme qu'il n'y a aucun accès privé au lac ni aucun droit de quai.

7. Philippe Tellier : Reviens au micro faire la lecture de la pétition qui avait été signée par les citoyen.nes.
8. Guy Robitaille : Les terrains ont été vendus 500 000\$, est-ce qu'ils ont été payés? Vous avez donné 3 terrains, avez-vous remboursé le 500 000\$ du bord de l'eau parce que vous avez récupéré les terrains?

Réponse : Oui ils ont été payés, nous les avons provisionnés.

On récupère les terrains au bord de l'eau avec notre 500 000 \$. Et on ajoute 700 000 \$ pour l'entente pour régler le litige, pour un total de 1,2 M \$.

### **13. Fermeture de la séance**

**23-1024-435** Il est proposé par Marie-Josée Dupuis et résolu à l'unanimité des conseillers de lever la présente séance. Il est alors 20h25.

---

Joé Deslauriers  
Maire

---

Mickaël Tuilier  
Directeur général et  
greffier-trésorier