



APPEL D'INTÉRÊT

« Signature centre-ville - Saint-Donat »



Février 2025

TABLE DES MATIÈRES

1. OBJET	3
2. MISE EN CONTEXTE	4
3. IDENTIFICATION DU SITE À DÉVELOPPER.....	9
4. PROJETS ADMISSIBLES.....	10
5. RÈGLEMENTATION APPLICABLE	11
6. MODE DE SOLlicitATION	12
7. CONDITIONS GÉNÉRALES DE MISE EN VENTE.....	12
8. CONDITIONS DE PARTICIPATION	13
9. CALENDRIER.....	15
10. DÉPÔT DES INTÉRÊTS	15
11. CONTENU DE LA PROPOSITION.....	15
12. EFFET DU DÉPÔT D'UN INTÉRÊT	16
13. CONFORMITÉ	16
14. CRITÈRES DE SÉLECTION	16
ANNEXE 1 – FICHE TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE	18
ANNEXE 2 - GRILLE DES USAGES ET DES NORMES.....	19
ANNEXE 3 – ARTICLE 5.8 DU REGLEMENT DE P.I.I.A. N°. 15-928 « QUADRILATÈRE DE LA PLACE SAINT-DONAT ».....	20

1. OBJET

1.1 La Municipalité de Saint-Donat (ci-après la « Municipalité ») **désire vendre de gré à gré**, sa propriété sise au 456, rue Principale ainsi que le terrain adjacent (ci-après collectivement « l'immeuble ») dans le but d'assurer la revitalisation de son centre-ville. Elle souhaite qu'un projet sur ce site dénommé « Signature centre-ville Saint-Donat » soit un catalyseur du développement de la municipalité.



Immeuble visé en encadré

1.2 L'immeuble est offert dans le but que soit réalisé un projet signature innovant qui s'inscrit dans le cadre d'un plan d'envergure, permettant d'insuffler un dynamisme nouveau au centre-ville, élément clé de la stratégie de relance de la Municipalité.

1.3 Le développement du site visé est guidé par plusieurs objectifs stratégiques visant à transformer ce lieu en un espace dynamique et multifonctionnel au bénéfice de la communauté et des visiteurs, à savoir :

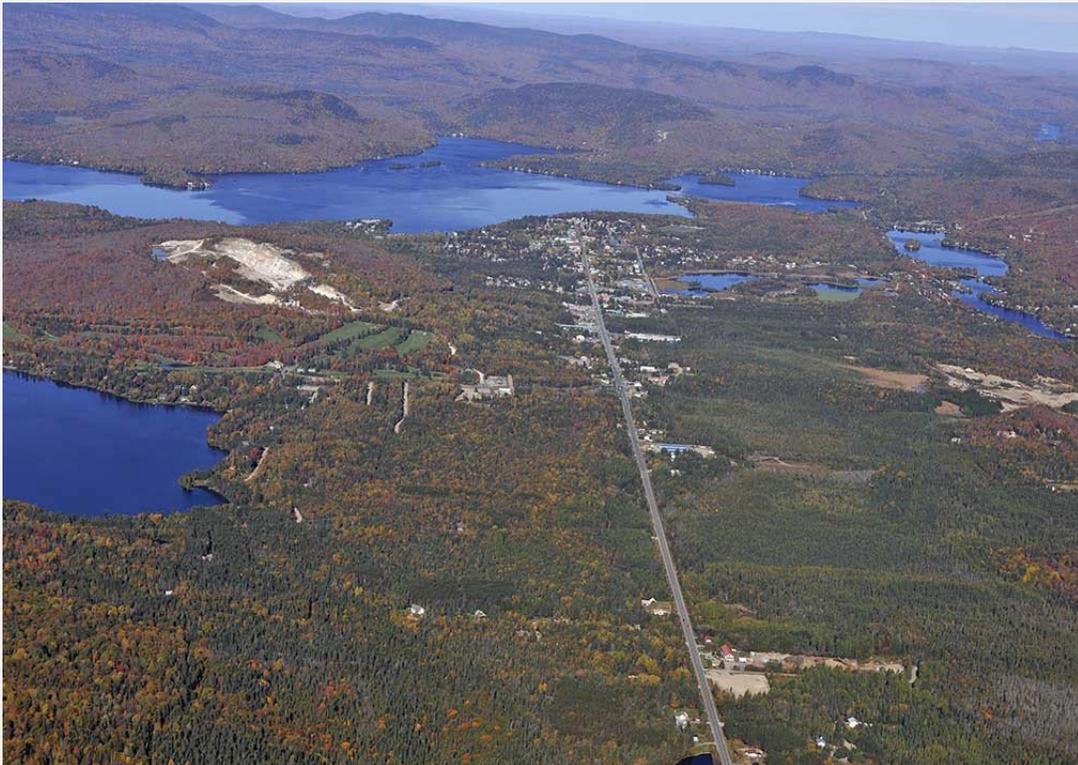
- Apporter une valeur ajoutée à l'économie locale (création d'emplois, services de proximité, diversification de l'offre commerciale, etc.);
- Favoriser la fréquentation au centre-ville ;
- Renforcer l'attrait touristique du centre-ville ;
- Soutenir et encourager l'habitation au centre-ville ;
- Développer un milieu de socialisation actif et inclusif ;
- Créer un espace dynamique et multifonctionnel au bénéfice de la communauté ;
- Consolider le tissu urbain du centre-ville par l'insertion d'un projet distinctif s'intégrant au secteur.

1.4 À terme, le projet vise à redonner à ce secteur du centre-ville ses lettres de noblesse quant à son caractère animé et dynamique d'autrefois. La Municipalité de Saint-Donat invite les personnes intéressées à soumettre leur projet de développement, qui doit prévoir la construction d'un bâtiment neuf qui contribue à

la revitalisation du secteur et qui s'intègre aux aménagements environnants. La Municipalité souhaite être un partenaire dans le développement de ce secteur et mettra les ressources nécessaires pour en faire un projet structurant pour son centre-ville.

2. MISE EN CONTEXTE

2.1 Premier *Parc naturel habité du Canada*, Saint-Donat est une municipalité située dans la MRC de la Matawinie reconnue pour sa qualité de vie et comme étant une destination de villégiature et de plein air accessible. Dans les dernières années, Saint-Donat a connu une croissance de sa population possédant un fort sentiment d'appartenance envers le territoire. On note une offre exceptionnelle d'infrastructures de loisirs pour une municipalité de cette taille et une vie communautaire stimulante grâce à de nombreux organismes impliqués. La gamme de services à la communauté contribue à la qualité de vie de la population grâce à la présence d'écoles, de garderies, de services de santé, etc.



Saint-Donat en perspectives

2.2 Cependant, quelques défis sont à relever, notamment une offre limitée de logements, en particulier pour les familles, les jeunes travailleurs et les personnes âgées et un manque d'hébergement touristique de destination (hôtel signature, auberge touristique, etc.).

2.3 **Le Plan de développement économique et touristique 2025-2030**, ci-après le « Plan ». La Municipalité a récemment élaboré son Plan qui a permis de mettre en lumière plusieurs éléments entourant la relance économique de Saint-Donat.

L'élaboration du Plan a permis de faire un état de situation de la posture actuelle de la municipalité qui connaît une croissance de son indice de vitalité. Cependant, on constate une dévitalisation du centre-ville et une dépendance des commerces et des restaurants à la saisonnalité provoquant des impacts sur le dynamisme du cœur villageois.

2.4 D'un point de vue touristique, la Municipalité possède une offre récréotouristique attrayante axée principalement sur des activités de plein air, dont plusieurs infrastructures accessibles sans frais. La présence de deux stations de ski importantes, le site d'écrasement du Liberator Harry situé à la Montagne Noire, le centre de golf ainsi que l'une des portes d'entrée du Parc national du Mont-Tremblant contribuent à l'attractivité de la destination. D'ailleurs, des projets de développement sont en cours afin de bonifier l'offre de ces stations sur quatre saisons. Cependant, le manque d'hébergement touristique de destination et d'infrastructures adaptées au tourisme d'affaires a un impact important sur l'attractivité du territoire et la rétention de la clientèle touristique. Également, l'offre d'activités touristiques intérieures et de produits culturels attrayants demeure en déficit.

2.5 Le Plan présente trois enjeux à prendre en considération dans le cadre de la relance économique et touristique de Saint-Donat :

- L'importance de relancer et d'enrichir l'offre touristique autour d'un positionnement distinctif et fort ;
- La nécessité de générer des créneaux économiques et commerciaux distinctifs pour se démarquer ;
- L'importance de rehausser les conditions de base de l'attractivité territoriale pour attirer de nouveaux travailleurs, résidents et entreprises.

2.6 Pour orienter ses actions, la Municipalité s'est dotée d'une vision de développement, soit que :

« Saint-Donat soit reconnue comme une destination écotouristique de montagne prospère dont l'activité économique est en constante ébullition. Le dynamisme qu'insufflent ce Parc naturel habité offre un milieu de vie exceptionnel pour les résidents de quelques jours, ou pour ceux qui y vivent pour toujours ».

2.7 La Municipalité souhaite garder le cap sur l'enrichissement continu du milieu de vie à travers un développement économique responsable visant la pérennité et le bien-être des communautés. Pour concrétiser cette vision, trois axes de développement comprenant dix chantiers sont inclus au plan de développement :

• **Axe 1 : Susciter le développement d'une économie touristique sur quatre saisons**

Cet axe vise à stimuler le développement de produits touristiques en s'appuyant sur un positionnement distinctif basé sur la nature. En marge des grandes destinations touristiques, la Municipalité souhaite offrir des expériences plein air quatre saisons accessibles et rassembleuses, où s'amalgament vitalité et bien-être.

- **Axe 2 : Favoriser la diversification économique par créneaux adaptés à Saint-Donat**

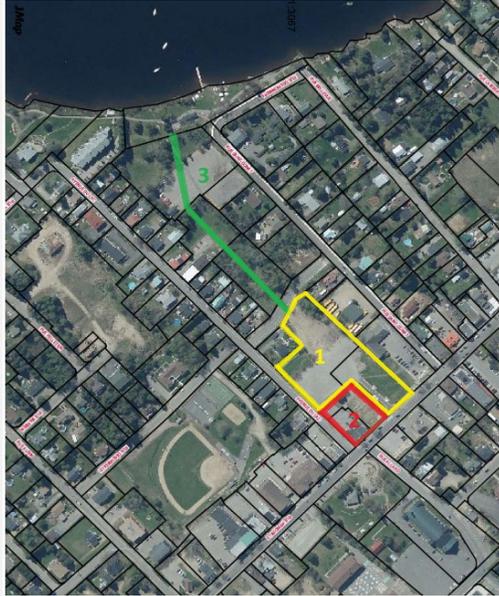
Cet axe vise à diversifier et à dynamiser l'économie et la création d'emplois de qualité par l'instauration de créneaux alignés à l'environnement et aux valeurs de la population, en s'appuyant sur des atouts, dont la forte présence de villégiateurs. De plus, la création de conditions propices au développement de l'économie de la Municipalité passe inévitablement par la revitalisation du cœur villageois.

- **Axe 3 : Rehausser l'attractivité territoriale de Saint-Donat**

Cet axe vise à positionner Saint-Donat comme une destination de choix pour attirer de nouveaux travailleurs, résidents et entreprises. Le rehaussement des conditions de base de l'attractivité territoriale se doit d'être adressé afin de proposer des milieux de vie économique et sociale dynamiques. Le rayonnement d'une marque territoriale identitaire forte est une condition de succès.

2.8 Comme décrit dans le **chantier 5 du Plan**, la revitalisation du centre-ville en un lieu de convergence attractif et animé est l'une des grandes priorités de la Municipalité. Le noyau villageois de Saint-Donat est l'épicentre de son identité sociale et de sa vitalité économique future. Sa nécessaire revitalisation lui permettra de retrouver sa vigueur pour en faire un lieu de connexion essentiel pour les résidents, les villégiateurs et les visiteurs. La Municipalité vise ainsi à coordonner la mise en œuvre de différentes actions de revitalisation et d'aménagements distinctifs qui favorisent les rencontres. Les éléments priorités dans les différents chantiers du plan, notamment dans le chantier 5, sont principalement un hôtel boutique, un lieu de diffusion culturelle, un carrefour d'entreprises, des logements abordables, la connexion aux réseaux de sentiers et au lac Archambault, etc.

2.9 **Le développement du centre-ville.** Le centre-ville a longtemps été reconnu pour sa beauté et son caractère animé. Plusieurs bouleversements, notamment deux incendies majeurs et le départ de deux institutions importantes (Société des alcools et la Caisse Desjardins) en dehors du noyau villageois ont contribué à diluer l'activité commerciale au centre-ville. Le dernier incendie de 2013 a eu pour effet de détruire près d'une dizaine de commerces, de créer une zone « morte » en plein centre-ville et d'amorcer une séparation de deux zones commerciales distinctes. Par ailleurs, le centre-ville possède deux pôles d'intérêts culturel et sportif. Au nord de la rue Principale, se trouvent l'aréna, la maison de la culture, la bibliothèque, une place pour les spectacles en plein air, etc. Au sud, le parc des Pionniers, localisé sur les rives du lac Archambault, propose gratuitement une multitude d'activités récréatives ainsi que des aires de pique-nique, un pavillon d'accueil, etc.



Saint-Donat ne possédait aucune place publique « centrale » autour de laquelle pouvait se développer le secteur commercial tout en devenant un lieu de rencontre pour les citoyens et les visiteurs. C'est dans cette optique que se réalise en **trois phases** le projet de développement du centre-ville.

- 2.10 **Phase 1 – complétée.** Une esplanade publique en pavé uni a été construite afin de créer un lieu de rassemblement chaleureux, entouré d'arbres et d'espaces fleuris. Elle est adaptée pour les familles, les aînés et les personnes à mobilité réduite et est juxtaposée à un terrain de deck-hockey qui sera fonctionnel au printemps 2025.



- 2.11 **Phase 2 – objet de cet appel d'intérêt.** Construire un bâtiment multiusage (espaces institutionnels, commerciaux et résidentiels) pouvant abriter, sans être limitatif, un carrefour d'entreprises, un établissement hôtelier, le bureau d'information touristique, l'accueil village relais (accueil VR), un centre d'interprétation sur l'histoire de Saint-Donat, etc. La phase 2 s'inscrit dans le cadre du chantier 5 du Plan, soit la revitalisation du cœur villageois en un lieu de convergence attractif et animé.



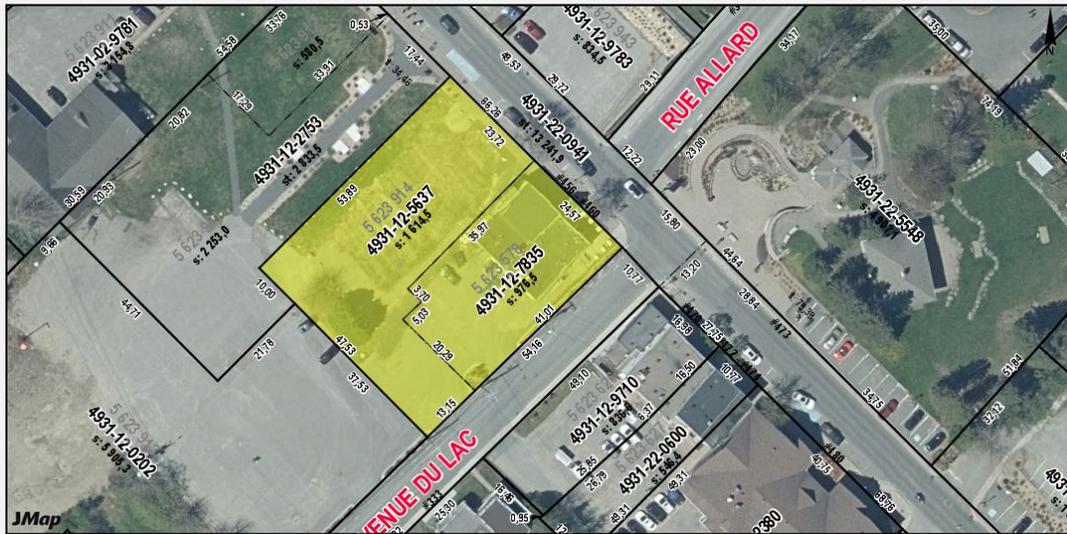
Phase 2 hachurée

- 2.12 **Phase 3 – à venir.** Réaliser un sentier piétonnier entre le secteur du centre-ville et le lac Archambault incluant un aménagement paysager de qualité avec possibilité de décoration hivernale et estivale.



Phase 3

3. IDENTIFICATION DU SITE À DÉVELOPPER



3.1 L'immeuble à développer est situé au cœur du centre-ville. Il est identifié comme étant les lots 5 623 578 et 5 623 914. L'immeuble est desservi adéquatement par le réseau d'aqueduc, d'égout et pluvial de la Municipalité.

3.2 Sur le lot 5 623 578, se trouve actuellement un bâtiment (anciennement Restaurant du coin) qui devra être démoli, la démolition étant à la charge du proposant et devant être incluse dans la proposition. La Municipalité possède un rapport d'inspection sur ce bâtiment relevant de nombreux défauts le rendant impropre à tout usage de telle manière que la Municipalité privilégie sa démolition. Le rapport est disponible sur demande.



Immeuble présentant le bâtiment existant et une partie du terrain vague adjacent

3.3 La partie vague (lot 5 623 914) accueillait autrefois un établissement de réparation de véhicules. De ce fait, il est donc possible que le sol (sous-terrain) présente une contamination à des matières comme des hydrocarbures pétroliers, bien que le lot ne soit pas répertorié sur la liste des terrains contaminés du ministère de l'Environnement, de la lutte contre les changements climatiques, de la Faune et

des Parcs. À l'heure actuelle, aucune étude environnementale n'a été réalisée pour déterminer la nature et la composition du sol.

Il est à noter qu'au moment de lancer le présent appel d'intérêt, la Municipalité n'est pas propriétaire du lot 5 623 914, une promesse d'achat a été conclue et le propriétaire actuel a autorisé la Municipalité à lancer l'appel d'intérêt en attendant la conclusion de l'acte de vente.

Description sommaire de l'immeuble		
	Bâtiment	Terrain vague
Matricule	4931-12-7835	4931-12-5637
Lot	5 623 578	5 623 914
Adresse	456, rue Principale	Rue Principale
Superficie	976,5 m ²	1 614,5 m ²
Frontage	24,750 m	23,72 m
Profondeur	41,01 m	53,89 m
Zonage	UR-C1	UR-C1

4. PROJETS ADMISSIBLES

4.1 Pour être admissible, le projet doit :

- Impliquer la construction d'un bâtiment neuf.
- Être mis en chantier à l'automne 2025.
- Être en cohérence avec les orientations d'aménagement et de développement économique de la Municipalité.

4.2 Les principaux éléments pouvant être intégrés au projet sont :

a. Espace commercial

Certains types d'établissements sont priorisés pour ce secteur :

- Locaux commerciaux *pour commerces attractifs* avec frontage, terrasse et vitrine sur la rue Principale ou sur l'esplanade de la place Saint-Donat.
- *Carrefour d'entreprises*, espaces de travail collaboratifs pour entreprises identifiées selon des créneaux à haute valeur ajoutée.
- *Établissement hôtelier* : unités d'hébergement courts séjours et petite salle de réunion. Entente possible avec un promoteur hôtelier.
- *Petite salle de spectacle de type boîte à chanson* : salle de spectacle et/ou café culturel comprenant 60 à 80 places. Entente possible avec un diffuseur régional.
- *Lieu communautaire* : salle d'exposition artistique ou sur l'histoire de Saint-Donat. Entente possible avec la Municipalité.
- *Centre des visiteurs* : bureau d'information touristique, centre d'accueil village-relais. Entente possible avec la Municipalité.

b. Espace résidentiel (logements)

La Municipalité reconnaît les défis liés à la crise du logement et considère ce projet comme une opportunité pour répondre à cette problématique.

4.3 Parmi les aménagements préconisés, la Municipalité souhaite :

- Une entrée au stationnement par l'avenue du Lac avec des cases de stationnement munies de bornes de recharge pour les véhicules électriques.
- Dans une perspective de développement durable, la construction de bâtiments qui répondent adéquatement aux besoins des occupants (consommation d'énergie, eau, etc.) et génèrent un impact environnemental limité.
- Des sorties véhiculaires aménagées de manière sécuritaire pour chacun des utilisateurs, considérant que l'avenue du Lac présente une pente et une piste cyclable devant ce côté de l'immeuble.

5. RÈGLEMENTATION APPLICABLE

5.1 L'immeuble se situe dans la zone UR-C1. Cette zone permet les usages suivants (voir annexe 3 - grille des usages et des normes):

- C1 : Commerce de détails et de service de proximité tels que : commerces de produits alimentaires, de marchandises générales, de produits spécialisés et de services personnels.
- C2 : Commerce de services financiers, services professionnels et de bureaux administratifs.
- C4 : Commerce de récréation intérieure (salle de spectacle, d'exposition, bar, centre d'entraînement, etc.), commerce de restauration à l'exception de la restauration rapide.
- P1, P2, P3 : Usage de nature publique.

5.2 L'immeuble se situe dans un secteur où l'ensemble des constructions et des aménagements doivent être soumis **au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, ci-après « PIIA »** (voir annexe 5 – article 5.8 du Règlement de PIIA n° 15-928).

5.3 Les propositions reçues devront respecter l'ensemble des règlements d'urbanisme de la Municipalité. Il appartient au proposant de s'informer de toutes les normes applicables sur le territoire de la Municipalité et dans la zone visée. En cas d'incompatibilité entre les normes apparaissant au présent appel d'intérêt et la réglementation en vigueur, cette dernière a préséance. L'usage prévu devra se conformer au même Règlement et ne devra pas causer d'impact sur le voisinage. Il incombe au proposant de démontrer que son projet satisfait aux critères établis et aux usages autorisés pour ce secteur.

5.4 Advenant le cas où le proposant doit demander une ou des dérogations touchant une ou des dispositions du Règlement d'urbanisme, ce dernier devra présenter

une demande conformément à la réglementation. La Municipalité pourra accepter ou refuser cette demande.

5.5 Le projet devra respecter toutes autres normes et exigences des lois provinciales et fédérales dont, notamment, celles relatives à l'environnement.

6. MODE DE SOLLICITATION

6.1 La sollicitation dans le cadre de cet appel d'intérêt est réalisée en deux étapes soit :

a. **Étape 1 - qualification des proposants.** Les proposants sont invités à soumettre leur intérêt et motivation ainsi qu'une liste de documents préliminaires. Durant cette étape, la Municipalité évaluera les proposants sur la base de leur vision de développement, leur expérience et leur expertise. Trois proposants au maximum seront choisis à cette étape.

b. **Étape 2 - validation du projet.** Les proposants sélectionnés seront invités à compléter leur dossier avec une présentation détaillée de leur projet. Durant cette étape, la Municipalité négociera avec les proposants sélectionnés les caractéristiques finales du projet proposé. Elle évaluera également les proposants sur la base de leur capacité financière à réaliser le projet. Cette étape se conclura par la signature d'une promesse d'achat avec le proposant final à l'issue d'une demande de PIIA et à la suite de l'adoption de son projet par le conseil municipal.

6.2 La Municipalité choisit cette procédure afin de favoriser une analyse professionnelle et complète des propositions basées sur la valeur globale du projet soumis et tenant compte autant des caractéristiques économiques, sociales, environnementales et financières du projet. Cette approche permettra au comité d'analyse de faire des recommandations au conseil municipal qui, ultimement, décidera du projet retenu.

6.3 La Municipalité ne s'engage à accepter aucune des propositions reçues et n'assume aucune obligation de quelque nature que ce soit envers le ou les proposants. La Municipalité n'est pas tenue de motiver l'acceptation ou le rejet de toute proposition. Toute proposition reçue qui ne sera pas conforme au présent document d'appel d'intérêt pourra être rejetée.

6.4 La Municipalité peut, à sa discrétion, refuser de considérer et retirer complètement de l'appel d'intérêt ou rejeter toute proposition qui, de son opinion, ne répond pas à ses attentes.

6.5 Le dépôt d'une proposition et l'étude de celle-ci par la Municipalité ne confèrent aucun droit au proposant à l'égard de l'immeuble.

7. CONDITIONS GÉNÉRALES DE MISE EN VENTE

7.1 Le prix proposé ne pourra se situer sous la barre des **395 000 \$**.

7.2 Frais de transaction. En plus du coût d'acquisition, tous les frais inhérents à la transaction seront à la charge du proposant, incluant de façon non limitative :

- Les taxes;
- Les droits de mutation;
- Les honoraires professionnels;
- Le certificat de localisation;
- L'acte de vente;
- Le certificat d'autorisation de démolition;
- Le permis de lotissement;
- Le permis de construction, les cadastres, etc.

7.3 Garantie légale. L'immeuble est vendu sans garantie légale. Le proposant devra prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, à ses risques et périls, et renoncer à toute réclamation à cet égard contre la Municipalité et tenir la Municipalité indemne à l'égard de toute réclamation concernant l'immeuble.

7.4 Obligation de l'acheteur. L'immeuble sera vendu avec l'obligation pour l'acheteur d'avoir complété le projet de construction approuvé par la Municipalité dans un délai de 24 mois de la signature de l'acte de vente.

7.5 Défaut : pénalité et clause résolutoire :

7.5.1 À défaut de réaliser le projet approuvé dans les 24 mois suivant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur devra payer à la Municipalité, une pénalité forfaitaire correspondant à 1,5 % du prix de vente de l'immeuble.

7.5.2 L'obligation de l'acquéreur de construire dans les 24 mois sera garantie par une clause résolutoire en faveur de la Municipalité, conformément aux dispositions des articles 1742 et suivant du Code civil du Québec. Ainsi, dans l'éventualité où l'acquéreur est en défaut de réaliser le projet approuvé dans le délai prescrit, la Municipalité pourra, sans préjudice à ses autres recours, demander la résolution de la vente en remboursant à l'acquéreur le prix d'acquisition. Les améliorations pouvant avoir été apportées à l'immeuble appartiendront à la Municipalité à titre de dommages-intérêts liquides.

7.5.3 L'obligation de réalisation et la pénalité prévues aux paragraphes précédents seront incluses dans l'acte de vente et s'appliqueront à tout acquéreur subséquent et lieront cet acquéreur comme s'il avait contracté directement avec la Municipalité initialement.

8. CONDITIONS DE PARTICIPATION

8.1 L'appel d'intérêt est ouvert à toute personne ou à tout regroupement de personnes qui peut s'associer sous forme de consortium, qui s'engage à satisfaire aux exigences et conditions de l'appel d'intérêt et à conclure le contrat qui pourrait lui être octroyé.

- 8.2 Le proposant doit avoir un établissement au Québec et fournir les informations requises, dont son numéro au Registre des entreprises et une attestation de Revenu Québec valide.
- 8.3 N'est pas admissible à déposer son intérêt, tout proposant qui a été condamné pour une infraction criminelle au cours des 10 dernières années ou qui est insolvable, soumis à une ordonnance de faillite, fait une cession de ses biens ou une proposition concordataire, ou est autrement soumis à l'application de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité ou des lois concernant la liquidation des sociétés.
- 8.4 Le proposant s'engage à exécuter les prestations suivantes, qui constituent des obligations, suivant la signature de l'acte de vente :
- a. Procéder à la démolition du bâtiment existant et à la préparation du terrain, le tout à ses frais;
 - b. Réaliser la construction du bâtiment principal dans un délai de 24 mois à partir de la date de l'émission du permis de construction, comme prévu à la réglementation en vigueur.
- 8.5 Le Proposant doit procéder à ses propres analyses et inspections quant à l'immeuble.
- 8.6 Une **garantie financière** est exigée lors de l'étape 2. Toutes les garanties devront demeurer en vigueur jusqu'à la vente de l'immeuble.
- a. Tout proposant intéressé à poursuivre les démarches devra déposer, sur demande, une garantie financière de **2 500 \$**, produite sous l'une ou l'autre des formes suivantes :
 - un chèque certifié, un mandat-poste ou une traite bancaire, tiré d'une Institution financière. Cette garantie doit être encaissable au Québec, sur demande;
 - une lettre de garantie inconditionnelle et irrévocable délivrée par une Institution financière. Elle doit être encaissable au Québec, sur demande. La Municipalité de Saint-Donat doit en être bénéficiaire. Elle doit donner instruction à l'institution émettrice de ladite lettre de garantie de payer au bénéficiaire, la Municipalité, le montant total de la somme garantie sur réception de l'original de ladite lettre garantie et d'une demande signée par le directeur général de la Municipalité attestant que la somme réclamée est due relativement au présent processus d'appel d'intérêt. Si la lettre ne peut être garantie pour la période requise, le proposant s'engage à la prolonger au plus tard vingt (20) jours ouvrables avant l'échéance, jusqu'à la date exigée. À défaut, la Municipalité pourra l'encaisser et le proposant renonce à tout recours contre celle-ci, advenant un tel encaissement.
 - b. La Municipalité peut encaisser le dépôt en tout temps et cette somme d'argent ne porte aucun intérêt. Le dépôt de garantie est retourné aux proposants qui n'auront pas été retenus dans un délai maximal de 60 jours après la résolution du conseil municipal octroyant le projet au proposant retenu.

- c. Le dépôt de garantie financière du proposant dont la proposition a été entérinée par le conseil municipal sera conservé jusqu'à la signature du contrat de vente notarié et une moitié de ce montant sera appliqué en acompte sur le prix de vente de l'immeuble. L'autre moitié sera remise au proposant lorsque la construction sera complétée à la satisfaction de la Municipalité, le coût de remise à neuf des bris à la propriété publique adjacente pouvant être déduit du montant déposé en garantie.
 - d. Tout proposant peut retirer son projet avant que celui-ci ne soit entériné par le conseil municipal.
 - e. Le proposant sélectionné au terme de l'étape 2 ne peut, après que ce dernier eut entériné son projet, modifier ou retirer la proposition qu'il a déposée. En cas de force majeure l'obligeant à retirer son projet, son dépôt de garantie financière sera conservé par la Municipalité qui pourra l'encaisser selon son gré.
- 8.7 Une promesse d'achat sera signée avec le proposant dont le projet aura été retenu par le Conseil municipal laquelle sera conditionnelle à l'obtention des permis et approbations requis.

9. CALENDRIER

- Date limite de dépôt des intérêts : **28 mars 2025, 16h.**
- Début souhaité des travaux de démolition du bâtiment de l'immeuble : à l'automne 2025.

10. DÉPÔT DES INTÉRÊTS

- 10.1 Pour participer à l'appel de projets, le proposant doit remplir le formulaire d'intérêt et soumettre les documents requis en appui à sa demande. Le proposant doit déposer son intérêt, au plus tard le **28 mars 2025, 16h**, par courriel ou à l'hôtel de ville à l'attention de :

Yves-Cédric Koyo
Coordonnateur développement économique et touristique
Municipalité de Saint-Donat
490, rue Principale
Saint-Donat (Québec) J0T 2C0
developpement-durable@saint-donat.ca

- 10.2 Seuls les proposants sélectionnés lors de l'étape 1 seront invités à compléter leur dossier dans le cadre de l'étape 2.

11. CONTENU DE LA PROPOSITION

- 11.1 Pour la première étape, l'ensemble des documents suivants doivent être joints à la proposition au plus tard le **28 mars 2025** :

- **Formulaire d'intérêt et d'offre de prix dûment signé par la personne autorisée**
- **Description du projet et de la vision de développement de l'immeuble**
- **Présentation de l'expérience et de l'expertise du proposant**
- **Description des projets similaires réalisés**
- **Résolution ou procuration désignant la ou les personne(s) physique(s) autorisée(s) à signer la proposition, s'il y a lieu**
- **Tout autre document pertinent à l'évaluation de la proposition**

11.2 Lors de l'étape 2, les proposants sélectionnés seront invités à compléter leur dossier avec les informations suivantes :

- Description détaillée du projet incluant l'intégration de solutions novatrices et de respect de l'environnement
- Un plan d'implantation démontrant les types d'occupation prévus sur le site et dans la nouvelle construction projetée incluant les espaces de stationnements, les aires d'entreposage extérieur (si applicable)
- Une perspective permettant de voir les élévations du bâtiment, le nombre d'étages et la hauteur en mètres du bâtiment, ainsi que l'identification des matériaux de revêtement extérieur, sur au minimum l'une de ces illustrations, le paysagement proposé et les aménagements extérieurs
- Les coûts estimés et la structure de financement du projet
- Un échéancier prévu de construction du projet
- Attestation de Revenu Québec
- Garanties financières
- Preuves justifiant la capacité financière de l'entreprise à la réalisation du projet (confirmation de financement, états financiers, etc.)
- Tout autre document pertinent à l'évaluation de la proposition

12. EFFET DU DÉPÔT D'UN INTÉRÊT

12.1 Le dépôt d'un intérêt et l'étude de celle-ci par la Municipalité, ne confèrent aucun droit au proposant à l'égard du projet de développement et ne lie pas non plus la Municipalité, et ce, tant que l'acte de vente entre celle-ci et le proposant ne soit signé et publié au Registre foncier.

13. CONFORMITÉ

13.1 La Municipalité se réserve le droit de requérir d'un proposant des informations qu'il aurait omis de fournir ou toute autre information qu'elle pourrait juger utile.

14. CRITÈRES DE SÉLECTION

14.1 La Municipalité de Saint-Donat s'attend à ce que les proposants démontrent une compréhension approfondie du site visé et des besoins de la communauté, et

présentent des solutions novatrices qui contribueront de manière significative au développement du secteur du centre-ville.

14.2 Le processus de sélection consistera en une analyse, aux étapes 1 et 2, des projets reçus sur la base des critères suivants :

a. Vision de développement

Ce critère fait référence à la capacité du promoteur à démontrer une compréhension approfondie du contexte et des besoins de la communauté et à proposer un concept inspirant et réalisable. Il se décline en cinq points :

- Connaissance de la réalité économique de la région de Lanaudière et des Laurentides.
- Compréhension du contexte et des besoins locaux.
- Capacité du projet à répondre aux axes identifiés dans le plan de développement économique et touristique (commercial, communautaire, logement, hôtelier, etc.)
- Contribution du projet au développement économique et social de la municipalité (espaces attrayants, accès universel, etc.).
- Perspectives quant au concept architectural et au design global s'intégrant harmonieusement dans l'environnement.

b. Expérience et expertise du promoteur

Ce critère fait référence à la capacité du promoteur à mettre en œuvre le projet en regard aux exigences particulières qui y sont reliées. Ce critère se décline en quatre points :

- Expériences du proposant et de l'équipe pressentie pour le projet (compétences clés, réputation, ancienneté).
- Réalisation de projets similaires (présenter au moins une étude de cas).
- Capacité technique et financière du proposant à mener à bien le projet.

c. Innovation et environnement

Ce critère fait référence à la capacité du proposant à présenter des solutions novatrices qui contribueront de manière significative au développement de la municipalité dans le respect des meilleures pratiques environnementales. Il se décline en quatre points :

- Perspectives quant aux solutions envisagées qui sont des éléments de différenciation et qui sortent des sentiers battus.
- Intégration de l'innovation à différentes étapes du projet (nouvelle technologie de construction, gestion des ressources, solutions numériques appliquées à l'immobilier, etc.).
- Respect de l'environnement et prise en compte des aspects environnementaux (matériaux durables et respectueux de l'environnement).
- Intégration d'initiatives environnementales (gestion des déchets, énergies renouvelables, bâtiment écoénergétique).

ANNEXE 1 – FICHE TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE

**Identification de l'immeuble**

Matricule: 4931-12-7835-0-000-0000 No dos.: No certificat: Date: __/__/__

Adresse: 456 460 RUE PRINCIPALE

Code postal: Condos Quote-Part Condo

Type de bâtiment: 2- Détaché Construction (réelle): 1918

Classe de construction: 6- Standard - Date apparente: 1983-0

Classe industrielle:

Catégorie de bâtiment: Nombre de logements: 1

Catégorie non résidentielle: 8 Nombre d'étages: 2

Pourcentage non résidentiel: 85.00 % Autres locaux: 3

Lien physique: Détaché Nb chambres locatives:

Genre de construction: Condition d'inscription: Propriétaire du terrain

**Code d'utilisation**

Général: 5811 Restaurant et établissement avec service complet (sans terrasse)

Bâtiment:

Local:

Propriétaire

Propriétaire: MUNICIPALITE DE SAINT-DONAT Pourcentage de propriété:

Au soin de: Date d'inscription: 30/10/2020

Adresse postale: 490 RUE PRINCIPALE

Ville, province: SAINT-DONAT QC

Code postal: J0T 2C0

C.P. Succ.

Valeurs / Terrain

Date de prise d'effet:	01/01/2023	Évaluation antérieure
Valeur bâtisse:	100 000,00 \$	238 500,00 \$
Valeur terrain:	87 900,00 \$	83 300,00 \$
Valeur immeuble:	187 900,00 \$	321 800,00 \$
Valeur unif. (mutation):	261 181,00 \$	

Valeur scolaire EAE: 0,00 \$

Valeur bâtisse EAE: 0,00 \$

Valeur terrain EAE: 0,00 \$

Valeur totale EAE: 0,00 \$

Frontage: 24.570 m Zonage agricole: Blanc

Profondeur: 41.010 m Zonage municipal: UR-C1

Superficie: 976.500 m² Unité de voisinage: 4032

Superficie zonée: 0.00 m² Utilisation opt./prob.: Terrain vague desservi

Superficie totale EAE: 0.00 m² Fonds de terre:

Cadastres

5623578

Répartitions fiscales

Loi	Montant	Partie imp.	Imp.
F-2.12043	87 900,00 \$	T	2
F-2.12043	100 000,00 \$	B	2
	187 900,00 \$	I	2

Détail des taxes

Taxe	Référence	Mesure	Base	Taux	Montant
Note: Une étoile (*) au début du nom de la taxe indique une taxe complémentaire.				Total:	0.00

Notes

Entrées de service

Rue des raccordements :

Remarques :

Intervenants

Entrepreneur

Nom :

Adresse :

Ville, province :

Code postal :

No. de téléphone :

No. de téléphone 2 :

Télécopieur :

Inspection finale

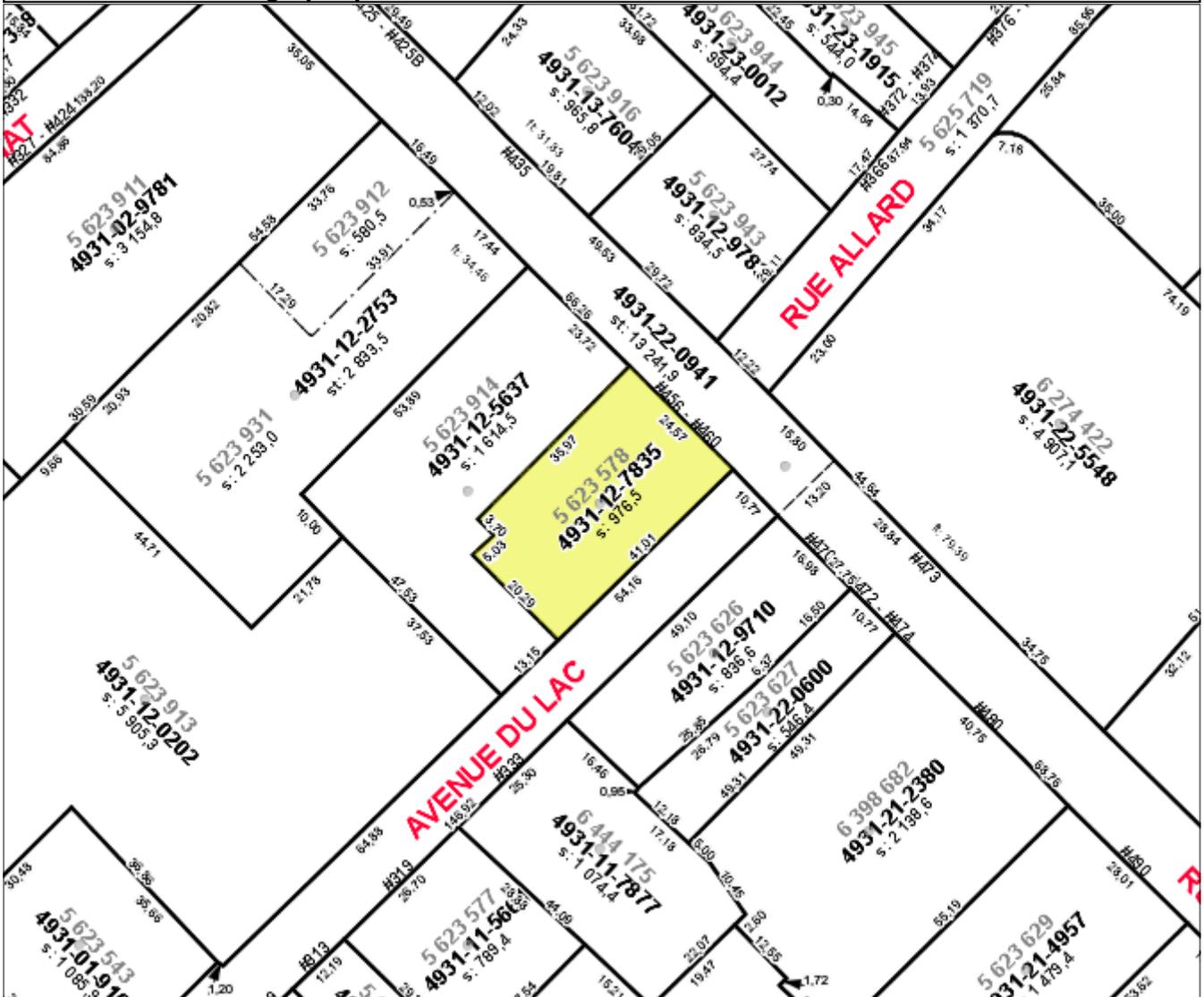
Inspectée par :

Date : __/__/__

Date du raccordement : __/__/__

Spécifications			
Valve			
Valve / gicleur :	0	Type de tuyau :	
Diamètre :	0	Modèle :	
Coordonnée X :		Coordonnée Y :	Coordonnée Z :
Égout			
Type de tuyau :			
Coordonnée X :		Coordonnée Y :	Coordonnée Z :
Pluvial			
Modèle :		Couleur :	0
		Diamètre :	0
Sanitaire			
Modèle :		Couleur :	0
		Diamètre :	0
Radier géodésique de la conduite :	0	Diamètre du ponceau :	0
Rejet maximal à l'égout :	0		
Disposition			
Terrain / Valve :	0	Forme de la bâtisse :	0
Le niveau final de la rue est le suivant devant les lignes			
Nord :		Sud :	
Est :		Ouest :	
L'égout collecteur est :	0	plus bas que le niveau final de la rue	

Extrait de la matrice graphique



Échelle 1 : 1406

**Identification de l'immeuble**

Matricule: 4931-12-5637-0-000-0000 No dos.: No certificat: 9999999999 Date: 01/01/2023
 Adresse: RUE PRINCIPALE
 Code postal: Condos Quote-Part Condo
 Type de bâtiment: 2- Détaché Construction (estimée):
 Classe de construction: 5- Standard Date apparente: 1967-0
 Classe industrielle:
 Catégorie de bâtiment: Nombre de logements:
 Catégorie non résidentielle: Nombre d'étages:
 Pourcentage non résidentiel: Autres locaux:
 Lien physique: Nb chambres locatives:
 Genre de construction: Condition d'inscription: Propriétaire du terrain

Code d'utilisation

Général: 9100 Espace de terrain non aménagé et non exploité (excluant l'exploitation non commerciale de la forêt)
 Bâtiment:
 Local:

Propriétaire

Propriétaire: PLACEMENTS RENE BRAULT LTEE Pourcentage de propriété:
 Au soin de: A/S Natalie Brault Date d'inscription: 01/01/2018
 Adresse postale: 388 RUE BERKLEY
 Ville,province: SAINT LAMBERT QC
 Code postal: J4P 3E4
 C.P. Succ.

Valeurs / Terrain

Date de prise d'effet:	01/01/2023	Évaluation antérieure
Valeur bâtisse:	0,00 \$	0,00 \$
Valeur terrain:	102 400,00 \$	102 400,00 \$
Valeur immeuble:	102 400,00 \$	102 400,00 \$
Valeur unif. (mutation):	142 336,00 \$	
Valeur scolaire EAE:	0,00 \$	
Valeur bâtisse EAE:	0,00 \$	
Valeur terrain EAE:	0,00 \$	
Valeur totale EAE:	0,00 \$	
Frontage:	23.720 m	Zonage agricole: Blanc
Profondeur:	53.890 m	Zonage municipal: UR-C1
Superficie:	1 614.500 m ²	Unité de voisinage: 4032
Superficie zonée:	0.00 m ²	Utilisation opt./prob.: <i>Terrain vague desservi</i> <input checked="" type="checkbox"/>
Superficie totale EAE:	0.00 m ²	Fonds de terre:

Cadastres

5623914

Détail des taxes

Taxe	Référence	Mesure	Base	Taux	Montant
AMENAGEMENT PUIITS #4 RES/TERRAIN	24-1210/06-723	1.00	6	3.05000	3.05
INFRAS TRAITEMENT EAUX RES/TERRAIN	24-1210/09-786	1.00	6	51.49000	51.49
TARIF ENTRETIEN E/A RES/TERRAIN	24-1210	1.00	6	240.95000	240.95
FONCIERE RESIDENTIELLE	24-1210	102 400.00	6	0.46850	479.74
TAXE FRAIS SÛRETÉ DU QC	24-1210	102 400.00	6	0.05776	59.14
TAXE FRAIS SQ VACANT	24-1210	1.00	6	75.00000	75.00
FONDS DE ROULEMENT	24-1210	102 400.00	6	0.00999	10.23
TARIF TP-INFRA, VACANT	24-1210	1.00	6	185.00000	185.00
INSTALLATION COMPTEURS D'EAU RES	18-1017R	102 400.00	6	0.00090	0.92
RÉFECTION AQUEDUC ET/OU EGOUT	24-1210/15-940	102 400.00	6	0.03517	36.01
REFECTION AVENUE DU LAC	24-1210/12-840	102 400.00	6	0.00738	7.56
CONTROLE INSECTES, TERRAIN	24-1210	1.00	6	31.33000	31.33
Note: Une étoile (*) au début du nom de la taxe indique une taxe complémentaire.				Total:	1 180.42

17/10/2024	0.54
13/02/2025	236.10
10/04/2025	236.08
12/06/2025	236.08
14/08/2025	236.08
09/10/2025	236.08

ANNEXE 2 - GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

GRILLE DES USAGES ET NORMES							ZONE : UR-C1
GROUPES D'USAGES	HABITATION / H	H1 : Unifamiliale					USAGES SPÉCIFIQUES Autorisés (1) C201 Services financiers , C202 Services professionnels, C203 Bureaux administratifs (2) C401: Récréation intérieure, C404: Commerce de restauration excluant "restauration rapide" (3) P301 : bureaux administratifs d'un service public Prohibés
		H2 : Bifamiliale					
		H3 : Plurifamiliale					
		H4 : Multifamiliale					
		H5 : Habitation mobile					
		H6 : Habitation collective					
	COMMERCE / C	C1 : Détail et service de proximité			X		
		C2 : Détail et service léger	X (1)				
		C3 : Détail et service lourd					
		C4 : De récréation et de divertissement		X (2)			
		C5 : Service pétrolier					
	INDUSTRIE / I	I1 : Légère					
		I2 : Exploitation des richesses et aéroportuaire					
COMMUNAUTAIRE / P	P1 : Bâtiment et espace communautaire de récréation extensive						
	P2 : Institutionnelle et administration						
	P3 : Service public				X (3)		
FORESTERIE / F	F1 : Foresterie						
CONSERVATION / CN	CN1 : Conservation						
BÂTIMENT PRINCIPAL	TYPES DE STRUCTURES	Isolée	X	X	X	X	NOTES / NORMES SPÉCIALES 4.3 Usages autorisés dans toutes les zones 5.2 Normes minimales de lotissement / Règlement de lotissement 6.1.1 Architecture des bâtiments comportant des unités contiguës 8.1.2.7 Réduction du nombre de cases requises 8.1.2.13 Aménagement de stationnement pour bicyclette dans les zones UR 11.1.4 Calcul de la profondeur de la marge avant en fonction de l'implantation des bâtiments sur les emplacements adjacents dans les zones UR 12.1.2 Préservation des espaces naturels 14.7 Centre commercial
		Jumelée	X	X	X	X	
		Contiguë	X	X	X	X	
	MARGES	Avant (m)	5	5	5	5	
		Arrière (m)	4	4	4	4	
		Latérale (m)	2	2	2	2	
		Latérales totales (m)	2	2	2	2	
	LARGEUR DU MUR DE FAÇADE (min / max)		6/	6/	6/	6/	
	HAUTEUR DE BÂTIMENT EN ÉTAGE (min / max)		1/2	1/2	1/2	1/2	
	SUPERFICIE DE PLANCHER (min) (1 étage / 2 étages et plus)		45/	45/	45/	45/	
DENSITÉS	Logement / bâtiment (min / max)						
	C.E.S (Sup. de plancher au sol / Sup. totale du terrain) (min / max)	175%	175%	175%	175%		
TERRAIN	SUPERFICIE MINIMALE (m ²)	300	300	300	300	Grandeur de terrain prescrite en fonction de la présence des 2 services (aqueduc et egout)	
	PROFONDEUR MINIMALE (m)	27	27	27	27		
	LARGEUR MINIMALE (m)	9	9	9	9		
DIVERS	MIXITÉ DES USAGES	X	X	X	X	AMENDEMENT	
	PROJET INTÉGRÉ HABITATION						
	PROJET INTÉGRÉ RÉCRÉOTOURISTIQUE						
	PROJET INTÉGRÉ DE MINI-MAISONS						
	CENTRE COMMERCIAUX	X	X	X			
	PAE (voir l'article 3.2.5 - 4) du règlement de zonage)						
	PIIA (voir l'article 3.3 du règlement sur les PIIA)	X	X	X	X		

GRILLE DES USAGES ET NORMES						ZONE : UR-C1 - SUITE	
GROUPES D'USAGES	HABITATION / H	H1 : Unifamiliale				USAGES SPÉCIFIQUES	
		H2 : Bifamiliale					Autorisés
		H3 : Plurifamiliale					
		H4 : Multifamiliale					
		H5 : Habitation mobile					
		H6 : Habitation collective					
	COMMERCE / C	C1 : Détail et service de proximité					Prohibés
		C2 : Détail et service léger					
		C3 : Détail et service lourd					
		C4 : De récréation et de divertissement					
		C5 : Service pétrolier					
	INDUSTRIE / I	I1 : Légère					Prohibés
		I2 : Exploitation des richesses et aéroportuaire					
COMMUNAUTAIRE / P	P1 : Bâtiment et espace communautaire de récréation extensive	X					
	P2 : Institutionnelle et administration		X				
	P3 : Service public						
FORESTERIE / F	F1 : Foresterie						
CONSERVATION / CN	CN1 : Conservation						
BÂTIMENT PRINCIPAL	TYPES DE STRUCTURES	Isolée	X	X		NOTES / NORMES SPÉCIALES	
		Jumelée	X	X			
		Contiguë	X	X			
	MARGES	Avant (m)	5	5			
		Arrière (m)	4	4			
		Latérale (m)	2	2			
		Latérales totales (m)	2	2			
	LARGEUR DU MUR DE FAÇADE (min / max)	6/	6/				
	HAUTEUR DE BÂTIMENT EN ÉTAGE (min / max)	1/2	1/2				
	SUPERFICIE DE PLANCHER (min) (1 étage / 2 étages et plus)	45/	45/				
DENSITÉS	Logement / bâtiment (min / max)						
	C.E.S (Sup. de plancher au sol / Sup. totale du terrain) (min / max)	75%	75%				
TERRAIN	SUPERFICIE MINIMALE (m ²)	300	300			Grandeur de terrain prescrite en fonction de la présence des 2 services (aqueduc et egout)	
	PROFONDEUR MINIMALE (m)	27	27				
	LARGEUR MINIMALE (m)	9	9				
DIVERS	MIXITÉ DES USAGES	X	X			AMENDEMENT	
	PROJET INTÉGRÉ HABITATION						
	PROJET INTÉGRÉ RÉCRÉOTOURISTIQUE						
	PROJET INTÉGRÉ DE MINI-MAISONS						
	CENTRE COMMERCIAUX						
	PAE (voir l'article 3.2.5 - 4) du règlement de zonage)						
	PIIA (voir l'article 3.3 du règlement sur les PIIA)	X	X				

Grille amendée par règlement 17-978, le 19 décembre 2017



**ANNEXE 3 – ARTICLE 5.8 DU REGLEMENT DE P.I.I.A. N°. 15-928
« QUADRILATÈRE DE LA PLACE SAINT-DONAT »**

5.8 PIIA-8 : QUADRILATÈRE DE LA « PLACE SAINT-DONAT »

Les objectifs visés par ce Plan d'implantation et d'intégration architecturale sont :

- 1) Création d'un lieu unique et rassembleur au cœur de Saint-Donat-de-Montcalm.

5.8.1 Objectifs et critères (L.A.U., art 145.16, para 2°)

Critères	Libellé
Objectif 1 : Mettre en valeur les attraits du milieu :	
1	Favoriser l'aménagement de liens piétonniers entre les lieux d'intérêts naturels (le lac Archambault, le sentier polyvalent Nature-Études Louise Beaudry, le sentier des Étangs, etc.), les lieux d'intérêts communautaires et publics (le parc des Pionniers, l'Agora nautique, la place de l'Église, le parc Désormeaux, la rue Principale, les bâtiments publics comme la bibliothèque et l'aréna, etc.) et les lieux d'intérêt historique, notamment.
2	Les bâtiments sont implantés de manière à créer un effet de « cour intérieure » soit par un espacement entre ceux-ci ou par un regroupement autour d'un point d'attrait ou d'intérêt.
3	Les bâtiments se positionnant près de la rue Principale exposent des retraits minimaux par rapport à cette artère afin de conserver le caractère « villageois » des lieux tout en permettant l'aménagement de restos-terrasses sur cette artère.
4	Les bâtiments face à la rue Principale seront positionnés de façon à ne pas bloquer la vue et à permettre aux visiteurs une vue de l'aménagement en contrebas.
5	Des percées visuelles sont conservées en direction du lac Archambault, lorsque situées sur la rue Principale.
6	L'aire de protection autour du lac Archambault est augmentée et intègre un aménagement paysager soigné.
Objectif 2 : Aménager le site et les bâtiments pour l'échelle humaine :	
7	Les bâtiments commerciaux présentent des vitrines invitantes et riches en détail, soit par leur composition, leur éclairage ou leur style.
8	L'entrée des bâtiments commerciaux est soulignée par un traitement architectural particulier (couleur, relief, matériaux, auvent, etc.).
9	Les commerces de restauration prévoient lorsque possible l'aménagement de terrasse et/ou d'aire de détente.
10	Le bâtiment est aménagé de sorte à pouvoir accommoder la mobilité de diverses clientèles (piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite, enfants, personnes âgées, automobilistes).
11	La façade principale des bâtiments est dynamique et transparente ayant un effet d'attraction.
12	Les façades doivent être traitées comme des façades principales, autant pour celles donnant sur une rue que celles donnant sur une place ou un trajet emprunté par un piéton.

Objectif 3 : Faire de la « Place Saint-Donat » un point central de qualité en créant un milieu de vie attrayant et rassembleur :	
13	S'assurer d'encourager le fait, de par le caractère des aménagements, que le lieu soit convivial, rassembleur et qu'il puisse contenir une grande capacité de population lorsqu'utile.
14	Favoriser les activités publiques temporaires comme l'exposition des œuvres des artisans, un marché public, etc.
15	Les bâtiments situés à l'intersection de deux rues ou d'une rue et d'un sentier piéton présentent un alignement avant et latéral adapté à cette configuration.
16	Toute terrasse doit être entourée d'un aménagement paysager dont notamment des boîtes à fleurs, des bordures de gazon ou des plates-bandes.
Objectif 4 : Exposer une dimension liée au développement durable :	
17	Lorsque réalisables, les aménagements intègrent des principes d'écologie et de développement durable, autant dans l'aménagement de l'espace (ex. : diminuer les îlots de chaleur et le ruissellement d'eau par les matériaux adéquats) que dans l'aménagement du bâti (ex. : technologies nouvelles plus écoresponsables, matériaux recyclés).
18	Un nouveau bâtiment ou un agrandissement doit être implanté de façon à préserver les arbres existants. Si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain.
19	Une orientation privilégiant l'ensoleillement est prévue pour les bâtiments de restauration et pour l'aménagement de restos-terrasses.

Objectif 5 : Souscrire à un style architectural champêtre de qualité qui s'ouvre vers le piéton :	
20	Des bâtiments exposant une architecture à locaux commerciaux multiples présentant chacun une entrée distincte.
21	Une architecture uniforme est favorisée, s'apparentant avec celle des bâtiments autour du secteur d'étude. Cette architecture devra être chaleureuse et intégrer les attributs patrimonial et champêtre faisant honneur à l'histoire du village de Saint-Donat.
22	Le bâtiment doit comprendre un certain nombre de détails architecturaux s'inspirant de ceux d'apparence d'origine ou traditionnelle : ex. : galerie, lucarne, colonne, porche, ornementation, jeux de briques, pierres, boiseries, mansarde, corniche, décroché, tourelle, pignon, fenestration, etc.
23	Une dynamisation des surfaces est favorisée dans la composition architecturale du bâtiment (ex. : décrochés, jeux de toits, façades en retrait, etc.).
24	Le toit doit présenter une pente d'au moins deux versants dont le faite est centré sur chaque module.
25	L'ouverture entre les bâtiments permet un lieu de rencontre et d'observation sur la place.
26	Le gabarit des bâtiments doit prendre en considération l'échelle humaine. Cela se traduit par des hauteurs qui ne dépassent pas les deux (2) étages.
27	Une façade de commerce présentant les caractéristiques suivantes est favorisée : étroite, verticale, ouverte et transparente.
28	Les longues façades possèdent des décrochés afin de rompre la linéarité du bâtiment.
29	Privilégier des matériaux recyclés, récupérés, produits à partir de matières recyclées, locaux, tels que le bois, ou venant d'une matière première, tel que le clin de bois.
30	Seuls les matériaux suivants sont permis : le bois, la pierre, la brique, la tôle, l'ardoise, le cèdre et le bardeau d'asphalte.
31	Les matériaux de revêtement sélectionnés reproduisent ou s'apparentent aux matériaux des bâtiments adjacents et se limitent à trois (3).
32	Les gabarits (hauteur, volume) des bâtiments font en sorte qu'aucun bâtiment ne semble écraser l'autre.
33	Le niveau du rez-de-chaussée n'est pas plus élevé que celui des bâtiments adjacents.

Objectif 6 : Prévoir un rendu visuel de qualité pouvant se traduire autant dans le mobilier urbain, les aires de stationnement que dans l'aménagement paysager :

34	Les sentiers piétonniers et cyclables sont bordés de végétation et d'arbres et côtoient les zones d'activités communautaires.
35	Le mobilier urbain doit illustrer l'engagement en regard du développement durable et écologique et en lien avec l'animation désirée du site.
36	Le revêtement de sol doit être de qualité architecturale (asphalte, pavé uni, pierre naturelle, etc.), stable, esthétique, et ne pas générer de poussière, ni permettre la formation de boue.
37	Le stationnement doit se situer hors de vue des aires publiques ou paysagées.
38	L'emplacement des stationnements est situé en retrait du secteur pour ainsi améliorer le paysage visuel et l'encadrement.
39	Les stationnements se localisent préférentiellement en cour latérale ou arrière des bâtiments.
40	Les aires de stationnement mises en commun sont favorisées.
41	Des îlots de verdure d'importance sont intégrés dans les aires de stationnement afin d'en limiter l'impact visuel et d'en améliorer l'apparence. Ces îlots prévoient un aménagement paysager de grande qualité (fleurs, arbres, arbuste, gazon, mobilier urbain, etc.).
42	Le mobilier urbain privilégié est de type : durable, écoresponsable, esthétique et/ou en plastique recyclé. Ils s'intègrent aux autres éléments urbains présents sur le site ou mis de l'avant par la municipalité.
43	La mise en place de mobilier urbain harmonieux et accommodant pour les utilisateurs est favorisée. Faire de certains attributs de ce mobilier des points focaux d'intérêt.
44	Intégrer des espaces verts de qualité et diversifiés (fleurs, arbres, arbuste, gazon, mobilier urbain, etc.).
45	Les jardins fleuris respectent l'écologie et sont orientés au soleil.

Objectif 7 : Favoriser un mode d'affichage distinctif, respectueux des caractéristiques et de la vocation du secteur :

46	La conception de l'enseigne doit être réalisée à l'échelle du piéton.
47	L'enseigne ne doit pas masquer une caractéristique architecturale d'intérêt et doit préférablement occuper une surface homogène.
48	L'éclairage doit être discret et par réflexion.
49	Un système d'éclairage à col de cygne orienté vers le sol est privilégié.
50	Des lettres sculptées ou gravées sont à privilégier.
51	Un maximum de quatre (4) couleurs est prescrit dont une qui domine à 60 % de l'enseigne. <i>(critère remplacé le 14 avril 2021, par Règlement 21-1087, art. 35)</i>
52	L'affichage et les enseignes font partie intégrante des composantes architecturales des bâtiments en présentant des dimensions, des couleurs, des matériaux et un éclairage qui reflètent le caractère architectural des bâtiments champêtres du secteur.
53	Les enseignes sur muret (socle) en lettres individuelles détachées, préférablement sculptées ou gravées et conçues avec des matériaux rappelant un caractère champêtre (bois, fer, etc.) sont favorisées.
54	Le support de l'enseigne est discret, sécuritaire et met en valeur l'enseigne.
55	Un aménagement paysager est intégré à l'aire d'implantation des enseignes en privilégiant une composition de vivace, de fleurs et d'arbustes. Un muret de pierre ou de bois peut ceinturer également l'aménagement paysager.

Objectif 8 : Privilégier un éclairage créant une ambiance particulière et conviviale contribuant au caractère et à l'ambiance du lieu	
56	L'éclairage sur le site crée une ambiance particulière et invitante tout en assurant la sécurité des résidents et des usagers.
57	Les équipements d'éclairage contribuant à la protection du « ciel nocturne » sont priorisés.
58	Les équipements d'éclairage s'intègrent à l'environnement naturel ainsi qu'aux constructions et ont un caractère esthétique, décoratif et sobre.
59	L'éclairage permet de mettre en valeur la beauté du bâtiment ou d'un regroupement de bâtiments.
60	Les fils ou équipements liés au bon fonctionnement des systèmes d'éclairage sont dissimulés.
61	Les lumières extérieures devront être munies d'un abat-jour afin d'orienter le flux de lumière vers le bas.
Objectif 9 : Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement en générant le moins d'impacts négatifs sur le cadre bâti environnant.	
62	Lorsque l'aire de stationnement dessert un bâtiment à usage public, la pose de pavé perméable ou l'utilisation de matériaux permettant la percolation de l'eau et réduisant le ruissellement des eaux de pluie est préconisé.

Le tout selon les principes et orientations du rapport final « Proposition sur les critères de succès pour la réalisation d'un nouvel aménagement urbain appelé PLACE SAINT-DONAT » daté du 9 mai 2014.

(article 5.8.1 amendé le 14 avril 2021 par Règlement 21-1087, art. 35)