



AVIS PUBLIC

Publication de la Résolution 25-0610-243

Adoption finale de la résolution du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour les lots 5 623 540 et 6 647 997, rue Principale.

Avis est, par les présentes, donné par le soussigné :

- que le conseil municipal a adopté le 10 juin 2025 la résolution ci-dessus mentionnée,
- qu'une copie de cette résolution est déposée au bureau du soussigné où toutes les personnes intéressées peuvent en prendre connaissance, ainsi qu'à la page suivante du site internet municipal : http://www.saint-donat.ca/citoyens/Avis_d_interet_general.cfm
- Qu'un certificat de conformité a été délivré par la MRC Matawinie le 29 septembre 2025 et qu'il est entré en vigueur à cette même date (art. 137.15 L.A.U.) ;

Le tout, conformément aux dispositions du *Code municipal du Québec* (L.R.Q., c. C-27.1).

Fait à Saint-Donat, ce 18 février 2026

Mickaël Tuilier, directeur général et
Greffier-trésorier

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je soussigné, Mickaël Tuilier, directeur général et greffier trésorier de la municipalité de Saint-Donat, certifie sous mon serment d'office avoir publié l'avis public ci-haut, en en affichant une copie à chacun des endroits désignés par le Conseil, le 18 février 2026, entre 8 h 30 et 16 h 30.

En foi de quoi, je donne ce certificat le 18 février 2026

Mickaël Tuilier, directeur général et
Greffier-trésorier

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire des membres du conseil municipal de Saint-Donat tenue au lieu ordinaire des sessions, le 10 juin 2025 à 19h30 à laquelle sont présents et forment quorum sous la présidence du maire Joé Deslauriers, les conseillers Johanne Babin, Guy Boucher, Marianne Dessureault, Lyne Lavoie, Marie-Josée Dupuis, Norman St-Amour.



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

6.13 Adoption de la résolution d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), situé sur les lots 5 623 540 et 6 647 997 (avenue du Lac)

25-0610-243

Attendu la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 2025-0001 présentée par TFM Urbaniste-conseil, représentant de Mireille St-Gelais et Acquisitions Terrainvest inc. pour leur propriété sise sur l'avenue du Lac, étant constituée des lots 5 623 540 et 6 647 997, du cadastre du Québec, et identifiée au rôle d'évaluation de la Municipalité sous le matricule 4931-00-8389, et visant le redéveloppement du lot ;

Attendu le dépôt d'une demande d'approbation à l'égard du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* numéro 15-930, produit par Mathieu Tremblay-Frappier, urbaniste, pour la firme TFM urbaniste-conseil, daté de décembre 2024 ;

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 PPCMOI qui déroge à l'un ou l'autre de ses règlements d'urbanisme;

Attendu que le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 15-930 est en vigueur depuis le 9 janvier 2017;

Attendu que ce règlement permet au Conseil d'autoriser sur demande et aux conditions qu'il détermine, un PPCMOI;

Attendu que les lots 5 623 540 et 6 647 997 sont occupés par un seul bâtiment principal unifamilial;

Attendu que le projet se situe dans la zone UR-C7 dans laquelle sont autorisés certains usages commerciaux et les habitations plurifamiliales H3 (3 à 5 logements) ;

Attendu que l'immeuble sis au 287, avenue du Lac serait démoli suite aux autorisations nécessaires;

Attendu que le projet consiste à créer un bâtiment multifamilial de 8 logements;

Attendu que le bâtiment projeté aura une hauteur maximale de trois (3) étages, tout en respectant la hauteur maximale en mètres prescrite;

Attendu que les promoteurs ont privilégié un bâtiment de volumétrie intéressante du point de vue architectural tout en permettant des logements de qualité et de bonnes superficies ;

Attendu que la majorité du bâtiment projeté se trouve à 5,14 mètres de la ligne avant de l'avenue du Lac et à 4,40 mètres et plus de la ligne avant de la rue Desormeaux, laquelle ligne n'est pas perpendiculaire au bâtiment projeté ;

Attendu que seul le portique empiète davantage dans la marge du côté de l'avenue du Lac et un petit porte-à-faux dans la marge de la rue Desormeaux ;

Attendu que le projet accueillera une aire de stationnement commune avec le bâtiment situé sur le lot adjacent appartenant aux mêmes propriétaires afin d'en faciliter l'accès par l'avenue du Lac;

Attendu qu'afin de limiter le sentiment d'étroitesse du projet, celui-ci prévoit un partage des allées d'accès et des entrées charretières de l'avenue du Lac et de la rue Desormeaux avec le lot voisin ;

Attendu que 3 des cases de stationnement du projet se situent à cheval sur la limite du lot 5 623 539 et le lot 5 623 540 du projet alors que la réglementation exige que les cases doivent être à 1 mètre de toute ligne latérale ;

Attendu qu'une mutualisation des allées de circulation implique l'empiétement des espaces de stationnement à cheval sur la ligne mitoyenne du cadastre ;

Attendu qu'une servitude devra être enregistrée afin d'assurer le partage de l'empiètement ;

Attendu que le projet prévoit la conservation d'un arbre centenaire, situé à l'intersection de l'avenue du Lac et de la rue Desormeaux ;

Attendu que le projet prévoit des îlots de verdure aménagés entre les espaces de stationnement mis en commun et la plantation d'arbres en cour avant et le long du périmètre du site ;

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 situé à l'intérieur du périmètre urbain et qu'il est souhaitable de veiller à la rentabilisation des infrastructures existantes telles 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 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;

Attendu l'acceptation du PIIA numéro 2025-0002, pour la construction d'une habitation multifamiliale de 8 logements dans le secteur villageois central, adopté à la séance du 8 avril 2025 par la résolution 25-0408-132 dans le cadre de ce projet ;

Attendu la réception par le conseil municipal de l'avis favorable du comité consultatif d'urbanisme dans le cadre de la demande de PPCMOI dans ce dossier suivant sa réunion du 13 mars 2025 par la résolution numéro 25-03-028;

Attendu que le conseil a adopté le règlement numéro 25-1228 modifiant le plan d'urbanisme afin d'ajouter l'affectation haute densité (HD) pour le secteur du projet de PPCMOI;

Attendu que le projet est conforme au plan d'urbanisme suivant l'adoption du règlement numéro 25-1228 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 PPCMOI;

Attendu qu'en vertu des dispositions des articles 124 à 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le conseil municipal a tenu une assemblée de consultation publique le 6 mai 2025 au cours de laquelle la population a émis des commentaires sur le projet de résolution d'approbation du PPCMOI ;

Attendu que le premier et second projet de résolution ont été adopté aux séances du 8 avril 2025 et du 13 mai 2025 sous les numéros de résolutions 25-0408-132 et 25-0513-192 et que la consultation publique a eu lieu le 6 mai 2025 ;

À ces faits, il est proposé par Marie-Josée Dupuis 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 25-0610-243, adoptée en vertu du règlement numéro 15-930 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble concernant le projet de redéveloppement des lots 5 623 540 et 6 647 997 du cadastre du Québec, sur l'avenue du Lac, pour permettre :

- un usage résidentiel multifamilial locatif ou de type condo comprenant 8 logements dans la zone UR-C7 alors que la zone limite le nombre de logements par bâtiment à 5 ;

6.13

Adoption de la résolution d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), situé sur les lots 5 623 540 et 6 647 997 (avenue du Lac)

25-0610-243

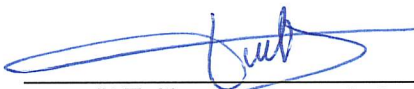
- le bâtiment projeté sera situé à 4,05 mètres de la rue Desormeaux et à 4,23 mètres de l'avenue du Lac, alors que la marge avant prescrite pour un bâtiment situé dans la zone UR-C7 est fixée à 5 mètres;
- que 3 des cases de stationnement du projet se situent à cheval sur la limite du lot 5 623 539 et le lot 5 623 540 du projet alors que la réglementation exige que les cases doivent être à 1 mètre de toute ligne latérale;
- la largeur du lot projeté sera de 23,4 m alors qu'une largeur de 25 m est prescrite pour un usage plurifamilial dans la zone UR-C7.

avec les conditions suivantes:

- Les travaux de construction (minimalement avec une fondation) doivent être débutés dans un délai de dix-huit (18) mois, suivant l'adoption finale du projet par la municipalité, sans quoi, la résolution deviendra caduque ;
- une servitude devra être enregistrée afin d'assurer le partage de l'empiétement des espaces de stationnement.

Extrait véridique du livre des procès-verbaux, donné à Saint-Donat le 10 juin 2025.


Joé Deslauriers, maire


Mickaël Tuilier, directeur général et greffier-trésorier