



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 **8 avril 2026 à 17h30** à laquelle sont présents et forment quorum sous la présidence du maire Joé Deslauriers, les conseillers Johanne Babin, Marc Bélanger, Marianne Dessureault, Mélanie Issa, Alexis St-Georges, Norman St-Amour.

Le directeur général et greffier-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 Aucun
- 6. Urbanisme et Environnement**
 - 6.1 Adoption de la résolution d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), situé sur les lots 5 623 324 et 5 623 330, Passage du Tennis – Projet Le Rémi
 - 6.2 Contribution à des fins de parc ou de terrain de jeux -6 727 140
- 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

- 26-0408-091** Il est proposé par Norman St-Amour et résolu à l'unanimité des conseillers d'adopter l'ordre du jour comme déposé.

6. Urbanisme et Environnement

6.1 Adoption de la résolution d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), situé sur les lots 5 623 324 et 5 623 330, Passage du Tennis – Projet Le Rémi

26-0408-092 Attendu la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 2026-0001, présentée par Cadrin & Co, représentant de 9524-5718 Québec inc. pour ses propriétés sises sur le passage du Tennis, étant constituée des lots 5 623 324 et 5 623 330 du cadastre du Québec, et identifiées au rôle d'évaluation de la Municipalité sous les matricules 4831-97-9975 et 4931-08-2021, et visant le redéveloppement des lots 5 623 324 et 5 623 330 en un ensemble multifamilial abordable ;

Attendu le dépôt, en janvier 2026, 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 et d'une demande de PIIA pour secteur en pente et montagneux à l'égard du Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 15-928, par madame Sophie Graham, urbaniste, de la firme BC2, consultante du promoteur ;

Attendu les caractéristiques du projet :

- Terrain présentant une superficie totale de 5 520 m²
- Construction de 2 bâtiments résidentiels multifamiliaux isolés de 3 étages, comportant respectivement 39 et 15 logements, pour un total de 54 unités de logement ;
- Le coefficient d'emprise au sol du projet est de 23 %.
- La superficie libre de construction représente 77 % du terrain et sera composée de l'aire de stationnement, d'aires gazonnées, de sentiers piétons et d'aménagements paysagers ;
- L'aire de stationnement comprendra 62 cases, soit un ratio de 1,14 case par unité de logement ;

Attendu les non-conformités à la réglementation actuellement applicable, relevées par les consultants :

- 1) Au plan d'urbanisme, l'affectation du site ne permet pas la haute densité alors que le projet comporte de la haute densité ;
- 2) Le projet se situe dans la zone UR-H2, dans laquelle sont autorisés les usages d'habitation unifamiliale H1. La zone devrait autoriser l'usage résidentiel multifamilial H4 ;
- 3) La hauteur maximale d'un bâtiment principal dans la zone UR-H2 est fixée à 2 étages, alors que les bâtiments projetés seront de 3 étages ;
- 4) Puisqu'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour secteur en pente forte est applicable sur ce site, les bâtiments doivent avoir une hauteur maximale de 10 mètres alors que le projet comporte des bâtiments principaux d'une hauteur de 16 mètres avec le rez-de-jardin ;
- 5) Un seul bâtiment principal par terrain est permis sur l'ensemble du territoire de la municipalité alors que le projet comportera deux bâtiments principaux sur le terrain ;
- 6) Les façades principales des bâtiments projetés ne font pas face à la rue alors qu'aux termes de la réglementation en vigueur, la façade principale d'un bâtiment principal doit faire front à la voie de circulation ;



7) Le projet prévoit 22 % en espace naturel alors que la réglementation actuelle prévoit que, pour un terrain de 5 000 m et plus, 70 % doivent être conservés en espace naturel ;

8) Le projet prévoit que 29 % de la cour avant sera végétalisée ou boisée alors que, selon le règlement de zonage, 50 % de la cour avant doit être végétalisée ou boisée ;

9) Aux termes du règlement de zonage, 68 cases de stationnement pour un ratio de 1.25 case par logement seraient requises pour le projet alors que seulement 62 cases sont proposées au projet, soit un ratio de 1.14 case par logement ;

10) La réglementation ne permet pas l'aménagement d'une aire de stationnement en cour avant, alors que le stationnement dans le projet est localisé en cour avant ;

11) Aux termes du règlement de zonage, une aire de stationnement doit être pavée, mais le projet propose une aire de stationnement recouverte de granulats de granite et de pavé de béton alvéolé ;

12) Aux termes du règlement de zonage, des bordures doivent ceinturer l'aire de stationnement alors que le stationnement projeté n'est pas ceinturé par des bordures ;

13) Aux termes du règlement de zonage, un alignement de 10 cases de stationnement consécutives oblige l'intégration d'un îlot de verdure alors que le projet n'intègre pas d'îlot de verdure dans les espaces de stationnement ;

14) Le projet comportera des murs de soutènement de 3 mètres avec un talus aménagé contre une partie du mur alors que la réglementation autorise un mur de soutènement n'excédant pas une hauteur de 2,5 mètres ;

Attendu l'analyse suivante de la conformité du projet aux objectifs du plan d'urbanisme par la consultante du promoteur :

- L'occupation résidentielle prévue par le projet est compatible avec son milieu d'insertion et s'inscrit dans la continuité de l'usage résidentiel déjà établi dans les environs du site en plus de répondre aux objectifs de densification résidentielle visée au plan d'urbanisme, soit d'accroître de 10 % la population du village au cours de la prochaine décennie ;
- La volumétrie proposée s'intègre aux volumétries des bâtiments multifamiliaux qui longent la rue Principale à proximité du site. L'implantation isolée est maintenue, assurant ainsi une cohérence et une uniformité avec le milieu d'insertion du projet ;
- Le projet propose un apport de 54 unités de logement dans le cadre de la crise du logement et une diversité socioéconomique grâce à l'implantation de logements abordables dans le secteur. La diversité de typologies de logements répondra aux besoins variés des ménages, qu'il s'agisse de familles ou de personnes seules ;
- Le projet se situe à proximité immédiate d'un autre développement multifamilial, ce qui renforce la cohérence urbaine de ce secteur. Cette proximité permet de créer une masse favorable à l'utilisation des infrastructures municipales ;
- Le terrain visé est actuellement sous-utilisé et non aménagé. Le projet représente une opportunité de revalorisation urbaine et de reconnexion du tissu urbain ;
- Le rythme des façades, le rappel des matériaux bruts comme le bois et la présence de porte à faux et balcons créent un profil urbain harmonieux qui évite l'effet de masse tout en assurant

une transition douce avec les constructions de plus petite échelle avoisinantes ;

- Des aménagements paysagers serviront de filtre visuel pour les résidents et d'éléments esthétiques pour le secteur environnant, contribuant ainsi à l'harmonie entre le projet et son environnement. Cette approche garantit un équilibre harmonieux entre le développement urbain et la qualité de vie des résidents du secteur ;
- La symétrie entre les deux immeubles permet d'apporter de la cohérence dans l'architecture du projet et apporte une unité dans le concept global ;
- L'utilisation de modulations des volumes et de la toiture permet d'apporter une dynamique visuelle tout en respectant l'harmonie du site. Les balcons, en complément, ajoutent à l'esthétique du projet tout en offrant des espaces extérieurs privés favorisant la convivialité et le lien avec l'environnement. L'abondance des ouvertures maximise l'entrée de lumière naturelle, créant une atmosphère ouverte et accueillante tout en apportant une dynamique aux façades ;
- L'aménagement paysager met l'accent sur la plantation d'arbres, notamment à grand déploiement afin de contrer les îlots de chaleur, et sur de nombreux arbustes permettant de renforcer le couvert végétal du site. Les abords des espaces extérieurs privés (balcons et terrasses) disposeront d'un pourtour végétalisé. L'espace disponible restant sera gazonné afin de renforcer la perméabilité du site. Les espaces naturels situés au nord du site seront également mis en valeur grâce à une percée visuelle ;
- Le projet prévoit l'implantation de nouveaux espaces végétalisés afin de renforcer l'aspect naturel et la perméabilité du site. Une généreuse canopée sera développée sur l'ensemble du site et plus particulièrement autour du stationnement. Tout espace libre sur le terrain sera pourvu d'une généreuse végétation comprenant plusieurs strates (herbacée, arbustive et arborescente) ;
- Les aménagements paysagers du projet sont pensés pour s'harmoniser avec le paysage naturel et urbain existant, contribuant à une intégration visuelle douce et agréable. Les plantations permettent de réduire l'impact visuel des bâtiments tout en améliorant l'esthétique générale du site. L'aménagement d'un couloir végétal permettra de créer une continuité avec les espaces naturels à l'est du site. Les espèces indigènes seront également privilégiées ;
- Le projet propose une solution de stationnement s'intégrant dans son milieu d'implantation et évitant toute imperméabilité grâce à l'utilisation d'un revêtement poreux. Les abords du stationnement seront végétalisés afin de renforcer le couvert végétal sur le site ;
- La canopée sera renforcée au sein du site et un plan paysager sera développé pour respecter les normes municipales relatives au verdissement. L'éclairage du stationnement extérieur sera orienté vers le terrain, sans impact sur les secteurs avoisinants ;
- La grande majorité des marges du site seront plantées et les abords des bâtiments seront également fournis en arbustes. Les plantations périphériques formeront une transition douce entre l'espace aménagé et son environnement naturel, tout en contribuant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;



- Tout couvert forestier qui n'impacte pas directement le développement du projet sera conservé afin de préserver les qualités écologiques et paysagères de l'environnement ;

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 en grande partie 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 la demande de PIIA pour secteur en pente forte et montagneux numéro 2026-0002, déposée dans le cadre de ce projet ;

Attendu que le projet est en grande partie 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 deviendra conforme au plan d'urbanisme après modification de celui-ci par la Municipalité, suivant l'adoption d'un règlement de modification modifiant l'affectation du sol dans ce secteur, et que le projet 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 la réception par le conseil municipal de l'avis favorable, mais conditionnel, du comité consultatif d'urbanisme suivant sa réunion du 14 janvier 2026 par sa résolution numéro 26-01-002 ;

Attendu la recommandation du Service de l'urbanisme à cet effet, en date du 29 janvier 2026;

À ces faits, il est proposé par Alexis St-Georges et résolu à l'unanimité des conseillers :

1) D'adopter la résolution finale numéro 26-0408-092, 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 redéveloppement des lots 5 623 324 et 5 623 330 du cadastre du Québec, sur le passage du Tennis, pour permettre :

- Un usage résidentiel multifamilial comprenant 2 bâtiments résidentiels multifamiliaux isolés de 3 étages, comportant respectivement 39 et 15 logements, pour un total de 54 unités de logement dans la zone UR-H2 alors que la zone autorise uniquement les résidences unifamiliales;
- Une hauteur de 3 étages pour les deux bâtiments projetés dans la zone UR-H2 alors que la hauteur dans cette zone est limitée à 2 étages;
- Une hauteur de bâtiment de 16 mètres alors que la hauteur maximale dans un secteur en pente forte est limitée à 10 mètres;
- 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;
- La façade principale du bâtiment projeté de 39 unités ne fait pas face à la rue alors qu'aux termes de de l'article 6.1.4 du règlement de zonage numéro 15-924, la façade principale d'un bâtiment principal doit faire front à la voie de circulation;

- Le projet prévoit 38,5 % en espace naturel alors que l'article 12.1.2 du règlement de zonage numéro 15-924 prévoit que, pour un terrain de 5 000 m et plus, 70 % doivent être conservés en espace naturel;
- Le projet prévoit que 35,5 % de la cour avant sera végétalisée ou boisée alors que l'article 12.1.5 du règlement de zonage numéro 15-924, 50 % de la cour avant doit être végétalisée ou boisée;
- Un stationnement de 44 cases soit un ratio de 0.8 case par logement alors que l'article 8.1.2.2 du règlement de zonage numéro 15-924, prescrit un ratio de 1.25 case par logement pour les habitations de quatre logements et plus;
- Un stationnement en cour avant, alors que l'article 8.1.2.3.2 du règlement de zonage numéro 15-924, prescrit qu'un stationnement pour une habitation multifamiliale, l'espace de stationnement doit se localiser en cour latérale ou arrière seulement;
- Une aire de stationnement recouverte de granulats de granite et de pavé de béton lisse, alors que l'article 8.1.2.5 du règlement de zonage numéro 15-924, prescrit qu'un stationnement doit être pavé;
- Une aire de stationnement non ceinturé d'une bordure, alors que l'article 8.1.2.5 du règlement de zonage numéro 15-924, prescrit que des bordures doivent ceinturer l'aire de stationnement;
- Un alignement de plus de 10 cases sans l'intégration d'un îlot de verdure, alors que l'article 8.1.2.6 du règlement de zonage numéro 15-924, prescrit qu'un alignement de 10 cases de stationnement consécutives oblige l'intégration d'un îlot de verdure dans l'aire de stationnement;
- Des murs de soutènement de 3 mètres avec un talus aménagé contre une partie du mur, alors que l'article 12.4.1 du règlement de zonage numéro 15-924, précise qu'en aucun temps, un mur de soutènement ne peut excéder une hauteur de 2,5 mètres, mesurée verticalement entre le pied et le sommet de la construction ou aménagement apparent;

Avec les conditions suivantes :

- 1) Planter et maintenir de la végétalisation sur les murs de soutènement par des plantes grimpantes et rampantes, et ce, sur un pourcentage minimum de 50 % après 2 ans suivant la construction des murs ;
- 2) La clôture qui sera dans le haut du mur de soutènement, à l'arrière et sur les côtés latéraux du bâtiment principal, devra être beige ;
- 3) La pente du toit devra être identique aux esquisses présentées en maintenant une hauteur maximale de 16 mètres à l'arrière des bâtiments principaux ;
- 4) Un minimum de 39 logements devra être construit dans le projet et un maximum de 54 logements pour les deux bâtiments, tels que déposés dans le cadre de cette demande ;
- 5) L'éclairage des espaces extérieurs devra être réduit au minimum conforme à la réglementation municipale ;
- 6) Il est interdit aux locataires ou à toutes personnes reliées au projet de logements abordables (ex. exploitant, employés, visiteurs, etc.) de stationner leur véhicule à l'extérieur du site du projet de logements abordables;



7) Les conteneurs de matières résiduelles semi-enfouis seront localisés à 2 endroits sur le site. Le 1^{er} emplacement de conteneurs devra être adossé à la limite du terrain de tennis et le second emplacement à proximité de la façade du bâtiment de 15 unités et des cases de stationnement qui le desservent. Les 2 emplacements devront être protégés par un écran végétal;

8) Le maintien et la plantation au besoin d'un écran végétal avec le terrain de tennis.

6.2 Contribution à des fins de parc ou de terrain de jeux -6 727 140

26-0408-093 Attendu la demande de permis de lotissement numéro 2026-1014, déposé par 9524-5718 Québec inc pour la création du lot 6 727 140, cadastre du Québec, en référence au plan parcellaire, préparé par Adam Masson-Godon, arpenteur-géomètre, en date du 9 mars 2026 et portant le numéro 17968 de ses minutes ;

Attendu qu'après diffusion de ce plan auprès des différents services municipaux, aucune réserve ni recommandation n'a été transmise au Service de l'urbanisme et de l'environnement ;

Attendu qu'aux termes de la section 7 du *Règlement de lotissement et frais de parc numéro 15-927*, le conseil municipal peut exiger du propriétaire requérant un permis de construction qu'il cède à la Municipalité 10 % du terrain compris dans le plan à un endroit qui convient pour l'établissement d'un parc ;

Attendu qu'au lieu de cette superficie, le conseil peut exiger le paiement d'une somme égale à 10 % de la valeur du terrain inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans la demande de permis suivant la méthode de calcul décrite à l'article 7.3.3 du règlement ;

Attendu la recommandation du chargé de projet en urbanisme en date 31 mars 2026 ;

À ces faits, il est proposé par Johanne Babin et résolu à l'unanimité des conseillers que la demande de permis de lotissement telle que décrite au préambule de la présente résolution soit assujettie au paiement d'une somme égale au pourcentage indiqué dans la réglementation en vigueur selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation du terrain à construire.

12. Période de questions

Monsieur le maire invite les personnes présentes à l'assemblée publique à poser des questions conformément aux articles 25 à 37 du Règlement 98-513 et ses amendements. Le maire répond aux questions des personnes présentes.

13. Fermeture de la séance

26-0408-094 Il est proposé par Marianne Dessureault et résolu à l'unanimité des conseillers de lever la présente séance. Il est alors 17h42.

Joé Deslauriers
Maire

Mickaël Tuilier
Directeur général et
greffier-trésorier