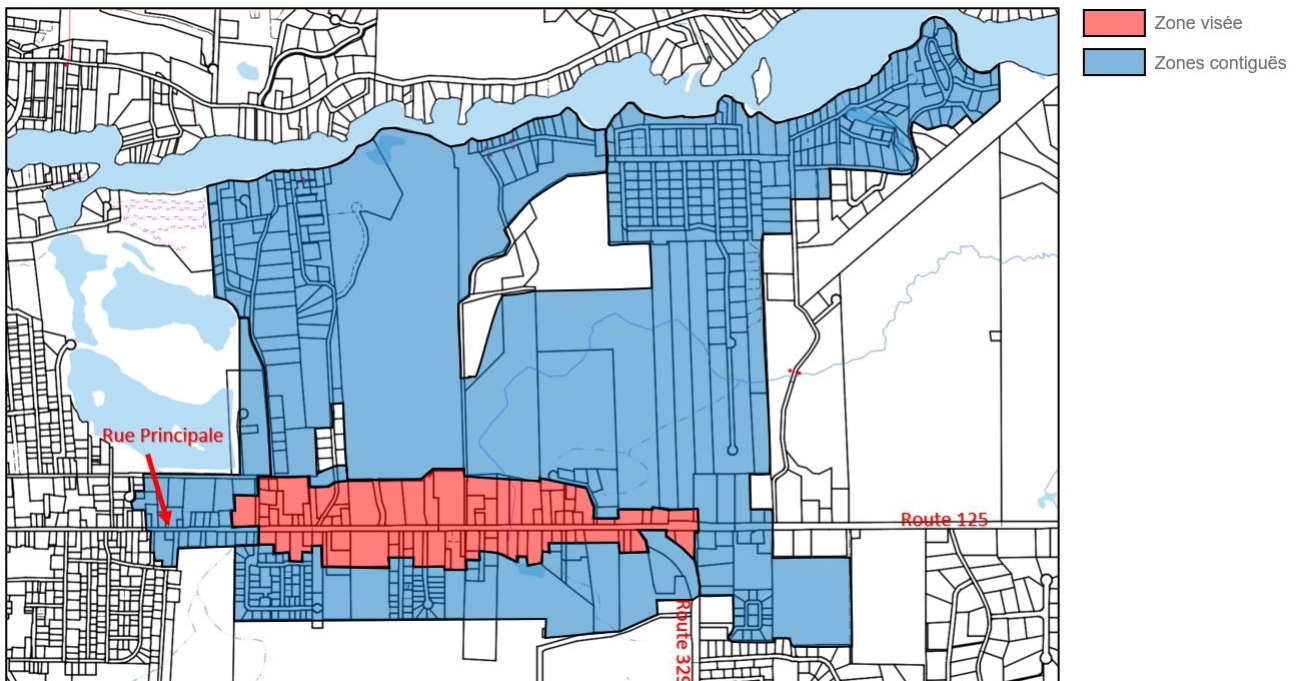




Aux personnes concernées par un projet de résolution concernant un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

AVIS PUBLIC est par les présentes donné par la soussignée que :

1. **Lors de la séance ordinaire tenue le 8 septembre 2026**, le conseil municipal a adopté le premier projet de résolution de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 26-0908-366 visant à autoriser la construction de 3 habitations multifamiliales de 3 étages, dont deux immeubles comprenant 24 logements et un troisième comprenant 16 logements sur 3 étages dans la zone UR-C5 ;
2. Le plan joint au présent avis illustre la zone concernée UR-C5 où est situé les immeubles faisant l'objet du premier projet de résolution;



3. **Une assemblée de consultation publique aura lieu le 7 octobre 2026 à 18 h 30**, à la salle Jules-St-Georges de l'hôtel de ville situé au 490, rue Principale, à Saint-Donat au cours de laquelle le projet de résolution sera expliqué et les personnes et organismes qui le désirent pourront s'exprimer.
4. Le projet de résolution contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
5. Le projet de résolution ainsi que le document de présentation du projet proposé peuvent être consulté à l'hôtel de ville, du lundi au jeudi, entre 8 h 30 et 17 h et le vendredi de 8 h à 12 h et en ligne ci-dessous.

Fait à Saint-Donat ce 9 septembre 2026

Geneviève Provost, greffière

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussignée, Geneviève Provost, greffière de la Municipalité de Saint-Donat, certifie sous mon serment d'office avoir publié l'avis public ci-haut, en affichant une copie aux endroits désignés par le conseil municipal, ce 9 septembre 2026, entre 8 h 30 et 17h00.

En foi de quoi, je donne ce certificat ce 9 septembre 2026

Geneviève Provost, greffière

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire des membres du conseil municipal de Saint-Donat tenue au lieu ordinaire des sessions, le mardi 8 septembre 2026 à 19h30 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.



Sont également présents le directeur général et greffier-trésorier adjoint, Mickaël Tuilier, ainsi que la greffière, Geneviève Provost.

6.13 Demande de PPCMOI pour les lots 5 626 058, 5 624 440 et 5 624 449, rue Principale -
Projet Horizon Saint-Donat

26-0908-366

Attendu la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 2026-0029 présentée par Samuel Mondoux, urbaniste, pour la firme de Développement Zone verte, représentant de Placements René Brault Ltée pour ses propriétés sises sur la rue Principale, étant constituée des lots 5 626 058 et, 5 624 440, du cadastre du Québec, et de Jean-Nicolas Hurteau, pour sa propriété constituée du lot 5 624 449, du cadastre du Québec, et respectivement identifiées au rôle d'évaluation de la Municipalité sous les matricules 5029-49-4920, 5029-48-7082 et 5029-58-2071, visant le redéveloppement des lots en un ensemble multifamilial ;

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 Samuel Mondoux, urbaniste, pour la firme Développement Zone verte, daté de mars 2026 et portant le numéro 25-096 de leurs dossiers et d'une version corrigé en date du 21 août 2026;

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

Attendu que 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 projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

Attendu que deux des terrains concernés sont actuellement vacants, ce qui, selon le requérant, représente une opportunité stratégique de consolidation du tissu urbain dans ce secteur ;

Attendu les caractéristiques du projet :

- Construction de 3 habitations multifamiliales de 3 étages, dont deux immeubles comprenant 24 logements et un troisième comprenant 16 logements sur 3 étages ;
- Entre 10 à 24 % de taux d'occupation au sol pour les bâtiments projetés ;
- 1 entrée commune sur la rue Principale ;
- Stationnement situé à l'arrière des bâtiments ;
- 86 cases de stationnement, soit un ratio de 1,34 case par logement, incluant 8 cases à mobilité réduite et 12 cases pour des recharges de véhicules électriques ;
- Plus de 55 % de la superficie du terrain sera perméable (aire gazonnée, plantée, milieu humide et espace naturel) ;
- La portion arrière du lot sera majoritairement maintenue à l'état naturel ;
- Plan d'aménagement paysager portant sur l'aménagement du stationnement et de la zone en bordure de la rue Principale ;

Attendu que l'allée d'accès sera construite en premier afin de pouvoir accéder à la phase 1 ;

Attendu qu'une demande de certificat d'autorisation est présentement en traitement auprès du ministère de l'Environnement afin de permettre le remblai partiel de milieux humides identifiés sur le site, le tout conformément au cadre réglementaire applicable ;

Attendu que le projet apporte une grande quantité d'espace vert sur l'ensemble du terrain, que la portion arrière du lot sera majoritairement maintenue à l'état naturel, contribuant à la préservation des caractéristiques environnementales du site ;

Attendu que le promoteur estime que le projet permettra d'optimiser le terrain vacant, d'accroître l'offre résidentielle et de générer des retombées positives pour la municipalité, tant sur le plan urbanistique que fiscal ;

Attendu que le projet se situe dans la zone UR-C5, dans laquelle sont autorisés des usages commerciaux, des usages industriels légers et les usages habitations H4-Multifamiliale (6 logements ou plus) ;

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

1. Le nombre maximale en étage autorisée dans la zone UR-C5 est fixée à 2, alors que les bâtiments projetés auront 3 étages chacun ;
2. Les marges latérales des bâtiments sont fixées à 5 mètres dans la zone UR-C5, alors que les marges latérales entre les bâtiments projetés du projet seront à 4,52 m, 2,88 m, 2,89 m et 3,16 m ;
3. Les marges latérales totales sont fixées à 10 m dans cette zone, alors que le projet comporte des marges latérales totales de 5,77 m et 8,26 m ;
4. Les arbres en bordure de la rue Principale seront à moyen déploiement, alors que dans la zone UR-C5, des arbres à grand déploiement sont exigés sur la rue Principale ;

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

- L'ajout de logements dans ce secteur contribuera à accroître la clientèle pour les commerces. Cet usage est autorisé dans la zone.
- Le projet particulier ne compromet pas ou ne diminue pas les efforts de la Municipalité pour assurer le développement uniforme et cohérent puisque ce secteur est mixte : résidentiel, commercial et industriel léger sur la route 125 ;
- Le projet vient renforcer le bassin de population locale et permanente afin de pourvoir les postes vacants dans les commerces, et offre une alternative aux personnes âgées qui ne peuvent plus s'occuper de leur maison, mais souhaitent rester dans la région ;
- La densité et le volume des bâtiments sont compatibles à l'occupation prévue avec le milieu d'insertion ;
- Les immeubles projetés placent le développement sous de bons appuis et attirent de nouveaux investisseurs. En sortant du cadre réglementaire, on stimule davantage les artères principales ;
- Le plan d'aménagement d'ensemble du projet n'aura aucun impact en amont sur les voisins immédiats, notamment au niveau de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations, des eaux de ruissellement et de la circulation ;
- Toutes les composantes du projet particulier forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration et qui tient compte des interactions avec le milieu environnant ;
- Le projet résidentiel et l'utilisation prévue du terrain ne causeront aucune nuisance aux voisins ;
- Les bâtiments sont d'intérêt pour tous et s'intègrent bien dans le secteur ;
- L'espace dédié aux déchets est prévu et répond aux besoins ; l'emplacement réservé au service d'incendie offre une capacité largement suffisante ; les zones de stockage de neige sont clairement identifiées et appropriées ;
- Le design proposé s'harmonise parfaitement avec le secteur tout en y apportant une touche de nouveauté ;
- En vertu du règlement de PIIA applicable, les critères de qualité d'intégration du projet sur l'architecture et les matériaux sont tenus en considération ;

- Les bâtiments seront équipés de revêtements de qualité, ce qui valorisera la propriété en lui donnant un caractère particulier ;
- L'architecture adoptée s'inspire du style villégiature et intègre des éléments contemporains des nouveaux chalets de la région, ce qui s'inscrit dans la vision patrimoniale de la Municipalité ;
- Un espace de conservation végétal de grande envergure est prévu au projet ;
- Aucune intervention sur les zones de rive ni aucune plantation ou aménagement paysager ne sera réalisée sans inclusion préalable dans le projet ;
- Une plantation d'arbres en façade est prévue au projet, ce qui permet une intégration harmonieuse au milieu ;
- L'aire de stationnement se trouve à l'arrière du lot, ce qui permet une intégration harmonieuse au projet ;
- 2 des lots sont actuellement vacants et le projet propose un terrain qui sera partiellement déboisé avec de grands espaces qui seront préservés, ce qui permet la mise en valeur du terrain ;
- Le projet particulier assure une mise en valeur de l'immeuble et du secteur limitrophe par un plan d'aménagement paysager soigneusement conçu par Développement Zone verte ;
- Une vaste zone est dédiée à la conservation du couvert forestier existant et est située à l'arrière du site. Une plantation en façade du terrain est prévue ;
- Le projet maintiendra des vues sur le paysage naturel existant et met en valeur celui-ci puisqu'une vaste zone du terrain, située à l'arrière du site, est dédiée à la conservation du paysage naturel ;
- La mise en commun des allées d'accès afin de limiter les îlots de chaleur, l'aménagement d'espaces verts entre les aires de stationnement, et la création de trottoirs pour améliorer la connectivité avec la voie publique permet la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet ;
- Le projet n'aura aucun impact environnemental et aucune intervention humaine n'est prévue pour contrôler l'érosion, car le lac se trouve sur le terrain voisin et l'arrière-lot de la parcelle sera classé en zone de conservation.

Attendu qu'une servitude est proposée à l'arrière du terrain comme contribution à des fins de parcs pour le passage de la piste de motoneige ;

Attendu que le promoteur est d'avis que l'architecture proposée pour les bâtiments favorise une intégration harmonieuse dans le milieu, en cohérence avec le bâti environnant ;

Attendu que le projet se distingue par la conservation intégrale de la portion arrière du terrain, composée de milieux humides et boisés, qu'aucune intervention n'y est prévue, ce qui assure ainsi le maintien des fonctions écologiques du site et la préservation d'un écran naturel pour le voisinage ;

Attendu que l'usage habitation multifamiliale est autorisé dans ce secteur et que l'ajout de logements contribuera à accroître la clientèle des commerces ;

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 la demande de PIIA numéro 2026-0060, pour la construction de 2 habitations multifamiliales de 24 logements et 1 de 16 logements dans le secteur entrée du périmètre d'urbanisation, 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 ;

26-0908-366

Attendu que les caractéristiques du projet respectent les objectifs du *Règlement sur projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* numéro 15-930 ;

Attendu la réception par le conseil municipal de l'avis favorable, mais conditionnel, du comité consultatif d'urbanisme suivant sa réunion du 9 juillet 2026 par la résolution numéro 26-07-079 ;

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

Attendu 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 tiendra une assemblée de consultation publique le 7 octobre 2026 au cours de laquelle la population pourra émettre des commentaires concernant le projet de résolution ;

Attendu la recommandation du Service de l'urbanisme à cet effet, en date du 10 juillet 2026;

À ces faits, il est proposé par Norman St-Amour et résolu à l'unanimité des conseillers

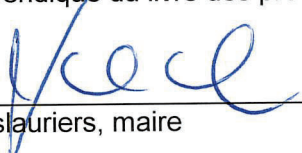
D'adopter le premier projet de résolution numéro 26-0908-366, adoptée en vertu du règlement numéro 15-930 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) concernant le projet de redéveloppement des lots 5 626 058, 5 624 440 et 5 624 449 du cadastre du Québec, sur la rue Principale, pour permettre :

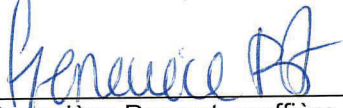
- que les bâtiments multifamiliaux projetés comportent 3 étages alors que le nombre maximal d'étages autorisé dans la zone UR-C5 est fixé à 2 ;
- que les marges latérales entre les bâtiments projetés du projet soient de 4,52 m, 2,88 m, 2,89 m et 3,16 m alors que la marge latérale minimale prescrite dans la zone UR-C5 est fixée à 5 m ;
- que les marges latérales totales des bâtiments projetés des phases 2 et 3 soient respectivement de 5,77 m et 8,26 m alors que la somme minimale des marges latérales prescrite dans la zone UR-C5 est fixée à 10 m ;
- que des arbres à moyen déploiement soient implantés en bordure de la rue Principale alors que des arbres à grand déploiement sont exigés par la réglementation applicable à la zone UR-C5.

avec les conditions suivantes:

- Au respect des conditions d'approbation du PIIA.
- que, conformément à l'article 3.3 du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* numéro 15-930, cette résolution deviendra nulle et non avenue si, 36 mois après son adoption, les travaux visés par la demande de PPCMOI n'ont pas été réalisés ou ne sont pas en voie de réalisation selon un permis ou un certificat d'autorisation valide.
- que la contribution aux fins de parcs soit constituée de la servitude réelle enregistrée en faveur de la Municipalité de Saint-Donat-de-Montcalm, visant à assurer la pérennité du sentier de motoneige situé à l'arrière du lot, ainsi que du solde restant payable en argent, de manière à ce que la valeur totale de la servitude et de la somme versée corresponde à la contribution exigible en vertu du *Règlement de lotissement et frais de parc* numéro 15-927.

Extrait véridique du livre des procès-verbaux, donné à Saint-Donat le 8 septembre 2026.


Joé Deslauriers, maire


Geneviève Provost, greffière