

PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, D'OCCUPATION OU DE MODIFICATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

MUNICIPALITÉ DE SAINT-DAMIEN

LOTS VISÉS : 6 696 103 et 6 696 104 à 6 696 109 et
deux secteurs de lotissement à venir



Plan A (en développement): projet d'hébergement de type non-conventionnel. Bâtiment principal sur pieux et non sur fondation, tel que prescrit

Plan B: maison sur pieux, comme pour les autres projets 1 à 13

3 février 2026

CONTEXTE

L'entreprise Azimut représentée par monsieur Denis Bacon a mandaté la firme EM Urbaniste-Conseil Inc. pour déposer une demande de PPCMOI afin de permettre les fondations sur pieux pour son développement immobilier.

Le client désire construire 13 résidences avec bâtiment accessoire et quelques PODs locatifs sur le lot 14. Ces résidences, PODs et bâtiment accessoire auraient une fondation sur pieux versus fondation continue comme l'exige actuellement la réglementation d'urbanisme.

Cette option est envisagée, notamment en raison de la présence du roc, d'assurer une meilleure insertion du bâtiment sur le terrain, d'optimiser une approche écoresponsable, d'éviter des dépassements de coût et une meilleure compétitivité sur le marché.

LE PROJET

Le projet élaboré pour le site sera subdivisé en 14 lots distincts. Le lot situé au coin du chemin de la Nature et chemin du La-Pauvre sera cédé à la municipalité à titre de contribution pour fin de parc. Le lot voisin (lot 14) pourrait être utilisé comme projet récréotouristique en partenariat avec la municipalité. Les 13 autres terrains seront à vocation résidentielle (unifamiliale) pour y développer des maisons respectueuses de l'environnement et répondre à un besoin croissant de logement. De plus, un accès véhiculaire sera aménagé pour desservir les résidences. Finalement, en plus de conserver les sentiers pédestres existants, de nouveaux sentiers pédestres seront aménagés à l'ouest des terrains à l'étude.



Concept d'aménagement, réalisé le 28-05-2025 par la firme EM-Urbaniste conseil Inc.

RAISON DE L'UTILISATION DU PPCMOI

Pour mener à bien ce projet, notre client doit dans un premier temps présenter à la municipalité une demande de PPCMOI pour permettre les pieux pour un bâtiment principal et/ou accessoire versus une fondation en classique en béton.

ANALYSE DES OBJECTIFS ET CRITÈRES DU PPCMOI

Seuls les critères en lien avec notre projet et les fondations sur pieux seront abordés.

Section 3.1 du règlement sur les PPCMOI : critères d'évaluation

1. Le respect des objectifs fixés par le règlement du plan d'urbanisme en vigueur.

Les objectifs fixés par le plan d'urbanisme qui nous concerne sont les suivants :

- S'inscrire dans le réseau touristique régional, en mettant en valeur des points d'intérêts à visiter et en enrichissant l'offre de services aux visiteurs.
- Favoriser l'émergence de nouvelles activités de plein air, de récréotourisme et d'agrotourisme dans les secteurs propices à cet effet.
- Promouvoir la complémentarité des différentes fonctions afin de créer une synergie locale.
- Circonscrire les secteurs propices au développement tout en promouvant un développement de la fonction résidentielle et de villégiature qui limitent leur impact sur les milieux naturels.
- Favoriser une cohabitation harmonieuse des usages, notamment à proximité des sites de contraintes anthropiques.
- Planifier un développement en harmonie avec son milieu naturel et en prenant en compte les contraintes naturelles et les sources de contraintes anthropiques.
- Protéger et mettre en valeur les milieux sensibles d'intérêt écologique, esthétique et patrimonial dans une optique de développement durable.
- Mettre en œuvre des moyens permettant de conserver la qualité des paysages, notamment dans les corridors de paysages patrimoniaux.

Le projet répond bien à ces critères, puisque le projet encourage la pratique de sports de plein air, non seulement, en conservant les sentiers pédestres présents sur les terrains, mais en bonifiant le réseau par la création de nouveaux.

En autorisant les fondations sur pieux pour notre projet, le domaine Azimut limiterait son impact au sol dans les milieux naturels comparés à une fondation en béton. Autoriser des fondations sur pieux pour le projet permettrait de développer les terrains, tout comme dit le

plan d'urbanisme : « **en harmonie avec son milieu naturel et en prenant en compte les contraintes naturelles** ». Finalement, en créant de nouveaux sentiers pédestres, nous nous assurons de conserver la qualité des paysages et en permettre l'accès au public.

2. La comptabilité des usages du projet particulier avec le milieu environnant. Ils répondent à un besoin, sont adaptés et contribuent au bien-être de la collectivité.

Les usages proposés pour le projet (parc, maisons unifamiliales isolées, sentiers pédestres et projet récréotouristique en partenariat) sont similaires à ceux présent dans le secteur.

Selon le plan d'urbanisme, notre secteur a une affectation « rurale », permettant un usage résidentiel de faible densité (1 à 3 logements à l'hectare), industriel léger, récréatif, de conservation et d'interprétation. Le projet Azimut est conforme au plan et règlement d'urbanisme.

3. La participation à la mise en valeur et à l'occupation dynamique du territoire.

En préservant les sentiers pédestres existants et en en créant de nouveaux cela fait en sorte que le terrain sera mis en valeur pour que tous les usagers puissent admirer la faune et la flore.

De plus, en optant pour des fondations sur pieux, on limite l'occupation au sol du bâtiments permettant à la flore et aux insectes et aux petits mammifères de continuer leurs routes sans être obstrués.

4. Le projet particulier s'inscrit dans les grands principes du développement durable.

La conservation d'une très grande partie du projet en zone de sentiers pédestres et l'aménagement d'un parc s'inscrit clairement dans un développement durable. De plus, selon le site web de techno Pieux :

« Les méthodes de fondation traditionnelles impliquent l'utilisation d'une grande quantité de béton. Par exemple, une maison typique pourrait nécessiter environ 10 à 30 m³ de béton pour sa fondation. La fabrication du ciment et la mise en place du béton s'accompagnent d'émissions de carbone importantes. Les structures en acier, y compris les pieux vissés, sont beaucoup plus légères et plus efficaces pour supporter des charges que leurs homologues en béton. La différence de poids contribue également à réduire les émissions de carbone. »¹

¹ <https://www.technopieux.com/fr-CA/avantages-environnementaux-dutiliser-des-pieux-visses/>, consulté le 17 juillet 2025.

Grâce à cette information, on peut déduire que les pieux ont moins d'impact environnemental. De plus, par la technique utilisée, la machinerie lourde n'est pas requise et permet de limiter le déboisement.

La préservation des arbres sur les terrains fait en sorte que les résidents et personnes de passages ont une meilleure qualité de vie grâce à la connexion constante avec la nature.

5. La qualité d'intégration du projet particulier sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité, de l'aménagement des lieux, en respectant avec la topographie, le drainage naturel, la végétation (et sa hauteur à maturité), tout en minimisant son impact visuel et les opérations de déblais et de remblais.

Les revêtements extérieurs en tôle prépeinte, en cèdre et/ou en canexel s'intègrent bien à l'environnement. Le cèdre et le canexel ont une couleur très pâle, ce qui permet d'insérer le bâtiment dans la forêt et de donner toute l'attention à la nature qui nous entourent.

Les bâtiments proposés sont de petit gabarit afin de minimiser le déboisement. Les habitations ont seulement un étage, ce qui fait en sorte que les arbres aux alentours ont moins besoin d'élagage ou d'être coupé, puisque les maisons sont moins hautes et qu'elles peuvent être dissimulées par les arbres. L'utilisation des pieux pourrait permettre de limiter l'impact de l'habitation sur le sol tout en limitant de changer la topographie du terrain.

6. Les avantages des propositions au niveau architectural, sa contribution à la création d'un cadre bâti de qualité et amélioration du paysage architectural pour la Municipalité et s'il y a lieu, aux possibilités de reconversion future du site.

Les bâtiments prévus sont conçus pour de l'habitation ou du récréotouristique. Ces bâtiments modernes permettent d'avoir une diversité de type d'architecture dans la municipalité.

Certaines personnes aiment vivre en forêt dans une maison avec un style plus traditionnel avec son caractère, tandis que certains aiment mieux vivre dans une maison moderne avec de grandes fenêtres lumineuses. Le projet Azimut correspond plutôt au 2^e type. L'intérieur des maisons est très pâle et les grandes fenêtres du plancher au plafond laissent pénétrer la lumière toute la journée. Des photos sont disponibles à la fin de ce document.

10. Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers, en favorisant l'accroissement du couvert végétal et la plantation d'arbres. La protection et la mise en valeur des arbres, des boisés et du couvert forestier permettant de limiter les espaces peu végétalisés.

Le projet prévoit de limiter déboisement, la préservation des arbres est de mise et de mesures de protection et de conservation seront mise en place.

11. La qualité des interventions permettant de limiter les surfaces très imperméabilisées ou les espaces sujets aux îlots de chaleur.

Les allées de circulation, les espaces de stationnement seront en gravier. Ce projet est situé en forêt et le couvert forestier sera conservé, ce qui limite grandement les îlots de chaleur.

12. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment au stationnement, aux accès et à la sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons (incluant la gestion des livraisons et des aires de chargement et de déchargement).

De nombreux espaces sont réservés aux piétons et cyclistes (parc et sentiers pédestres/raquettes/ski de fond). Finalement, en raison du très faible achalandage automobile dans le secteur, les piétons et cyclistes sont généralement en sécurité en marchant sur les côtés de la voie automobile.

13. Les avantages des propositions d'éclairage extérieur, en privilégiant un éclairage naturel, sobre et limitant la pollution lumineuse, et des propositions d'affichage, en privilégiant un affichage sobre, discret et à l'échelle du piéton.

Les bâtiments proposés ont une fenestration abondante, de grandes fenêtres permettant d'accueillir la lumière tout au long de la journée, limitant ainsi l'utilisation d'éclairage le jour.

EXEMPLE DE PIEUX ET CES AVANTAGES

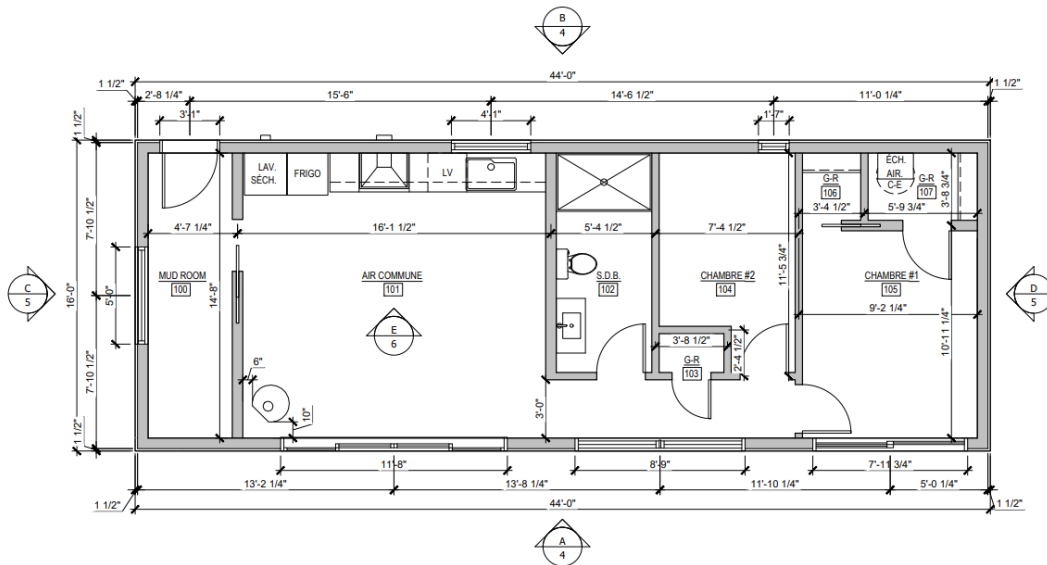
Pour vous permettre de mieux comprendre les raisons pour laquelle l'installation des bâtiments sur pieux est la meilleure solution, techno Pieux nous explique les principaux avantages comparés à une fondation en béton classique sur son site web.

- Moins besoin de ciment;
- Faible émission de CO²;
- Endommagement moins le site (racines, sol, etc...);
- Élimine le besoin d'excavation;

- Recyclage des pieux à leur fin de vie;
- Réduction d'émission de déchets;²

PLANS

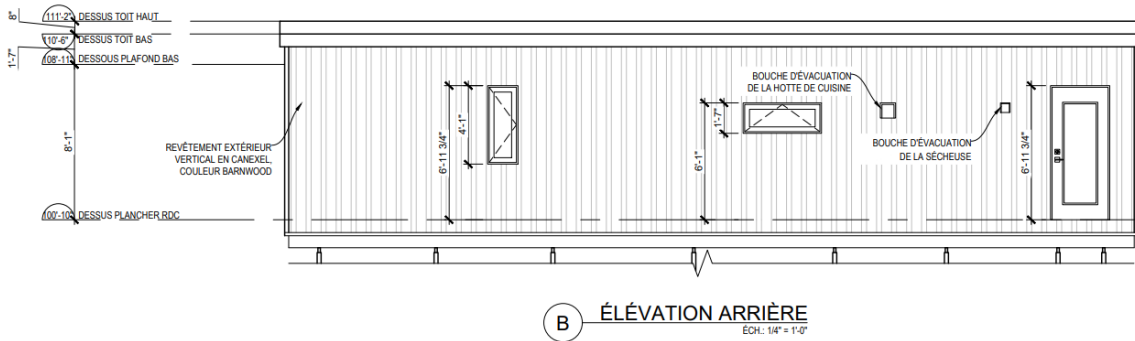
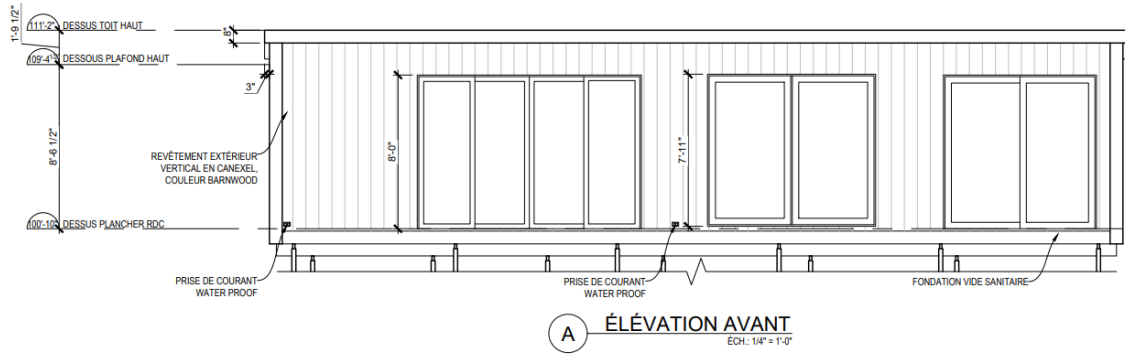
Voici des extraits des plans et images produits par la firme d'architecture Constellations Espaces innovants qui démontre l'engagement d'offrir un projet de qualité qui vont main dans la main avec les valeurs de la municipalité :



1 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE
ECH. 1/4" = 1'-0"

Extrait du plan du rez-de-chaussée des unités prévu avec la subdivision des pièces réalisées par la firme d'architecture Constellations Espaces Innovants (Modèle K660)

² Ibidem



Extrait du plan des façades des unités prévues, réalisées par la firme d'architecture Constellations Espaces Innovants (Modèle Könek K660).



Aperçu de nuit de la façade avant des unités prévues, réalisées par la firme d'architecture Constellations Espaces Innovants.



Aperçu de nuit de la façade avant des unités prévues, réalisées par la firme d'architecture Constellations Espaces Innovants.

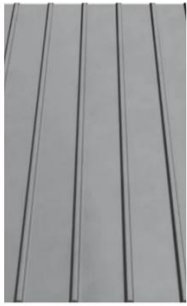


Aperçu de la luminosité naturel l'air commune des unités prévues, réalisées par la firme d'architecture Constellations Espaces Innovants.

Revêtements

Extérieur

Intérieur



Tôle



Cèdre



Canexel



Plywood éco



Chanvre



Micro-ciment

Présentation des matériaux utilisés, réalisés par la firme d'architecture Constellations Espaces Innovants.

CONCLUSION

Nous sommes d'avis que ce projet avec les fondations sur pieux est la meilleure solution pour ce projet de développement tout en limitant les impacts environnementaux. Le projet proposé s'intègre dans son environnement immédiat tout en respectant son insertion sur le site (topographie, contrainte du sol). Les composantes naturelles sont mises en valeur et respecter l'environnement.

Ce projet s'insère dans la solution pour répondre au manque de logements dans la région. La qualité du projet permettra à de nouvelles petites familles de s'y installer et de contribuer à l'essor de la municipalité.