



AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE AUX FINS DE CONSULTATION

AVIS PUBLIC est, par la présente, donné par la soussignée, greffière de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures, que :

Lors de la séance du conseil municipal du mardi 5 mai 2026 a été adopté le projet de résolution n° 2026-196 en vue d'autoriser, avec certaines conditions, un projet immobilier sur le lot 2 813 832 du cadastre du Québec (4927, rue des Landes), en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, L.Q. 2024, c. 2.

Ce projet de résolution vise à autoriser :

- une densité nette de 67,5 logements à l'hectare au lieu d'une densité nette maximale devant être comprise entre 25 et 40 logements à l'hectare, représentant 39 logements au lieu d'un maximum autorisé entre 14 et 23 logements selon la superficie de l'immeuble, le tout tel qu'exigé à la grille des spécifications du *Règlement n° 2025-748 de zonage* pour la zone R-425;
- un garage souterrain dont la marge latérale gauche serait de 2,3 m au lieu d'au moins 4 m, tel qu'exigé à la grille des spécifications et à l'article 138 du *Règlement n° 2025-748 de zonage* pour la zone R-425;

Avec les conditions suivantes :

- qu'à l'exception des deux dérogations précitées, que toutes autres normes prévues au règlement d'urbanisme soient respectées;
- que l'espace de terrain situé au-dessus de la partie du garage souterrain dérogatoire soit végétalisé sans être aménagé et ne soit pas utilisé à des fins de loisirs ou d'aires communes pour les locataires;
- que l'étude acoustique préparée par Soft dB soit respectée intégralement;
- que le propriétaire doit, sur demande de la Ville, faire réaliser à ses frais et déposer à la Ville une nouvelle étude acoustique réalisée par un professionnel compétent dans le domaine afin de démontrer que l'immeuble construit et que l'utilisation réelle de ses équipements respectent l'article 43 du *Règlement n° REGVSAD-2014-429 relatif aux nuisances, à la salubrité et au bon gouvernement visant le bien-être général* qui « interdit à quiconque de faire, de provoquer ou d'inciter à faire de quelque façon que ce soit, du bruit de nature à troubler la paix, le confort ou la jouissance paisible de la propriété publique ou privée dans le voisinage »;
- que cette nouvelle étude confirme le respect des normes provinciales applicables et le niveau de bruit normalisé de référence, notamment les « Lignes directrices relatives à la gestion du bruit environnemental » du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les

- changements climatiques, de la Faune et des Parcs;
- que le propriétaire devra, le cas échéant, suivre toutes les recommandations de cette nouvelle étude afin de se conformer à la réglementation applicable ainsi qu'à la présente résolution.

Le projet de résolution adopté est joint en annexe. Cette autorisation n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

Une assemblée publique de consultation aura lieu le 19 mai 2026 à 18h30, à la salle du conseil située au 200, route de Fossambault à Saint-Augustin-de-Desmaures.

Au cours de cette assemblée, le projet de résolution sera expliqué et le conseil entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer.

Une présentation du projet visé par cette demande est disponible sur le site internet de la Ville pour consultation à l'adresse suivante : <https://vsad.ca/avis>.

Fait à la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures

Ce 8 mai 2026

La greffière,
Me Marie-Josée Couture
www.vsad.ca

ANNEXE
PROJET DE RÉSOLUTION N° 2026-196

URBANISME — AUTORISATION D'UN PROJET DE CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL MULTIFAMILIAL EN VERTU DE L'ARTICLE 93 DE LA LOI 31 — LOT 2 813 832 (4927, RUE DES LANDES)

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire du lot 2 813 832 du cadastre du Québec, sis au 4927, rue des Landes a déposé une demande de permis le 10 octobre 2025 pour la construction d'un immeuble résidentiel de 39 logements, soit 16 de plus que le maximum autorisé dans la zone R-425;

CONSIDÉRANT QUE le projet déroge à la réglementation d'urbanisme en vigueur applicable quant au nombre de logements ainsi qu'à une norme d'implantation pour la marge latérale gauche du garage souterrain;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation à la densité d'occupation (nombre de logements) n'est pas admissible à une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE dans le contexte de la crise du logement, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (projet de loi 31), laquelle est en vigueur depuis le 21 février 2024;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 93 de cette loi, la Ville peut, avant le 21 février 2027, autoriser un projet immobilier qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur sur son territoire lorsque le projet comprend la construction d'au moins 3 logements, que la population de la municipalité est de plus de 10 000 habitants et que le taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'égard du territoire est inférieur à 3 %;

CONSIDÉRANT QUE la population de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures est de plus de 10 000 habitants;

CONSIDÉRANT QUE le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'égard du territoire de la Ville est de 1,2 % en date d'octobre 2025, ce qui est inférieur à 3 %;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'habitation est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et n'est pas situé dans une zone soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement et du bien-être général;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'habitation est situé dans une zone où l'usage résidentiel est déjà autorisé;

CONSIDÉRANT QUE toutes les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation prévu à l'article 93 de cette loi sont respectées;

CONSIDÉRANT QUE l'autorisation doit être précédée de l'adoption d'un projet de résolution qui sera soumis à une consultation publique à être tenue à la séance du 19 mai 2026;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ

D'ADOPTER le projet de résolution en vue d'autoriser le projet résidentiel multifamilial pour le 4927, rue des Landes, connu et désigné comme étant le lot 2 813 832 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, en vertu de l'article 93 de *la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, c. 2), tel que décrit dans les documents ci-après mentionnés et avec les dérogations et autres conditions suivantes :

Documents décrivant le projet :

- Plan projet d'implantation préparé par Denis L. Tremblay, arpenteur-géomètre, minute 13 677, dont la dernière version est datée du 11 février 2026;
- Plan d'architecture préparé par Gilles Tremblay, architecte, dossier numéro 21-2115A, dont la dernière révision est datée du 12 décembre 2025;
- Plan de perspective, préparé par la firme Gilles L. Tremblay architecte inc., dont la dernière révision est datée du 12 décembre 2025;
- Étude d'ensoleillement, préparé par Michel Lachance, architecte, projet Domaine des Landes – 39 logements, daté du 30 septembre 2025;
- Étude acoustique préparée par Samuel Duclos, ingénieur chez Soft dB, numéro de dossier 25-08-08-SD, dont la dernière révision est datée du 27 mars 2026;
- Argumentaire technique sur la conformité acoustique des équipements mécaniques, préparé par Philippe Ward, ingénieur, numéro de dossier F2500162, daté du 24 mars 2026;

Avec les dérogations suivantes au *Règlement n° 2025-748 de zonage* :

- une densité nette de 67,5 logements à l'hectare au lieu d'une densité nette maximale devant être comprise entre 25 et 40 logements à l'hectare, représentant 39 logements au lieu d'un maximum autorisé entre 14 et 23 logements selon la superficie de l'immeuble, le tout tel qu'exigé à la grille des spécifications du *Règlement n° 2025-748 de zonage pour la zone R-425*;
- un garage souterrain dont la marge latérale gauche serait de 2,3 m au lieu d'au moins 4 m, tel qu'exigé à la grille des spécifications et à l'article 138 du *Règlement n° 2025-748 de zonage pour la zone R-425*;

Avec les conditions suivantes :

- qu'à l'exception des deux dérogations précitées, que toutes autres normes prévues au règlement d'urbanisme soient respectées;
- que l'espace de terrain situé au-dessus de la partie du garage souterrain dérogatoire soit végétalisé sans être aménagé et ne soit pas utilisé à des fins de loisirs ou d'aires communes pour les locataires;
- que l'étude acoustique préparée par Soft dB soit respectée intégralement;
- que le propriétaire doit, sur demande de la Ville, faire réaliser à ses frais et déposer à la Ville une nouvelle étude acoustique réalisée par un professionnel compétent dans le domaine afin de démontrer que l'immeuble construit et que l'utilisation réelle de ses équipements respectent l'article 43 du *Règlement n° REGVSAD-2014-429 relatif aux nuisances, à la salubrité et au bon gouvernement visant le bien-être général* qui « interdit à quiconque de faire, de provoquer ou d'inciter à faire de quelque façon que ce soit, du

bruit de nature à troubler la paix, le confort ou la jouissance paisible de la propriété publique ou privée dans le voisinage »;

- que cette nouvelle étude confirme le respect des normes provinciales applicables et le niveau de bruit normalisé de référence, notamment les « Lignes directrices relatives à la gestion du bruit environnemental » du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs;
- que le propriétaire devra, le cas échéant, suivre toutes les recommandations de cette nouvelle étude afin de se conformer à la réglementation applicable ainsi qu'à la présente résolution;

DE publier un avis public au plus tard le 11 mai 2026 afin d'informer les citoyens et les organismes de Saint-Augustin-de-Desmaures qu'une assemblée publique de consultation aura lieu avant l'adoption finale de la résolution par le conseil municipal;

DE tenir une assemblée publique de consultation lors de la séance du conseil municipal du 19 mai 2026.