



VILLE DE SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMAURES

RÈGLEMENT N° 2025-755

RÈGLEMENT N° 2025-755 RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

ÉCHÉANCIER

AVIS DE MOTION :	LE 3 JUIN 2025
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	LE 3 JUIN 2025
SÉANCE DE CONSULTATION PUBLIQUE :	LE 12 JUIN 2025
ADOPTION FINALE :	LE 29 JUILLET 2025
EN VIGUEUR :	LE 25 NOVEMBRE 2025

MODIFIÉ PAR :

[illegible]

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.... 1

SECTION 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 1

1.	Titre du règlement	1
2.	Portée du règlement	1
3.	Abrogation.....	1
4.	Lois et règlements	1
5.	Domaine d'application	1
6.	Renvois.....	2
7.	Validité.....	2
8.	Tableaux, graphiques et symboles	2

SECTION 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 2

9.	Règles de préséance des dispositions	2
10.	Interprétation du texte.....	3
11.	Mode de division du règlement	3
12.	Terminologie	4

SECTION 3 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 5

13.	Application du règlement	5
14.	Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	5
15.	Contraventions, sanctions, recours et poursuites	5

SECTION 4 – CONTENU D'UNE DEMANDE DE PAE 5

16.	Renseignements et documents requis lors d'une demande d'autorisation d'un PAE	5
17.	Autre renseignement ou document additionnel requis.....	7

SECTION 5 – FRAIS D'ANALYSE DE DOSSIER..... 8

18.	Frais d'analyse de dossier	8
-----	----------------------------------	---

SECTION 6 – PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PAE 8

19.	Dépôt de la demande	8
20.	Analyse de la demande par le fonctionnaire désigné.....	8
21.	Étude par le comité consultatif d'urbanisme	8
22.	Décision du conseil municipal	9
23.	Conditions d'approbation d'une demande d'un PAE	9
24.	Garantie financière	9
25.	Modification des règlements d'urbanisme	10
26.	Délivrance des autorisations	10
27.	Remplacement du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale.....	10
28.	Délai de validité de la résolution du conseil municipal.....	10
29.	Modification aux plans et aux documents.....	10
30.	Annulation d'une demande de PAE sans suite	11
31.	Engagement du conseil	11

CHAPITRE 2 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AUX PAE	12
SECTION 1 – TERRITOIRE D'APPLICATION.....	12
32. Territoire d'application	12
SECTION 2 – ZONE M-402 : PAE-1 : SECTEUR LIONEL-GROULX.....	12
33. Delimitation et secteur d'application.....	12
34. Usages autorisés	12
35. Densité résidentielle minimale	12
36. Gabarit des constructions	13
SECTION 3 – ZONE R-424 : PAE-2 : SECTEUR SAINT-FÉLIX.....	13
37. Delimitation et secteur d'application.....	13
38. Usages autorisés	13
39. Densité résidentielle minimale	13
40. Gabarit des constructions	13
SECTION 4 – OBJECTIFS ET CRITÈRES DES PAE	13
41. Objectifs spécifiques de développement	13
42. Critères d'évaluation d'une demande de pae	14
CHAPITRE 3 DISPOSITION FINALE.....	16
43. Entrée en vigueur	16

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE)* » et porte le numéro 2025-755.

2. PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures.

3. ABROGATION

Le présent règlement abroge le règlement intitulé « *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble n° 89-863* » et tous ses amendements à ce jour.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé, ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

4. LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir comme effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec, de la Communauté métropolitaine de Québec, de l'Agglomération de Québec ou d'un autre règlement de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures.

5. DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement vise à assurer une planification d'ensemble cohérente et durable de secteurs dont la planification n'a pas encore été arrêtée, et ce, avant d'autoriser une modification réglementaire susceptible d'en permettre l'urbanisation ou la requalification.

Les dispositions visent aussi à donner une flexibilité aux requérants dans l'élaboration de leurs plans d'aménagement d'ensemble (PAE) qui peuvent prendre différentes formes dans le respect des objectifs et critères d'évaluation.

Une personne désirant obtenir l'approbation d'un PAE doit en faire la demande conformément aux dispositions de ce règlement.

6. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement adopté par la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures et contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tous les renvois à une autre loi ou à un autre règlement n'ayant pas été adopté par la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures et contenus dans le présent règlement sont fermés, c'est-à-dire qu'ils ne s'étendent pas à toute modification que pourrait subir la loi ou un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tout renvoi à une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe est un renvoi au présent règlement à moins qu'il n'en soit stipulé autrement.

7. VALIDITÉ

Le conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que, si un titre, un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un sous-alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeureraient en vigueur.

Le règlement reste en vigueur et est exécutoire jusqu'à ce qu'il soit modifié ou abrogé par le conseil municipal.

8. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Un tableau, un graphique, un symbole, un croquis ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement.

SECTION 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

9. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement de la Ville, la disposition spécifique du présent règlement prévaut sur la disposition générale;

- 2° En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement de la Ville, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique;
- 3° En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des spécifications, le texte prévaut;
- 4° En cas d'incompatibilité entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut;
- 5° En cas d'incompatibilité entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut;
- 6° En cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et un graphique ou un croquis, la donnée du tableau prévaut.

10. INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1° Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2° Le masculin comprend les deux genres à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 3° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 4° L'emploi du mot « doit » ou « devra » indique une obligation absolue alors que le mot « peut » ou « pourra » indique un sens facultatif;
- 5° Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique.

11. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

La structure de ce règlement suit la hiérarchie suivante :

- 1° Chapitre : chaque chapitre est désigné par la mention « CHAPITRE » en lettres majuscules suivie d'une numérotation en chiffres arabes et d'un intitulé;
- 2° Section : chaque section est désignée par la mention « SECTION » en lettres majuscules suivie d'une numérotation en chiffres arabes et d'un intitulé. Cette numérotation recommence sous chaque chapitre;
- 3° Sous-section : chaque sous-section est désignée par la mention « SOUS-SECTION » suivie d'une numérotation en chiffres arabes et d'un intitulé. Cette numérotation recommence sous chaque section. La sous-section est utilisée au besoin, mais peut être omise afin d'alléger le texte;

- 4° Article : chaque article est désigné par une numérotation consécutive en chiffres arabes suivie d'un point;
- 5° Alinéa : chaque alinéa est désigné par un retour à la ligne et n'est précédé d'aucune numérotation;
- 6° Paragraphe : chaque paragraphe est désigné par une numérotation consécutive en chiffres arabes suivie du « ° » supérieur selon le format suivant : 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, etc. La numérotation recommence sous chaque alinéa;
- 7° Sous-paragraphe de niveau un : chaque sous-paragraphe de niveau un est désigné par une lettre suivie d'une parenthèse fermante selon le format suivant : a), b), c), d), e), etc. Cette numérotation recommence sous chaque paragraphe;
- 8° Sous-paragraphe de niveau deux : chaque sous-paragraphe de niveau deux est désigné par un chiffre romain minuscule suivi d'une parenthèse fermante selon le format suivant : i), ii), iii), iv), v), etc. Cette numérotation recommence sous chaque sous-paragraphe de niveau un.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

CHAPITRE 1	TITRE DU CHAPITRE
SECTION 1	TITRE DE LA SECTION
SOUS-SECTION 1	TITRE DE LA SOUS-SECTION
1.	TITRE DE L'ARTICLE
Premier alinéa	Texte de l'alinéa
1°	Texte du paragraphe
a)	Texte du sous-paragraphe de niveau un
i)	Texte du sous-paragraphe de niveau deux

12. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, un mot ou une expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 1 intitulé « Terminologie » du *Règlement relatif aux permis et certificats* en vigueur. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.

SECTION 3 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

13. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du *Règlement relatif aux permis et certificats* en vigueur.

14. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis dans le *Règlement relatif aux permis et certificats* en vigueur.

15. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au *Règlement relatif aux permis et certificats* en vigueur.

SECTION 4 – CONTENU D'UNE DEMANDE DE PAE

16. RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS REQUIS LORS D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PAE

Toute personne qui souhaite déposer une demande d'approbation d'un PAE doit en faire la demande conformément aux dispositions de ce règlement.

Toute personne qui souhaite déposer une demande d'approbation d'un PAE doit préalablement déposer une demande d'évaluation à la Ville portant sur la capacité des réseaux d'infrastructures publics du secteur concerné (eau potable, égouts sanitaires et pluviaux) à accueillir le projet afin de s'assurer qu'il ne compromet pas la qualité et la sécurité des services offerts aux usagers actuels.

Une demande d'autorisation d'un PAE doit être accompagnée du formulaire applicable dûment complété, du paiement des frais exigibles et doit comprendre les documents et les renseignements suivants :

- 1° L'objet de la demande;
- 2° Une analyse réglementaire et l'évaluation du projet selon les critères d'évaluation applicables du présent règlement;
- 3° Des photographies de la propriété dans son état actuel et des propriétés voisines;
- 4° Le paiement du tarif exigé au règlement annuel sur les taux de taxes, compensations et divers tarifs pour l'analyse de la demande et des frais de publication des avis publics, sauf pour une demande déposée par ou pour la Ville;

- 5° Tout renseignement additionnel nécessaire à la bonne compréhension de la demande.

En plus des renseignements et des documents du deuxième alinéa, le requérant doit fournir les renseignements et les documents suivants préparés par un professionnel compétent en la matière :

- 1° La description complète du projet;
- 2° L'analyse règlementaire et l'évaluation du projet selon les critères d'évaluation applicables du présent règlement;
- 3° La liste complète des éléments du projet qui sont dérogatoires aux règlements d'urbanisme de la Ville;
- 4° Des photographies de la propriété dans son état actuel et des propriétés voisines;
- 5° Les élévations architecturales en couleur du projet;
- 6° Des simulations visuelles (vues 3D) en couleur et à l'échelle du projet dans son milieu d'insertion démontrant sans équivoque le résultat final et son intégration au milieu d'insertion. Ces simulations doivent être d'un niveau professionnel pour permettre au conseil municipal de se faire une idée sur l'intégration architecturale du projet avec le milieu d'insertion;
- 7° Un plan montrant les types d'occupation prévus de l'immeuble visé et des constructions existantes à être modifiées, agrandies ou démolies ainsi que des constructions projetées;
- 8° Un plan montrant les niveaux de sol existants et projetés du terrain visé et les niveaux de sol des rues et des terrains adjacents. Aussi ce plan doit montrer les niveaux du rez-de-chaussée des constructions existantes, des constructions voisines et des constructions projetées ainsi que leur hauteur maximale;
- 9° Un plan montrant la localisation de toute aire de service extérieure existante ou projetée, notamment les espaces ou quais de manutention, les aires d'entreposage et les espaces réservés à l'entreposage des déchets ainsi que toutes les mesures de mitigation appropriées afin d'atténuer les nuisances créées par ces espaces et les soustraire à la vue;
- 10° Un plan montrant les propositions d'aménagement paysager des espaces extérieurs incluant les aires de stationnement ainsi que la mise en valeur et protection de la végétation existante;
- 11° Les propositions d'affichage indiquant la localisation, les dimensions, les couleurs et les matériaux;
- 12° Un plan de gestion des eaux de surface pour le projet visé, comprenant notamment le rapport, les notes de calculs et les plans accompagnant la déclaration de travaux signés et scellés par un ingénieur membre de l'ordre des

ingénieurs du Québec compétent dans le domaine conformément aux exigences de la Ville prévues au *Règlement sur les branchements privés d'eau potable et d'égout et certaines dispositions particulières en plomberie* en vigueur;

- 13° Un document indiquant les éléments suivants :
 - a) la superficie de plancher de chacune des constructions projetées et de chacun des usages;
 - b) un plan montrant l'occupation des terrains voisins, soit les terrains adjacents au terrain visé par la demande, ainsi que tous les terrains se trouvant à moins de 100 m des limites du terrain visé par la demande.
- 14° Un document électronique (en format PDF) avec tous les types de revêtements utilisés et, au besoin, un panneau d'échantillon, le tout réalisé par un professionnel;
- 15° Un plan d'éclairage;
- 16° S'il y a lieu, un argumentaire sur les retombées économiques du projet;
- 17° Une étude d'impact sonore et acoustique mesurant l'impact du projet sur le bruit ambiant que pourrait subir le voisinage. Cette étude doit notamment prendre en considération les activités prévues, les équipements mécaniques du bâtiment, les sorties d'air et tout autre appareil pouvant générer du bruit et troubler la paix dans le quartier incluant, le cas échéant, toute génératrice à être installée pour alimenter le bâtiment;
- 18° Une étude d'ensoleillement mesurant l'impact du projet quant à la perte d'ensoleillement que pourrait subir le voisinage. La période couverte par cette étude doit s'étendre aux équinoxes et aux solstices afin d'avoir une moyenne annuelle et les extrêmes des effets d'ombres;
- 19° Une étude de circulation mesurant l'impact du projet sur le réseau routier du secteur;
- 20° Une étude ou une confirmation écrite officielle de la part d'Hydro-Québec attestant de la capacité du réseau à desservir le projet;
- 21° Une estimation détaillée des coûts de réalisation du projet (bâtiments, génie civil, gestion des eaux pluviales, aménagement du terrain, éclairage, etc.) ainsi qu'un échéancier de réalisation;
- 22° Le titre de propriété du requérant pour le terrain sur lequel doit se réaliser le projet. Dans le cas où le requérant n'est pas le propriétaire, une procuration, signée par le propriétaire attestant qu'il autorise le requérant à présenter la demande.

17. AUTRE RENSEIGNEMENT OU DOCUMENT ADDITIONNEL REQUIS

En plus des renseignements et des documents ci-dessus, la demande doit également être accompagnée de tout autre renseignement ou document nécessaire pour

s'assurer du respect de ce règlement ou de tout autre règlement de la Ville ou pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.

SECTION 5 – FRAIS D'ANALYSE DE DOSSIER

18. FRAIS D'ANALYSE DE DOSSIER

Les frais exigibles pour le dépôt d'une demande de PAE sont prévus au *Règlement relatif aux permis et certificats* en vigueur.

SECTION 6 – PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PAE

19. DÉPÔT DE LA DEMANDE

Une demande d'approbation d'un PAE doit être transmise par le requérant au fonctionnaire désigné et accompagnée du formulaire applicable dûment complété, du paiement des frais exigibles et de tous les documents et les renseignements requis.

20. ANALYSE DE LA DEMANDE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné reçoit la demande d'approbation d'un PAE et s'assure qu'elle est complète, au sens des articles 16 à 18, recevable et conforme à ce règlement.

Lorsque la demande est incomplète, irrecevable ou non conforme, le fonctionnaire désigné en avise par écrit le requérant.

L'analyse de la demande est alors suspendue jusqu'à ce que la demande soit dûment complétée par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception des documents et des renseignements additionnels ayant pour effet de compléter la demande.

21. ÉTUDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lorsque la demande est complète, recevable et conforme au présent règlement, que l'analyse est complétée, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit, dans les 45 jours de la réception de la demande, formuler une recommandation à l'attention du conseil municipal relativement à l'opportunité d'approuver ou de refuser la demande de PAE en se référant aux critères d'évaluation prévus au présent règlement. Cette recommandation peut également être accompagnée de conditions ou de demandes de modification étant de compétence municipale.

Le plus tôt possible suivant la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du Comité doit transmettre au conseil municipal une copie de la demande

d'approbation d'un PAE accompagnée de la recommandation formulée par le Comité consultatif d'urbanisme et de la recommandation du Service de l'urbanisme.

À la réception de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme et de la recommandation du Service de l'urbanisme, la demande d'approbation d'un PAE est inscrite à l'ordre du jour de la séance au cours de laquelle le conseil municipal doit statuer sur la demande après avoir pris en considération le calendrier des séances du conseil municipal.

22. DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

À la séance du conseil municipal prévue, après avoir pris en considération la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme et la recommandation du Service de l'urbanisme, le conseil municipal statue sur la demande d'approbation d'un PAE en adoptant une résolution accordant ou refusant ladite demande en se référant aux critères d'évaluation prévus au présent règlement.

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution statuant sur la demande d'autorisation d'un PAE, le greffier en transmet une copie certifiée conforme au requérant.

23. CONDITIONS D'APPROBATION D'UNE DEMANDE D'UN PAE

Le conseil peut exiger comme condition d'approbation d'un PAE, que le propriétaire de l'immeuble situé dans la zone visée par le plan :

- 1° prenne à sa charge le coût de certains éléments du PAE, notamment des infrastructures et des équipements;
- 2° réalise le projet de développement faisant l'objet du PAE dans un délai fixé par lui;
- 3° fournissent une garantie financière qu'il juge nécessaire selon la nature du projet et décider de mandater tout professionnel compétent pour effectuer une surveillance de chantier (ingénieur, architecte, etc.) ou faire compléter les travaux, le tout aux frais du requérant.

24. GARANTIE FINANCIÈRE

Lorsqu'une garantie financière est exigée par le Conseil en vertu de l'article 23 celle-ci doit être déposée par le demandeur préalablement à ce que le Conseil n'entreprenne la modification des règlements d'urbanisme.

La garantie financière est remboursée lorsque tous les travaux approuvés ont été exécutés en conformité avec les conditions de la résolution adoptée par le conseil municipal et l'ensemble des permis et des certificats d'autorisation délivrés pour la réalisation du PAE.

25. MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Après l'approbation du PAE, le Conseil peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme de la Ville pour y intégrer le PAE approuvé.

26. DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS

À la suite de l'entrée en vigueur de la modification du règlement qui intègre le PAE approuvé :

- 1° Le requérant doit obtenir le permis ou le certificat nécessaire et, lorsque nécessaire, signer une entente avec la Ville, en vertu du *Règlement no. 2017-523 assujettissant l'octroi des permis de lotissement ou de construction à la signature d'une entente avec la ville pour l'exécution de travaux municipaux* en vigueur, pour réaliser ce PAE;
- 2° Le fonctionnaire désigné peut délivrer le permis ou le certificat conformément à cette modification et à cette entente.

27. REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Lorsqu'un PAE est autorisé en vertu du présent règlement, pour un immeuble visé par le *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)* en vigueur, la résolution du conseil municipal accordant l'autorisation d'un PAE remplace celle qui aurait normalement été adoptée en vertu de ce règlement.

Le conseil municipal prend tout de même en considération les éléments applicables du *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)* en vigueur dans l'analyse de la demande.

28. DÉLAI DE VALIDITÉ DE LA RÉOLUTION DU CONSEIL MUNICIPAL

Dans le cas de la délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation, si les travaux visés par la demande d'approbation d'un PAE n'ont pas été réalisés ou ne sont pas en cours de réalisation dans un délai de 24 mois après l'adoption de la résolution du conseil municipal, cette dernière devient nulle et non avenue.

Une nouvelle demande d'approbation d'un PAE pour le même projet peut être déposée à nouveau, le cas échéant.

29. MODIFICATION AUX PLANS ET AUX DOCUMENTS

Aucune modification ne peut être apportée aux plans et aux documents auxquels il est fait référence dans la résolution accordant la demande d'autorisation d'un PAE une fois que celle-ci a été adoptée par le conseil municipal.

Le cas échéant, si des modifications ont été apportées aux plans et aux documents, une nouvelle demande d'autorisation d'un PAE devra être déposée conformément au présent règlement.

30. ANNULATION D'UNE DEMANDE DE PAE SANS SUITE

Si le requérant d'une demande de PAE fait défaut de déposer l'ensemble des documents et renseignements requis ou d'apporter les modifications nécessaires à un document requis, à l'intérieur d'une période de six (6) mois suivant la demande écrite par le fonctionnaire désigné, ce dernier annule la demande de PAE et en avise, par écrit, le requérant.

31. ENGAGEMENT DU CONSEIL

L'approbation d'un PAE n'engage d'aucune façon le Conseil à entreprendre une modification à ce règlement ou à décréter l'ouverture d'une rue ou l'installation d'infrastructures municipales.

CHAPITRE 2 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AUX PAE

SECTION 1 – TERRITOIRE D'APPLICATION

32. TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique aux zones suivantes, telles qu'illustrées à l'annexe B du *Règlement de zonage* en vigueur.

- 1° Zone M-402 : PAE-1- Secteur Lionel-Groulx;
- 2° Zone R-424 : PAE-2 – Secteur Saint-Félix.

SECTION 2 – ZONE M-402 : PAE-1 : SECTEUR LIONEL-GROULX

33. DELIMITATION ET SECTEUR D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone M-402, tel qu'illustré à l'annexe B du *Règlement de zonage* en vigueur.

34. USAGES AUTORISÉS

Dans la zone visée, les usages autorisés, tels que décrits au *Règlement de zonage* en vigueur, sont les suivants :

- 1° Habitation unifamiliale en rangée (H-1);
- 2° Habitation bifamiliale jumelée ou en rangée (H-2);
- 3° Habitation trifamiliale jumelée ou en rangée (H-3);
- 4° Institution et administration (P-2) :
 - a) Sanatorium, maison de convalescence et maison de repos (6516);
 - b) Service social (653);
- 5° C-1 : Commerce et service de proximité;
- 6° C-3 : Services professionnels et spécialisés :
 - a) Service médical et de santé (651);
 - b) Service de soins paramédicaux (656);
 - c) Service de soins thérapeutiques (657);
 - d) Fondations et organismes de charité (6920).

35. DENSITÉ RÉSIDENTIELLE MINIMALE

La densité minimale nette à atteindre pour cette zone est de 16 logements à l'hectare.

Le calcul de la densité applicable à un projet résidentiel s'établit en fonction du site visé par le projet, ce qui comprend les parties privatives et communes le cas échéant, mais qui exclut, en tout temps, les espaces naturels à préserver.

36. GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Le nombre d'étage maximal pour un bâtiment principal est fixé à trois (3) étages tel que spécifié à l'annexe A du *Règlement de zonage* en vigueur.

SECTION 3 – ZONE R-424 : PAE-2 : SECTEUR SAINT-FÉLIX

37. DELIMITATION ET SECTEUR D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone R-424, tel qu'illustré à l'annexe B du *Règlement de zonage* en vigueur.

38. USAGES AUTORISÉS

Dans la zone visée, les usages autorisés, tels que décrits au *Règlement de zonage* en vigueur, sont les suivants :

- 1° Habitation unifamiliale en rangée (H-1);
- 2° Habitation bifamiliale jumelée ou en rangée (H-2);
- 3° Habitation trifamiliale jumelée ou en rangée (H-3).

39. DENSITÉ RÉSIDENTIELLE MINIMALE

La densité minimale nette à atteindre pour ce secteur est de 16 logements à l'hectare.

Le calcul de la densité applicable à un projet résidentiel s'établit en fonction du site visé par le projet, ce qui comprend les parties privatives et communes le cas échéant, mais qui exclut, en tout temps, les espaces naturels à préserver.

40. GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Le nombre d'étage maximal pour un bâtiment principal est fixé à trois (3) étages tel que spécifié à l'annexe A du *Règlement de zonage* en vigueur.

SECTION 4 – OBJECTIFS ET CRITÈRES DES PAE

41. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES DE DÉVELOPPEMENT

Le plan d'aménagement d'ensemble doit viser à favoriser un développement prenant en compte de façon prioritaire les caractéristiques physiques et naturelles de l'ensemble du terrain.

Le développement projeté devra atteindre les objectifs suivants :

- 1° Le projet doit prévoir un minimum de 50 % du site voué à la protection de milieux naturels, de parcs ou de bassins de rétention si celui-ci est aménagé en lien avec un milieu naturel;
- 2° Pour les sites n'ayant pas de milieux naturels d'intérêt, un plan de reboisement doit être déposé en prenant en considération les milieux naturels ou végétalisés des terrains voisins;
- 3° Le projet prévoit des implantations et des gabarits de bâtiments adaptés à l'échelle de la rue et minimise l'impact des aires de stationnement;
- 4° Les secteurs dénudés de végétation doivent être prioritaires pour le choix de l'aire de développement. Ils doivent faire l'objet d'un programme de reboisement en favorisant les espèces indigènes au Québec si le secteur est voué à la conservation;
- 5° Les développements projetés doivent bien s'intégrer aux milieux sans impacts négatifs sur le paysage.

42. CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PAE

L'évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit se faire en fonction des critères d'évaluation présentés au tableau 1.

Tableau 1 – Critères d'évaluation d'une demande de PAE

CRITÈRES D'ÉVALUATION	
L'intégration avec les développements adjacents.	1
Les mesures de mitigation pour atténuer les impacts pour le voisinage immédiat.	2
La protection des paysages.	3
La continuité de la trame de rues avec les quartiers adjacents.	4
L'impact du développement sur la circulation.	5
Le tracé du réseau de mobilité active et l'intégration au réseau existant.	6
La gestion de la neige à l'échelle du secteur planifié.	7
Les mesures de contrôle mises en place afin de minimiser les impacts sur le site pendant la conception et la construction.	8
La minimisation des remblais et déblais.	9

CRITÈRES D'ÉVALUATION	
L'intégration de milieux naturels et d'espaces verts.	10
L'utilisation de techniques novatrices de gestion des eaux de pluie (ex. : stationnement perméable, système d'infiltration des eaux de pluie, etc.) mettant à contribution les milieux naturels.	11
La plantation d'arbres d'espèces indigènes adaptées aux caractéristiques du site.	12
Les espaces verts attractifs et structurants.	13
L'atteinte du seuil de densité résidentielle en favorisant la compacité de la forme urbaine plutôt que la hauteur des bâtiments.	14
Une gradation des gabarits et des hauteurs des bâtiments projetés afin d'assurer leur intégration au milieu existant.	15
Un contrôle architectural contribuant à la mise en place d'un cadre bâti de qualité (rythme, utilisation de décrochés, ouvertures).	16
La trame et les implantations maximisant l'orientation solaire des bâtiments.	17
L'architecture des bâtiments présente des modulations des volumes afin d'éviter toute forme de monotonie urbaine.	18
L'intégration des constructions accessoires.	19
La variété de typologie d'habitations répondant à des clientèles diverses (familles, étudiants, jeunes, professionnels, aînés).	20
L'inclusion de logements abordable est recherchée.	21
Les espaces communs intérieurs et extérieurs visant la création d'un milieu de vie attractif.	22
Les stratégies d'aménagement atténuant l'effet d'îlot de chaleur.	23
La minimisation de l'impact des aires de stationnement.	24
Les mesures garantissant la sécurité des populations au sein des milieux de vie (ex. : élément favorisant la réduction de la vitesse des automobiles).	25
Les aménagements extérieurs contribuant à la mise en place de milieux de vie de qualité et favorisant les déplacements actifs.	26

CHAPITRE 3 DISPOSITION FINALE

43. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures, ce 29^e jour de juillet 2025.

Sylvain Juneau, maire

Me Marie-Josée Couture, greffière