

ÉDITION SPÉCIALE

**Règlements à caractère provisoire sur les projets de construction
LÉVIS BÂTIT L'AVENIR POUR LES 25 PROCHAINES ANNÉES**

Chères citoyennes, chers citoyens,

Depuis plusieurs années, la ville de Lévis connaît une croissance démographique exceptionnelle. Avec une population dépassant 159 000 individus à ce jour, notre ville attire de plus en plus de nouvelles personnes et de nouvelles entreprises. Ces arrivées contribuent grandement à notre vitalité économique et à l'amélioration de la qualité de vie de nos concitoyennes et de nos concitoyens.

Au cours des 15 dernières années, les nouveaux revenus générés par notre croissance économique ont favorisé des investissements sans précédent reliés à la qualité de vie. Voici quelques exemples :

- La mise en valeur du fleuve et de ses affluents (Quai Paquet, le parc de la rivière Etchemin et la passerelle Harlaka au-dessus de l'autoroute 20 pour les vélos et motoneiges).
- Le développement et l'amélioration de 10 grands parcs urbains et de quelque 250 parcs de secteur et de voisinage.
- La bonification importante du réseau cyclable sur tout le territoire.
- La mise à niveau des infrastructures culturelles.
- Un appui significatif au développement social et communautaire.

Entre 2020 et 2023, Lévis s'est située au premier rang pour la croissance de sa population parmi les 10 plus grandes villes du Québec. Au cours de ces années seulement, 6 600 nouvelles personnes ont choisi de s'établir à Lévis. En 2019, l'Institut de la statistique du Québec avait prévu l'atteinte d'une telle croissance en 2046 seulement.

Conséquemment, en raison de ce développement fulgurant, le conseil municipal a adopté à l'unanimité le 24 mars dernier deux règlements provisoires. Ceux-ci visent à suspendre temporairement certaines constructions dans les secteurs desservis par les stations de traitement des eaux usées de Desjardins et Saint-Nicolas. L'objectif est d'assurer un développement équilibré et harmonieux de notre ville, tout en protégeant nos infrastructures municipales et notre qualité de vie.

Cette décision s'inscrit dans le cadre de la volonté de la Ville de respecter une planification rigoureuse de développement en place depuis 2021 pour assurer la mise à niveau et le développement de nos infrastructures municipales, particulièrement dans la gestion des eaux usées. D'ici 2029, la Ville de Lévis aura réalisé des investissements totaux d'un peu plus de 500 M\$ dans ses infrastructures d'aqueduc, d'égout et de traitement de ses eaux usées. Cette planification permettra d'ajouter progressivement le développement d'environ 25 000 nouvelles unités d'habitation.

Entre-temps, le développement de notre territoire se poursuivra à un rythme intéressant : 6500 nouvelles unités d'habitations sont prévues sur trois ans, soit environ 2000 par an en 2025, 2026 et 2027. Le nombre de nouvelles unités d'habitation qui sortira de terre au cours de ces années sera plus élevé que la moyenne des 10 dernières années. Cela démontre le bien-fondé de notre planification responsable et de notre volonté de respecter un rythme acceptable pour la population lévisienne.

L'adoption de nos deux règlements provisoires prouve que nous avons entendu nos citoyennes et citoyens. Le choix de déterminer le rythme de développement de la Ville appartient d'abord et avant tout aux élus municipaux, qui représentent l'ensemble de la population lévisienne. Lévis continuera de croître, mais ce développement doit pouvoir se faire dans le respect des capacités actuelles de nos infrastructures en matière de traitement des eaux usées et de la planification rigoureuse que s'est donnée la Ville depuis 2021 (500 M\$ d'investissement).

Toujours à l'écoute de notre population, nous avons apporté certaines modifications lors de l'adoption des règlements à caractère provisoire pour appuyer nos commerces, nos industries, nos organismes communautaires et nos familles qui souhaitent poursuivre la construction d'habitations unifamiliales isolées.

Nous mettons tout en œuvre depuis 2021 afin de bâtir l'avenir pour les 25 prochaines années de manière durable, sans faire porter aux contribuables le poids d'un développement trop rapide ou accéléré.

Gilles Lehouillier

Maire de Lévis





Chères citoyennes, chers citoyens,

Assurer une gestion responsable des infrastructures municipales est un enjeu fondamental pour notre ville. L'un des rôles du comité des finances duquel je suis la présidente est de veiller à ce que nos investissements soient réalisés de manière prévoyante, efficace et équitable.

Il est essentiel de rappeler que Lévis investit massivement pour garantir la pérennité de ses infrastructures municipales. Entre 2021 et 2029, Lévis aura consacré plus de 500 M\$ à la mise à niveau de ses infrastructures d'aqueduc, d'égout et de traitement des eaux usées.

Toutefois, ces investissements doivent être réalisés avec rigueur et cohérence, dans une perspective qui tient compte à la fois de la capacité de payer des contribuables et de la nécessité d'une plus grande participation financière des promoteurs au développement de notre ville.

En tant que présidente du comité de finances, mon engagement est clair : nous devons prendre des décisions qui garantissent la viabilité de nos infrastructures, sans compromettre la santé financière de la Ville ni la qualité de vie et la capacité de payer de notre population. Nous nous engageons à faire en sorte que chaque dollar investi soit utilisé de manière judicieuse et que Lévis continue de croître tout en protégeant à la fois ses infrastructures essentielles et sa volonté de poursuivre le développement des infrastructures reliées à la qualité de vie.

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont participé aux consultations publiques et qui continuent à nous faire part de leurs préoccupations et de leurs idées. Votre implication est essentielle pour bâtir un Lévis fort, équilibré et tourné vers l'avenir.

Isabelle Demers

Présidente du comité de finances

Membre du groupe de travail sur les capacités

RÈGLEMENTS À CARACTÈRE PROVISOIRE SUR LES PROJETS DE CONSTRUCTION

CE QU'IL FAUT
SAVOIR
POUR MIEUX
COMPRENDRE

Le 24 mars 2025, le conseil municipal de la Ville de Lévis a adopté deux règlements à caractère provisoire afin de limiter les projets de construction dans certains secteurs de la ville. L'objectif de ces règlements temporaires est de réduire les rejets d'eaux usées qui se rendent aux stations de traitement des eaux usées de Desjardins et de Saint-Nicolas, car leur capacité a été atteinte.

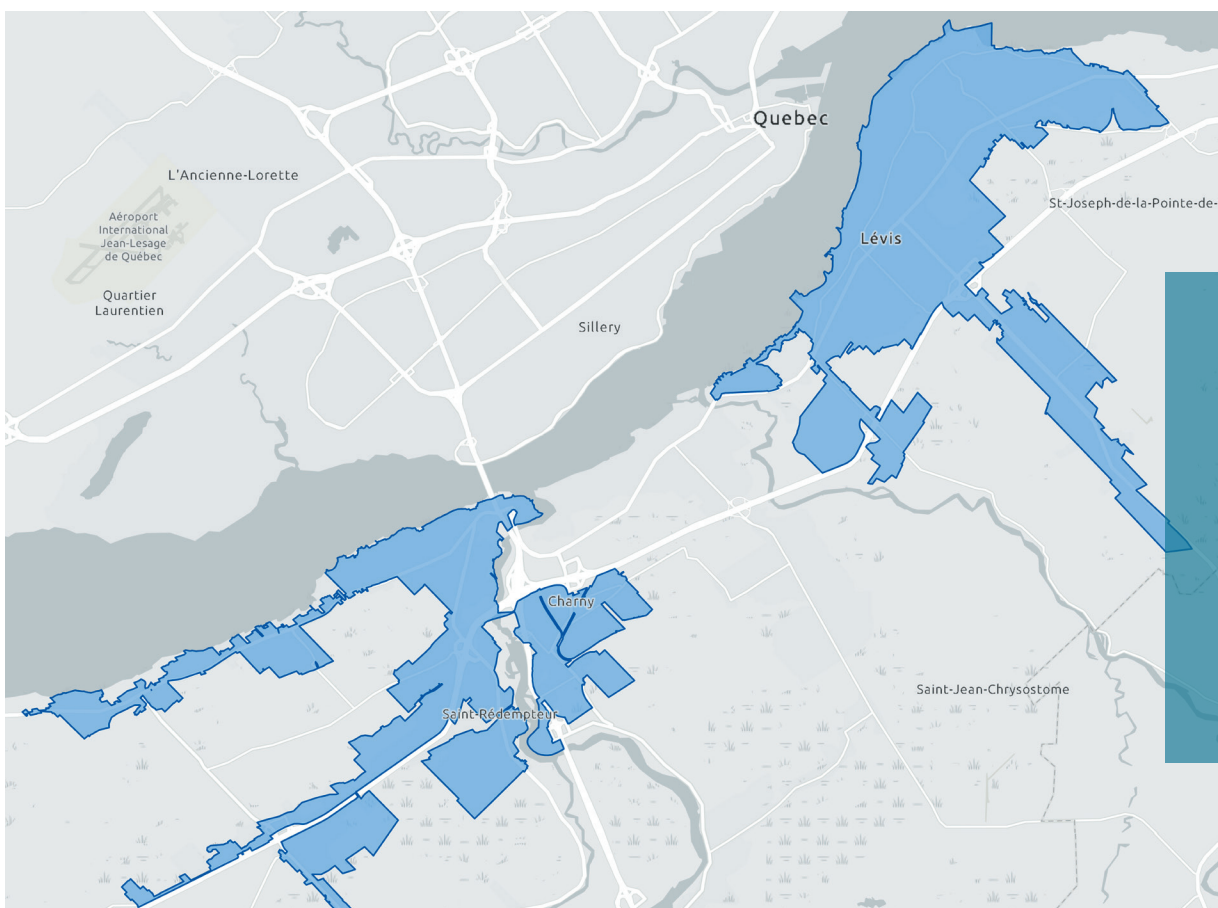
Pourquoi?

La croissance exceptionnelle au cours des dernières années à Lévis, avec la construction de nombreux nouveaux logements et une hausse rapide de la population, a exercé une pression importante sur ces deux stations de traitement.

En juin 2023, le gouvernement du Québec a adopté la Loi 16, modifiant la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions*, donnant ainsi aux municipalités le pouvoir de mettre en place des règlements de contrôle provisoires.

Cette mesure extraordinaire et temporaire est donc prise par le conseil municipal le temps de réaliser les travaux nécessaires pour mettre à niveau et augmenter la capacité de ces deux stations de traitement en eaux usées.

Il est important de souligner dans ce dossier que l'atteinte des capacités concerne uniquement le traitement des eaux usées et non l'alimentation en eau potable.



Les stations de traitement des eaux usées de Desjardins et de Saint-Nicolas desservent ces secteurs de la ville :

- Lévis
- Pintendre
- Charny
- Saint-Nicolas
- Saint-Rédempteur
- Une portion de Saint-Étienne-de-Lauzon

Ainsi, dans ces secteurs visés par les règlements, il sera interdit de réaliser certains projets de construction ou de modifier l'utilisation d'un immeuble :

- lorsque ces projets ou modifications sont susceptibles de créer des besoins excédant la capacité des stations de traitement des eaux usées de Desjardins et de Saint-Nicolas ;
- et ce, tant que les travaux de mise à niveau de la Ville ne seront pas complétés pour augmenter la capacité des stations.

Cette interdiction est essentielle pour éviter une surcharge des infrastructures actuelles et assurer un service adéquat à la population. Ces mesures permettront de reprendre, une fois les travaux complétés, un développement structuré et de nouvelles constructions.

À la suite des commentaires recueillis de la population lors des assemblées publiques tenues les 19 et 20 février dernier, des modifications ont été apportées lors de l'adoption des deux règlements pour tenir compte des réalités vécues sur le terrain.

À certaines conditions, les modifications apportées sont les suivantes :

- la construction d'habitations unifamiliales isolées sur un terrain vacant pourra désormais être autorisée (usage H1) ;
- il sera possible de reconstruire un bâtiment principal démoli qui n'exige pas une augmentation de la quantité des débits et charges des eaux usées ;
- il sera permis d'exercer tous les usages complémentaires à un usage faisant partie de la famille habitation (garderie en milieu familial, salon de coiffure, etc.) ;
- les locaux commerciaux et industriels vacants pourront être loués dans la mesure où l'usage projeté est prévu à la réglementation d'urbanisme ;
- il sera autorisé d'effectuer un ajout ou un changement d'usage dans un bâtiment principal ;
- les usages communautaires seront aussi autorisés (P101 et P106) ;
- toutes les demandes de permis de construction qui étaient substantiellement complètes et conformes au 29 novembre 2024, seront acceptées ;
- toutes les demandes de permis de construction qui étaient, au 29 novembre 2024, complètes et conformes, mais dont il ne restait qu'une autorisation à obtenir en vertu d'un règlement à caractère discrétionnaire (ex. PIIA, dérogations mineures), seront acceptées ;
- la prolongation des permis de construction visant à en assurer la validité sera autorisée pour une période supplémentaire représentant 50 % du permis initial.

Pour tous les détails sur les règlements :



Une croissance sans précédent

Depuis près d'une décennie, la ville de Lévis a connu une croissance exceptionnelle de sa population, une hausse qui s'est accentuée au cours des trois dernières années. Depuis 2021, Lévis a accueilli 6 600 nouveaux citoyens et citoyennes, soit plus de 2 200 nouveaux résidents et résidentes annuellement. En 2019, l'Institut de la statistique du Québec avait prévu l'atteinte de cette population pour 2046.

Nombre d'habitants à Lévis

Année	Population
2015	144 560
2024	159 436

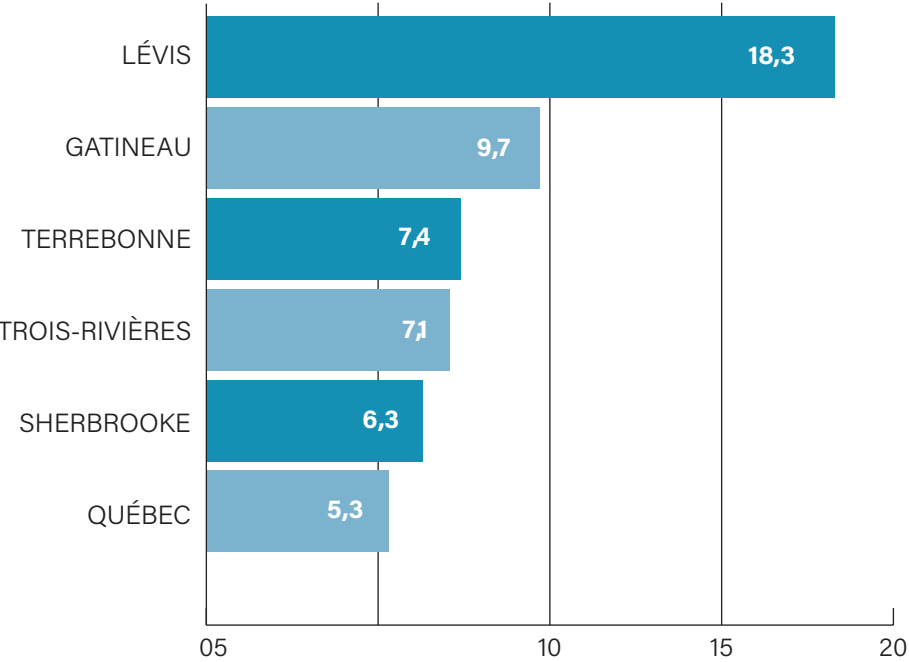
Des milliers de nouvelles unités d'habitation

Cette hausse de la population a fait exploser les demandes de construction d'unités d'habitation. Depuis le 1^{er} janvier 2021, 10 500 unités ont été autorisées à Lévis.

Entre 2020 et 2023, Lévis se trouvait d'ailleurs au 1^{er} rang pour la croissance de sa population parmi les 10 plus grandes villes du Québec.

Mises en chantier par 1 000 habitants

(Juillet 2022 à juin 2023)



Parallèlement à cette croissance exceptionnelle, le gouvernement du Québec a renforcé ses normes environnementales et de santé publique (Loi sur la qualité de l'environnement). Aucune aide gouvernementale additionnelle n'est accordée aux villes et municipalités pour l'augmentation des capacités des infrastructures de traitement des eaux.



Des investissements majeurs réalisés et à venir

De 2021 à 2024 inclusivement, la Ville a investi 178 M\$ sur ses infrastructures :

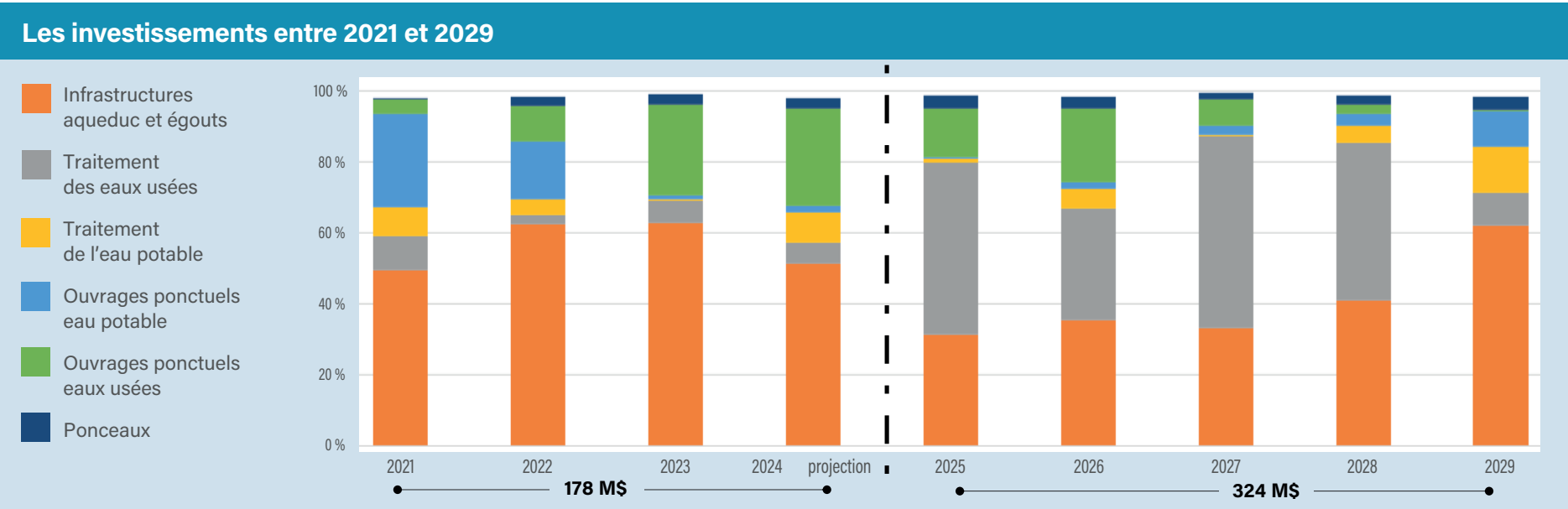
- d'aqueduc et égouts ;
- de traitement des eaux usées ;
- de traitement de l'eau potable.

Pour les années 2025 à 2029 inclusivement, la Ville poursuivra ses investissements pour ces infrastructures en y allouant une somme de 324 M\$. De ces 324 M\$, la Ville investira un total de 132 M\$ spécifiquement dans la mise à niveau de ses installations de traitement des eaux usées, principalement pour celles de Saint-Nicolas, de Desjardins et de Saint-Romuald. Le cœur de ce plan

d'investissement est l'augmentation de la capacité de traitement des stations, grâce à l'installation de systèmes plus performants.

Les travaux aux stations de Saint-Nicolas et Desjardins répondront aux nouvelles directives du gouvernement du Québec, notamment en matière de gestion des débordements. Le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) encourage les municipalités à adopter des systèmes d'assainissement plus robustes et efficaces, capables de traiter tous les débits journaliers, y compris ceux générés par des événements climatiques extrêmes comme les fortes pluies.

La Ville de Lévis a déjà mis en place une équipe de projet pour assurer le succès de ce programme ambitieux. Parallèlement, elle s'engage à maintenir l'exploitation des installations existantes pendant les travaux, afin d'assurer un service continu et de respecter les lois et règlements en vigueur.



Des travaux de remise en état et d'augmentation de capacité

Les travaux de remise en état des stations de Saint-Nicolas et de Desjardins incluent le remplacement des systèmes de prétraitement (dégrilleurs et dessableurs) et, spécifiquement pour Desjardins, la mise à niveau des systèmes d'aération. Ces travaux commenceront en 2025 et se poursuivront jusqu'en 2029.

Cependant, l'élément central de ce plan d'investissement réside dans l'augmentation de la capacité de traitement des stations. Cela passe par l'installation de nouveaux systèmes plus performants.



Station de traitement des eaux usées	Chaîne actuelle de traitement	Travaux d'augmentation de capacité	Finalisation des plans et devis	Durée planifiée des travaux	Mise en service du nouveau système
Saint-Nicolas	Réacteurs biologiques séquentiels	Remplacement par des réacteurs biologiques avec garnissage en suspension	Début 2027	2027-2028	Début 2029
Desjardins	Réacteurs biologiques	Ajout de réacteurs biologiques avec garnissage en suspension	Fin 2026	2027-2028	Début 2029

Lévis bâtit pour les 25 prochaines années

« Nous mettons tout en œuvre afin de bâtir l'avenir pour les 25 prochaines années de manière durable, sans faire porter aux contribuables le poids d'un développement trop rapide ou accéléré. » - Gilles Lehouillier, maire de Lévis

