

Modifications aux ententes relatives à des travaux municipaux

Projet de règlement modifiant le Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux relativement à plusieurs dispositions, R.V.Q. 3473

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

Le 8 septembre 2025, à 19 h

Lieu

Bureau d'arrondissement de Charlesbourg (salle de la Cité) – 160, 76^e Rue Est

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement des demandes de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modifications réglementaires est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Description du projet

Lors d'un projet de développement immobilier réalisé par un promoteur, la Ville peut exiger que les travaux à réaliser sur les infrastructures municipales en lien avec le projet fassent partie d'une entente-cadre pour la répartition des coûts.

Cette entente-cadre est inscrite dans un règlement pour lequel des modifications sont proposées afin de favoriser le développement immobilier sur le territoire de la ville. Ces modifications visent également à faciliter la mise à niveau de certaines infrastructures municipales, comme le réseau d'aqueduc et d'égouts, par le partage des coûts avec les promoteurs.

Les modifications proposées permettront notamment :

- D'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement à la conclusion préalable d'une entente entre la Ville et un promoteur portant sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux, ainsi que sur la prise en charge et le partage des coûts reliés à ces travaux;
- D'ajouter 773 nouvelles zones où des ententes pourront être conclues avec des promoteurs pour réaliser des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux. Ces zones correspondent à des secteurs stratégiques identifiés dans des plans particuliers d'urbanisme (PPU), des visions d'aménagement et des sites patrimoniaux;
- De prévoir des règles particulières en matière de partage des coûts pour deux secteurs distincts soit : un espace industriel au sud de l'aéroport international Jean-Lesage et un espace industriel et résidentiel au nord de l'avenue Chauveau.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=952

Participation

Membre du conseil municipal

- Marie-Pierre Boucher, membre du comité exécutif et responsable de la planification de l'aménagement du territoire

Personne-ressource de la Ville

- Étienne Pelletier, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications (en ligne)
- Marie Lagier, cheffe d'équipe en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications (en salle)

Participation du public

19 personnes assistent à la rencontre (6 en salle et 13 en ligne)

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un promoteur demande s'il existe un budget pour le programme de subvention.

Réponse de la Ville : Le [programme temporaire de revitalisation](#) a une enveloppe de 65 millions de dollars sur 8 ans, soit environ 8 millions par année. Pour ce qui est des travaux liés aux projets d'ouverture de rues ou aux infrastructures municipales dans le cadre des programmes particuliers d'urbanisme (PPU), ce sont des sommes de plusieurs millions de

dollars par année. Ces montants se trouvent dans le budget de la Ville qui sera adopté en décembre prochain.

- **Intervention 2 :** Un entrepreneur demande des précisions sur les coûts supplémentaires reliés à des projets de développement immobilier. Autrement dit, à partir de combien de logements le règlement va-t-il s'appliquer.

Réponse de la Ville : *Le règlement sera appliqué selon les études et de la capacité des réseaux et infrastructures publiques pour des projets majeurs. Par exemple, s'il y a des enjeux reliés à l'aqueduc ou l'égout, la Ville proposera une entente pour les travaux. De façon générale, les coûts reliés aux travaux sont proportionnels au projet et assumés par le promoteur. La Ville peut, dans certains cas, participer financièrement à la mise à niveau des réseaux et infrastructures.*

- **Intervention 3 :** Un membre du conseil d'administration du conseil de quartier de Montcalm se questionne à savoir si le règlement peut s'appliquer à d'autres infrastructures municipales autre que des travaux reliés aux aqueducs et aux égouts.

Réponse de la Ville : *Le règlement comprend différentes infrastructures municipales, notamment l'aménagement de trottoirs, de parc, de pistes cyclables ou d'un poste de pression.*

- **Intervention 4 :** Un membre du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Louis s'informe à savoir si le règlement prévoit le partage des coûts reliés à des travaux « hors site » pour les dépôts à neige ou les stations de pompage par exemple.

Réponse de la Ville : *Le règlement ne prévoit rien pour le dépôt à neige. Ce type de coût est généralement pris en compte dans les comptes de taxes des futurs résidents en lien avec les services municipaux. Pour ce qui est des stations de pompage et des trottoirs, cela peut s'appliquer pour un secteur rapproché.*

- **Intervention 5 :** Un promoteur demande s'il existe une formule pour calculer la contribution des promoteurs ou un montant forfaitaire relié aux travaux pour permettre de la prévisibilité.

Réponse de la Ville : *Cela dépend de la capacité manquante et du coût réel des travaux à réaliser. Le règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux s'applique selon les dimensions de conduite par exemple. Il n'y a pas de montant forfaitaire préétabli pour de tels travaux.*

- **Intervention 6 (en ligne) :** La Ville modifiera-t-elle les conditions de zonage (ex. augmentation des hauteurs) après l'octroi des subventions ? Les coûts peuvent-ils également couvrir la décontamination ?

Réponse de la Ville : *Il faut noter que s'il y a une entente, cela signifie que le projet est conforme au zonage.*

Pour ce qui est de la décontamination, les coûts sont généralement assumés par le promoteur puisque c'est un terrain privé sous réserve d'un programme particulier de la Ville à

cet effet. Il est à noter qu'un volet 2 du programme temporaire de revitalisation et d'aide à la construction de logements locatifs dans certains secteurs de la ville est prévu. Or, pour le secteur au sud de l'aéroport, les coûts de la décontamination sont pris en charge par la Ville, car la route Jean-Gauvin lui appartient.

- **Intervention 7 :** Un citoyen demande s'il y a un règlement pour la décontamination des terrains.

Réponse de la Ville : Le [programme temporaire de revitalisation](#) et d'aide à la construction de logements locatifs dans certains secteurs de la ville visant à stimuler la construction de logements locatifs dans certains secteurs de la ville par l'octroi d'un crédit pouvant couvrir une partie des dépenses encourues par un promoteur pour la réalisation d'infrastructures et d'équipements municipaux, dont la décontamination.

- **Intervention 8 :** Un promoteur se questionne à savoir si le règlement prévoit inclure le secteur Chaudière. Il s'informe également sur les démarches à suivre pour soumettre une demande pour le programme temporaire de revitalisation.

Réponse de la Ville : Oui, le secteur Chaudière est inclus dans le règlement.
Pour soumettre une demande au programme temporaire de revitalisation, il faut communiquer avec un répondant aux projets majeurs de la Ville pour de l'accompagnement. En complément, la modification réglementaire vient permettre l'admissibilité au programme.

- **Intervention 9 (par courriel) :**

Bonjour,

Le projet de règlement suscite plusieurs questions. La présentation du 8 septembre que l'on retrouve sur le site de la Ville, est plutôt sommaire.

Nous savons que le secteur Chauveau n'est actuellement pas visé par le RRVQ et qu'il le deviendra. Nous aimerions alors comprendre pourquoi le PPU Chauveau n'apparaît pas sur [le plan](#) de l'arrondissement Haute-St-Charles malgré son inclusion dans le RRVQ.

Par ailleurs, nous nous demandons pourquoi les règles déjà existantes dans le RRVQ ne seraient pas directement applicables au secteur Chauveau. Ainsi, nous demandons à la ville de comparer les règles du RRVQ actuellement en vigueur avec les nouvelles règles proposées (art. 26.3).

Nous nous interrogeons également sur le fait que des règles particulières soient différentes pour les PPU Chauveau et de l'aéroport sud. Quelles explications détaillées la ville peut-elle nous fournir à ce propos ?

Puisque le délai pour la consultation est extrêmement serré, nous comptons sur la diligence de la ville à nous répondre. Nous vous remercions à l'avance.

Réponse de la Ville : La Ville a, par le passé, déjà établi au RRVQ, chapitre E-2 des zones particulières dans le cadre du déploiement des infrastructures municipales. Il s'agit donc d'une façon usuelle de procéder. Il est à noter que l'ensemble du RRVQ chapitre E-2 continue de s'appliquer pour le secteur Chauveau. Toutefois, une modification est apportée au règlement afin que la Ville assume le coût réel des travaux de la rue John-Simons pour

les segments situés dans les bandes de préservation intégrées. Plusieurs mètres linéaires non constructibles appartenant à la Ville devront être aménagés afin d'assurer la liaison entre les secteurs et de structurer un axe de mobilité central. Malgré cela, nous avons soustrait les coûts qui ne sont pas en lien avec les besoins de la Ville, à savoir l'aqueduc et le réseau sanitaire qui demeurent à la charge du promoteur. En somme, le secteur Chauveau présente des caractéristiques distinctes qui justifient l'adoption de cadres normatifs spécifiques. La rue John-Simons jouera un rôle stratégique dans les déplacements au sein du secteur, tant pour les zones existantes que pour celles en développement. Nous jugeons pertinent que la Ville défraie sa juste part des travaux.

• **Intervention 10 (par courriel) :**

Bonjour, Nous aimerions obtenir des explications quant à l'art. 26.2 qui serait intégré au RRVQ.

" 26.2 À l'égard d'un projet de développement d'un espace industriel réalisé dans les zones 36326Ib, 36327Ib, 36328Ib, 36329Ia, 36330Ia, 36331Ia, 36332Ia, 36333Ia, 36334Mb, 36335Mb, 36336Rb et 36338Ia, les normes suivantes s'appliquent, quant au partage des coûts, pour la réalisation de travaux relatifs à une infrastructure ou à un équipement municipal : " Quels ouvrages sont prévus dans la zone 36336Rb ?

Réponse de la Ville : *Actuellement aucun ouvrage n'est prévu. Le projet de règlement englobe toutes les zones du projet afin de s'assurer de ne pas avoir à modifier le règlement en cas de besoin.*

" 1° malgré les articles 14, 19 et ceux de la section III du présent chapitre, la Ville prend à sa charge la totalité des coûts relatifs aux travaux pour la réalisation d'une conduite d'aqueduc dont le diamètre est de 450 mm ou plus, ainsi que des coûts visés à l'article 19, nécessaires à cette réalisation, incluant l'aménagement d'un lien d'urgence et de tous les équipements afférents; " S'il n'y avait pas d'exceptions par rapport au RRVQ actuel, quel serait le partage de chacun des coûts dont il est question ici ?

Réponse de la Ville : *Le partage demeurerait le même. Selon le R.R.V.Q. Chapitre E-2, le promoteur prend à sa charge les coûts d'une conduite de 200 mm et moins. Toutefois, considérant que cette conduite et ses équipements sont nécessaires à la réalisation du projet et que chacune des parties doit réaliser des travaux en complémentarité, il a été décidé de déterminer tous les tenants et aboutissants dans le règlement.*

Où est prévu le lien d'urgence et pourquoi serait-il nécessaire ?

Réponse de la Ville : *Un lien d'urgence devra être prévu entre la nouvelle rue projetée dans l'axe est-ouest lorsque cette dernière aura une longueur de plus de 225 mètres et permettra de rejoindre le Trait-Carré de la Plaine ou la 8^e Avenue de l'Aéroport en cas d'urgence. La localisation du lien d'urgence n'est pas encore précisée pour le moment et ne sera nécessaire que si la nouvelle excède 225 mètres.*

" 2° malgré les articles 14 et ceux de la section III du présent chapitre, la Ville prend à sa charge la totalité des coûts relatifs aux travaux pour la réalisation, sous une voie de circulation existante visée par une entente conclue en vertu du présent règlement, d'un

réseau d'aqueduc, lequel doit être muni d'une conduite d'aqueduc dont le diamètre est de 450 mm ou plus; " doit-on comprendre, ici, que la Ville assumera la totalité des coûts d'un réseau d'aqueduc qui sera modifié par l'ajout d'une seule conduite de 450mm ou plus, même si cela implique de changer tout le réseau ?

Réponse de la Ville : *Actuellement, il n'y a aucun réseau d'aqueduc sur le site. La Ville prend à sa charge le réseau majeur d'aqueduc qui sert au transport de l'eau tandis que le promoteur prend à sa charge toutes les infrastructures locales, dont les conduites d'aqueduc locales qui servent à la desserte des futures entreprises.*

1° et 2° Quand il est question de coûts reliés à la réalisation d'une conduite d'aqueduc, de quels coûts s'agit-il précisément ? Par exemple, cela inclut-il aussi l'installation de l'égout qui se fait habituellement en simultané à celle de l'aqueduc?

Réponse de la Ville : *Tous les travaux, qu'ils soient pour le réseau majeur d'aqueduc ou le réseau local d'aqueduc, vont être réalisés en même temps par le promoteur sur la route Jean-Gauvin, d'où l'entente pour la réalisation de travaux municipaux à signer éventuellement avec le promoteur.*

Puisqu'il est question que la Ville assume la totalité des coûts pour l'installation d'une conduite de 450mm ou plus, comment la ville s'assurera-t-elle qu'il sera absolument nécessaire d'utiliser une conduite de cette dimension ?

Réponse de la Ville : *Les besoins ont été identifiés par le service de l'ingénierie de la Ville de Québec. La conduite de 450 mm constitue un bouclage du réseau majeur existant entre la route de l'aéroport et le secteur ouest de la ville.*

" 3° malgré l'article 25.1, la Ville prend à sa charge la moitié du coût des travaux pour la réalisation ou la mise à niveau des signaux lumineux à l'intersection d'une voie de circulation visée par une entente conclue en vertu du présent règlement et d'une autre voie de circulation existante; " Si ce paragraphe n'existait pas, qu'est-ce qui serait applicable en vertu du RRVQ?

Réponse de la Ville : *Le partage demeurerait le même. Selon le R.R.V.Q. Chapitre E-2, la Ville prend à sa charge 50 % des coûts jusqu'à un certain maximum. Toutefois, considérant que ces feux sont nécessaires à la réalisation du projet, il a été décidé de déterminer tous les tenants et aboutissants dans le règlement en vue de la signature d'une entente avec le promoteur.*

" 4° la Ville prend à sa charge la totalité des coûts relatifs à la gestion des sols contaminés, le cas échéant, pour la réalisation des travaux de mise à niveau d'une voie de circulation existante, visée par une entente conclue en vertu du présent règlement, et ce, jusqu'à concurrence du montant de la dépense autorisée à cette fin par le conseil de la ville;" À quels endroits a-t-on identifié des sols contaminés ? Avec quoi sont-ils contaminés ?

Réponse de la Ville : *Actuellement, nous n'avons pas de confirmation qu'il n'y a ou non des sols contaminés ni leur nature. Toutefois, selon notre expérience, il est fréquent de rencontrer ce type de sol aux abords des voies ferrées.*

2° et 4° La voie de circulation qui pourrait exister, dans le futur, pourrait-elle être une voie privée ou s'agit-il d'une voie déjà publique ?

Réponse de la Ville : *La route Jean-Gauvin est déjà une voie publique et la nouvelle rue sera publique.*

" En outre, les normes suivantes s'appliquent : 1° en plus des caractéristiques notamment prévues à l'article 17, une voie de circulation réalisée dans le cadre d'une entente conclue en vertu du présent règlement doit comporter des espaces situés de chaque côté de la chaussée, d'une largeur d'au moins 1,5 mètre, à être aménagés suivant les spécifications prévues à l'entente; " Une chaussée est-ce une voie de circulation ?

Réponse de la Ville : *Oui*

À quoi sont destinés les espaces, s'agit-il de la future emprise de la ville ?

Réponse de la Ville : *La Ville se garde une surlargeur pour de la plantation et/ou pour des infrastructures publiques telles que des poteaux électriques, voie cyclable, poteaux d'éclairage, etc. Les plans d'aménagement viendront éventuellement confirmer les besoins.*

" 2° malgré l'article 39, le coût des travaux qui est à la charge de la Ville est acquitté par celle-ci selon les modalités prévues à l'entente." Qu'en serait-il si c'était le RRVQ qui s'appliquait?

Réponse de la Ville : *Dans le présent cas, les travaux de la conduite de 450 mm sont à la charge de la Ville, mais réalisés par le promoteur et sont estimés à ± 4M\$, ce qui constitue une charge financière considérable pour le promoteur qui doit absorber les coûts durant la période des travaux jusqu'à l'acceptation de ceux-ci par la Ville. Habituellement, il y a deux paiements pour ce genre de travaux. Dans le présent cas, nous changerons la formule de paiement à l'entente pour ajouter un ou des paiements selon l'avancement des travaux. Les termes seront précisés dans l'entente.*

"Toute autre norme du règlement, compatible avec celles prévues au présent article, s'applique, à l'exception des normes de la section III.1 du chapitre V." Quelles sont les normes d'exception ?

Réponse de la Ville : *Voir l'article 22.1 du R.R.V.Q, chapitre E-2*

26.2 Comment peut-on savoir qu'il s'agit de travaux effectués sur terrains privés ou publics ?

Réponse de la Ville : *La grande majorité des travaux seront réalisés sur les terrains publics, plus précisément dans les rues. Dans le cas contraire, comme ce sont des travaux pour des ouvrages municipaux, le promoteur devra céder des servitudes en faveur de la Ville.*

Pourquoi prévoit-on autant d'exceptions par rapport au RRVQ?

Réponse de la Ville : *La Ville a, par le passé, déjà établi au RRVQ, chapitre E-2 des zones particulières dans le cadre du déploiement des infrastructures municipales. Il s'agit donc d'une façon usuelle de procéder. Dans le présent cas, considérant les investissements*

importants pour les deux parties ainsi que la complexité du projet, il a été déterminé qu'une entente spécifique était préférable, d'où la présente modification.

Par ailleurs, dans le dossier du PPU aéroport sud, y aura-t-il une seule entente globale de partage des coûts ?

Réponse de la Ville : *Non. Le projet compte plusieurs phases et devra faire l'objet d'une nouvelle entente à chaque fois. La participation financière de la Ville sera évaluée à chacune de ces phases. Toutefois, nous pouvons affirmer que les principaux coûts pour la Ville seront dans la première phase.*

S'il y en a plus qu'une, à quel endroit la première est-elle prévue et pour quand ?

Réponse de la Ville : *Pour le moment, le phasage du projet n'est pas encore confirmé. Une résolution du conseil de la ville sera adoptée éventuellement et les informations seront disponibles à ce moment.*

Finalement, comme l'échéance de la consultation est extrêmement courte, nous remercions les professionnels de la ville de nous répondre dans les plus brefs délais. Nous vous saluons cordialement.

Nombre d'interventions

10 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

Le 10 septembre 2025

Rédigé par :

Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications