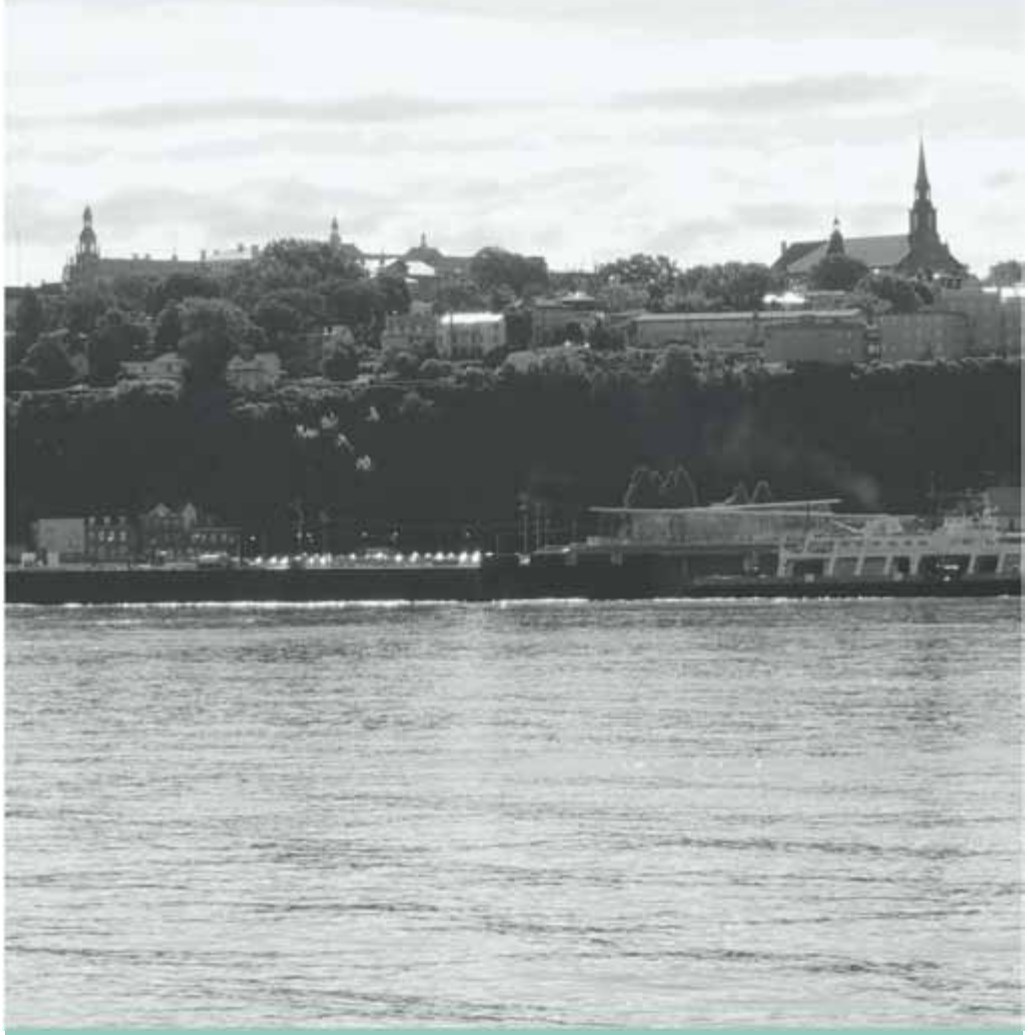
PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME VIEUX-LÉVIS



ANNEXE AU RÈGLEMENT RV-2011-11-22
SUR LE PLAN D'URBANISME

Ville de Lévis

JUILLET 2017

MOT DU MAIRE

Le 15 avril 2015, j'ai eu l'honneur de lancer une vaste opération visant à assurer la revitalisation de nos secteurs traditionnels. Rapidement, nous avons mis à contribution les quatre organismes de revitalisation oeuvrant sur notre territoire. Dans chacun des cinq secteurs identifiés, des comités de pilotage ont été mis sur pied afin de proposer, de concert avec la population concernée, des projets de programmes particuliers d'urbanisme.

L'élaboration de ces programmes particuliers d'urbanisme a pour principal objectif de revitaliser cinq secteurs traditionnels situés sur notre territoire : le Vieux-Lévis, le Vieux-Saint-Romuald, le Village Saint-Nicolas, le Vieux-Charny et le Vieux-Lauzon. Nous partageons maintenant cette volonté avec vous afin que les quartiers qui vous sont chers reflètent le dynamisme de notre communauté. C'est ensemble que nous arriverons à créer des espaces où notre patrimoine sera mis en valeur pour les générations actuelles et futures.

Je tiens à féliciter le comité de pilotage composé du conseiller municipal du district Notre-Dame, monsieur Pierre Lainesse, de la Corporation de développement du Vieux-Lévis, des professionnels de la Ville de Lévis et de la firme lévisienne Anne Carrier Architecture pour leur contribution exceptionnelle à l'élaboration du programme particulier d'urbanisme pour le Vieux-Lévis.

Merci de votre engagement

Le maire de Lévis,

Gilles Lehouillier

MOT DU CONSEILLER DU QUARTIER

Lors de la préconsultation du 10 juin 2015 visant à imaginer l'avenir du Vieux-Lévis, la population a grandement répondu à l'invitation. La présence de près de 250 citoyens et citoyennes, la qualité des interventions spontanées faites durant la séance ainsi que les mémoires et commentaires reçus par la suite nous ont confirmé hors de tout doute l'intérêt des gens pour leur quartier.

C'est avec une grande fierté que nous vous présentons le projet de programme particulier d'urbanisme sur la revitalisation du Vieux-Lévis. Je tiens d'ailleurs à remercier les membres du comité de pilotage avec qui j'ai eu le plaisir d'élaborer ce projet, dont la Corporation de développement du Vieux-Lévis, qui met en place plusieurs activités et favorise le développement du quartier depuis plus de vingt ans.

Le Vieux-Lévis détient plusieurs forces. Si l'aménagement du spectaculaire quai Paquet dans le secteur de la Traverse, la magnifique piste cyclable en bordure du fleuve ainsi que les beautés architecturales de plusieurs de ses rues en sont des exemples probants, l'engagement des résidents et des commerçants l'est tout autant. Merci de votre implication !

Ensemble, faisons du Vieux-Lévis un milieu de vie exceptionnel !

Pierre Lainesse
Conseiller municipal – district Notre-Dame

COMITÉ DE PILOTAGE

VILLE DE LÉVIS

M. Pierre Lainesse, conseiller municipal disctrict 10 - Notre-Dame
M. Jean-François Jourdain, direction de l'urbanisme, Ville de Lévis
M. Alain Carpentier, direction du développement économique et de la promotion, Ville de Lévis

CORPORATION DE DÉVELOPPEMENT DU VIEUX-LÉVIS

M. Yvan Côté, représentant de la Corporation de développement du Vieux-Lévis (CDVL)
M. Christian Labbé, directeur général CDVL

ANNE CARRIER ARCHITECTURE.

Nous sommes très heureux d'avoir pu accompagner la Ville de Lévis et le comité de pilotage dans la réalisation de ce PPU du Vieux-Lévis. Comme le stipule la LAU, le document final est adopté par la Ville de Lévis et n'engage que celle-ci.

Équipe de projet	**Anne Carrier**, architecte MOAQ FIRAQ, chargée de projet
	Robert Boily, B.Arch-b. sc. a. **Andrée-Anne Coll**, urbaniste OUQ **Serge Filion**, urbaniste émérite OUQ **Martin L'Hébreux**, architecte MOAQ **Laurence St-Jean**, b.sc.arch, stagiaire en architecture
Consultant externe (volet transport et mobilité)	**David Paradis**, urbaniste OUQ (Vivre en Ville)

© 2017, Ville de Lévis. Tous droits réservés.

La préparation du présent plan a été réalisée avec le concours du Fonds municipal vert, un fonds financé par le gouvernement du Canada et administré par la Fédération canadienne des municipalités. Malgré cet apport, les opinions exprimées sont celles des auteurs, et la Fédération canadienne des municipalités et le gouvernement du Canada n'assument aucune responsabilité à leur égard.

TABLE DES MATIÈRES

1 – INTRODUCTION 1

1.1 Présentation du comité de pilotage 2
1.2 Processus consultatif 3

2 – DIAGNOSTIC URBAIN 5

2.1 Mise en contexte 6
2.2 Historique du secteur d'intervention 9
2.3 Diagnostic urbain 14
2.4 Identification d'ensembles morphologiques 42

3 – VISION ET CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE 49

3.1 Vision d'avenir de la ville de Lévis 50
3.2 Vision d'avenir du Vieux-Lévis 51
3.3 Concept d'organisation spatiale 52

4 – ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 55

4.1 Orientation 1 57
4.2 Orientation 2 64
4.3 Orientation 3 68
4.4 Orientation 4 70

5 – MISE EN OEUVRE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE MISE EN VALEUR 75

5.1 Les espaces publics 78
5.2 Le secteur de la Traverse - pôle touristique 90
5.3 Déplacements actifs 95

6 –PLAN D'ACTION 101

7 - CONCLUSION 113

ANNEXE – MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES 119

A.1 Affectation, zonage et densité d'occupation du sol 121
A.2 Modifications réglementaires 124
A.3 Programme d'acquisition d'immeubles 158

LISTE DES CARTES

2 – DIAGNOSTIC URBAIN 5

Carte 1 : Dynamiques régionales 6
Carte 2 : Situation urbaine 7
Carte 3 : Secteur du PPU Vieux-Lévis 8
Carte 4 : Limites du recensement 14
Carte 5 : Grands pôles d'emploi du secteur tertiaire identifiés au SAD 16
Carte 6 : Localisation des institutions du Vieux-Lévis 17
Carte 7 : Localisation des activités du Vieux-Lévis 23
Carte 8 : Localisation des parcs et espaces verts 27
Carte 9 : Valeur patrimoniale intrinsèque du cadre bâti 29
Carte 10 : Secteur du PIIA patrimonial 30
Carte 11 : Réseau du transport en commun 36
Carte 12 : Réseau des voies cyclables 38
Carte 13 : Découpage morphologique du Vieux-Lévis 43

4 – ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 55

Carte 14 : Secteur mixte du plateau 64

5 – MISE EN OEUVRE DES PROJETS DE RÉAMÉNAGEMENT 75

Carte 15 : Secteurs particuliers de réaménagement et de mise en valeur 77
Carte 16 : Rues partagées projetées 96
Carte 17 : Réseau cyclable existant et projeté 99

A1 – MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES 119

Carte 18 : Plan des affectations modifié 122
Carte 19 : Plan de zonage modifié 123
Carte 20 : Secteur d'intérêt patrimonial (Vieux-Lévis) 124
Carte 21 : Exigence de rez-de-chaussée non-résidentiel 129
Carte 22 : Zones où sont autorisés les établissements d'hébergement 131

LISTE DES TABLEAUX ET FIGURES

1 – INTRODUCTION 1

Figure 1 : Rapport synthèse des pré-consultations 2

2 – DIAGNOSTIC URBAIN 5

Figure 2 : Population par tranches d'âge 15
Tableau 1 : Revenu total par ménage privé en 2010 15
Figure 3 : Logements privés par types de construction (2011) 12
Tableau 2 : Cases de stationnement dans le secteur de la Traverse 35

3 – VISION ET CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE 49

Figure 4 : Vision d'aménagement - Échelle de la ville de Lévis 50
Figure 5 : Concept d'organisation spatiale - Échelle métropolitaine 52
Figure 6 : Concept d'organisation spatiale - Échelle PPU 52

4 – ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 55

Figure 7 : Simulation de mise en lumière de la Terrasse 60
Figure 8 : Illustration des liens qui seront consolidés ou aménagés dans la cadre du PPU du Vieux-Lévis 70

5 – MISE EN OEUVRE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT 75

Figure 9 : Nouvelle place publique pour l'Église Notre-Dame-de-la-Victoire 83
Figure 10 : La Place Monseigneur Déziel - Existant 84
Figure 11 : La Place Monseigneur Déziel - Proposition 84
Figure 12 : Espace Louis-Carrier - flexible et appropriable 86
Figure 13 : Côte des Bûches - Existant 88
Figure 14 : Côte des Bûches - Proposition 88
Figure 15 : Simulation de la densification de la rue Saint-Laurent (1) 89
Figure 16 : Simulation de la densification de la rue Saint-Laurent (2) 90
Figure 17 : Préservation des vues sur la falaise et des percées visuelles 91
Figure 18 : Plan rue Saint-Laurent - réaménagement 93
Figure 19 : Plan préliminaire - coin rue Saint-Laurent et Louis-Fréchette 93
Figure 20 : Proposition d'aménagement d'un belvédère sur la côte Fréchette 92
Figure 21 : Proposition de réaménagement de la rue Saint-Laurent 92
Figure 22 : Illustration des liens qui seront consolidés ou aménagés 94
Figure 23 : Intersection côte du Passage, Dorimène-Desjardins, Wolfe et Labadie 97
Figure 24 : Proposition de placette au pied de la Terrasse du Chevalier-De Lévis 97

6 – PLAN D'ACTION 101

Tableau 3 : Plan d'action 102

ANNEXE – MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES 119

Tableau 4 : Modifications du PIIA patrimonial - articles 125
Tableau 5 : Modifications du PIIA patrimonial (Traverse) - objectifs 126
Tableau 6 : Modifications du PIIA patrimonial (Traverse)- critères 127
Tableau 7 : Modifications du règlement de zonage - enseignes et affichages 128
Tableau 8A : Modifications des grilles de spécifications 132
Tableau 8B : Modifications des grilles de spécifications 138

© CDVL

01
INTRODUCTION

1 – INTRODUCTION

Les quartiers anciens de Lévis sont le produit spontané de l'histoire et de la culture de la société québécoise. Établis comme des paysages urbains identitaires, ils rappellent à la fois les modes d'occupation du territoire, les méthodes de construction, les savoir-faire artisanaux et les modes de vie de nos ancêtres.

Premières centralités établies sur le territoire lévisien, les noyaux anciens ont été témoins de l'urbanisation qui, au fil du temps, a transformé les dynamiques locales et régionales. Ce faisant, leur rôle de premier plan s'est métamorphosé au gré du développement de nouveaux pôles d'activités commerciales. Les noyaux fondateurs de Lévis se positionnent aujourd'hui comme des cœurs de quartier au caractère propre, ayant une charge historique remarquable et où prennent place des bâtiments et ensembles morphologiques exceptionnels qu'il est indispensable de préserver. Plus encore, ils sont maintenant synonymes d'un mode de vie recherché, où le cadre bâti et la trame urbaine permettent de vivre le quartier au quotidien et où la proximité est gage d'animation urbaine et de vie de quartier.

LE VIEUX-LÉVIS

Avec son relief en escalier marqué par la présence d'une falaise abrupte, sa proximité au fleuve Saint-Laurent et les bâtiments patrimoniaux d'intérêt qui ponctuent son tissu urbain traditionnel, le Vieux-Lévis est un quartier charmant et unique où il fait bon vivre. Sa localisation entre le Vieux-Québec et le pôle Desjardins place le quartier au cœur des dynamiques régionales, faisant du Vieux-Lévis un endroit prisé pour le développement immobilier. Bien qu'ils puissent être bénéfiques pour le dynamisme du quartier, les projets immobiliers ont généralement un impact sur le paysage, la forme urbaine, la circulation et la qualité de vie du milieu d'accueil et nécessitent une planification en amont afin de s'insérer de manière cohérente avec l'esprit et l'histoire du lieu.

À travers le programme particulier d'urbanisme (PPU), il s'agit donc de donner au Vieux-Lévis les outils pour préserver la richesse de son patrimoine bâti, de ses imposantes institutions distribuées sur le territoire et de ses paysages fluviaux incomparables. Cette réflexion vise aussi à trouver des moyens pour ramener au cœur de la ville une vie de quartier simple, agréable, mixte, animée et imprégnée de l'esprit communautaire lévisien. Ainsi, le PPU du Vieux-Lévis précise la nature des interventions, tant publiques que privées, que la Ville de Lévis peut planifier et encadrer sur le territoire du quartier ancien, et ce, à court, moyen et long terme. Plus précisément, il vise l'amélioration du milieu de vie des citoyens du Vieux-Lévis et la mise en valeur de ses particularités patrimoniales en s'appuyant à la fois sur la vision qui a émergé des consultations publiques, sur les orientations municipales en matière de développement et sur une analyse sensible du territoire du quartier ancien.

À cet égard, le PPU présente les éléments suivants :

- Une vision concertée de l'avenir du Vieux-Lévis;
- Les grandes orientations qui encadreront le développement du quartier, les objectifs d'aménagement et, plus concrètement, des actions et des recommandations en lien avec ces objectifs;
- Une planification détaillée des usages et des hauteurs autorisés;
- Un plan d'action indiquant les moyens de mise en œuvre et les priorités d'intervention.

1.1 Comité de pilotage du PPU du Vieux-Lévis

Bien que le PPU demeure un outil réglementaire adopté et mis en oeuvre par la ville de Lévis, un comité de pilotage a été constitué afin de contribuer à l'élaboration du PPU, à commenter son contenu et à faire le suivi des différentes étapes d'adoption du document. Ce comité a été formé par la somme d'individus provenant de différents groupes impliqués dans le quartier du Vieux-Lévis :

- M. Pierre Lainesse, conseiller municipal du district 10 – Notre-Dame, président du comité
- M. Jean-François Jourdain, direction de l'urbanisme (Ville de Lévis)
- M. Alain Carpentier, direction du développement économique et de la promotion (Ville de Lévis)
- M. Yvan Côté, représentant de la Corporation de développement du Vieux-Lévis
- M. Christian Labbé, directeur général de la Corporation de développement du Vieux-Lévis
- Anne Carrier Architecture, consultants mandatés en architecture et urbanisme

Figure 1 : Rapport synthèse des pré-consultation
Le *Imaginons ensemble l'avenir du Vieux-Lévis* résume les propos tenus et les commentaires émis lors du processus de consultations publiques tenues en amont du PPU. Le document est disponible en ligne, sur le site web de la Ville de Lévis.

1.2 Processus consultatif

Des consultations publiques tenues en amont

Puisque l'aménagement et la planification d'un quartier doivent d'abord s'appuyer sur une adhésion des communautés qui l'habitent et le fréquentent, les citoyens du quartier ont été mis à contribution en amont du processus d'élaboration du PPU. De plus, les acteurs publics et privés intéressés au développement du quartier ont été sollicités dans le processus consultatif. Quatre occasions ont été offertes aux citoyens, organismes, promoteurs, employeurs ou commerçants du quartier afin qu'ils puissent exprimer leur vision de l'avenir du Vieux-Lévis :

- Préconsultation publique tenue le 10 juin 2015 à la chapelle du Patro de Lévis;
- Dépôt de mémoires individuels ou collectifs à la Ville de Lévis entre le 10 juin et le 6 juillet 2015;
- Rencontres individuelles d'organismes et de promoteurs tenues en juillet et en août 2015 par la Corporation de développement du Vieux-Lévis;
- Préconsultation publique sur invitation tenue le 2 septembre 2015 au bureau d'arrondissement Desjardins.

Lors de ces différentes rencontres, douze thèmes ont été proposés aux participants pour alimenter leur réflexion :

1. Territoire identitaire à l'étude pour le PPU du Vieux-Lévis;
2. Identification des bâtiments et des paysages d'exception;
3. Utilisation de la rive fluviale;
4. Densification urbaine;
5. Critères de design et d'aménagement des rues;
6. Aménagement et gestion des stationnements, accessibilité et sécurité;
7. Mixité d'usages;
8. Sauvegarde du paysage bâti;
9. Percées visuelles et parcours mère (nord/sud et est/ouest);
10. Identification des espaces constructibles et des espaces non constructibles;
11. Insertions contemporaines en milieu patrimonial;
12. Tourisme et hébergement.

Les principales tendances qui ont émané de ce processus de préconsultation sont consignées dans le document «Imaginons ensemble l'avenir du Vieux-Lévis : rapport synthèse des préconsultations publiques» disponible en ligne sur le site de la Ville de Lévis.

En accord avec la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le projet de PPU du Vieux-Lévis a été soumis à une consultation publique le 28 février 2017, à la suite de laquelle la Ville de Lévis a apporté les modifications appropriées au document final.

02
DIAGNOSTIC URBAIN

2 - DIAGNOSTIC URBAIN

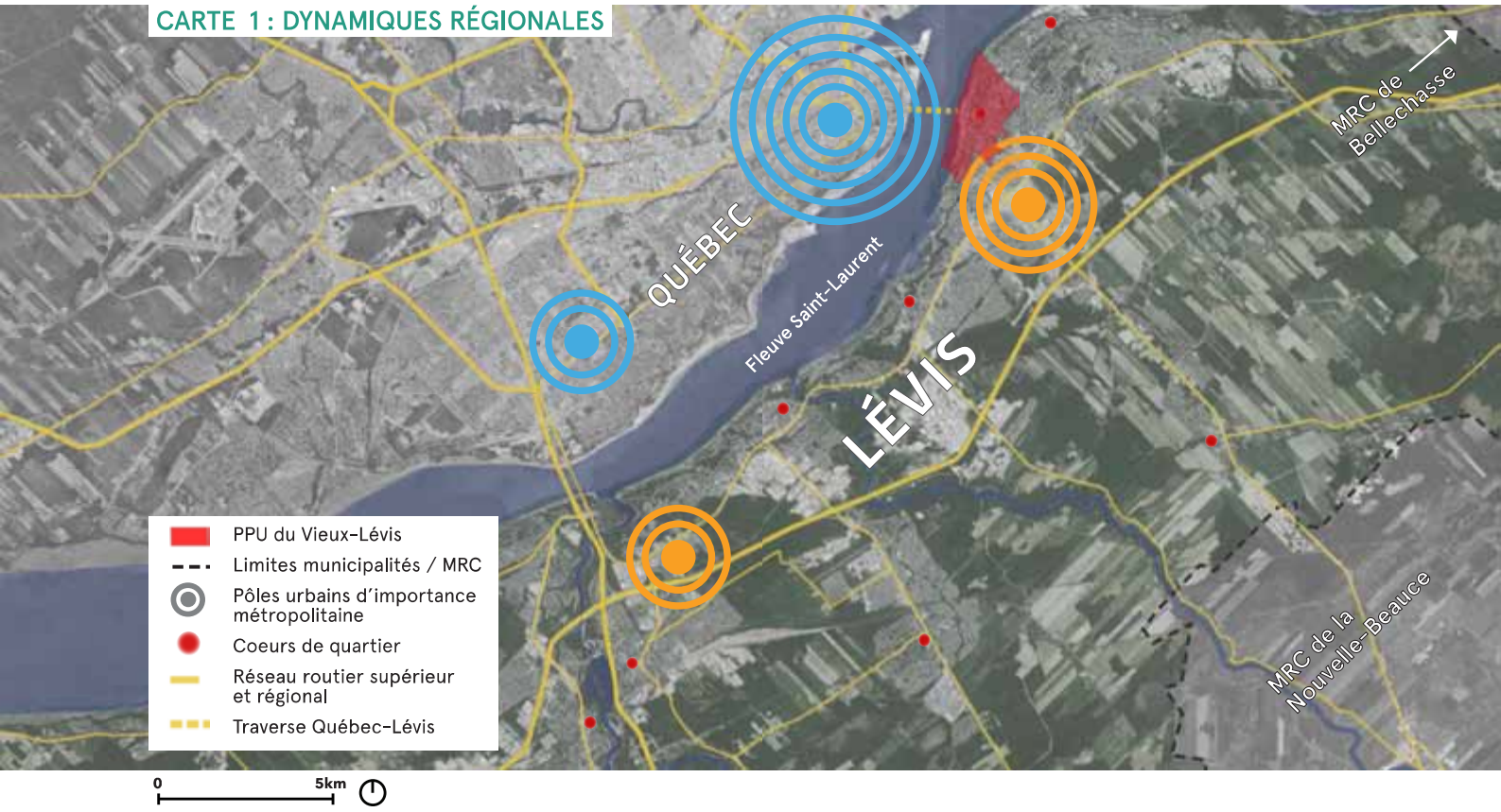
2.1 MISE EN CONTEXTE

2.1.1 Dynamiques régionales

La ville de Lévis est une agglomération riche d'histoire, de patrimoine et de paysages naturels en plus d'être un moteur de développement économique, de coopération et d'innovation. Son évolution territoriale est conditionnée par sa relation étroite avec le fleuve Saint-Laurent et d'autres cours d'eau importants, par sa localisation à l'intérieur de la zone d'influence de la capitale nationale et par les phases de développement des réseaux de transport fluvial, ferroviaire et routier.

Si la population et les activités commerciales de Lévis sont liées à celles de la capitale nationale, le territoire lévisien apparaît également comme un pôle de développement commercial et industriel avéré et autonome sur la rive droite du Saint-Laurent. De fait, la ville de Lévis étend son influence, comme pôle majeur, au sein de la région de Chaudière-Appalaches et des municipalités régionales de comté qui l'entourent (MRC de Lotbinière à l'ouest, MRC de La Nouvelle-Beauce au sud et MRC de Bellechasse à l'est).

CARTE 1 : DYNAMIQUES RÉGIONALES

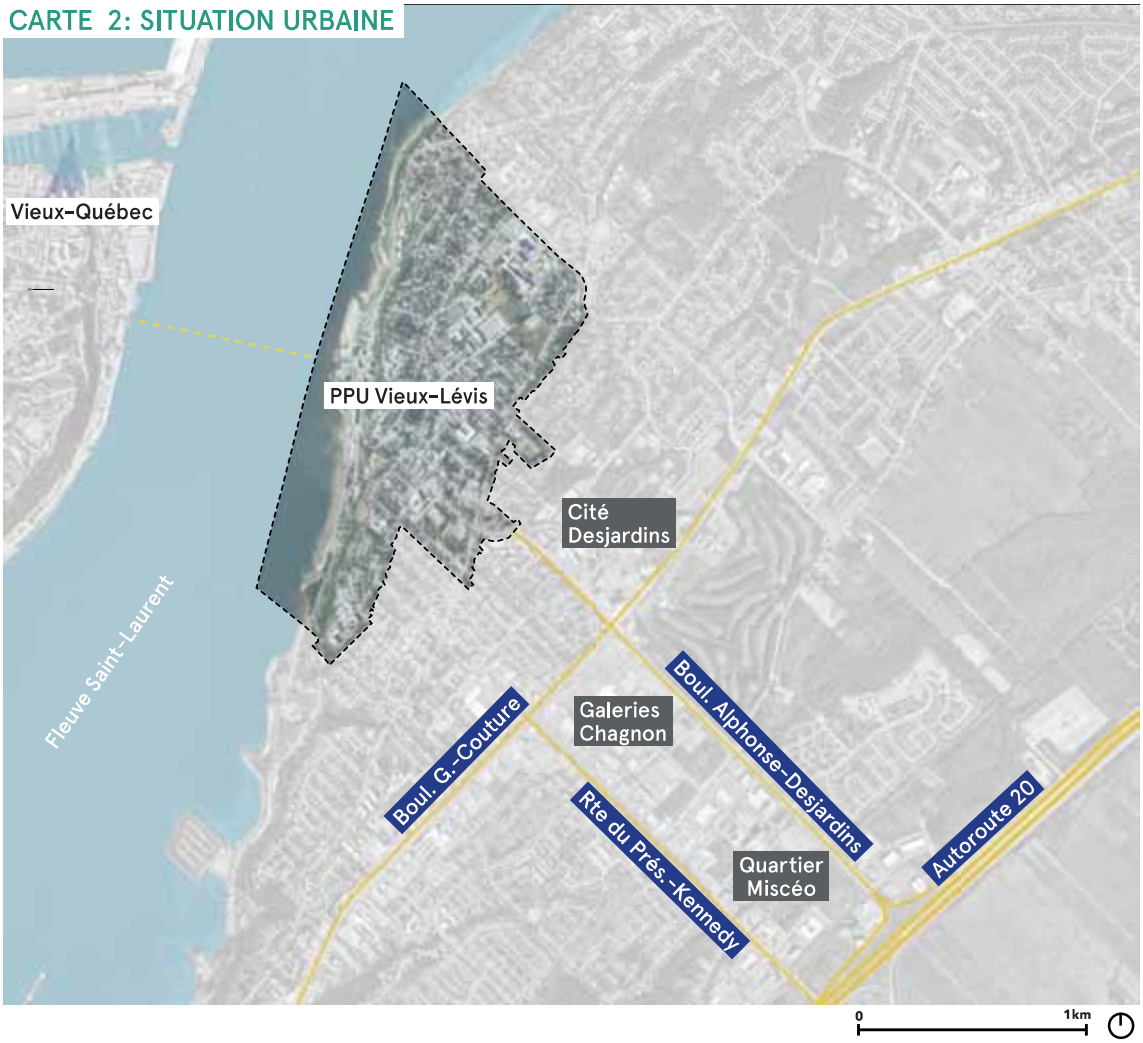


2.1.2 Situation urbaine

Le Vieux-Lévis est localisé au nord-est de la ville de Lévis, en bordure du fleuve Saint-Laurent, vis-à-vis la zone portuaire de Québec et son quartier ancien, principal pôle touristique de la région de la capitale nationale. Il est relié au Vieux-Québec par le traversier, lequel assure un service de transport régulier entre les deux côtés du fleuve.

En outre, le Vieux-Lévis se situe dans l'arrondissement Desjardins, tout juste au nord du pôle Desjardins, concentration importante d'activités commerciales et institutionnelles positionnées approximativement entre le boulevard Guillaume-Couture, l'autoroute Jean-Lesage (20), la route du Président-Kennedy et le boulevard Alphonse-Desjardins. Ce pôle structurant à fort rayonnement a pour centre de gravité le Centre des congrès et d'expositions de Lévis. La Cité Desjardins de la coopération, les Galeries Chagnon, le quartier Miscéo, le Campus de l'Université du Québec à Rimouski (UQAR) et bon nombre de grandes surfaces commerciales s'y trouvent également. En somme, par sa localisation entre des pôles commerciaux, touristiques et institutionnels d'importance, le Vieux-Lévis se positionne avantageusement au sein des dynamiques métropolitaines.

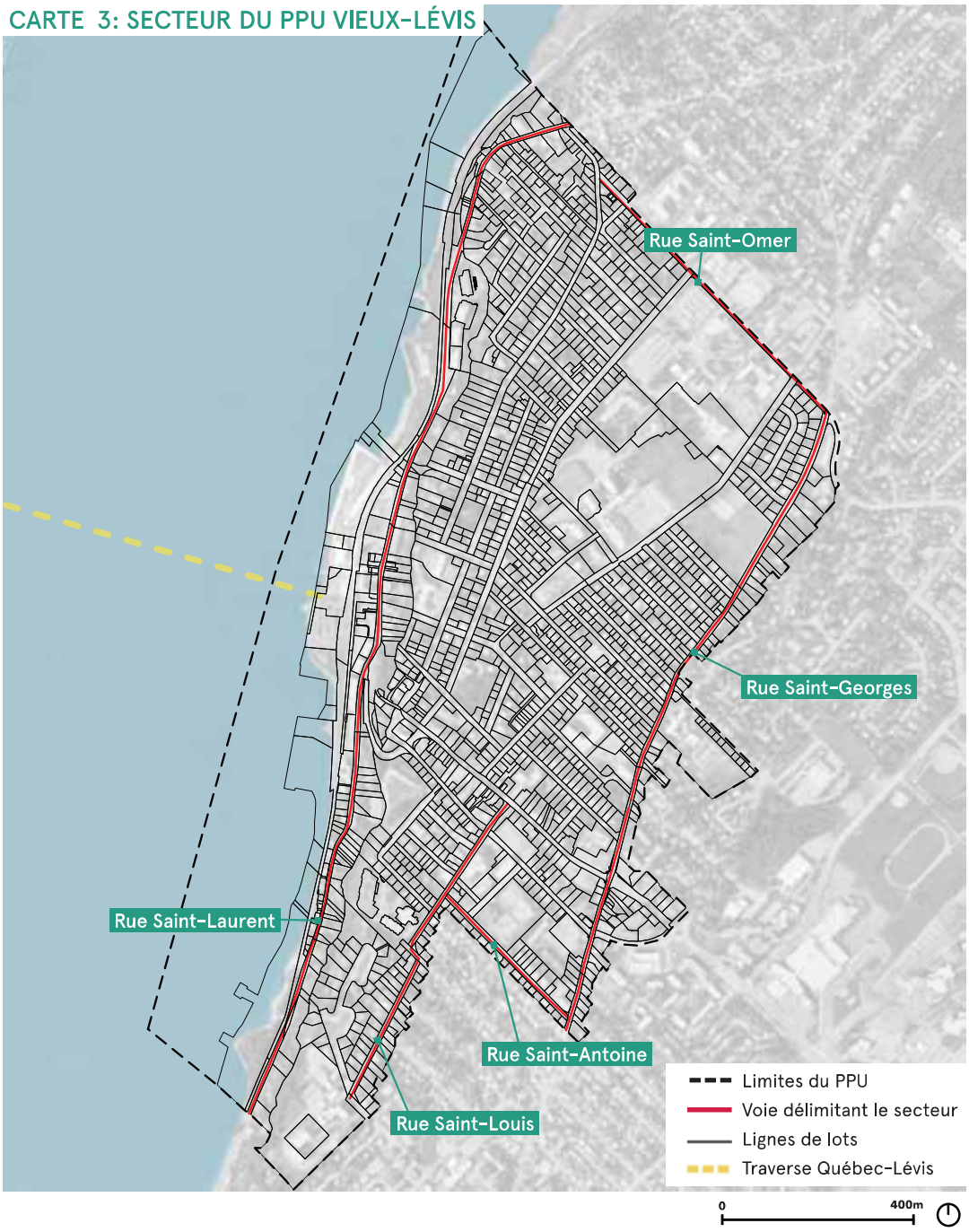
CARTE 2: SITUATION URBAINE



2.1.3 Délimitations du secteur visé par le PPU

Au nord-est, le secteur du PPU du Vieux-Lévis est délimité par la rue Saint-Omer, alors qu'au sud-est, c'est la ligne des lots des propriétés de la rue Saint-Georges qui marque la limite du quartier. L'extrémité sud-ouest du secteur visé par le PPU du Vieux-Lévis s'étend jusqu'au Centre d'accueil Saint-Joseph, puis suit le tracé du lotissement résidentiel des rues Saint-Louis et Saint-Antoine. C'est le fleuve Saint-Laurent qui forme la limite nord-ouest du secteur. Le parc Saint-Laurent est, quant à lui, exclu du secteur visé par le PPU du Vieux-Lévis, mais pourrait faire l'objet d'un programme particulier visant les berges du fleuve vers l'ouest.

CARTE 3: SECTEUR DU PPU VIEUX-LÉVIS



2.2 HISTORIQUE DU SECTEUR D'INTERVENTION

Le secteur visé par le PPU est marqué d'une importante empreinte historique qui s'inscrit dans une perspective nettement plus large que l'échelle locale. Sa position face à Québec, son rivage accueillant, sa haute falaise et son plateau offrant un panorama spectaculaire forgeront un développement unique et particulier de la ville. Si de nombreux sites archéologiques témoignent d'une riche occupation autochtone dix fois millénaire sur l'actuel territoire lévisien, aucun élément ne nous permet d'affirmer que des groupes se sont installés sur le territoire du Vieux-Lévis avant l'arrivée des Européens. En effet, ni la géographie ni la qualité des sols n'a favorisé le développement du milieu. C'est plutôt les domaines des transports et des services qui sont à l'origine des premiers établissements et du développement de l'agglomération.

Une naissance liée aux transports

Bien que le territoire ait été élevé en seigneurie dès 1636, il faut attendre une décennie complète pour observer la première amorce d'occupation du territoire. Vers 1646, les pères Jésuites construisent sur la grève une cabane qui sert d'abri entre les traversées. Ce petit bâtiment temporaire, connu sous le nom de la « Cabane des Pères », sera la première amorce d'occupation de ce secteur. Les pêches à l'anguille et les cabanes de canotiers apparaissent progressivement sur la grève, au pied de la falaise, formant un hameau qui prend le nom de « la Traverse » ou « le Passage ». La croissance de ce secteur va de pair avec l'augmentation du nombre de voyageurs désirant atteindre l'autre rive. Pour faciliter l'accès au rivage, la côte du Passage est tracée sur le plateau. Cette voie deviendra plus tard la colonne vertébrale du développement du Vieux-Lévis. La haute falaise et la végétation dense du premier plateau, caractérisée par une forêt de grands pins, rendent le défrichage laborieux. Tout au long du Régime français, le développement se fait lentement, mais solidement au pied de la falaise, mais on ne peut affirmer la présence d'un village proprement dit, comparativement au cœur paroissial de Lauzon situé plus à l'est. Au cours de la Conquête de 1759, la haute falaise et le promontoire seront mis à profit par les assaillants qui établissent le siège de Québec. Durant cette campagne, les troupes britanniques incendient la plupart des résidences et des bâtiments de ferme sur le territoire. Cette tragédie permet de comprendre l'absence de bâtiments du Régime français sur le territoire d'étude.

les premiers bâtiments sont construits au pied de la falaise et la grève sert de chemin public.

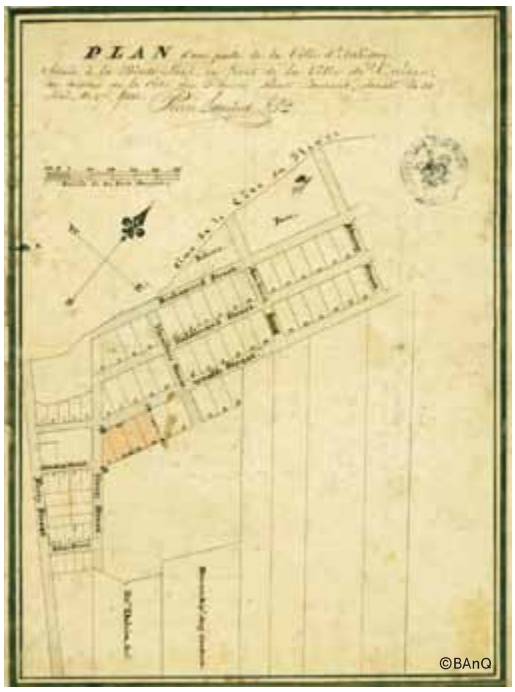
Une planification urbaine ordonnée

C'est au cours du Régime britannique que Lévis connaîtra un essor considérable. Dès la fin du XVIIIe siècle, les anses profondes sont rapidement mises à profit pour le commerce du bois et la construction de navires. La Traverse gagne en densité où les auberges de canotiers voisinent les chantiers. Constatant les nombreux avantages géographiques du milieu, le seigneur John Caldwell entreprend en 1818 un vaste chantier urbanistique pour une future ville qu'il nomme d'Aubigny.

Caldwell fait construire un important quai en eau profonde, met en service le premier traversier à vapeur, fait construire un hôtel prestigieux à la Traverse pour attirer les visiteurs. De plus John Caldwell trace le plan de la ville qui se déploie sur le plateau, mettant à profit le panorama exceptionnel qu'offre le promontoire. La forêt de grands pins qui dominait le plateau est abattue pour faire place à de grands domaines. Mêlé à un important scandale financier, Caldwell doit mettre fin à ses prétentions, mais les bases d'un développement urbain planifié et ordonné étaient jetées pour Lévis.

sur les hauteurs de Lévis, en 1833

Progressivement, l'espace habitable est gagné dans le fleuve par le comblement de la berge et la construction de quais. Là où les auberges de canotiers étaient blotties entre le fleuve et la falaise, d'importantes industries et chantiers s'établissent. La construction de navires, les activités portuaires, les chantiers de bois et les industries métallurgiques attirent un grand nombre de travailleurs et leurs familles. À l'instar des principales villes de cette époque, on assiste à une ségrégation géographique de la population, où les activités ouvrières et commerciales s'établissent dans la basse-ville, alors que les résidences de prestige ainsi que les fonctions institutionnelles et tertiaires s'établissent sur le promontoire d'Aubigny. Dans un mouvement d'affirmation francophone et catholique, le curé Joseph-David Déziel entreprend à son tour un vaste chantier institutionnel dont l'empreinte culturelle et identitaire sera majeure dans la destinée lévisienne. Sous son impulsion apparaissent la paroisse et l'église Notre-Dame-de-la-Victoire, qui affirme visiblement sa présence en dominant le paysage, le Collège de Lévis, le couvent Notre-Dame-de-toutes-Grâces. L'abbé Déziel mène également les démarches pour la création municipale de Lévis en 1861.



plan d'une partie de la ville d'Aubigny

Le chemin de fer arrive

Reconnue jusqu'alors pour l'intensité de ses activités maritimes et du commerce du bois, Lévis devient à partir de 1854 un important centre ferroviaire avec l'établissement du terminus du Grand-Tronc, premier réseau d'importance nationale. La complémentarité parfaite entre les transports ferroviaires et maritime transforme Lévis en un important débarcadère

Lévis au moment de son incorporation

pour l'immigration et un centre de commerce de première importance. Lévis joue alors le rôle de débarcadère ferroviaire de Québec, alors isolée par le fleuve des grands réseaux ferroviaires nord-américains. Par conséquent, la croissance économique est spectaculaire et l'agglomération se transforme en un véritable centre urbain. La fonction portuaire du secteur de la Traverse se transforme en un important carrefour industriel. La présence de trois réseaux ferroviaires majeurs (Grand-Tronc, Intercolonial et Québec-Central) place Lévis au centre d'un vaste réseau de trafic d'importance internationale, liant les ports outre-Atlantique au cœur de l'Amérique. Lévis est alors un important lieu de passage, où les immigrants arrivent par milliers sur le territoire, mais très peu décident d'y prendre racine. On assiste néanmoins à une mixité de la population lévisienne, avec l'implantation de familles d'origine écossaise, anglaise, irlandaise et norvégienne. Celles-ci participent activement au développement économique, notamment dans la construction de navires et le domaine manufacturier.

Le littoral est encore comblé afin de gagner de l'espace habitable dans le fleuve. La basse ville présente alors l'aspect d'un chapelet de quais et d'entrepôts, de chantiers maritimes, d'hôtels, de manufactures et d'industries métallurgiques. La municipalité naissante y établit ses quartiers alors que les élus votent en 1864 le premier règlement d'emprunt pour la construction de la Halle Lauzon qui sert de marché public, de salle communautaire et de siège pour le conseil municipal. Cette halle devient plus tard une importante gare intermodale, édifice phare dans l'actuel secteur de la Traverse.

le terminus ferroviaire du Grand-Tronc à l'anse Tibbits

chapelle du collège de Lévis, vers 1910

La haute-ville se développe de part et d'autre de la côte du Passage, qui demeure la principale artère. Le tracé des rues, hérité du plan de John Caldwell, offre des perspectives paysagères exceptionnelles. Les grands domaines du projet d'Aubigny sont progressivement lotis, emplissant de résidences l'espace entre l'avenue Bégin et la falaise, puis celui vers le sud jusqu'à la rue Saint-Georges. La fonction commerciale se concentre sur la côte du Passage, puis sur la rue Saint-Louis et l'avenue Bégin, sur laquelle se regroupent les bureaux de professionnels, alors qu'un important cœur institutionnel se développe près de l'église avec l'implantation de l'Hôtel-Dieu et de congrégations religieuses. Lévis est, à la fin du XIXe siècle, promis à un avenir glorieux.

Des heures de gloire aux grands bouleversements

Au début du XXe siècle, la baisse dramatique des activités portuaires, la chute brutale du marché du bois et la mise en service du pont de Québec entraînent un frein à son développement. De plus, une crise économique entraîne la fermeture d'importantes industries. Jadis un centre industriel d'importance nationale, le secteur de la Traverse se réduit en un centre de transbordement, notamment grâce au chemin de fer.

La vitalité commerciale demeure néanmoins importante, tant en haute qu'en basse ville, ce qui assure à Lévis son rôle de chef-lieu régional. Au cours de la crise économique de 1930, les autorités municipales déploient un plan de lutte au chômage en faisant ériger sur l'ancien parc Shaw devenu dépotoir, une importante enceinte bétonnée qui devient la Terrasse du Chevalier-De Lévis, un lieu public emblématique pour la ville.

le secteur de la Traverse vers 1957

Malgré la baisse constante des activités industrielles, le secteur de la Traverse demeure le centre de dynamisme de la ville. La présence du débarcadère de la traverse, de la gare intermodale, des tramways et des autobus en fait un lieu de haute fréquentation où l'activité est rythmée selon les horaires des navires et des trains. L'avènement de l'automobile entraîne cependant un engorgement important de ce secteur, seule porte d'entrée vers la ville de Québec. Là où le train avait participé à un développement fulgurant, il devient alors un obstacle, bloquant le flot de véhicules entrant et sortant des bateaux passeurs. Ville du XIXe siècle, Lévis a de la difficulté à s'adapter à la migration de ses zones d'activités. Au cours des années 1950, l'activité économique délaisse l'exiguïté de la Traverse au profit de la rue Saint-Georges, puis le long de la nouvelle route Transcanadienne. Le commerce quitte le centre-ville pour s'établir dorénavant le long des axes routiers. Le cœur institutionnel demeure néanmoins une force vive dans le centre traditionnel et assure un grand dynamisme. La présence du siège social de Desjardins au cœur de Lévis est indéniable, tant pour la vitalité commerciale que pour le dynamisme de la municipalité. D'ailleurs, on assiste au milieu du XXe siècle, à une importante porosité entre l'organisme coopératif et l'administration municipale par la mobilisation de ses décideurs.

incendie sur la rue Saint-Louis en 1975

Les décennies 1960-70 seront tragiques pour le cadre urbain lévisien. L'abandon d'édifices et une succession d'incendies ravageurs défigurent des portions de la ville qui faisaient jadis son orgueil. Le secteur de la Traverse, la côte du Passage, les rues Saint-Louis, Fraser et Guenette sont particulièrement touchés. Malgré tout, l'activité commerciale, bien qu'inférieure aux années précédentes, poursuit son cours. Le chantier maritime A.C. Davie, les Industries Samson et les Scies Mercier demeurent des survivants industriels du siècle précédent. Leur présence est pratiquement anachronique dans un cadre urbain qui tente de se renouveler et leurs activités cessent au cours des années suivantes. Les bâtiments et les structures que laissent ces entreprises deviennent des témoins précieux d'un passé d'exception et sont porteurs de mémoire.

La ville de Lévis vit des transformations importantes et n'échappe pas au grand mouvement de modernisme qui touche la plupart des municipalités au Québec. Les bâtiments patrimoniaux, symboles des années glorieuses passées, perdent leur intérêt aux yeux du renouveau urbain et de l'innovation. Des bâtiments modestes, mais hautement significatifs pour la compréhension de l'évolution du milieu, sont lourdement modifiés en perdant l'essentiel de leurs caractéristiques d'origine ou sont tout simplement démolis. Les voies de circulation les plus anciennes, que sont la rue Saint-Laurent et les côtes Labadie et Louis-Fréchette, souffrent également d'une hygiène publique déficiente. Pour y remédier, la ville entreprend des procédures d'expropriation et procède à la démolition des taudis encore présents dans la côte Labadie et la rue est remplacée par l'escalier gris. Les réactions et les décisions des autorités sont typiquement en lien avec les courants d'aménagement et les réalités d'alors. Cette situation aura des impacts majeurs liés aux enjeux urbanistiques actuels.

© Ville de Lévis
programme de revitalisation économique de 1985

Heureusement, ce mouvement touche peu les immeubles de grande valeur. Symboles de l'aspect multiconfessionnel de la population lévisienne, les églises anglicane et presbytérienne ferment leurs portes au culte. Ces édifices d'exception seront recyclés en salle de spectacle et en résidence. Ces exemples font école, incitant plus tard la ville à se porter acquéreur de la chapelle du Collège de Lévis pour une transformation en bibliothèque municipale. Consciente de la valeur exceptionnelle de son cadre bâti et grâce à l'impulsion de citoyens et organismes engagés, la municipalité met sur pied des programmes de revitalisation commerciale, d'aide à la rénovation et met en place un cadre réglementaire pour assurer une conservation adéquate de cette richesse collective. Le Vieux-Lévis est d'ailleurs le premier lieu bénéficiant d'un règlement visant la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti.

Après des décennies d'abandon, les fruits des efforts investis dans la revitalisation sont clairement observables dans l'ancien centre-ville. Le Vieux-Lévis est désormais reconnu pour son architecture d'exception. Au cours des deux dernières décennies, la réappropriation de la bordure fluviale entraîne un regain d'intérêt envers les axes traditionnels et les sites offrant des perspectives visuelles avantageuses. Cependant, cet intérêt ne se traduit pas nécessaire en restauration des bâtiments anciens, mais plutôt par une hausse de valeur foncière des terrains, entraînant par conséquent une pression supplémentaire sur les bâtiments patrimoniaux de modeste valeur. Cette situation est directement liée aux actuels enjeux concernant l'entretien de certains immeubles, la démolition ou les insertions architecturales.

Le Vieux-Lévis est actuellement un lieu riche de son patrimoine et de son passé faste. Sa structure urbaine et une grande proportion de son cadre bâti sont caractéristiques du XIXe siècle, correspondant à la période prépondérante de croissance et de développement économique. Grâce à la topographie, les perspectives qu'offrent les rues de Lévis ouvrent sur le même spectacle qui a ému tant de visiteurs avant nous. Malgré les contrecoups subis au fil des décennies, le Vieux-Lévis demeure un important lieu de mémoire, où chacun des bâtiments, qu'importe sa valeur patrimoniale, compose une partie d'ensembles morphologiques et apporte à sa manière un chapitre à cette histoire exceptionnelle.

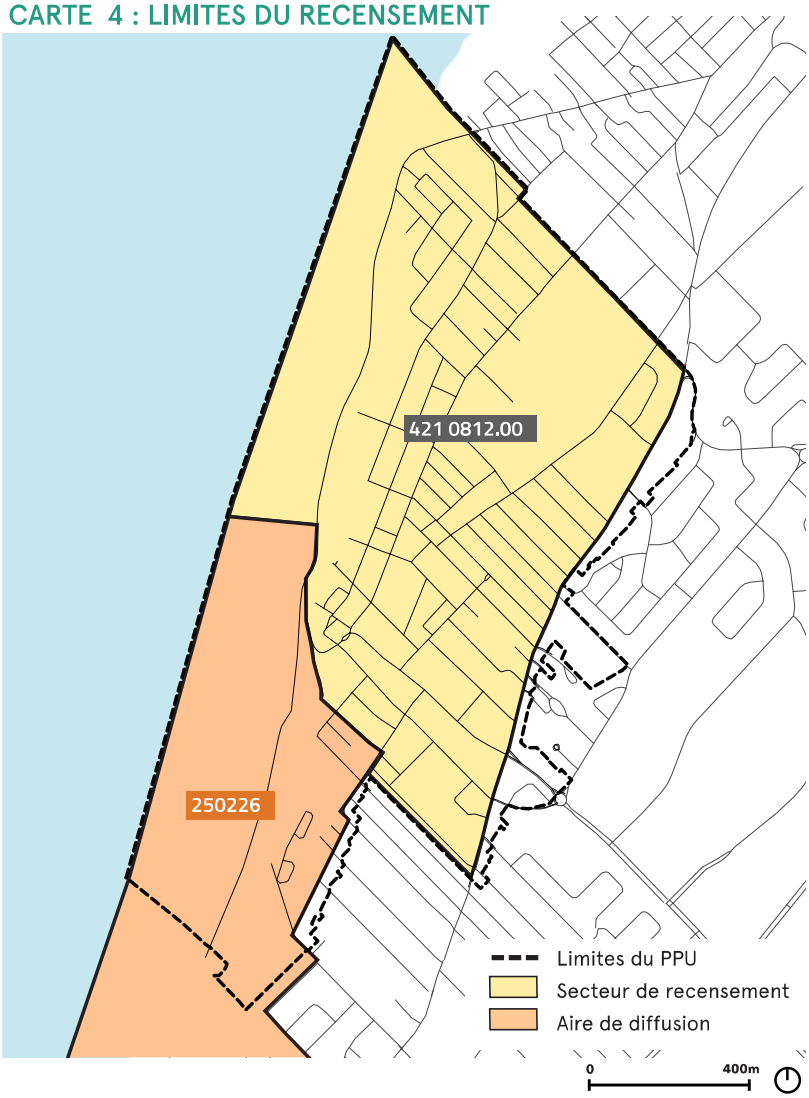
2.3 DIAGNOSTIC URBAIN

2.3.1 Profil sociodémographique et économique du Vieux-Lévis

Portrait global

Selon le recensement canadien de 2011, le secteur visé par le PPU compte près de 5 475 résidents, soit environ 4% de la population lévisienne (Statistique Canada, 2012). Au cours des dernières années, le quartier du Vieux-Lévis a profité d'une croissance démographique de 2,5% entre 2006 et 2011, soit une augmentation inférieure à la croissance de l'ensemble du territoire lévisien (6,7% pour les mêmes années; Statistique Canada, 2012). Il faut toutefois souligner que la densité de population est beaucoup plus élevée dans le Vieux-Lévis (3 500 hab./ km2), lequel est presque qu'entièrement construit, que dans le reste du territoire lévisien (308,8 hab./km2; Statistique Canada, 2012) dont près de 75% de la superficie appartient à la zone agricole.

CARTE 4 : LIMITES DU RECENSEMENT



L'analyse socio-démographique s'appuie sur les données du recensement canadien de 2011 ainsi que sur l'Enquête nationale sur les ménages de 2012 (Statistique Canada). Les données du secteur de recensement 4210812.00 (en jaune) et de l'aire de diffusion 250226 (en orange) sont compilées afin de recouper le plus fidèlement possible le secteur visé par le PPU.

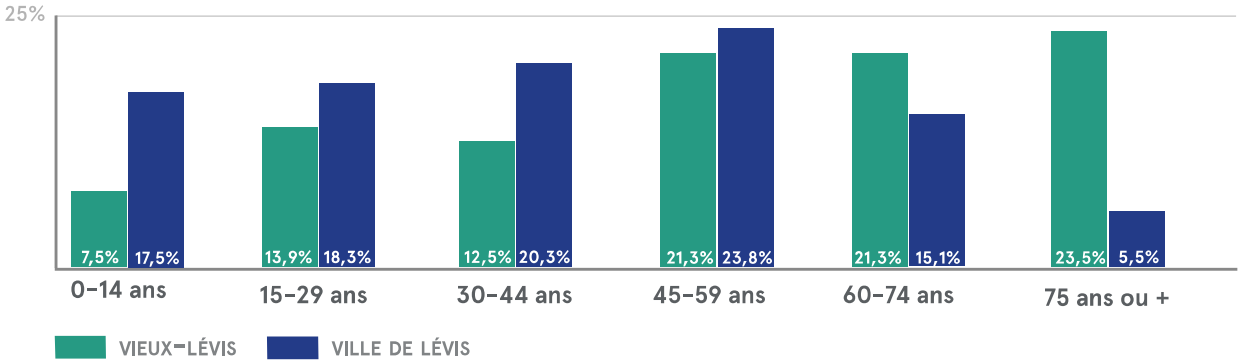
rue Marie-Rollet

avenue Bégin

Profil démographique

Le Vieux-Lévis est un quartier vieillissant où l'âge médian est très élevé par rapport à celui de l'ensemble de la ville de Lévis et à celui de la moyenne provinciale. Le vieillissement de la population du quartier est également mis en évidence par la faible proportion de jeunes enfants qui y habitent : 7,5% de la population du Vieux-Lévis est âgée de moins de 15 ans, alors que dans l'ensemble de la municipalité, cette proportion atteint 17,1% en 2011 (Statistique Canada, 2012). En effet, malgré une augmentation du nombre de jeunes familles dans le Vieux-Lévis, un faible total de familles composées de jeunes enfants y réside. D'ailleurs, près de la moitié des ménages privés sont composés d'une seule personne (Statistique Canada, 2012).

Figure 2 : Population par tranches d'âge



Source : Statistique Canada, 2012.

Revenu total par ménage

Le tableau 1 montre certaines disparités quant au revenu entre le quartier du Vieux-Lévis et la ville de Lévis. De fait, le revenu total des ménages de même que le revenu médian sont inférieurs dans le quartier visé par le PPU que dans tout Lévis. Par ailleurs, la population du Vieux-Lévis (secteur 4210812) est fortement scolarisée. Les données du recensement de 2011 montrent qu'en matière de scolarisation, près de 75% de la population de 24 à 65 ans possède un certificat, un diplôme ou un grade postsecondaire (Statistique Canada, 2012).

Tableau 1 : Revenu total par ménage privé en 2010

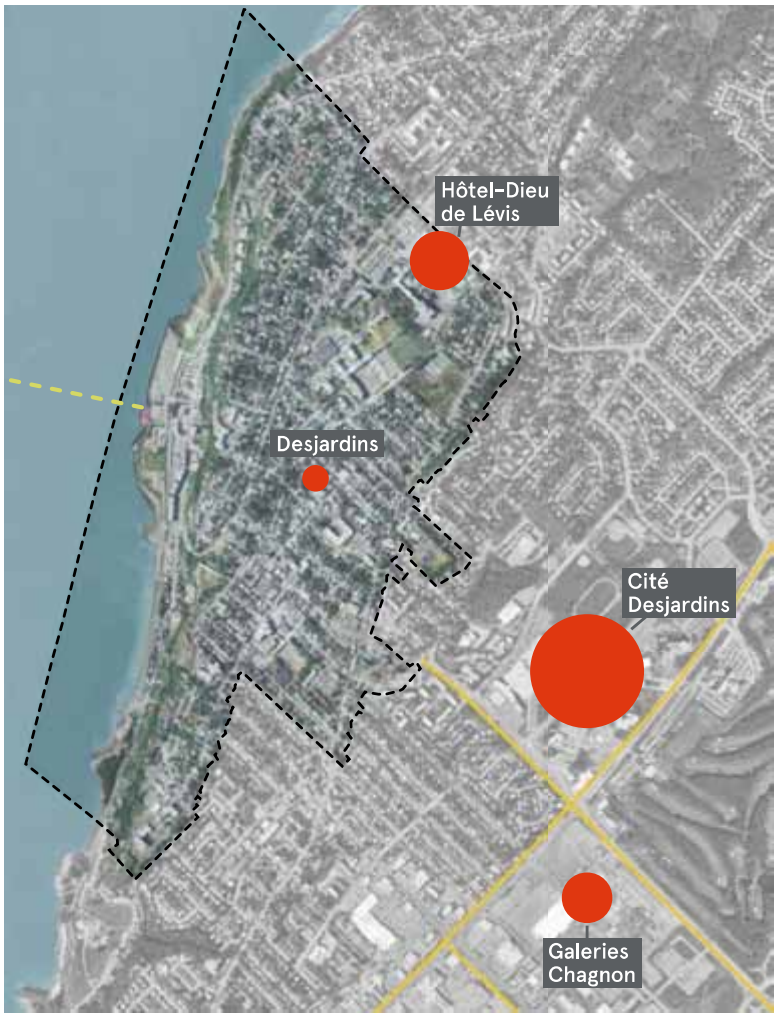
Revenu	Vieux-Lévis (Secteur 4210812.00)	Lévis
0 $ à 14 999$	9,1%	5,5%
15 000$ à 39 999$	37,1%	21,0%
40 000 $ à 79 999 $	33,5%	35,0%
80 000 $ et plus	20,3%	38,4%
Revenu total médian	43 373 $	68 932 $

Source : Statistique Canada, 2012; Statistique Canada 2013.

Pôles d'emplois du secteur tertiaire

La ville de Lévis compte près de 56 000 emplois sur son territoire et enregistre, en 2011, un taux de chômage de 4%, soit le plus faible taux parmi les 50 villes les plus importantes du Canada (Ville de Lévis, 2015). L'activité tertiaire prédomine à Lévis, représentant près de 74% des emplois. De ces emplois, 14% se situent dans le commerce de détail et 60% dans les services et institutions. Les principaux employeurs de ce secteur d'activité sont le Mouvement Desjardins (plus de 7 000 emplois), le centre hospitalier de l'Hôtel-Dieu de Lévis (2 200 emplois) et le centre commercial Les Galeries Chagnon (environ 1 000 emplois) (Ville de Lévis, 2015). Tous ces lieux d'emplois se situent dans le Vieux-Lévis et ses environs (carte 5). Le Vieux-Lévis se distingue aussi par la présence d'institutions publiques et lieux d'enseignement bien établis qui consolident son caractère institutionnel (carte 6).

CARTE 5 : GRANDS PÔLES D'EMPLOIS DU SECTEUR TERTIAIRE IDENTIFIÉS AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Source : Ville de Lévis, 2015

0 1km

vue aérienne du site de l'Hôtel-Dieu

siège social – Caisse Desjardins de Lévis

Galeries Chagnon

Patro de Lévis

L'Anglicane

Collège de Lévis

Hôtel-Dieu de Lévis

CARTE 6 : LOCALISATION DES INSTITUTIONS DU VIEUX-LÉVIS

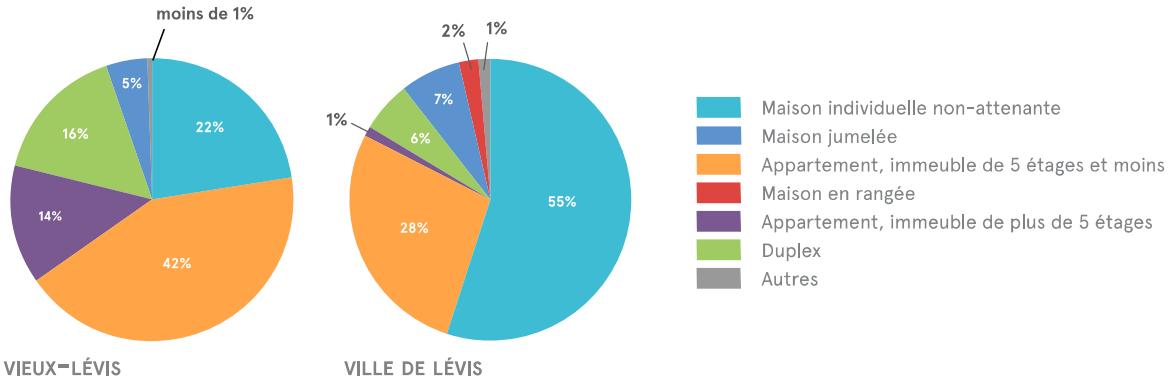
Bâtiments publics et/ou institutionnels

1. Lieu historique national du chantier A.C. Davie
2. Hôtel-Dieu de Lévis et CLSC/CHSLD Desjardins
3. Collège de Lévis et bibliothèque Pierre-Georges-Roy
4. Gare fluviale de Lévis (Société des Traversiers du Québec)
5. École Marcelle-Mallet et Maison des Scouts
6. Maison Bernard-Bonnier
7. Église Notre-Dame-de-la-Victoire
8. L'Anglicane et Galerie Louise-Carrier
9. Maison Alphonse-Desjardins
10. Musée de la société historique Alphonse-Desjardins
11. Patro de Lévis
12. L'Espéranto
13. École Notre-Dame
14. Régiment de la Chaudière
15. Centre d'accueil Saint-Joseph

Logements et types d'habitations privées

Dans le secteur du Vieux-Lévis, environ 45,5% des ménages privés sont propriétaires de leur logement tandis que dans l'ensemble de la ville de Lévis cette proportion atteint 70,0% (Statistique Canada, 2013). Cette réalité est sans doute à mettre en relation avec le type de construction des logements privés qui distingue le Vieux-Lévis du reste de la municipalité. En effet, alors qu'en 2011, plus de la moitié des logements privés de la ville de Lévis sont des maisons individuelles détachées, ce type de construction ne représente que 22% des logements privés dans le Vieux-Lévis (Statistique Canada, 2012). La majorité des logements privés du Vieux-Lévis se situe plutôt dans des immeubles d'appartements de moins de cinq étages ou encore dans des duplex.

Figure 3 : Logements privés par types de construction (2011)



Source : Statistique Canada, 2012

commerce de l'avenue Bégin

différents types de logements du Vieux-Lévis

ENJEUX - PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE ET SOCIOÉCONOMIQUE

- La diversification des types de ménages résidant dans le quartier;
- Le maintien de la mixité sociale du Vieux-Lévis;
- Le maintien des emplois du secteur tertiaire à proximité du Vieux-Lévis;
- La prise en considération de la population vieillissante dans le design des aménagements publics.

2.3.2 Dynamiques de quartier

Un organisme rassembleur reconnu

La Corporation de développement du Vieux-Lévis (CDVL) est l'organisme de concertation responsable de la revitalisation du Vieux-Lévis depuis plus de 20 ans. Présente, active et reconnue, la Corporation est le fédérateur des divers services municipaux et des forces vives du milieu, celles des commerçants, des institutions et des citoyens, en vue d'orienter et de promouvoir le développement durable du quartier. La Corporation regroupe sur son conseil d'administration et comme membres des entreprises commerciales, des organismes, des institutions du Vieux-Lévis ainsi que des citoyens qui ont à cœur le développement du quartier. Elle participe aux études et aux analyses produites par la Ville qui concernent son territoire d'intervention et elle organise des événements pour stimuler l'économie du Vieux-Lévis.

Des institutions bien ancrées et toujours actives

Les institutions du Vieux-Lévis sont, par leur nombre, par la valeur — symbolique, patrimoniale ou financière — de leurs immeubles, ou alors par la taille considérable de leurs propriétés sur le territoire, des acteurs de grande importance dans le quartier. Mises à part les institutions d'enseignement et les institutions de santé qui relèvent du gouvernement du Québec, le Collège de Lévis, l'école Marcelle-Mallet, la maison Bernard-Bonnier, la bibliothèque Pierre-Georges-Roy, le Mouvement Desjardins, la paroisse Saint-Joseph-de-Lévis, les Soeurs de la Charité, le régiment de la Chaudière, la Société de transport de Lévis, la Société des traversiers du Québec, le Patro de Lévis et la maison des Scouts figurent au nombre des institutions qui ont marqué le territoire de leur empreinte. La plupart d'entre elles entendent intervenir sur le terrain et poursuivre leur engagement dans la communauté.

Une tribune commune pour le patrimoine et la culture

Diffusion culturelle de Lévis (L'Anglicane et la Galerie Louise-Carrier), la Société d'histoire régionale de Lévis, la Société historique Alphonse-Desjardins, la Corporation Œuvre David-Déziel, le site du lieu historique national du chantier A.C. Davie, le centre d'artistes en art actuel Regart et l'espace jeunesse Espéranto, notamment, sont soit les gardiens d'un riche patrimoine à dévoiler ou des diffuseurs locaux de l'art actuel. Le patrimoine comme la culture du secteur du Vieux-Lévis sont aujourd'hui épris du même besoin d'actualiser et de faire valoir leurs particularités d'une richesse incomparable.

Des citoyens alertes, éclairés et renouvelés

Traditionnellement, depuis maintenant plus de 30 ans, le GIRAM (Groupe d'initiatives et de recherches appliquées au milieu) est l'organisme qui a supporté l'action citoyenne à Lévis, et en particulier dans les quartiers anciens de Lauzon et Lévis. Il apparaît aujourd'hui que les citoyens s'expriment davantage sur une base individuelle, et de façon bien articulée, sur la place publique. Aussi, d'autres organismes, dont l'Association coopérative d'économie familiale rive sud, Espace Jeunesse Espéranto, le Café la Mosaïque et le Tremplin regroupent des résidents du milieu qui présentent un nouveau regard sur le développement du quartier.

ENJEUX - DYNAMIQUES DU QUARTIER

- **L'implication des forces vives du milieu dans l'aménagement et le développement du quartier.**

Animation du quartier

Les citoyens et organismes du Vieux-Lévis sont dynamiques tout au long de l'année dans leur quartier. En effet, le Vieux-Lévis est le théâtre d'une foule d'événements culturels et communautaires, en plus d'être un lieu de prédilection pour observer les Grands feux Loto-Québec et la course de canots à glace. Quelques événements grands publics et dynamiques animent le quartier de manière récurrente, dont le festival Jazz Etcetera, le Marché de Noël de Lévis, l'Espéranto Fest, la Rue carnavalesque de Lévis et la Fête des voisins.

ENJEUX - ANIMATION DU QUARTIER

- **La quantité et la qualité des espaces publics propices au rassemblement lors d'activités culturelles et communautaires;**
- **La fermeture ponctuelle des rues et les entraves à la circulation lors d'événements;**
- **L'offre en service de transport en commun adapté en fonction des événements.**

Rue carnavalesque de Lévis

Marché de Noël de Lévis

Festival Jazz Etcetera

2.3.3 Environnement et paysages naturels

Un accès incomparable au fleuve Saint-Laurent

Le fleuve Saint-Laurent traduit l'authenticité du paysage lévisien et incarne l'élément « signature » du Vieux-Lévis. Voie de transport privilégiée pour rejoindre la capitale nationale, le fleuve permet la convergence de milliers de voyageurs dans le secteur de la Traverse, et ce, depuis des siècles. Dans le Vieux-Lévis, l'accès à ce cours d'eau identitaire est majoritairement public et se fait par plusieurs parcs et espaces publics qui se succèdent sur la bordure fluviale. De plus, la consécration de la vocation publique du côté nord-ouest de la rue Saint-Laurent assure la pérennité de cet accès privilégié.

vue du Vieux-Lévis depuis le traversier

La falaise lévisienne : un élément naturel identitaire

La rive fluviale étroite du Vieux-Lévis est coupée du reste du quartier par la falaise abrupte qui peut atteindre près de 35 mètres, créant une barrière géographique et perceptuelle entre le secteur de la Traverse et le plateau. La falaise marque le territoire lévisien et confère au Vieux-Lévis sa silhouette urbaine caractéristique. Bien que la friabilité de son roc constitue un risque élevé pour les personnes et les biens, sa mise en valeur est un élément étroitement lié au processus de revitalisation du quartier ancien.

Le Vieux-Lévis : un observatoire naturel

Plus qu'un élément paysager, la falaise lévisienne est un promontoire naturel qui offre des points de vue exceptionnels sur le fleuve Saint-Laurent, la région de Québec et des Laurentides, en plus d'offrir des percées visuelles sur le secteur de la Traverse. Ces points de vue sont accessibles aux résidents des abords supérieurs du talus, ainsi qu'à partir de certains belvédères situés au bout des rues Henry, Marie-Rollet, Guenette et Saint-Jean. La terrasse du Chevalier-De Lévis constitue quant à elle le belvédère le plus important de cet ensemble.

Au haut de la falaise, du promontoire jusqu'à la rue Saint-Georges, se succèdent une série de plateaux qui ajoutent à la topographie complexe du quartier ancien. Ce relief accidenté confère au Vieux-Lévis une situation enviable, offrant des percées visuelles remarquables sur le fleuve Saint-Laurent et sur le Vieux-Québec. Par contre, la topographie restreint aussi l'accès au Vieux-Lévis en limitant le nombre possible de voies routières et de liens piétonniers permettant d'atteindre le cœur du quartier.

vue de la Terrasse du Chevalier-De Lévis

vue du belvédère Guenette

vue du haut de l'escalier rouge

ENJEUX - Environnement et paysages naturels

- **Le maintien du caractère public de la bordure fluviale;**
- **La mise en valeur et l'intégration harmonieuse de la falaise dans la requalification du secteur;**
- **La prise en compte des risques d'éboulement lors de construction au sommet et au pied du talus.**

2.3.4 Activités et fonctions dans le Vieux-Lévis

Les activités résidentielles et institutionnelles

Le tissu urbain serré du Vieux-Lévis le distingue du maillage plus épars qui compose le reste de la municipalité, exception faite de certains secteurs anciens. Dominé par la fonction résidentielle, le quartier est principalement composé d'habitations de moins de trois étages. Quelques bâtiments résidentiels de haute densité sont insérés au travers un cadre bâti plus modeste, tant sur le plateau que dans le secteur de la Traverse, accueillant des résidences de personnes âgées, des logements à loyer modique ou bien des condos de luxe. Par ailleurs, le tissu urbain du Vieux-Lévis est marqué par une forte présence institutionnelle (L'Anglicane et Galerie Louise-Carrier, bibliothèque Pierre-Georges-Roy, Centre d'accueil Saint-Joseph, Collège de Lévis, École Marcelle-Mallet, maison des Scouts, maison Bernard-Bonnier, Église Notre-Dame-de-la-Victoire, Hôtel-Dieu de Lévis, Patro de Lévis, etc.). Témoins des différentes étapes d'urbanisation du plateau lévisien, certaines de ces institutions possèdent encore aujourd'hui de grands terrains sur lesquels sont implantés les bâtiments et pavillons qui servent à leurs activités.

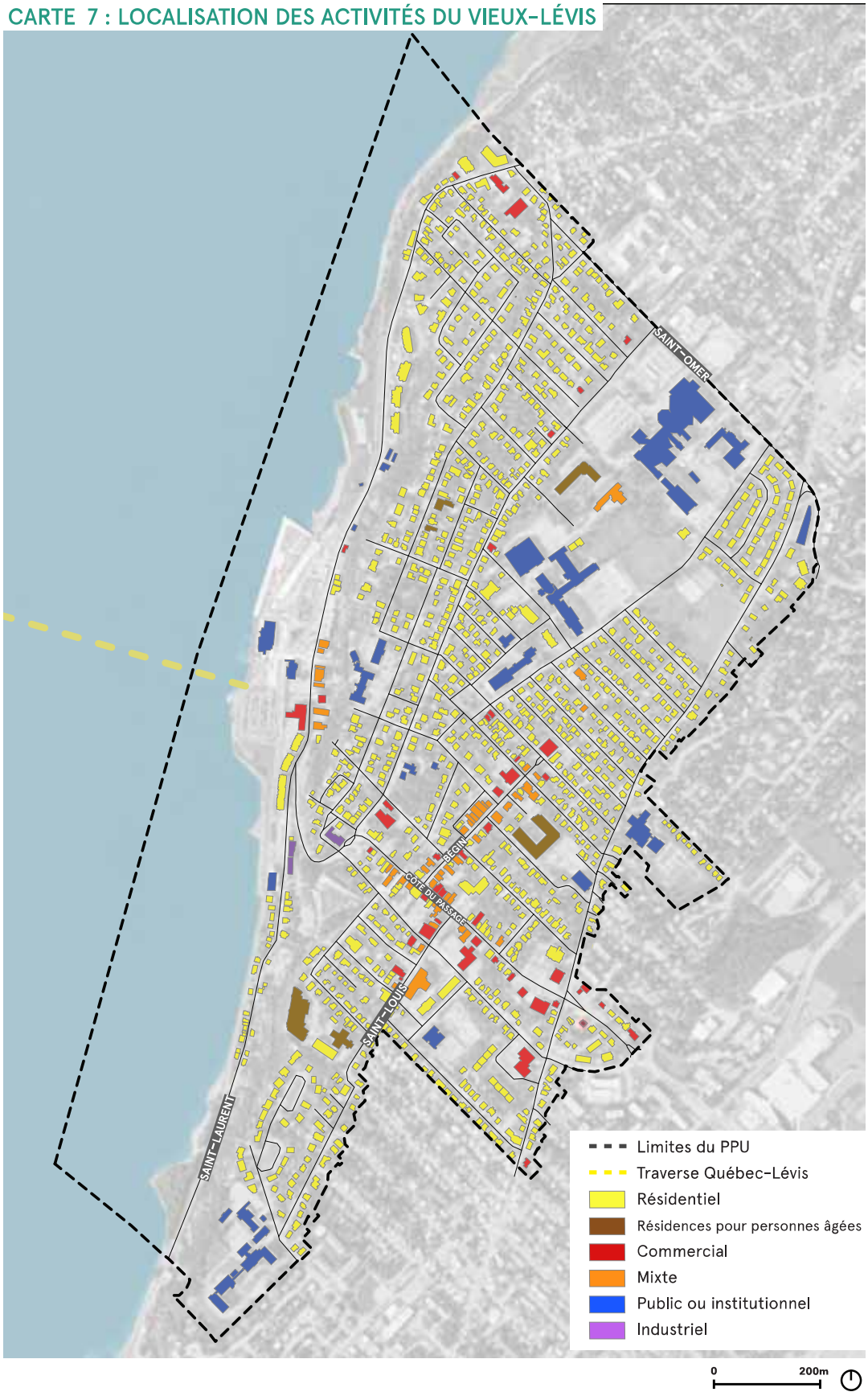
Les activités commerciales et mixtes

Secteur de la Traverse

Si le secteur de la Traverse a été un lieu de convergence, un centre industriel important ainsi qu'un pôle commercial régional jusqu'à la seconde moitié du XXe siècle, il présente aujourd'hui l'image d'un quartier à la trame urbaine déstructurée des suites d'incendies majeurs et de nombreuses démolitions d'industries et commerces. Quelques commerces et bureaux ont toujours pignon sur la rue Saint-Laurent, qui constitue l'épine dorsale du secteur, mais de nombreuses friches urbaines et stationnements de surface situés entre les différents établissements minent la création d'une véritable continuité et effervescence commerciale dans le secteur. Actuellement, le secteur de la Traverse est en cours de requalification. La toute nouvelle gare fluviale et le parc de l'Esplanade qui prennent forme près du quai Paquet constituent les deux premières interventions concrètes du redéveloppement du secteur. De plus, la présence d'une piste cyclable et la mise en valeur de la bordure fluviale contribuent à faire de ce secteur un milieu de vie convoité et participe à l'achalandage du secteur, déjà très fréquenté en raison de la présence de traversiers qui assurent le lien maritime avec la ville de Québec.

le secteur de la Traverse

CARTE 7 : LOCALISATION DES ACTIVITÉS DU VIEUX-LÉVIS



Secteur mixte du plateau

Au cœur du plateau de la haute-ville se trouve une concentration commerciale de boutiques spécialisées, de restaurants et de bureaux de services professionnels qui s'étend de manière discontinue sur la côte du Passage, la rue Saint-Louis et l'avenue Bégin. Ces commerces sont souvent situés au rez-de-chaussée de bâtiments abritant également des logements, ce qui résulte en une mixité verticale des usages sur les rues commerciales du Vieux-Lévis. Toutefois, le secteur du plateau ne réussit pas complètement à attirer la clientèle nécessaire pour maintenir la vitalité de tous les commerces existants et encore moins pour réussir à en attirer de nouveaux. La diminution importante du nombre de travailleurs dans le quartier au cours des dernières années – près de 200 – ajoute à cette problématique. Plus de 5 000 résidents vivent en périphérie des rues Bégin, Saint-Louis et côte du Passage, malgré tout le quartier se caractérise par un manque de commerces de proximité qui pourraient générer un achalandage significatif. Ce manque de commerces d'achats courants a d'ailleurs été souligné à maintes reprises par les citoyens du Vieux-Lévis lors des consultations publiques.

en harmonie avec les aménagements paysagers de la côte du Passage (à gauche), l'avenue Bégin (à droite) aurait besoin de se « faire une beauté » pour être plus attrayante et conviviale

ENJEUX - Activités et usages dans le Vieux-Lévis

- L'implantation de commerces de proximité;
- La présence de travailleurs dans le quartier;
- L'offre en hébergement touristique;
- L'encadrement du développement des grands terrains institutionnels;
- La localisation des bâtiments de haute densité (plus de trois étages);
- La requalification du secteur de la Traverse;
- La restauration et la mise en valeur du lieu historique national du chantier A.C. Davie;
- La cohérence et la continuité de la trame commerciale, en lien avec la vocation du Vieux-Lévis;
- L'aménagement et le pavoisement des rues commerciales et mixtes;
- La flexibilité de la réglementation municipale pour le maintien de la vitalité commerciale dans le secteur ancien.

Parc, belvédères et espaces publics

Plusieurs parcs, belvédères et espaces publics sont présents dans le Vieux-Lévis et possèdent tous une vocation particulière.

Un parc linéaire en bordure fluviale

Bien davantage qu'une piste destinée au déplacement des cyclistes, marcheurs et patineurs, le parcours des Anses est un parc linéaire exemplaire. Les 15 kilomètres du parcours des Anses dévoilent des panoramas incomparables sur le fleuve Saint-Laurent et son activité maritime, sur le patrimoine humanisé de la falaise de Québec et, en arrière-plan, sur les contreforts des Laurentides. Dans le secteur de la Traverse, le Parcours permet d'accéder à la gare fluviale, de même qu'au lieu historique national du chantier A.C. Davie et au parc de l'Esplanade. Le Vieux-Lévis doit tirer parti de l'achalandage du parcours des Anses en incitant ses usagers à s'arrêter dans le secteur de la Traverse et en facilitant leur ascension vers le plateau.

Deux grands parcs complémentaires

Au sommet de la falaise, la Terrasse du Chevalier-De Lévis, malgré son accès difficile et l'exploitation minimaliste de son potentiel considérable, est très prisée par les touristes qui visitent le quartier ancien, essentiellement en raison de son panorama incroyable sur la falaise de Québec et le Vieux-Québec. Ce parc belvédère est aussi reconnu à l'échelle de la communauté métropolitaine comme accès visuel incomparable sur le Saint-Laurent. Il fait aujourd'hui l'objet d'un plan de réaménagement substantiel, incluant un site commémoratif du Régiment de la Chaudière. Son réaménagement prochain doit faire partie intégrante de la revitalisation du Vieux-Lévis.

En contrebas et vers l'est, au niveau du fleuve, le parc de l'Esplanade, sur le parcours des Anses et dans le prolongement de la toute nouvelle gare maritime de la Société des traversiers du Québec, fut dévoilé au public à l'été 2016. Des fontaines, des aménagements tournés vers le fleuve, des œuvres d'art et un mobilier urbain contemporain en font un parc de destination, dynamique et attractif, destiné autant aux visiteurs qu'aux résidents de Lévis.

terrasse du Chevalier-De Lévis

Parc de l'Esplanade et quai Paquet

Une place symbolique à valoriser
En raison de sa localisation devant l'église Notre-Dame-de-la-Victoire, classée patrimoine culturel en 2002, de la présence de l'imposante statue de monseigneur Déziel, de son environnement représentatif du riche patrimoine bâti du Vieux-Lévis, de la proximité de la maison historique Alphonse-Desjardins et aussi en raison de son charmant panorama sur Québec, la place Monseigneur-Déziel constitue un lieu hautement symbolique du Vieux- Lévis, tant pour sa valeur historique que pour sa localisation stratégique au coeur du lieu de fondation de la ville et et la paroisse. L'îlot de verdure aménagé en square mérite sans contredit d'être mis en valeur dans le cadre d'un concept patrimonial à revoir.

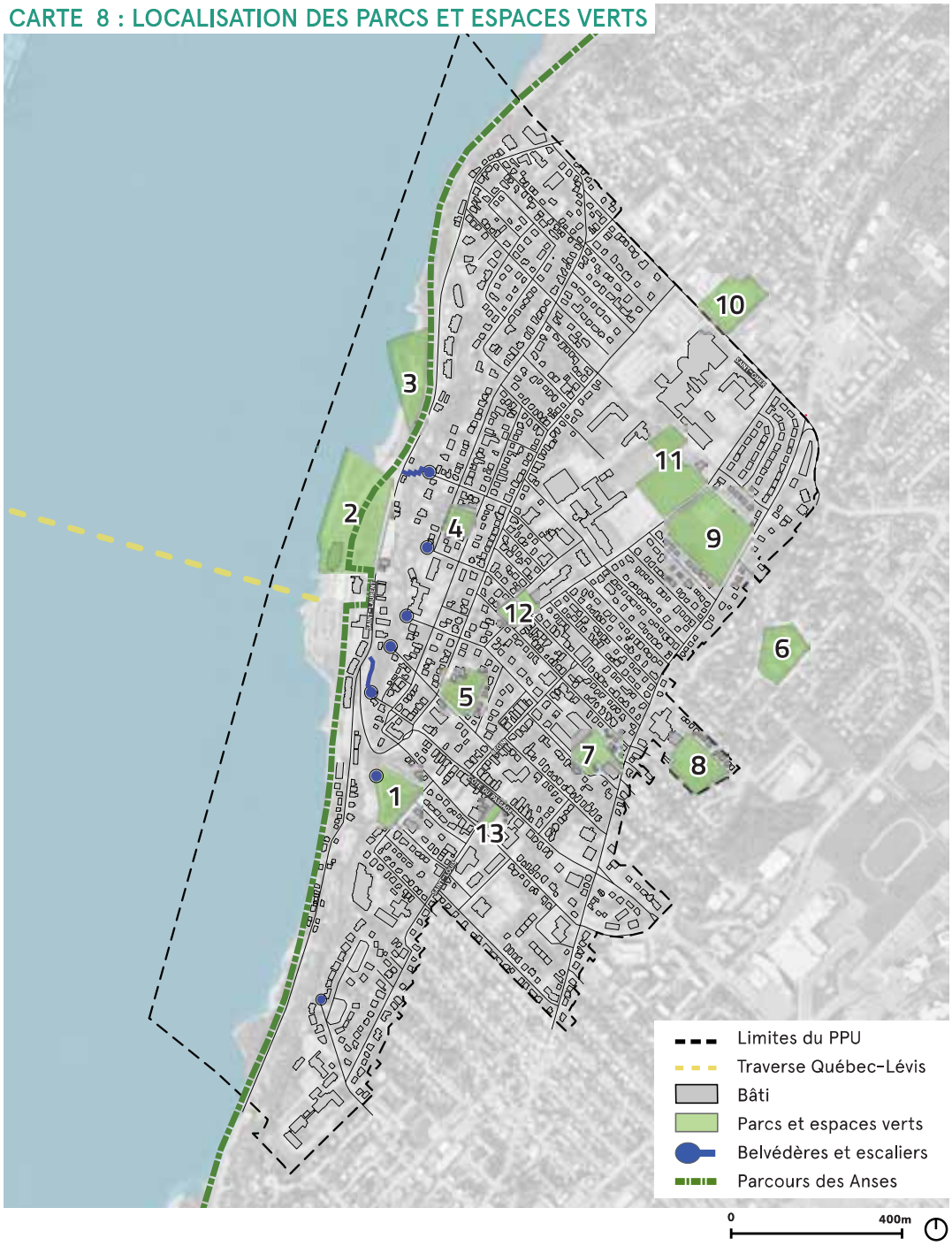
Un parc de voisinage et un lieu de diffusion culturelle
Le parc J. Goderic-Blanchet et le parc du Capitaine-Bernier constituent deux parcs de quartier du Vieux-Lévis. Le premier est le seul parc du secteur, mises à part les cours d'école, qui répond à une clientèle familiale avec ses jeux pour enfants. Le parc du Capitaine-Bernier, adjacent à L'Anglicane, est le théâtre naturel d'activités culturelles en plein air. Il sert aussi d'aire de repos et de lieu de rencontre dans une ambiance champêtre. Son réaménagement doit prendre en compte les besoins de Diffusion culturelle de Lévis, organisme qui assure l'animation et la gestion de L'Anglicane et de la Galerie Louise-Carrier.

Un réseau de belvédères municipaux
Au sommet de la falaise et au-dessus du secteur de la Traverse, les belvédères de propriété municipale, dans le prolongement des rues Henry, Marie-Rollet, Guenette et St-Jean (haut de l'escalier rouge) offrent des points de vue exceptionnels sur le fleuve et sur le promontoire de Québec. Malgré qu'ils s'inscrivent dans le réseau des espaces verts du Vieux-Lévis et qu'ils soient des lieux courus lors des grands événements, leurs aménagements demeurent sommaires et peu invitants.

ENJEUX - Parcs et espaces verts

- **Le réaménagement de la Terrasse du Chevalier-De Lévis;**
- **La mise en valeur de la place Monseigneur-Déziel;**
- **L'aménagement dans un concept unifié de belvédères sur les rues Henry, Marie-Rollet, Guenette, Saint-Jean et sur la Terrasse du Chevalier-De Lévis;**
- **La création de liens entre les espaces verts et les concentrations commerciales du plateau et du secteur de la Traverse;**
- **Le réaménagement du parc J.Goderic-Blanchet pour bonifier l'offre en jeux pour enfants;**
- **Le réaménagement du parc du Capitaine-Bernier, en phase avec les besoins de Diffusion culturelle de Lévis;**
- **Les connexions piétonnes et cyclistes entre les parcs et espaces verts.**

CARTE 8 : LOCALISATION DES PARCS ET ESPACES VERTS



Grands parcs

1. Terrasse du Chevalier-De Lévis
2. Parc de l'Esplanade et quai Paquet

Parc d'interpréation historique

3. Lieu historique national du chantier A.C. Davie

Parcs de quartier

4. Parc J.-G. Blanchet
5. Parc du Capitaine-Bernier
6. Parc d'Aubigny (hors PPU)

Terrains de jeux/sportifs

7. Cour - École Notre-Dame
8. Cour et terrains sportifs - Patro de Lévis
9. Terrains sportifs - Collège de Lévis
10. Cour et terrains sportifs École St-Dominique (hors PPU)

Espace vert privé

11. Jardin des Augustines

Places publiques

12. Place Mgr-Déziel et parvis de l'église
13. Espace Louis-Carrier

2.3.5 Cadre bâti du Vieux-Lévis

Le Vieux-Lévis possède un cadre bâti diversifié et plutôt harmonieux datant majoritairement du XIXe siècle, époque très importante au niveau architectural au Québec. Le Vieux-Lévis se caractérise tant par une grande concentration de bâtiments patrimoniaux sur son territoire que par l'intégrité de l'ensemble urbain qu'ils forment. En effet, le quartier regroupe, sur un petit territoire à la topographie irrégulière, un patrimoine riche en qualité et en diversité.

Les bâtiments de grandes institutions d'enseignement, les établissements de soins, les anciens lieux de culte de plusieurs confessions (pour la plupart convertis pour accueillir un nouvel usage) et les ensembles conventuels sont présents sur tout le plateau. L'Hôtel-Dieu, le Collège de Lévis et l'école Marcelle-Mallet, notamment, affirment leur présence sur les grands terrains qu'ils occupent au nord-est du territoire visé par le PPU.

L'abord du promontoire surplombant la Traverse est constitué de résidences cossues construites en brique ou en bois de deux ou trois étages. Ce type bâti s'étend de la bordure de la falaise (rue Fraser) jusqu'à l'avenue Bégin, rue commerciale importante du quartier ancien. Au-delà de ce secteur, le cadre bâti se compose principalement de maisons à gabarit plus modeste de deux étages (incluant ou non les combles), caractéristiques des quartiers ouvriers de l'époque. Les immeubles à logements de plus de 3 étages sont répartis à la pièce dans le quartier, bien que la majorité d'entre eux se concentrent près des rues à caractère plus commercial du secteur (côte du Passage, rue Saint-Louis et avenue Bégin). Peu de vestiges de l'ère industrielle demeurent sur le plateau du Vieux-Lévis.

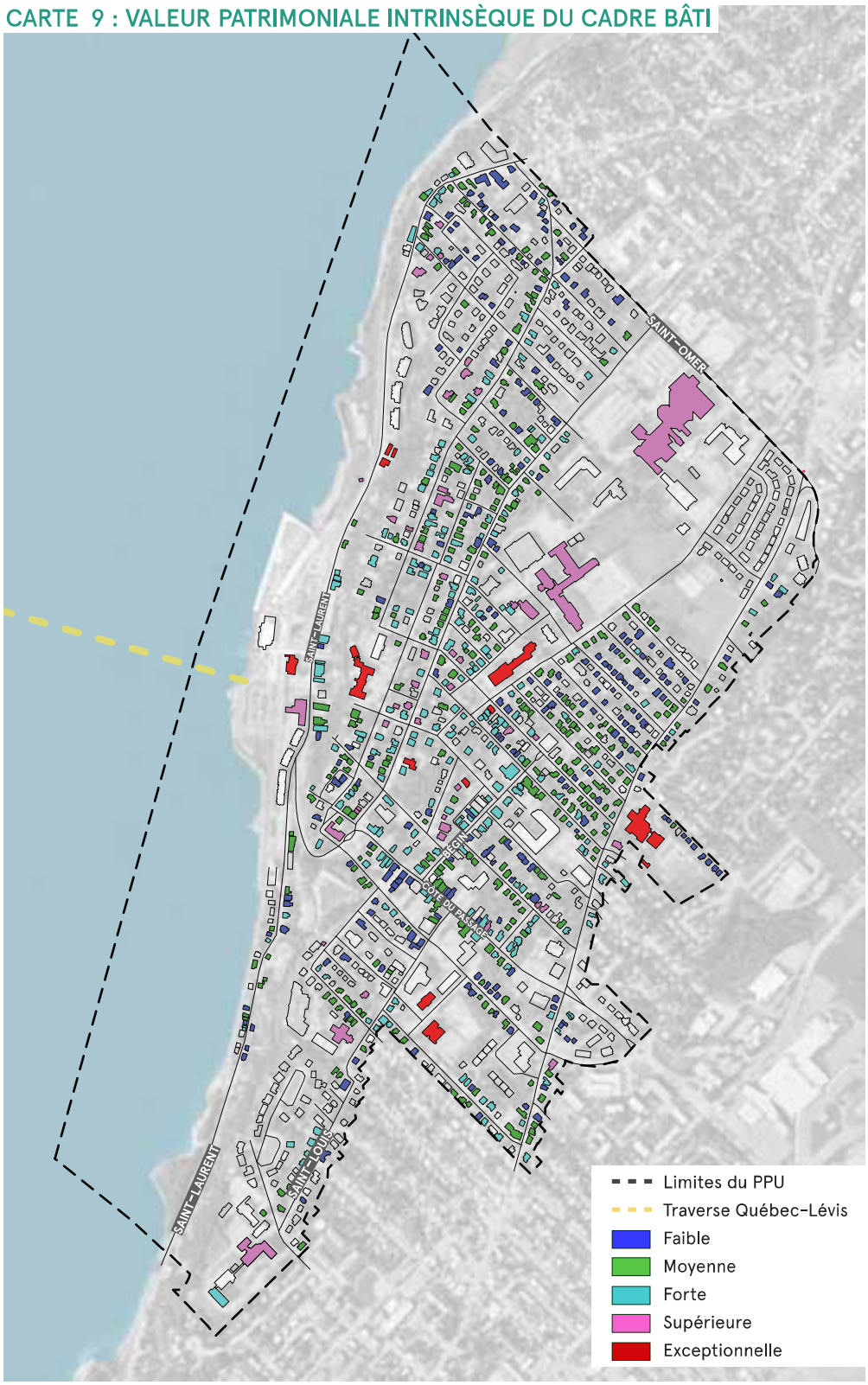
maison Alphonse-Desjardins

Dans le secteur de la Traverse, se trouve l'Esplanade et le quai Paquet. Cet important lieu de rassemblement sis en bordure du fleuve est adjacent à la nouvelle gare fluviale de la Société des Traversiers du Québec (STQ), inaugurée en 2015. Autour de l'espace public, se trouvait autrefois une zone industrielle et commerciale densément construite. Aujourd'hui, outre les vestiges du lieu historique national du chantier A.C. Davie et les bâtiments des Industries Samson, il ne subsiste du XIXe siècle que l'ancienne gare intermodale et une dizaine de bâtiments anciens en brique de 1 à 3 étages, disposés ça et là au pied de la falaise. Le secteur de la Traverse est circonscrit par deux ensembles d'habitations collectives construits en maçonnerie et dont le gabarit varie entre 5 et 6 étages.

église Notre-Dame-de-la-Victoire

Sur le territoire visé par le PPU du Vieux-Lévis, deux bâtiments disposent d'un statut juridique attribué par le gouvernement du Québec à titre d'immeuble patrimonial. Ce sont l'église Notre-Dame-de-la-Victoire, classée en 2002, et la Maison Alphonse-Desjardins, classée en 1983. Ces immeubles s'inscrivent dans une zone où les caractéristiques architecturales du XIXe siècle sont d'une très grande richesse patrimoniale.

CARTE 9 : VALEUR PATRIMONIALE INTRINSÈQUE DU CADRE BÂTI



Source : Inventaire du patrimoine bâti
(Bergeron Gagnon, 2005; mis à jour par Patri-Arch en 2008)

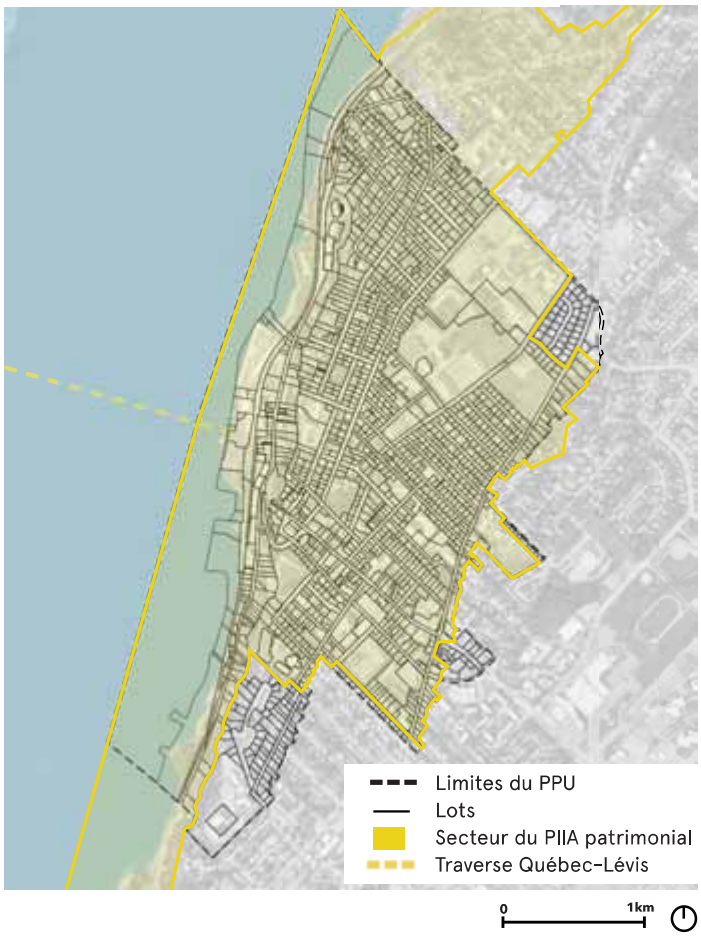
Les bâtiments ont été groupés à l'inventaire du patrimoine bâti par leur numéro de matricule. Ce numéro n'est toutefois pas immuable. il se peut donc que certaines données ne soient pas à jour.

2.3.6 Protection du cadre bâti patrimonial

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Le caractère architectural du Vieux-Lévis est encadré par un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). La Ville de Lévis gère deux règlements sur les PIIA. Dans le cas du Vieux-Lévis, c'est le règlement du « PIIA patrimonial » (RV-2011-11-31) qui s'applique. Il s'agit du même règlement pour la plupart des noyaux anciens de la ville. Une particularité est à noter pour le Vieux-Lévis : le pôle de l'îlot Saint-Louis et le secteur de la Traverse sont identifiés comme deux secteurs particuliers assujettis aux objectifs et critères d'évaluation généraux, mais aussi à des critères qui leur sont spécifiques. Le périmètre d'application du PIIA patrimonial dans le secteur du Vieux-Lévis épouse à quelques différences près le territoire visé par le PPU (carte 10).

CARTE 10 : SECTEUR DU PIIA PATRIMONIAL



Les critères qui composent l'essence du règlement visent à encadrer l'implantation d'un projet et son intégration architecturale dans les zones patrimoniales sensibles du territoire lévisien, mais ils ne peuvent pas prescrire une norme ou dicter la façon de réaliser l'intervention. L'analyse du PIIA est basée sur plusieurs critères précis servant à baliser l'évaluation des projets de manière subjective.

Procédures et outils fournis par la Ville aux propriétaires d'immeubles patrimoniaux
Compte tenu du grand nombre d'immeubles visés par le règlement, la Ville utilise sa page Web pour fournir les informations pratiques de base et les formulaires nécessaires aux propriétaires. Elle exclut de son règlement les interventions sans conséquence qui seraient acceptées d'emblée et fournit aux propriétaires un service professionnel d'accompagnement. Le délai de traitement d'une demande de permis varie généralement entre six et huit semaines. Le CCUP siège deux fois par mois, tandis que le conseil d'arrondissement qui entérine les recommandations siège une fois par mois. Sur l'ensemble du territoire municipal, les comités d'urbanisme et du milieu bâti analysent annuellement entre 300 et 400 demandes de permis assujetties au PIIA patrimonial, environ 85 % de ces demandes sont déposées entre les mois de mars et octobre. La gestion du PIIA patrimonial de la Ville de Lévis, avec près de 4000 immeubles assujettis, incluant tous les immeubles patrimoniaux du territoire d'application du PPU, est d'une importance capitale pour la sauvegarde du cadre bâti et du paysage humanisé du Vieux-Lévis.

bâtiments d'intérêt patrimonial sur la rue Guenette

bâtiments d'intérêt patrimonial sur la rue Wolfe

Programmes d'aide et de subventions

La Ville de Lévis a administré, entre 2003 et 2012, deux programmes de subventions destinés à la rénovation et la restauration des bâtiments résidentiels anciens s'appliquant expressément ou indirectement au cadre bâti patrimonial. Le programme Rénovation Québec – Ville de Lévis (PRQ) et le programme d'aide à la restauration de Lévis (PARL) étaient financés conjointement par la Ville et, pour le premier, par la Société d'habitation du Québec (SHQ), et le ministère de la Culture et des Communications (MCC) pour le second. Toutefois, devant l'absence de contributions gouvernementales depuis 2012, les deux programmes ont dû être abandonnés, laissant des centaines d'inscriptions en attente, témoignant ainsi de la nécessité de tels programmes de soutien financier, surtout que la grande majorité des demandes provenait des noyaux à forte concentration de bâtiments patrimoniaux ou ancestraux.

Il apparaît d'ailleurs que les conditions générales du PRQ et du PARL étaient particulièrement bien adaptées au cadre du Vieux-Lévis. Un répertoire fort révélateur des interventions exemplaires en matière de rénovation et de restauration tire un bon nombre de ses exemples de ce quartier. Le PRQ s'adressait notamment aux bâtiments résidentiels construits avant 1960 situés dans l'un des treize territoires d'application, correspondant majoritairement aux anciens centres-villes, tandis que le PARL visait les bâtiments, résidentiels ou commerciaux, datant d'avant 1945 et soumis à un plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA). Cette intention de concentrer les interventions dans des territoires restreints assurait la Ville d'un impact tangible sur le milieu.

Dans cette même période, un autre programme, celui-là entièrement financé par la Ville, a permis la restauration de nombreux bâtiments patrimoniaux à caractère religieux. Le programme Patrimoine religieux, industriel et gouvernemental (PRIG) venait ainsi compléter l'offre municipale en termes d'aide financière pour la rénovation et la restauration de l'ensemble des éléments significatifs. Toutefois, devant l'absence de demandes après cinq années d'opération, le programme PRIG s'est retrouvé privé de réserve financière.

Actuellement, seul le programme AccèsLogis de la SHQ permet la construction d'unités de logements destinés à une clientèle vulnérable : aînés, handicapés, familles à faible revenu, etc. Plusieurs projets ont été réalisés, sont prévus ou sont en voie de l'être, dans les secteurs centraux, là où les services de proximité favorisent l'autonomie de ceux pouvant en bénéficier. Si, pour l'heure, le programme AccèsLogis ne s'adresse pas spécifiquement aux immeubles patrimoniaux, il n'est pas exclu qu'un projet d'habitation sociale et communautaire à l'intérieur même d'un bâtiment ancien puisse se réaliser. L'acquisition et la requalification de bâtiments patrimoniaux à des fins de logement social ou communautaire pourraient représenter une solution intéressante pour poursuivre du même coup l'objectif de revitalisation des vieux secteurs.

les Scies Mercier

55 avenue Bégin

Le règlement sur la démolition d'immeubles

Tel que son nom l'indique, le règlement sur la démolition d'immeubles (RV-2010-09-65), adopté en juin 2010, a pour but d'encadrer les demandes de démolition dans une optique de protection du patrimoine bâti. Les bâtiments assujettis comprennent les immeubles résidentiels construits avant 1946 et les immeubles commerciaux, industriels et institutionnels construits avant 1965, ce qui représente une importante proportion d'édifices à l'intérieur des limites du PPU. Les demandes sont analysées par un comité décisionnel, composé par trois membres du conseil de ville qui sont également membres du comité consultatif d'urbanisme en patrimoine (CCUP), du comité consultatif d'urbanisme (CCU) et de la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement (CCUA).

La démolition ou le déplacement d'un immeuble est une mesure exceptionnelle, ultime et de dernier recours. Il est à la charge du requérant de démontrer clairement pourquoi il désire démolir le bâtiment plutôt que de le rénover ou le restaurer. La demande de démolition est une démarche publique dans laquelle toute personne peut s'exprimer et les membres prennent leur décision sur la base de tous les arguments fournis ainsi que de plusieurs critères d'analyse. Ces derniers comprennent, entre autres, la valeur patrimoniale et historique de l'immeuble, son état physique, les besoin de logements, l'opposition à la demande, le projet de remplacement, etc. L'objectif du règlement sur la démolition d'immeubles est d'abord d'assurer une protection du patrimoine bâti, mais d'assurer également que, le cas échéant, la qualité du projet de remplacement ne soit pas inférieure au bâtiment existant et que la nouvelle construction soit bien intégrée dans la trame bâtie.

ENJEUX - Protection du patrimoine bâti

- Le traitement des demandes de PIIA dans un délai raisonnable;
- La participation gouvernementale aux programmes de subvention adaptés aux besoins du milieu;
- La formation continue du CCUP;
- La révision du règlement sur la démolition d'immeubles dans le but :
  - d'assujettir l'ensemble des immeubles construit avant 1965;
  - de restreindre l'autorisation de demande de démolition sur les bâtiments de grande valeur patrimoniale par l'imposition de critères plus sévères.

2.3.7 Transport et mobilité

Accès au Vieux-Lévis

Pour les connaisseurs du quartier, de nombreuses rues de quartier peuvent faire office d'accès au Vieux-Lévis, notamment celles qui croisent les rues suivantes :

- la rue Saint-Georges, qui constitue la limite sud-est du quartier visé par le PPU;
- la rue Saint-Omer, qui constitue la limite nord-est du quartier visé par le PPU.

Toutefois, les deux principales portes d'entrée du Vieux-Lévis sont des voies importantes reliées par la côte du Passage, soit :

- la rue Saint-Laurent, qui donne accès à la traverse Québec-Lévis;
- le boulevard Alphonse-Desjardins, qui donne accès à l'autoroute Jean-Lesage (20), puis à la route du Président Kennedy (173).

Entraves à la circulation automobile

Comme la circulation véhiculaire se concentre déjà naturellement sur les voies plus importantes du Vieux-Lévis, les résidents des rues résidentielles bénéficient d'une certaine tranquillité. Il existe deux principaux lieux de congestion automobile dans le Vieux-Lévis, et ce, seulement aux heures de pointe. D'abord la rue Laurier, au coin de la rue Saint-Laurent, qui sert d'accès au traversier, ainsi que les entrées des établissements scolaires du quartier, où parents et autobus convergent matin et soir pour assurer le transport des écoliers et des élèves. Il faut également souligner que la présence de l'Hôtel-Dieu, même si elle ne crée pas de congestion, génère des déplacements tout au long de la journée et de la nuit. Les employés et les usagers de l'hôpital doivent donc y avoir accès rapidement et facilement.

Par ailleurs, le sens unique sur la côte du Passage entre l'avenue Bégin et la rue Wolfe permet un accès automobile rapide et sans entrave au secteur de la Traverse. Toutefois, une confusion quant à la priorité de passage entre les automobilistes arrivant du secteur de la Traverse, ceux arrivant de la rue Wolfe et les piétons arrivant de l'escalier gris ou souhaitant y accéder se crée à l'intersection Wolfe/côte du Passage.

intersection de la rue Wolfe et de la côte du Passage

Stationnements et conflits d'utilisation

Plusieurs inventaires du nombre de cases de stationnements sur rue et hors rue ont été réalisés au cours des dernières années. Au total, environ 200 cases publiques sont disponibles au cœur du plateau du Vieux-Lévis. Dans le secteur de la Traverse, le recensement des cases de stationnement hors rue effectué par la Ville de Lévis dénombre un total de 429 cases en 2016 (Tableau 2; Ville de Lévis, 2016), en plus des cases de stationnement sur rue également disponibles sur la rue Saint-Laurent.

Tableau 2 : Cases de stationnement publiques dans le secteur de la Traverse

	2014	2016
Cases publiques sous la gestion de la Ville	249	255
Cases publiques sous la gestion de la SPAQ	172	429
Total	421	429

Source : Ville de Lévis, 2016.

Si les stationnements sur rue sont accessibles en tout temps — ou presque — et ne sont pas tarifés, des spécificités peuvent s'appliquer à certaines rues. La réglementation ne semble pas respectée, comme en témoigne la présence de « voitures-ventouses », c'est-à-dire les véhicules de résidents et employés du secteur qui sont stationnés illégalement, sur une longue période, au détriment des clients et visiteurs (CDVL, 2014).

Malgré l'apparente abondance de stationnements publics, l'accès aux cases de stationnement dans le Vieux-Lévis est compliqué par un conflit d'usage entre les différents utilisateurs des espaces disponibles. À ce titre, quatre principaux groupes d'usagers peuvent être distingués : les résidents du quartier, qui utilisent les cases de stationnement sur rue pour répondre aux besoins qu'ils ne peuvent pas combler avec les stationnements hors rue privés; la clientèle commerciale et touristique qui fréquente les attraits du Vieux-Lévis et souhaite se garer rapidement et à proximité de l'endroit qu'ils souhaitent visiter; les employés du quartier et les usagers du traversier, qui souhaitent se stationner en semaine à moindre coût afin d'éviter de payer pour les espaces de stationnement de longue durée qui leur sont destinés.

Ainsi, l'accès au stationnement dans le Vieux-Lévis est un enjeu qui ne relève pas seulement du nombre de cases disponibles, mais également de leur gestion. Celle-ci doit considérer les intérêts et besoins de chacun des différents types d'usagers des stationnements.

ENJEUX - Circulation automobile et stationnement

- La signalisation des portes d'entrées ponctuelles se faisant par les rues moins connues du Vieux-Lévis, notamment celles qui donnent accès à l'avenue Bégin;
- Les conflits d'usage (piétons, cyclistes, automobilistes, autobus) à l'intersection de la côte du Passage et de la rue Wolfe et dans le secteur de la Traverse;
- La poursuite de l'amélioration de la gestion de la circulation automobile à la sortie du traversier;
- L'offre et la gestion des cases stationnements sur le plateau de la haute-ville;
- L'offre et la gestion des cases de stationnement hors rue dans le secteur de la Traverse;
- La fluidité des déplacements aux heures de pointe.

CARTE 11 : RÉSEAU DU TRANSPORT EN COMMUN

Transport en commun

Actuellement, sept parcours de transport en commun de la Société de transport de Lévis (STLévis) desservent le Vieux-Lévis. Il faut souligner qu'un projet de Service rapide par bus est en cours d'analyse à la Ville de Lévis. L'implantation de ce projet à proximité du secteur du PPU (sur le boulevard Guillaume-Couture) entrainera une réorganisation des parcours de transport en commun de la STLévis afin que ceux-ci se connectent aux stations du SRB.

Parcours structurants

Compte tenu de leur fréquence somme toute élevée et de leur horaire qui s'étend durant une bonne partie de la journée, quatre parcours peuvent être qualifiés de « structurants » dans le Vieux-Lévis : Lévisiens 1 et 2 et les parcours réguliers 11 et 15. Ceux-ci empruntent tous le même tracé initial en circulant sur la rue Saint-Laurent, la côte du Passage, puis les rues Wolfe et de l'Entente, après avoir quitté la traverse Québec-Lévis.

Les parcours divergent cependant à partir de la rue Saint-Omer pour rejoindre des destinations différentes. Ils desservent notamment le pôle Chaudière à la tête des ponts (L1 et L2), le pôle Sainte-Foy et l'Université Laval à Québec (L2), le campus institutionnel de Lévis (11), les Galeries Chagnon et le quartier Miscéo (11 et 15).

Parcours secondaires

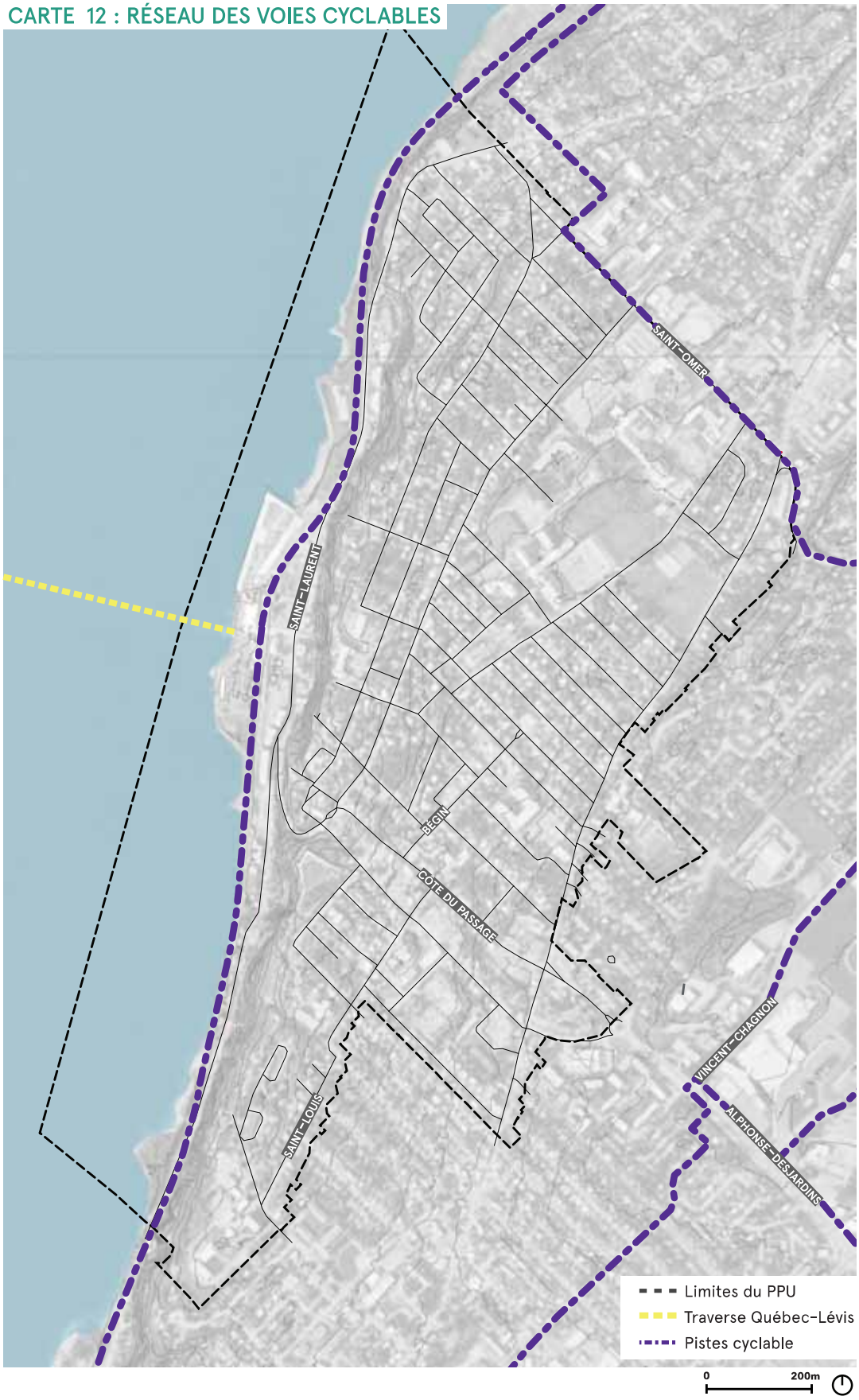
Les trois autres parcours sont des parcours secondaires, parce qu'ils servent uniquement aux déplacements durant les périodes de pointe (matin et soir). Ils desservent la station Rivière-Etchemin située à l'entrée ouest du secteur Saint-Romuald (T2), l'école Marcelle-Mallet (12), le Collège de Lévis (12), le campus institutionnel de Lévis (12), l'Hôtel-Dieu de Lévis (13), les Galeries Chagnon (13) et le quartier Miscéo (13).

Parcours scolaires

À ces parcours s'ajoutent les autobus scolaires de l'école Notre-Dame, dont le débarcadère n'est autre que le trottoir de la rue Saint-Thomas. Ces véhicules arrivent tous à partir de la rue Saint-Georges et repartent par l'avenue Bégin, ce qui génère des problèmes de sécurité (manœuvres dangereuses) sur cette rue au début et à la fin des classes (Accès transports viables et Vivre en Ville, 2015). Des parcours d'autobus desservent aussi les deux écoles secondaires du Vieux-Lévis, soit l'école Marcelle-Mallet et le Collège de Lévis.

pôle d'échange intermodal de la Traverse

CARTE 12 : RÉSEAU DES VOIES CYCLABLES



Pôle d'échanges intermodal (Terminus de la Traverse) et points de correspondance

Mis à part le terminus de la Traverse qui est aménagé comme un véritable lieu d'échanges intermodaux (L1, L2, 11, 15, T2, taxis, parcours des Anses), les autres points de correspondance du Vieux-Lévis entre le réseau de transport en commun et le réseau cyclable ne sont que de simples arrêts, parfois dépourvus d'abribus :

- l'Hôtel-Dieu de Lévis (rue Wolfe, au coin de la rue Cauchy) : L1, L2, 11, 13 et 15.
- le Collège de Lévis (rue du Mont-Marie, au coin de la rue Sauvageau) et l'église Notre-Dame-de-la-Victoire (carrefour des rues du Mont-Marie et Guenette) : 11, 12 et 13.

Autopartage

Deux stations Communauto se trouvent dans le Vieux-Lévis et ses environs :

- Une station comptant deux véhicules dans le stationnement de Place Dionite (421, rue Dorimène-Desjardins).
- Une station comptant un véhicule au Siège social de la Fédération des caisses Desjardins du Québec (100, rue des Commandeurs).

Un réseau cyclable limité et contraint par des côtes à forte pente

Plusieurs obstacles viennent dissuader l'utilisation du vélo dans le Vieux-Lévis : le relief; la discontinuité et la qualité inégale des parcours cyclables; le manque de sécurité pour les usagers dû au partage inégal de la voirie au profit des automobilistes; ainsi que le manque de stationnements pour les vélos à proximité des principales destinations. Contraint par la présence marquée de la falaise, le Vieux-Lévis est desservi par trois voies cyclables périphériques et un réseau mal défini au cœur du quartier :

Piste cyclable en site propre

- Au bas de la falaise : le parcours des Anses emprunte, dans l'axe est-ouest, l'ancien tracé de la voie ferrée qui longeait le fleuve Saint-Laurent entre la rivière Etchemin et la pointe De La Martinière. Le parcours des Anses relie le Vieux-Lévis aux quartiers voisins de Lauzon et de Saint-Romuald.

Piste cyclable en chaussée partagée

- sur le plateau surplombant le Vieux-Lévis : le parcours cyclable emprunte, dans l'axe est-ouest, les rues Saint-Georges (bandes cyclables unidirectionnelles), de Verdun et Pie-X (bande cyclable bidirectionnelle), de la Vigie (bandes cyclables unidirectionnelles), Vincent-Chagnon et Champagnat (bande cyclable bidirectionnelle);
- dans l'axe nord-sud : le parcours relie les deux pistes précédentes par la rue Saint-Omer.

Piste cyclable informelle

- au cœur du Vieux-Lévis : un tracé informel, en quinconce, dans les rues Saint- Louis, Bégin et du Mont-Marie traverse le quartier central où se concentrent les activités commerciales et les institutions, souvent les destinations des usagers du transport actif et collectif. Toutefois, ce secteur demeure difficile d'accès autrement qu'en voiture : seul le parcours d'autobus 11 (structurant) y circule, tandis qu'on n'y trouve aucun parcours cyclable sécurisé.

Escaliers et pentes

Bien qu'il soit agréable de marcher dans le Vieux-Lévis, sa topographie accidentée limite les déplacements. En effet, un important dénivelé sépare la rue Saint-Laurent de l'avenue Bégin (environ 35 mètres) et de la rue Saint-Georges (environ 70 mètres). Pour franchir cet obstacle, deux options sont offertes aux piétons.

Ils peuvent emprunter l'un des deux escaliers suivants :

- l'escalier gris, suivant le tracé de l'ancienne côte des Bûches entre la Traverse et la côte Labadie;
- l'escalier rouge, entre l'extrémité de l'Esplanade et la rue Saint-Jean;

Ils peuvent également emprunter l'une des deux côtes suivantes :

- la côte Fréchette puis la côte du Passage, qui traverse le secteur commercial en plein centre avant de poursuivre sous la forme du boulevard Alphonse- Desjardins;
- la rue Saint-Laurent qui grimpe sur le plateau (côte Bégin) vers le nord-est en direction de Lauzon et devient la rue Saint-Joseph.

vue de l'escalier rouge depuis le quai Paquet

vue du haut de l'escalier gris

topographie en escalier des rues perpendiculaires à la falaise

Trottoirs et traversées piétonnes

En matière de réseau piétonnier, le Vieux-Lévis est bien désservi. La quasi-totalité de ses rues dispose de deux trottoirs, bien que ceux-ci soient généralement étroits, qu'un entretien déficient puisse parfois décourager leur utilisation et qu'ils ne soient pas tous déneigés en période hivernale. Les rues ne disposant pas de trottoirs se font rares dans le Vieux-Lévis.

La minorité des traverses piétonnières du Vieux-Lévis sont marquées par du pavé uni. Toutefois, le réaménagement de la côte du Passage a intégré des avancées de trottoirs distinctives à l'intersection de la rue Wolfe. Bien que ces aménagements soient présents, la confusion quant à la priorité de passage des automobilistes complique la traverse piétonne. Le tronçon réaménagé s'étire entre les rues Bégin et Saint-Louis; le nouvel aménagement donne l'aspect de carrefour plus sécuritaire pour les piétons près de ces rues commerciales et mixtes. En outre, le secteur de la rue Saint-Laurent est problématique en matière de traversée piétonnière sécuritaire.

côte du Passage au coin de l'avenue Bégin

côte du Passage au coin de la rue Wolfe

ENJEUX - Transport en commun et déplacements actifs

- **La consolidation du terminus de la Traverse comme pôle de transport intermodal;**
- **La concentration du développement urbain près des parcours de transport en commun structurants;**
- **La signalisation à améliorer (indications, balises, marquage au sol) des pistes cyclables en voie partagée;**
- **La sécurité des piétons, notamment des écoliers, à la sortie des classes et dans le secteur de la Traverse;**
- **La mise à jour des orientations en matière d'entretien et de déneigement des trottoirs.**

2.4 IDENTIFICATION D'ENSEMBLES MORPHOLOGIQUES

En croisant les différents éléments d'analyse, tels que les caractéristiques morphologiques du tissu urbain (trames de rue, types architecturaux, etc.), les particularités paysagères du lieu ainsi que les activités et usages du territoire, il est possible de découper le territoire du Vieux-Lévis en six ensembles cohérents et de cerner plus précisément les enjeux sous-jacents à chacun de ces secteurs particulier.

Secteur de la Traverse et ses montées qui englobe le secteur de la Traverse qui borde les deux côtés de la rue Saint-Laurent, les côtes qui grimpent sur le plateau du Vieux-Lévis ainsi que les petits faubourgs sur lesquels elles émergent;

Coeur commercial mixte qui englobe les trois principales rues commerciales du plateau de la haute-ville, soit l'avenue Bégin, la côte du Passage et la rue Saint-Louis ainsi que les îlots adjacents;

Noyaux paroissiaux qui englobent les trames de rues régulières qui convergent vers les centres paroissiaux, soit l'église Notre-Dame-de-la-Victoire et l'église Christ-Roi (hors du territoire du PPU);

Banlieue du XIXe siècle qui englobe les propriétés du haut de la falaise, dont l'implantation et la trame de rue ont été conçues en fonction des points de vue offerts par le promontoire du Vieux-Lévis;

Les campus qui englobent des grands équipements publics à vocation régionale, dont le fonctionnement est régi par une logique interne;

Banlieue d'après-guerre qui englobe les quartiers construits à partir des années 1970 selon une trame et un bâti différent du reste du quartier ancien.

CARTE 13 : DÉCOUPAGE MORPHOLOGIQUE DU VIEUX-LÉVIS

2.4.1 Secteur de la Traverse et ses montées [pôle de la Traverse]

Autrefois cœur commercial du quartier et principale porte d'entrée du Vieux-Lévis, le secteur de la Traverse a subi les conséquences d'une accessibilité restreinte avec le développement fulgurant du réseau routier et autoroutier supérieur hors du centre-ville, lui faisant perdre plusieurs activités et bâtiments importants qui faisaient sa force économique. Cependant, au cours des dernières années, la construction d'une nouvelle gare fluviale et l'aménagement d'une grande place publique attenante appellent à un renouveau de ce secteur qui se confirme comme principal accès touristique au quartier et à la ville de Lévis.

ENJEUX - Traverse et montées

- REVITALISATION URBAINE : La restructuration de la trame urbaine est l'enjeu principal de ce secteur, particulièrement du côté sud-est de la rue Saint-Laurent (développement privé). Celle-ci doit prendre appui sur les besoins exprimés en matière d'hébergement touristique, sur l'implantation de nouvelles unités d'habitation et sur l'émergence de nouveaux commerces s'adressant principalement à la population lévisienne et à la clientèle touristique. Ce développement doit se faire en intégrant les caractéristiques géologiques et paysagères de la falaise ainsi qu'avec le respect des caractéristiques patrimoniales du milieu bâti.

- REQUALIFICATION DE BÂTIMENTS | Les nouvelles vocations de certains bâtiments industriels, résidentiels ou institutionnels désaffectés et de leur terrain, tels que le bâtiment des Industries Samson, des Scies Mercier, la maison Rodolphe-Audette, l'ancien Garage Anctil et l'ancienne gare intermodale, sont à déterminer.

- MISE EN VALEUR DES ATTRAITS HISTORIQUES | En complément des investissements majeurs déjà consentis par la Ville pour le lieu historique national du chantier A. C. Davie, l'interprétation et mise en valeur du plan de halage et du quai devient un incontournable pour ce lieu unique, témoin d'une partie de l'histoire maritime de Lévis et dont la localisation est hautement stratégique dans le secteur de la Traverse.

- STATIONNEMENT | Malgré ses quelque 500 cases de stationnement sur rue et hors rue, le secteur de la Traverse, en tant que pôle intermodal important, suscite une forte demande de cases de stationnement disponibles à toutes heures de la journée. L'enjeu du stationnement (nombre, usage et gestion) est particulièrement important dans cet ensemble, surtout dans le cadre d'une revitalisation du secteur qui amènera davantage de commerces, de résidents à y habiter et qui impliquera la construction de bâtiments sur plusieurs stationnements de surface présentement disponibles.

- ACCÈS AU PLATEAU | Les parcours piétonniers et cyclables qui permettent d'accéder au plateau du Vieux-Lévis depuis la Traverse sont restreints et demandent un effort physique considérable par leurs usagers.

2.4.2 Coeur commercial mixte [pôle du plateau]

La trame urbaine de cet ensemble est principalement héritée des plans de la ville d'Aubigny tracé en 1818 par John Caldwell. L'activité commerciale du plateau de la haute-ville apparaît d'abord comme la continuité des activités du secteur de la Traverse. Au fil du temps, la complémentarité de la côte du Passage, de l'avenue Bégin et de la rue Saint-Louis entraîne l'établissement d'un véritable cœur commercial sur le plateau, devenant peu à peu un pôle d'activités autonome. Cependant, suite à des incendies et à l'arrivée des voies routières et autoroutières au sud-est du quartier, l'activité commerciale qui florissait autrefois sur les rues commerciales du Vieux-Lévis a décliné. Malgré tout, il s'agit encore aujourd'hui du secteur du Vieux-Lévis où sont concentrées les principales activités commerciales et culturelles.

ENJEUX - Coeur commercial mixte

- REQUALIFICATION DE BÂTIMENTS ET DE FRICHES URBAINES | La nouvelle vocation de certains bâtiments désaffectés et de leur terrain est à déterminer. De plus, la présence de trous dans la trame urbaine (têtes d'îlots vacantes, friches urbaines, etc.) du plateau, notamment sur les rues mixtes, demande une requalification prenant en compte les besoins du milieu et les caractéristiques du bâti existant.

- ESPACES PUBLICS | Malgré les nombreux parcs et places publiques du Vieux-Lévis ayant des vocations variables, le cœur commercial est en sérieux déficit en matière de lieux de rencontre au quotidien, notamment près des rues commerciales du plateau. De plus, les espaces existants doivent être mis en relation de manière plus évidente afin de favoriser la présence de piétons dans le quartier et de faciliter les déplacements à pied et à vélo. La restructuration de l'espace public dans le secteur doit être pensée afin de permettre l'accueil d'une place publique faisant office de lieu de rencontre pour les résidents, les familles, les touristes et les commerçants.

- VITALITÉ COMMERCIALE | Une revitalisation commerciale, notamment pour augmenter l'offre en commerces de proximité, s'impose pour assurer la vitalité économique du quartier. D'ailleurs, l'augmentation du nombre de travailleurs demeure un enjeu pour redynamiser le secteur.

- HÉBERGEMENT TOURISTIQUE | Si le secteur de la Traverse semble être un endroit adéquat pour l'implantation d'un grand hôtel, le secteur du plateau est plus apte à accueillir des gîtes et résidences touristiques. Les modalités réglementaires de leur établissement sont toutefois à revoir pour faciliter la venue de tels commerces dans le cœur commercial du Vieux-Lévis.

- VISIBILITÉ ET SIGNALISATION TOURISTIQUE | En raison de la topographie et de l'évolution urbaine du secteur, le cœur commercial demeure peu visible et mal indiqué aux visiteurs. De fait, la présence de la fonction commerciale n'est pas évidente pour les visiteurs du quartier et mériterait d'être mieux signalée aux limites du secteur visé par le PPU.

- STATIONNEMENT | En tant que cœur commercial du plateau, mais aussi intimement lié aux zones résidentielles adjacentes, l'enjeu du stationnement (nombre, usage et gestion) est particulièrement important dans cet ensemble. De plus, l'obligation de maintien d'un nombre de cases minimal de stationnement hors rue pour les commerçants est une norme parfois difficile à atteindre dans un quartier comme le Vieux-Lévis, où le tissu urbain serré offre peu d'opportunité pour la création de nouvelles cases de stationnement.

2.4.3 Noyaux paroissiaux

Durant l'essor du cœur commercial, le haut de la falaise se développe rapidement grâce à la mise en place d'institutions fondées par Mgr Joseph-David Déziel. Les grands domaines qui entourent le village se transforment en petites paroisses, entourant les institutions fondées par monseigneur Déziel, créant ainsi les noyaux paroissiaux.

ENJEUX - Noyaux paroissiaux

- AMÉNAGEMENT DU PARC MONSEIGNEUR DÉZIEL | Au cœur du noyau paroissial, la place Monseigneur-Déziel se veut le prolongement du parvis de l'église Notre-Dame. Toutefois, l'aménagement actuel de cet espace public ne permet pas de tirer parti de la valeur symbolique et identitaire de ce lieu d'ancrage de l'origine de la ville de Lévis et du parcours qui relie toutes les initiatives de monseigneur Déziel.

2.4.4 Banlieue du XIXe siècle

Ce qui distingue principalement l'ensemble de la banlieue du XIXe siècle est non seulement la présence de maisons de type « villas » ayant une forte valeur patrimoniale, mais également l'orientation de sa trame de rues. En effet, la trame de rues de cet ensemble, tracée selon les plans de la ville d'Aubigny de John Caldwell, est orientée pour profiter des percées visuelles qu'offre le promontoire de la falaise et les nombreux plateaux qui se succèdent en haute- ville. De plus, le tissu urbain était autrefois composé de terrains traversant les îlots qui sont aujourd'hui, pour la plupart, lotis.

Bien que cet ensemble soit principalement résidentiel, il s'y trouve tout de même quelques bâtiments publics ou institutionnels tels que l'école Marcelle-Mallet, la Maison des Scouts, la salle de spectacles l'Anglicane et la Galerie Louise-Carrier.

ENJEUX - Banlieue du XIXe siècle

- LOTISSEMENT ET INSERTIONS CONTEMPORAINES | En raison des qualités paysagères qu'offre cet ensemble, les quelques terrains qui possèdent une possibilité de lotissement sont très prisés. Les modalités de lotissement, de démolition et de reconstructions doivent donc être bien encadrées afin de ne pas dénaturer cet ensemble et d'assurer des insertions architecturales contrôlées et de qualité supérieure.

- MISE EN VALEUR DES ESPACES PUBLICS | Le parc du Capitaine-Bernier possède un potentiel intéressant pour faire rayonner les activités culturelles de L'Anglicane et de la Galerie Louise-Carrier (Diffusion culturelle de Lévis). De même, les quelques belvédères offrant les points de vue les plus intéressants sur le fleuve Saint-Laurent et la région de Québec se trouvent dans ce secteur. Ces espaces publics sont toutefois aménagés très sommairement et ne communiquent pas entre eux.

2.4.5 Les campus

Plusieurs communautés religieuses se sont partagé le plateau du Vieux-Lévis avant même son urbanisation. Si les terres que celles-ci possédaient ont pour la plupart été construites, quelques traces subsistent encore dans le secteur, notamment par la présence de « campus » institutionnels au sein du quartier. Bien qu'ils soient rassemblés dans un même ensemble, les cinq campus identifiés fonctionnent chacun selon une logique qui leur est propre.

ENJEUX - Les campus

- PLANIFICATION INTÉGRÉE | L'aménagement des terrains dits « campus » se fait souvent en réponse aux besoins particuliers des institutions qui les occupent. Toutefois, l'intégration architecturale et la planification à long terme de l'expansion des terrains appartenant à ces institutions doivent être réfléchies en lien avec le reste du quartier, notamment en fonction du milieu patrimonial dans lequel ils s'insèrent.

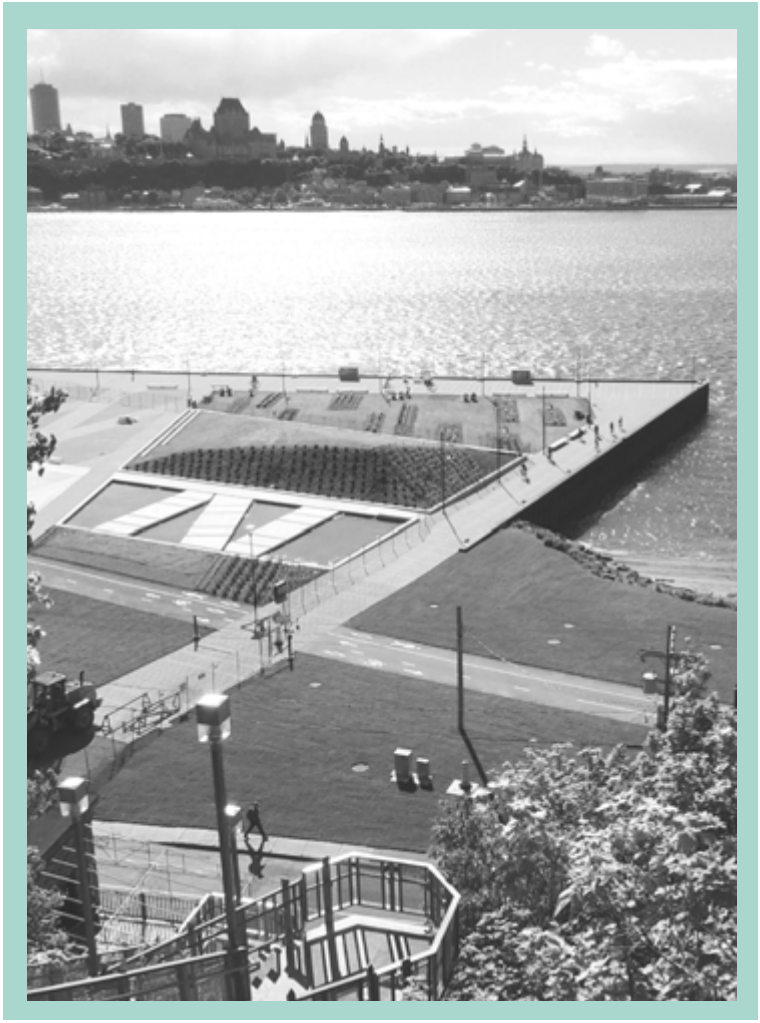
- STATIONNEMENT | Certains des « campus » génèrent une grande fréquentation d'usagers et d'employés sur une base quotidienne. Les rues près de ces campus, en particulier à proximité de l'Hôtel-Dieu de Lévis, sont souvent occupées par les voitures de ces usagers qui « parasitent » les espaces de stationnement sur rue et qui crée une circulation inutile sur ces rues résidentielles.

2.4.6 Banlieue d'après-guerre

Les banlieues d'après-guerre se trouvent surtout aux limites du territoire visé par le PPU du Vieux-Lévis. Elles sont principalement constituées de maisons unifamiliales isolées de construction plus récente, datant de l'époque moderne (après 1950) et implantées sur une trame de rue organique composée de voies larges se greffant souvent directement aux voies de transit importantes du quartier. Cet ensemble est composé d'enclaves résidentielles monofonctionnelles desservies par les équipements commerciaux et publics des ensembles adjacents.

ENJEUX - Banlieue d'après-guerre

- ZONE TAMPON | Situé aux limites du secteur visé par la PPU, cet ensemble sert de véritable zone tampon entre le noyau traditionnel du Vieux-Lévis qu'il est essentiel de préserver et le reste de la municipalité.



03

VISION ET CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

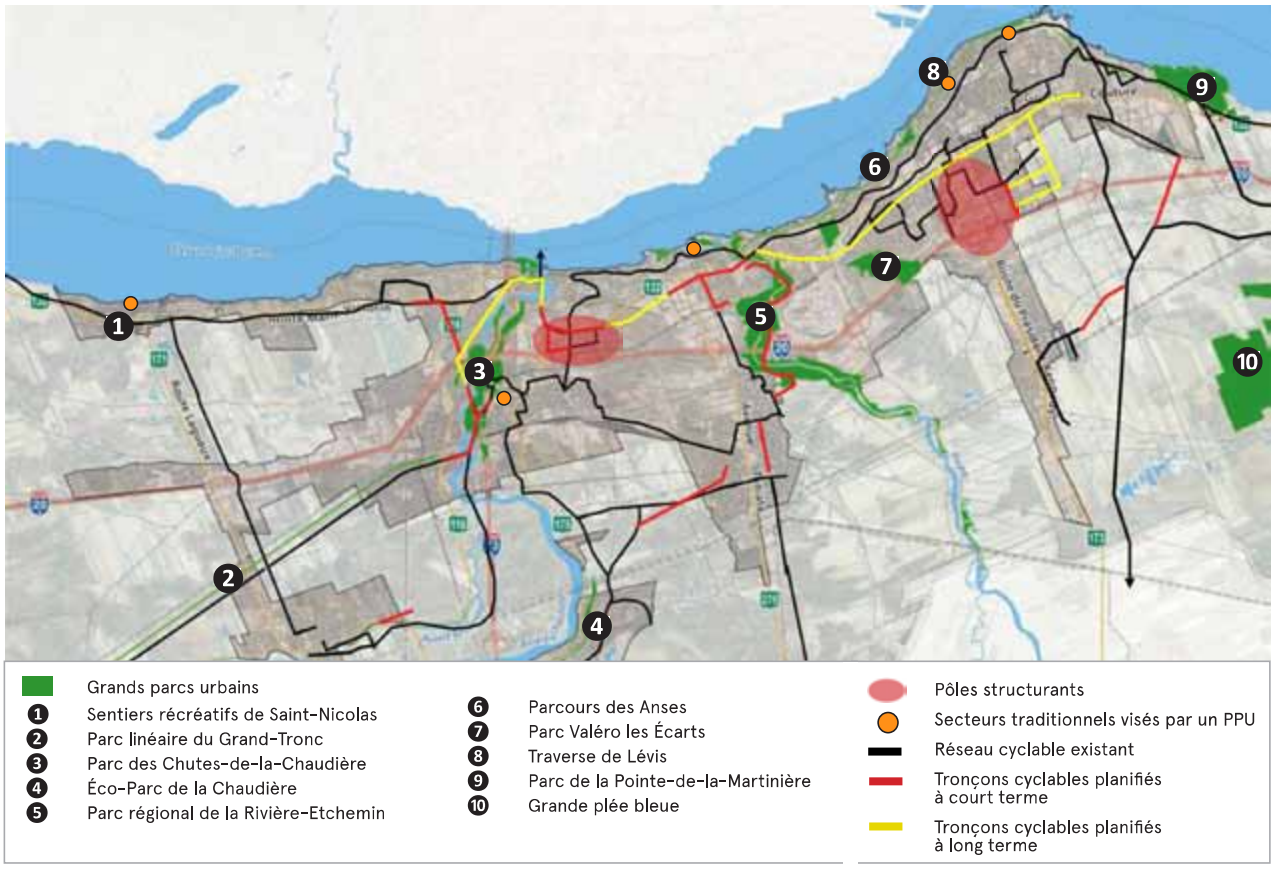
3 – VISION ET CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

3.1 VISION D'AVENIR DE LA VILLE DE LÉVIS

En tant que ville moderne et proactive, la Ville de Lévis souhaite offrir un milieu de vie de grande qualité favorisant l'ouverture, la coopération et l'engagement de sa communauté. Pour ce faire, elle mise sur un juste équilibre entre son dynamisme économique, sa vitalité sociale ainsi que la qualité de son environnement. L'assise de cette vision repose sur le fleuve Saint-Laurent et ses affluents, qui agissent comme liens unificateurs à l'échelle du territoire lévisien. De plus, la mise en valeur des secteurs traditionnels, le développement et l'aménagement de dix grands parcs urbains, l'interconnexion des réseaux cyclables et l'amélioration du réseau routier et du transport en commun font partie de la stratégie de la Ville de Lévis pour créer des milieux urbains distinctifs, plaçant la qualité de vie de ses citoyens au coeur de ses préoccupations.

La Ville de Lévis entend par ailleurs bonifier l'accessibilité aux quartiers anciens (Vieux-Lévis, Vieux-Saint-Romuald et Vieux-Lauzon) par la requalification du boulevard Guillaume-Couture qui deviendra la colonne vertébrale du transport en commun en reliant les deux pôles structurants (Chaudière et Desjardins). Cette requalification du boulevard permettra le redéveloppement de cet axe structurant en transport en commun et favorisera le développement d'une complémentarité entre les quartiers anciens et les pôles Chaudière et Desjardins.

Figure 4 : Vision d'aménagement – échelle de la ville de Lévis



3.2 VISION D'AVENIR DU VIEUX-LÉVIS

Le PPU du Vieux-Lévis propose une vision d'avenir à long terme du quartier ancien. L'objectif prioritaire est de créer un milieu de vie à l'image des citoyens en trouvant un équilibre entre les enjeux économiques, urbanistiques et patrimoniaux. Pour atteindre cet objectif, le programme particulier d'urbanisme s'articule autour de la vision :

- d'un Vieux-Lévis qui est dynamique, où l'offre et la vitalité commerciale et culturelle répondent aux besoins des résidents et des visiteurs;
- d'un Vieux-Lévis qui préserve et met en valeur ses sites naturels exceptionnels, ses caractéristiques patrimoniales uniques ainsi que ses institutions fondatrices;
- d'un Vieux-Lévis qui est attrayant et animé, où la diversité et la richesse des espaces publics est gage d'animation;
- d'un Vieux-Lévis qui optimise son potentiel d'aménagement dans le respect de l'équité sociale, du cadre bâti existant et de l'environnement naturel, en accord avec la volonté du milieu;
- d'un Vieux-Lévis qui se positionne comme porte d'entrée touristique de la Ville de Lévis.

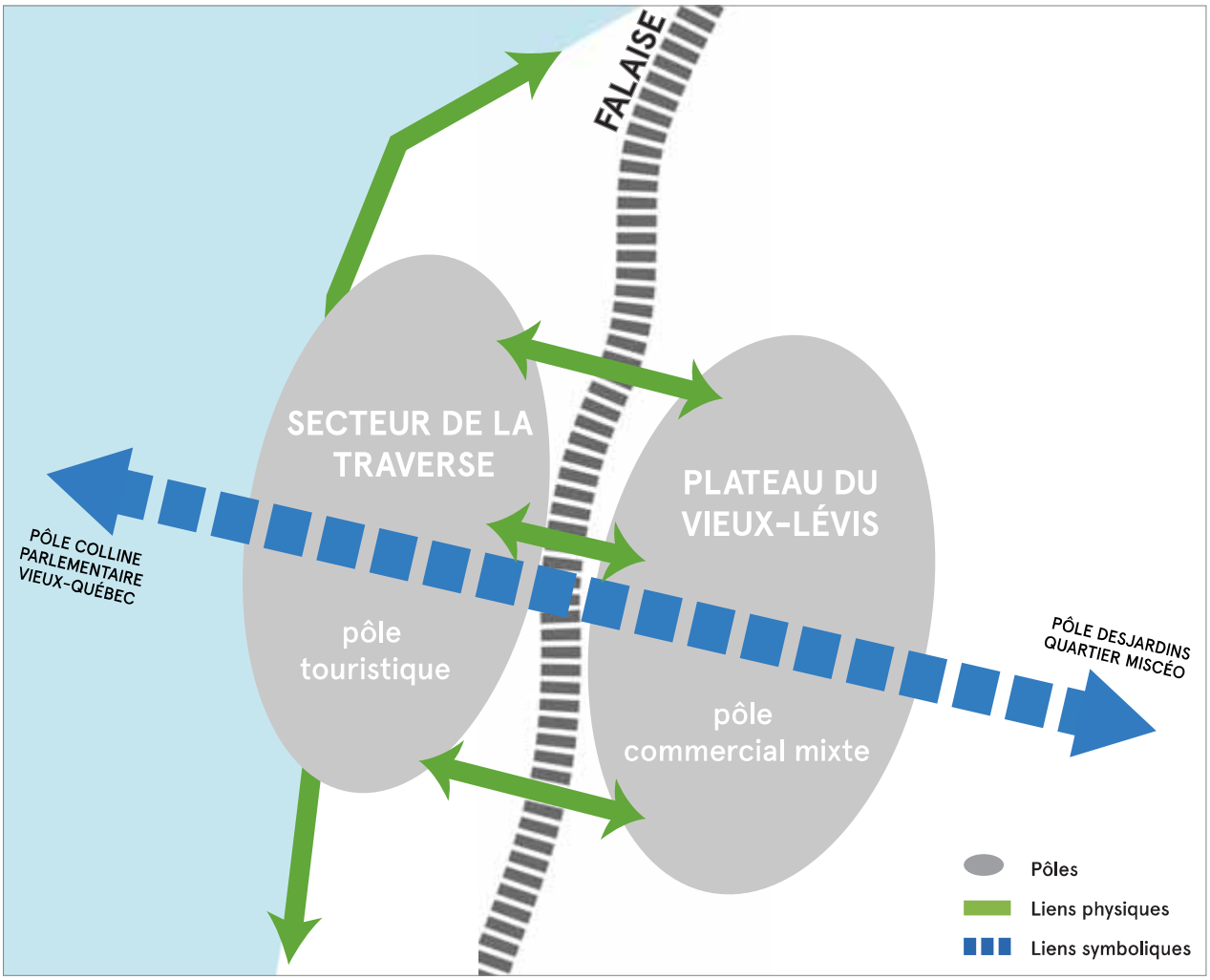
vue aérienne du Vieux-Lévis

3.3 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale illustre de manière schématique la vision du PPU et met en évidence les liens qui unissent les différentes interventions que propose le document. La figure 5 exprime la position du Vieux-Lévis à l'échelle métropolitaine, alors que la figure 6 présente les dynamiques internes souhaitées à l'échelle du quartier ancien.

Figure 5 : Concept d'organisation spatiale - Échelle métropolitaine

Figure 6 : Concept d'organisation spatiale - Échelle du PPU



3.3.1 Renforcer les pôles

La position géographique du Vieux-Lévis le place entre deux grands pôles métropolitains. Au sud-est, le pôle Desjardins, qui regroupe le quartier Miscéo et la Cité Desjardins, est un pôle de densification urbaine où se trouvera le terminus du Service rapide par bus (SRB). Au nord-ouest, de l'autre côté du fleuve Saint-Laurent, le pôle de la colline Parlementaire et du Vieux-Québec regroupe les grandes institutions provinciales de même qu'un des principaux lieux de tourisme de la région. Le Vieux-Lévis est, quant à lui, constitué de deux pôles qui doivent tirer parti de ces dynamiques métropolitaines.

D'une part, le pôle du secteur de la Traverse doit jouer le rôle de porte d'accueil attractive du Vieux-Lévis, en lien étroit avec le site patrimonial du Vieux-Québec. Pour renforcer ce pôle, le PPU du Vieux-Lévis prévoit une revitalisation urbaine encadrée de balises qui respectent le cadre bâti patrimonial et l'esprit du lieu, tout en stimulant l'investissement privé.

D'autre part, le pôle du plateau du Vieux-Lévis est le coeur du quartier ancien. Ce pôle se doit d'être complémentaire au pôle Desjardins, qui accueille les commerces de grande envergure et les projets de densification résidentielle. Ainsi, le PPU du Vieux-Lévis privilégie le développement et l'implantation de commerces de voisinage, de services de proximité, de lieux culturels, de boutiques spécialisées et d'industries technologiques sur le plateau. Le PPU souhaite aussi préserver la qualité du milieu de vie par la protection des éléments du patrimoine architectural, urbain et naturel que possède le Vieux-Lévis.

3.3.2 Consolider les liens

Afin de renforcer le pôle touristique de la Traverse et le pôle mixte du plateau, les liens qui unissent les différents lieux forts du Vieux-Lévis sont redéfinis. Déjà, le parcours des Anses, l'un des dix grands parcs urbains lévisiens, connecte le Vieux-Lévis aux quartiers adjacents et se présente comme une invitation à découvrir le fleuve, le nouveau parc de l'Esplanade et le quai Paquet ainsi que le lieu historique national du chantier A.C. Davie. Se dessine également le parcours de la Coopération dont la concrétisation symbolisera l'intimité historique entre Québec et Lévis. La création d'un nouveau lien vertical et la redéfinition des liens existants qui relient la Traverse et le plateau du Vieux-Lévis renforcent la relation entre les deux réalités du quartier ancien et facilite la mobilité des piétons et des cyclistes.

De manière plus pragmatique, un réseau piétonnier et cycliste structuré et efficace est crucial pour faciliter et sécuriser les déplacements des résidents et des visiteurs. Celui-ci passe par la bonification des infrastructures piétonnes, par la sécurisation des parcours les plus utilisés et par la multiplication de lieux d'arrêts agréables en toute saison. De plus, la bonification du réseau piéton et cycliste permet de connecter le Vieux-Lévis aux quartiers qui l'entourent, notamment au pôle Desjardins.

3.3.3 Bonifier l'espace public

L'actualisation des espaces publics existants, la création de nouveaux lieux de rencontre et de rassemblement, déjà entamée par l'inauguration du parc de l'Esplanade, et l'amélioration des aménagements urbains existants créent un environnement invitant et agréable qui bonifie l'ambiance générale du quartier. Les interventions prévues au PPU visent tant à rénover les parcs et places qui nécessitent une amélioration physique qu'à mettre en valeur les lieux identitaires et l'histoire du quartier ainsi que les endroits qui offrent des percées visuelles sur le fleuve Saint-Laurent. Ces interventions, de même que l'amélioration de l'ambiance physique des rues commerciales (par l'élargissement de trottoir, l'ajout de mobilier urbain, le verdissement, etc.) offrent un cadre urbain favorable à la rénovation et à la restauration des bâtiments par leurs propriétaires, de même qu'à l'insertion harmonieuse de nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.

04
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

4 - ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour atteindre la vision d'avenir souhaitée du quartier ancien, le PPU du Vieux-Lévis s'appuie sur quatre grandes orientations d'aménagement. Celles-ci regroupent différents objectifs spécifiques desquelles découlent des actions concrètes et des recommandations. **Ces actions permettront, au final, d'améliorer la qualité de vie des résidents du quartier et de bonifier leur sentiment d'appartenance envers le Vieux-Lévis.** Certaines de ces actions sont présentées plus en détail dans la section 5 : mise en oeuvre des projets d'aménagement et de mise en valeur.

QUATRE GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1. **Préserver et mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales, paysagères et historiques du quartier.**
2. **Favoriser le dynamisme économique, social et culturel du Vieux-Lévis.**
3. **Confirmer le secteur de la Traverse comme pôle d'accueil touristique et vitrine de la culture lévisienne.**
4. **Retisser les liens, faciliter l'accès et sécuriser les déplacements.**

panorama sur le Vieux-Lévis depuis le traversier

4.1 PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÉRISTIQUES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET HISTORIQUES DU QUARTIER

Un des principaux défis entourant la revitalisation du Vieux-Lévis est la préservation des composantes identitaires du quartier qui s'incarnent à travers son histoire, son cadre bâti, ses grandes institutions, sa topographie et ses points de vue uniques sur le Vieux-Québec et le Saint-Laurent. Ce défi consiste aussi à mettre en lumière la valeur collective de ces attraits afin de susciter leur réappropriation par des citoyens et promoteurs sensibles à l'héritage patrimonial du quartier ancien. Ainsi, dans le cadre du PPU du Vieux-Lévis, il s'agit de cibler des moyens d'action permettant de mettre en valeur les attraits patrimoniaux et paysagers du quartier et de se doter d'outils aptes à assurer la pérennité de ces attraits et de l'histoire du quartier.

4.1.1 Objectifs | patrimoine bâti et ensemble urbain

A. Protéger et mettre en valeur les caractéristiques et l'histoire des grandes institutions du quartier;

B. Préserver et bonifier les qualités du tissu urbain ancien du Vieux-Lévis et son ambiance spécifique;

C. Reconnaître l'histoire et le patrimoine du Vieux-Lévis.

Actions et recommandations

- **4.1.1.1** Pour tous les secteurs traditionnels visés par un PPU, dans le cas où les programmes de subventions à la restauration et à la rénovation sont maintenus, bonifier et adapter les modalités des programmes à la réalité du secteur visé :
  - Inciter la Société d'habitation du Québec (SHQ) et le ministère de la Culture et des Communications à contribuer financièrement aux programmes de rénovation et de restauration;
  - Effectuer une étude pour déterminer l'impact d'un programme de subvention à la rénovation et à la restauration sur les finances municipales (retour sur l'investissement).

- **4.1.1.2** Pour tous les secteurs traditionnels visés par un PPU, améliorer l'efficacité du processus de traitement des demandes en lien avec le Règlement sur les PIIA, volet patrimonial :
  - Analyser la possibilité d'offrir un tarif réduit pour les demandes de permis assujetties au PIIA patrimonial déposées entre le 1er novembre et le 28 février afin de désengorger la période estivale et d'accélérer le traitement des demandes;
  - Maximiser la publicité concernant les délais liés aux demandes de PIIA patrimonial;
  - Améliorer en continu le PIIA patrimonial;
  - Se doter d'outils de prise de décision additionnels, tels des guides de bonnes pratiques et des études d'impact patrimonial, visant à éclairer, documenter et faciliter l'analyse des projets dans leur contexte et ainsi favoriser la qualité architecturale souhaitée et une meilleure intégration au contexte urbain et ancien;
  - Mettre en place une formation continue pour les membres du comité consultatif d'urbanisme en patrimoine (CCUP).

- **4.1.1.3** Pour l'ensemble de la ville, poursuivre la révision du règlement sur la démolition d'immeubles (RV 2010-09-65) afin d'assurer une plus grande protection des bâtiments et ensembles urbains d'intérêt.

- **4.1.1.4** Intégrer le site du Centre d'accueil Saint-Joseph dans le secteur d'intérêt patrimonial identifié dans le règlement sur le Règlement RV-2011-11-31 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), volet patrimonial (voir carte 19 dans la section Annexe).

le site de l'ancien Institut Saint-Joseph-de-la-délivrance sera intégré au secteur visé par le PIIA patrimonial

- **4.1.1.5** Analyser la pertinence d'entreprendre une démarche de citation municipale d'un site patrimonial du Vieux-Lévis :
  - Effectuer une étude pour définir les limites appropriées d'un « site patrimonial du Vieux-Lévis »;
  - Informer la population quant aux impacts de la citation municipale d'un site patrimonial (voir encadré ci-dessous);
  - Consulter la population sur le projet de citation municipale du Vieux-Lévis.

IMPACTS DE LA CITATION MUNICIPALE D'UN SITE PATRIMONIAL

Selon la Loi sur le Patrimoine culturel, « une municipalité peut, par règlement de son conseil [municipal] et après avoir pris l'avis de son conseil local du patrimoine, citer en tout ou en partie un bien patrimonial situé sur son territoire dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public [...] » (a. 127).

En plus de favoriser la protection, la mise en valeur et la transmission du patrimoine bâti du quartier ancien, la citation municipale permettrait de stimuler le sentiment d'appartenance des citoyens du Vieux-Lévis par le développement d'une identité locale (MAMOT). En outre, la municipalité n'est pas assujettie à l'approbation ministérielle dans la gestion du site patrimonial cité.

IMPACTS POUR LE PROPRIÉTAIRE D'UN IMMEUBLE SITUÉ DANS UN SITE PATRIMONIAL CITÉ

Le propriétaire doit :

- prendre les mesures nécessaires pour assurer la préservation de la valeur patrimoniale (a. 136);
- donner un préavis à la municipalité lorsqu'il érige une nouvelle construction; modifie l'aménagement et l'implantation d'un immeuble, répare ou en modifie de quelque façon l'apparence extérieure, procède, même à l'intérieur d'un bâtiment, à l'excavation du sol, sauf exception; fait un nouvel affichage ou modifie, remplace ou démolit une enseigne ou un panneau réclame (a. 138 et 139);
- obtenir l'autorisation du conseil pour la réalisation de travaux de démolition d'un immeuble ou d'opération cadastrale d'un terrain (a. 141);
- prendre en compte que les compagnies d'assurance peuvent avoir tendance à augmenter la prime d'une propriété protégée.

PROCESSUS DE SUIVI D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION

Le Vieux-Lévis est un secteur d'intérêt patrimonial assujetti au Règlement RV-2011-11-31 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), volet patrimonial. Le processus de suivi d'une demande de permis d'une propriété assujettie au PIIA patrimonial ou située dans un site patrimonial cité est le même, à savoir :

Suivi d'une demande de permis

Type de protection	Avis et recommandations	Décision
PIIA patrimonial	CCUP	Conseil d'arrondissement
Site patrimonial cité	CCUP	Conseil d'arrondissement

AIDE FINANCIÈRE PAR LE MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DES COMMUNICATIONS

Le fonds du patrimoine culturel québécois, dont l'objectif est de contribuer à la conservation et à la mise en valeur des immeubles et sites qui possèdent une valeur patrimoniale significative, prévoit un volet pour les biens protégés par les municipalités. L'aide maximale est de 20% du coût des dépenses admissibles et peut aller jusqu'à 40% du coût des dépenses admissibles pour des biens ouverts au public qui ont une vocation culturelle.

IMPACTS POUR LA VILLE

La municipalité doit :

- préalablement à la citation, documenter adéquatement le territoire visé afin de pouvoir formuler les motifs de la citation (a. 128) et la liste des éléments caractéristiques et guider éventuellement les décisions relatives aux interventions;
- être en mesure d'assurer le suivi du site patrimonial, notamment en ce qui a trait au suivi d'une demande de permis;
- réfléchir à des mesures de sensibilisation, d'information et même d'aide financière.

Le ministère de la Culture et des Communications (MCC) doit inscrire le site patrimonial dans le registre du patrimoine culturel et en assurer la diffusion par le biais du Répertoire du patrimoine culturel du Québec (a. 5).

INSTANCES MUNICIPALES IMPLIQUÉES

Le conseil de la Ville :

- peut, par règlement, citer un bien patrimonial sur son territoire (a. 127) et peut abroger un règlement de citation (a. 119);
- délivre ou refuse une autorisation pour démolir en tout ou en partie un immeuble (a. 141);
- peut établir ou mettre à jour un plan de conservation (a. 143, 144);
- peut acquérir de gré à gré ou par expropriation un bien, le céder ou le vendre (a. 145);
- peut, par règlement, accorder aux conditions qu'elle détermine toute forme d'aide financière (a. 151);
- peut obtenir une ordonnance de la Cour supérieure pour protéger un bien menacé (a. 203);
- peut intenter une poursuite pénale pour une infraction concernant un bien protégé (a. 205).

Le conseil de l'arrondissement :

- détermine les conditions relatives à la conservation des valeurs patrimoniales. Ces conditions s'ajoutent à la réglementation municipale (article 2 de RV-2015-14-62).

Le comité consultatif d'urbanisme en patrimoine (CCUP) :

- exerce toutes les fonctions confiées au conseil local du patrimoine par la Loi sur le patrimoine culturel (article 1 du règlement RV 2015-14-75). Les fonctions consistent principalement à donner son avis aux instances concernées avant que celles-ci ne prennent des décisions relatives à un site patrimonial cité.

4.1.2 Objectifs | patrimoine naturel et paysager

D. Révéler et mettre en valeur les sites offrant des points de vue exceptionnels et des percées visuelles vers le fleuve Saint-Laurent et la région de Québec;

E. Protéger et mettre en valeur la falaise et son couvert végétal;

F. Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et les éléments patrimoniaux du Vieux-Lévis.

Actions et recommandations

- **4.1.2.1** Réaménager les belvédères au bout des rues Saint-Jean, Guenette, Marie-Rollet et Henry dans un souci d'intégration harmonieuse avec le projet de réaménagement de la Terrasse du Chevalier-De Lévis (voir section 5.1.2);

- **4.1.2.2** Préserver les vues accessibles depuis le promontoire de la haute-ville et les percées visuelles sur la falaise :
  - Ajouter et modifier certains critères du Règlement sur les PIIA, volet patrimonial (RV 2011-11-31) afin d'encadrer une densification du secteur de la Traverse qui prend en compte les percées visuelles depuis le haut du talus;
  - Ajouter et modifier certains critères du Règlement sur les PIIA, volet patrimonial (RV 2011-11-31) afin d'encadrer une densification du secteur de la Traverse qui favorise la lecture de la falaise et le contact visuel avec celle-ci en évitant l'effet monolithique des futures constructions (voir Annexe).

- **4.1.2.3** Préserver la silhouette de la falaise :
  - Réviser le règlement de zonage (RV 2011-11-23) afin d'exiger la production d'un rapport par un ingénieur-géologue lors de construction au sommet ou au pied du talus;
  - Réviser le règlement de zonage (RV 2011-11-23) afin d'assurer une distance entre les bâtiments et le pied du talus pour y installer des fosses de captation du roc se détachant de la falaise (voir Annexe).

- **4.1.2.4** Élaborer un programme de mise en lumière des attraits patrimoniaux et paysagers du Vieux-Lévis tels que l'église Notre-Dame-de-la-Victoire, les nombreux clochers institutionnels, la Terrasse du Chevalier-De Lévis, la côte des Bûches, l'escalier rouge et la falaise avec l'aide de partenaires provinciaux, tout en assurant la quiétude des propriétés riveraines et en évitant la pollution lumineuse.

- **4.1.2.5** Favoriser le maintien du couvert forestier la diminution des îlots de chaleur dans le Vieux-Lévis.
  - Analyser la possibilité de réaliser un inventaire des arbres patrimoniaux du Vieux-Lévis;
  - Mettre à jour de la *Politique de foresterie urbaine* de la Ville de Lévis en lien avec le développement d'îlots de fraîcheur;
  - Ajuster le *Plan d'action de développement durable* (PADD) de la Ville de Lévis en lien avec la mise à jour de la *Politique de foresterie urbaine*.

4.1.3 Objectifs | patrimoine historique et commémoration

G. Mettre en valeur les équipements et espaces publics identitaires du Vieux-Lévis;

H. Commémorer l'histoire et l'évolution du quartier ancien.

Actions et recommandations

- 4.1.3.1 Reconnaître la Terrasse du Chevalier-De Lévis comme belvédère d'exception en entamant les démarches pour sa citation municipale (reconnaissance et aide financière provinciale possible).

- 4.1.3.2 Réaménager la Terrasse du Chevalier-De Lévis afin de mettre en valeur son rôle identitaire et commémoratif à l'échelle régionale, en accord avec l'*Énoncé d'intégrité commémorative de la Terrasse du Chevalier-De Lévis* (Ville de Lévis, 2015) (voir les lignes directrices présentées à la section 5.1.1).

- 4.1.3.3 Appuyer et soutenir la Fabrique de la paroisse Saint-Joseph-de-Lévis dans le réaménagement de la place Monseigneur-Déziel afin d'en faire une véritable place publique symbolique (voir les lignes directrices présentées à la section 5.1.3).

la Terrasse du Chevalier-De Lévis est un belvédère d'exception à l'échelle régionale

la place Monseigneur-Déziel ou « carré Déziel » est située au coeur historique du plateau du Vieux-Lévis

- 4.1.3.4 Stimuler les initiatives locales de projets muséaux et de mise en valeur intégrée de l'histoire du quartier :
  - Le « parcours Déziel », trajet historique mettant en valeur les lieux forts créés par Monseigneur Joseph-David Déziel;
  - Le projet de diffusion des oeuvres Déziel (projet muséal);
  - Le projet de développement muséal et le réaménagement des terrains du Régiment de la Chaudière;
  - La mise en valeur et l'interprétation du plan de halage du lieu historique national du chantier A.C. Davie (évaluation des coûts et sollicitation auprès des gouvernements provincial et fédéral pour réaliser le projet).

- 4.1.3.5 Appuyer les initiatives du Mouvement Desjardins :
  - Collaborer avec le Mouvement Desjardins, la fédération des coopératives du Québec et le gouvernement du Québec pour la conception et la mise en œuvre du « Parcours de la Coopération », élément de cohérence urbaine permettant de relier le Vieux-Lévis, le Vieux-Québec et le pôle Desjardins;
  - Reconnaître les points d'intérêt du Parcours de la Coopération situés dans le Vieux-Lévis, notamment :
    - L'ancienne gare intermodale et la place publique adjacente;
    - La maison Alphonse-Desjardins (6, rue du Mont-Marie);
    - L'édifice Développement international Desjardins (59, avenue Bégin);
    - L'emplacement de la première caisse Desjardins (6, avenue Bégin).

4.1.4 Objectifs | bâtiments et ensembles patrimoniaux à requalifier

I. Fixer les balises pour des projets de requalification et de revalorisation des bâtiments et sites clés du Vieux-Lévis.

Actions et recommandations

- **4.1.4.1** Recommander des actions spécifiques à chacun des bâtiments et terrains identifiés comme des enjeux dans le diagnostic urbain, en fonction de leur contexte urbain :

MAISON RODOLPHE-AUDETTE

La maison Rodolphe-Audette se situe sur un site stratégique du Vieux-Lévis. Juchée sur la falaise qui longe la montée de la rue Saint-Laurent vers le quartier de Lauzon, elle est visible depuis la rive nord du fleuve Saint-Laurent. En outre, sa volumétrie et son gabarit imposants accrochent l'œil du passant qui descend la rue Saint-Laurent vers le secteur de la Traverse. L'état actuel du bâtiment – présentement désaffecté –, ses attributs architecturaux ainsi que la trame urbaine dans laquelle le bâtiment s'inscrit font partie des enjeux qui touchent le quartier ancien.

maison Rodolphe-Audette

maison Rodolphe-Audette

À l'égard de sa vision et de ses orientations, le PPU du Vieux-Lévis recommande les éléments suivants :

- L'état de vétusté de la résidence sera analysé et une décision justifiant la démolition ou non du bâtiment sera rendue par le comité de démolition. Advenant la démolition de la maison Rodolphe-Audette en raison de son état de vétusté avancé, il est recommandé que le projet de remplacement reproduise le gabarit, la volumétrie et les attributs architecturaux du bâtiment;

- Afin de préserver le maillage du tissu urbain et d'éviter l'encombrement visuel de ce site pivot et hautement visible du Vieux-Lévis, le nombre d'unités d'habitation devrait être limité.

LES SCIES MERCIER

Le bâtiment des Scies Mercier, situé au 220 rue Napoléon-Mercier, est l'un des derniers témoins de l'activité industrielle de Lévis au XIXe siècle. L'intégrité exceptionnelle du bâtiment, sa valeur patrimoniale supérieure de même que la volumétrie particulière de ses toitures contribuent à caractériser ce carrefour d'accès important du Vieux-Lévis. La typologie particulière de cet immeuble de la fin du XIXe siècle attire l'œil des automobilistes et des piétons qui déambulent sur la côte du Passage et sur la côte Labadie. De plus, la hauteur du bâtiment et sa situation en contrebas de la côte du Passage laissent intactes les vues vers le fleuve Saint-Laurent et la capitale nationale. La localisation des Scies Mercier est cruciale dans l'organisation spatiale du quartier. En effet, en plus d'être le point culminant de l'escalier gris (et de la future côte des Bûches) et la porte d'entrée du plateau du Vieux-Lévis, il s'agit d'un lieu pivot entre les rues commerciales et mixtes du plateau, la Terrasse du Chevalier-De Lévis et le site de l'Anglicane et de la Galerie Louise-Carrier. La détérioration du bâtiment, dont une partie est contaminée par les anciennes activités industrielles qu'il abritait, pose un enjeu de taille pour le Vieux-Lévis.

les Scies Mercier

vue sur les toitures des Scies Mercier en descendant la côte du Passage

À l'égard du site des Scies Mercier, le PPU du Vieux-Lévis recommande les éléments suivants :

- Analyser la possibilité de conserver une partie ou l'ensemble des bâtiments existants, ainsi que la possibilité d'autoriser la démolition complète des Scies Mercier par la réalisation d'une étude d'impact patrimonial et une analyse urbanistique d'un plan d'aménagement du site proposant un projet de remplacement intégré respectant les principes d'aménagement suivants :
  - Reconnaissance de la localisation stratégique du site;
  - Planification de l'aménagement de l'îlot en incluant les lots adjacents (2 434 475 et 4 683 621) aux lots des Scies Mercier (5 064 756 et 5 064 757) afin de planifier un projet permettant d'exploiter le plein potentiel de l'intersection;
  - Intégration optimale du projet dans son environnement (cadre bâti, cheminements piéton et cyclable, etc.);
  - Préservation des vues sur le fleuve Saint-Laurent et la capitale nationale depuis la côte du Passage, la rue Dorimène-Desjardins et Wolfe;
  - Préservation des percées visuelles sur la Terrasse du Chevalier-De Lévis depuis la côte Labadie;
  - Maintien des normes actuelles de zonage en matière de hauteur et d'implantation.

localisation approximative des lots

4.2 FAVORISER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE, SOCIAL ET CULTUREL DU VIEUX-LÉVIS

Le Vieux-Lévis se distingue par sa localisation stratégique entre le pôle du Vieux-Québec et le pôle Desjardins. Le quartier possède, à travers son authenticité et son tissu urbain serré, les assises nécessaires pour être un quartier plus animé, dynamique et durable. Déjà activé par la concertation entre les citoyens, les commerçants et les institutions, il s'agit de renforcer l'attractivité du Vieux-Lévis, notamment par des interventions sur le domaine public, afin de lui offrir le levier nécessaire à la création d'une expérience urbaine unique. Il importe donc de renforcer et encourager la fonction commerciale, culturelle et touristique et d'aménager des espaces publics adaptés aux besoins des résidents et bien intégrés au caractère unique du quartier afin de faire du Vieux-Lévis une destination attrayante tout au long de l'année.

4.2.1 Objectifs | développement économique et encadrement réglementaire

A. Favoriser une desserte commerciale de proximité répondant aux besoins de la population du quartier;

B. Développer une économie touristique de commerces de destination en bordure de l'avenue Bégin, de la côte du Passage et de la rue Saint-Louis;

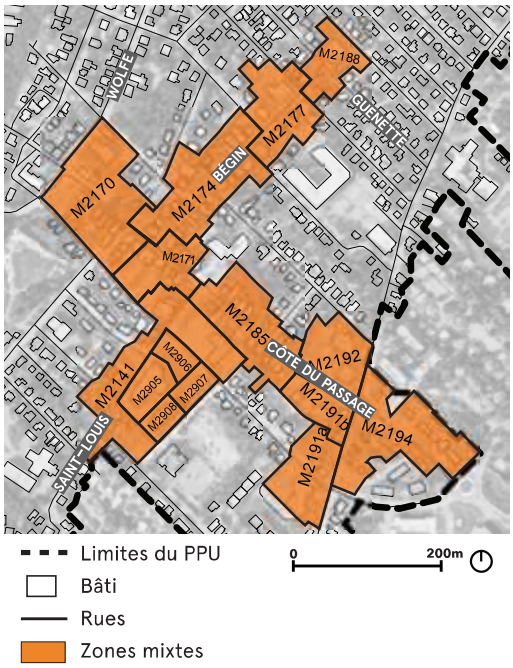
C. Stimuler et faciliter l'intégration et la rétention d'entreprises innovantes au milieu de vie existant aux abords des rues Saint-Louis et Saint-Georges.

Actions et recommandations

- 4.2.1.1 Faciliter l'implantation de nouveaux commerces et de services dans le contexte d'un quartier ancien :

- Consolider les normes de zonage et de lotissement dans le secteur mixte du pôle du plateau présenté à la carte 14 (voir Annexe pour les modifications détaillées):
  - Modifier les limites de certaines zones mixtes afin de cibler particulièrement le secteur commercial du plateau;
  - Retirer l'assujettissement en matière de nombre de cases minimales de stationnement hors rue pour les usages commerciaux (C) et communautaires (P);
  - Abroger les articles du règlement de zonage concernant l'aménagement d'un couvert végétal et la plantation d'arbres dans les zones où le tissu urbain mitoyen ne permet pas de satisfaire à ces exigences;
  - Maintenir l'interdiction d'usages résidentiels aux rez-de-chaussée sur certains tronçons à caractère commercial seulement (zones M2141, M2171, M2174, M2177 et M2188) (voir carte 20 dans la section Annexe).

CARTE 14 : SECTEUR MIXTE DU PLATEAU



- 4.2.1.2 Modifier le règlement de zonage afin de restreindre ou d'interdire certains usages incompatibles avec la vitalité commerciale du Vieux-Lévis :
  - Dans le secteur mixte du plateau (carte 14), autoriser seulement des usages commerciaux favorisant un rez-de-chaussée dynamique et animé;
  - Proscrire l'usage C114 (entreposage intérieur) dans le secteur mixte du plateau et de la Traverse.

- 4.2.1.3 Développer sur le plateau une offre en hébergement complémentaire à celle du secteur de la Traverse :
  - Autoriser les gîtes touristiques, les résidences de tourisme et les auberges de jeunesse dans certaines zones du plateau (voir carte 21 dans la section Annexe).

- 4.2.1.4 Cibler certaines zones du secteur mixte pour la création d'un pôle d'emploi et d'innovation dans le Vieux-Lévis :
  - Autoriser l'usage I1 (industries technologiques, recherche et développement) aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée;
  - Évaluer la possibilité d'adopter des mesures facilitant l'établissement d'entreprises innovantes dans ces zones.

- 4.2.1.5 Évaluer la possibilité d'adopter un programme de crédit de taxes foncières pour le secteur mixte du plateau afin de soutenir l'implantation et la rétention de commerces et d'industries dans le Vieux-Lévis. Ce programme pourrait s'adresser aux propriétés répondant aux critères suivants :
  - Être situé dans le secteur mixte du pôle du plateau (carte 14);
  - Proposer la rénovation ou la restauration d'un bâtiment existant;
  - Appartenir à un usage commercial de proximité (C1), un usage communautaire (P1) ou à un usage lié à l'industrie technologique, de recherche et de développement (I1).

- 4.2.1.6 Pour tous les secteurs traditionnels visés par un PPU, assouplir les critères de sélection à l'aide financière accordée par Développement économique Lévis (DEL).

4.2.2 Objectifs | espaces publics et lieux de rencontre

D. Aménager des espaces propices à la rencontre et au rassemblement;

E. Créer une signature visuelle distinctive dans le Vieux-Lévis (aménagements urbains, signalisation, graphisme, mobilier);

F. Sécuriser les cheminements piétonniers lors des événements.

Actions et recommandations

- 4.2.2.1 Restructurer l'Espace Louis-Carrier pour en faire un espace public polyvalent :
  - Aménager un nouvel espace public faisant office de lieu de rencontre et de rassemblement ponctuel selon les objectifs et critères précisés à la section 5.1.4.

l'emplacement du futur Espace Louis-Carrier possède un potentiel énorme pour le Vieux-Lévis

- 4.2.2.2 Améliorer l'esthétisme et la convivialité de l'avenue Bégin au terme d'un processus de concertation avec les commerçants et résidents du secteur :
  - Intégrer à la réflexion les préoccupations sur la réduction des îlots de chaleur;
  - Ajouter des supports à vélo sur l'avenue Bégin;
  - Actualiser le mobilier urbain en créant une nouvelle signature distinctive pour tout le Vieux-Lévis.

la réfection prochaine des conduites d'eau et d'égout de l'avenue Bégin offre l'opportunité de repenser son aménagement

- 4.2.2.3 Bonifier l'aménagement des parcs et espaces publics de quartier :
  - Actualiser les aménagements et le mobilier urbain du parc Joseph-Godéric-Blanchet;
  - Réaménager le parc du Capitaine-Bernier en tenant compte des besoins des partenaires culturels de la Ville et en l'intégrant dans le *Plan directeur des parcs et espaces verts*.
- 4.2.2.4 Pour tous les secteurs traditionnels visés par un PPU, réviser les critères du Règlement sur les PIIA, volet patrimonial (RV 2011-11-31) et du Règlement de zonage et de lotissement (RV-2011-11-23) afin de mieux encadrer l'affichage commercial (voir Annexe).

4.2.3 Objectifs | espaces culturels et animation du quartier

G. Offrir des espaces pour l'animation et la diffusion culturelle et artistique;

H. Miser sur le partenariat avec les organismes et institutions du quartier afin de créer une programmation continue d'activités;

I. Faciliter la tenue d'événements extérieurs dans les espaces publics du Vieux-Lévis de façon sécuritaire et dans le respect de la quiétude des résidents.

Actions et recommandations

- 4.2.3.1 Réaménager le site de l'escalier gris en s'inspirant de l'ancienne côte des Bûches :
  - Création d'un parc grimpant permettant la diffusion d'œuvres d'art et d'expositions temporaires en partenariat avec les organismes culturels lévisiens (voir sections 4.4.1.2 et 5.1.5)
- 4.2.3.2 Prévoir les besoins en équipements techniques pour la tenue d'activités et d'événements extérieurs lors de la réfection des rues et des espaces publics du Vieux-Lévis;
- 4.2.3.3 Mettre de l'avant la participation citoyenne et l'intégration des organismes du milieu pour l'animation du quartier;

- 4.2.3.4 Mettre en place des interventions temporaires ou transitoires pour tester l'aménagement des espaces publics et animer le quartier de façon ponctuelle :
  - Encourager la collaboration des acteurs locaux et les employés de la Ville de Lévis pour coordonner les aménagements temporaires et transitoires sur le terrain.

- 4.2.3.5 Favoriser le redéveloppement intégré du site de la maison Bernard-Bonnier.

la Placette Bégin dans le Vieux-Lévis

MAISON BERNARD-BONNIER

La maison Bernard-Bonnier a été construite en 1968 sur la rue Notre-Dame. Abritant autrefois la bibliothèque municipale, elle accueille aujourd'hui l'école de musique l'Accroche Notes et l'école de danse Élédanse. Faute d'espace pour développer leurs activités et en raison de contraintes liées à la rénovation du bâtiment, ces organismes seront relocalisés sous peu dans le Centre culturel de Lévis. Bien qu'il ne possède aucun intérêt patrimonial, l'édifice de la maison Bernard-Bonnier joue, par son gabarit et sa vocation publique, un rôle de transition entre les maisons patrimoniales de petit gabarit situées sur les rues Notre-Dame et Gauvreau et les bâtiments institutionnels entourant le Collège de Lévis et l'église Notre-Dame-de-la-Victoire.

maison Bernard-Bonnier

Afin de favoriser le redéveloppement intégré du site de la maison Bernard-Bonnier, le PPU du Vieux-Lévis prévoit les éléments suivants :

- Advenant la rénovation ou un projet de remplacement à caractère communautaire ou culturel, une hauteur de 4 étages (15 mètres) est autorisée ;
- Advenant la rénovation ou un projet de remplacement à caractère résidentiel, une hauteur de 2 étages (9 mètres) est autorisée.

4.2.4 Objectifs | logement et mixité sociale

J. Diversifier l'offre résidentielle afin d'attirer la venue de nouveaux ménages et de répondre aux différentes clientèles en considérant le vieillissement de la population;

K. Augmenter le nombre de ménages et de résidents dans le quartier du Vieux-Lévis;

L. Consolider la trame urbaine par la valorisation des terrains sous-utilisés et des friches urbaines et par une densification graduelle et cohérente avec le tissu urbain et la morphologie du Vieux-Lévis.

Actions et recommandations

- 4.2.4.1 Offrir des types d'habitation variés (maisons unifamiliales, jumelées, etc.) pour répondre aux besoins actuels et futurs de différentes clientèles (familles, personnes seules, couples, etc.) ;

- 4.2.4.2 Privilégier les secteurs traditionnels visés par un PPU pour l'implantation d'habitation favorisant la mixité sociale (ex.: coopératives d'habitation) et encourager l'utilisation et le recyclage de bâtiments existants pour intégrer ce type d'habitation dans une perspective de développement durable.

4.3 CONFIRMER LE SECTEUR DE LA TRAVERSE COMME PÔLE D'ACCUEIL TOURISTIQUE ET VITRINE DE LA CULTURE LÉVISIENNE

Le secteur de la Traverse est un lieu chargé d'histoire parmi les plus significatifs de tout le territoire lévisien. S'il a connu, depuis le milieu du siècle dernier, plusieurs incendies et démantèlements d'industries qui ont déstructuré son tissu urbain, le secteur a aussi bénéficié d'investissements publics qui ont permis de reverdir les berges, préserver les vestiges du passé et rafraîchir sa structure d'accueil. À l'avant-plan de ces investissements, l'aménagement du parc de l'Esplanade et du quai Paquet, la mise en valeur du lieu historique national du chantier A.C. Davie et la construction d'une nouvelle gare fluviale, tous en lien avec le parcours des Anses (aménagée sur l'ancienne voie ferroviaire), donnent le ton sur la volonté des trois paliers de gouvernement de confirmer la vocation publique des rives fluviales, mais aussi de créer un lieu identitaire pour la population de Lévis et donner un nouvel élan commercial et touristique au secteur de la Traverse.

Au sud-est de la rue Saint-Laurent, les lots, construits ou vacants, tous adossés à la falaise, possèdent un potentiel de revitalisation considérable qui doit être guidé par un cadre réglementaire en accord avec le génie du lieu. Cette revitalisation urbaine doit s'appuyer sur l'implantation d'usages touristiques à grand rayonnement et sur les qualités paysagères exceptionnelles du secteur. De nouveaux liens plus solides avec le pôle du plateau permettront de tirer parti du passage des nombreux visiteurs qui transitent par le traversier chaque jour. Ainsi, il s'agit de faire du secteur de la Traverse une porte d'entrée touristique de la Ville de Lévis et une vitrine attrayante de la culture lévisienne.

4.3.1 Objectifs | offre commerciale et touristique

A. Requalifier les bâtiments et densifier les terrains sous-utilisés et l'espace urbain du secteur de la Traverse pour offrir un milieu de vie de qualité et un espace commercial attrayant et animé;

B. Améliorer l'offre commerciale et touristique du secteur de la Traverse par la revitalisation de la rue Saint-Laurent.

Actions et recommandations

- 4.3.1.1 Apporter les changements d'ordre réglementaire permettant une densification de la rue Saint-Laurent en harmonie avec les éléments patrimoniaux existants (voir section 5.2.1 pour illustration du concept et voir Annexe pour modifications réglementaires détaillées) :
  - Modifier le plan de zonage pour créer des zones cohérentes avec les caractéristiques urbaines et paysagères de la rue Saint-Laurent;
  - Modifier les hauteurs maximales autorisées - en maintenant un gabarit de 4 à 7 étages, selon les zones - de manière à prévoir une densification des terrains vacants et des immeubles désaffectés respectueuse du milieu d'accueil;
  - Bonifier les objectifs et critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) spécifique au secteur de la Traverse (RV 2011-11-31) afin d'encadrer l'architecture, la volumétrie et le gabarit des nouvelles constructions sur la rue Saint-Laurent et de favoriser une intégration harmonieuse au contexte patrimonial et urbain;
  - Favoriser la préservation des bâtiments patrimoniaux qui ont une valeur patrimoniale forte et un bon état d'authenticité selon l'inventaire du patrimoine architectural de la Ville de Lévis.

- **4.3.1.2** Favoriser l'implantation de nouveaux bâtiments mixtes (résidentiels et commerciaux) afin d'assurer un milieu de vie habité :
  - Permettre le groupe d'usage Habitation et les usages commerciaux de types « bureau » aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée.
  - Privilégier l'établissement de commerces et services axés sur la restauration, la culture, les arts, le tourisme, l'hôtellerie.

- **4.3.1.3** Permettre la construction d'un bâtiment d'appel sur la rue Saint-Laurent, dans l'axe de la rue Guenette, en face du parc de l'Esplanade et du quai Paquet (voir section 5.2.1) :
  - Autoriser l'implantation d'un établissement hôtelier de sept étages (22 mètres) dont le dernier étage en retrait pourrait accueillir un restaurant panoramique;
  - Établir les critères architecturaux en fonction des percées visuelles depuis le promontoire de la falaise et selon les vues sur la falaise lévisienne;
  - Lancer un appel à projets pour obtenir un bâtiment remarquable sur ce site exceptionnel visible depuis le fleuve et le Vieux-Québec.

localisation du site prévu pour la construction du bâtiment à vocation hôtelière

4.3.2 Objectifs | espaces et équipements publics

C. Bonifier les espaces et les équipements publics situés au nord-ouest de la rue Saint-Laurent;

D. Améliorer l'expérience piétonne et le paysage urbain de la rue Saint-Laurent.

- **4.3.2.1** Favoriser le recyclage de l'ancienne gare intermodale pour y permettre l'implantation d'une halte touristique, d'une salle polyvalente avec possibilité d'expositions et de toutes autres activités compatibles avec le milieu;

- **4.3.2.2** Aménager une place publique de style « terrasse » devant l'ancienne gare intermodale;

- **4.3.2.3** Poursuivre le réaménagement de la rue Saint-Laurent et de la côte Louis-Fréchette (voir section 5.2.2) :
  - Terminer les travaux d'enfouissement de fils électriques;
  - Créer des aménagements urbains (éclairage, mobilier urbain, matériaux, etc.) en continuité avec le nouveau parc de l'Esplanade et du quai Paquet;
  - Maximiser l'espace des piétons par la construction de trottoirs larges et permettre l'implantation de terrasses.

les travaux d'enfouissement des fils et d'élargissement des trottoirs sur la rue Saint-Laurent seront terminés en 2017

l'Esplanade et le quai Paquet, inaugurés durant l'été 2016

4.4 RETISSER LES LIENS, FACILITIER L'ACCÈS ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS

Le Vieux-Lévis possède les qualités d'un milieu de vie attrayant que les interventions présentées aux orientations précédentes viendront sans doute renforcer. Toutefois, un enjeu de taille pour le quartier ancien est sa topographie particulière qui restreint les opportunités de dialogue entre ses deux pôles : le pôle de la Traverse et le pôle du plateau. En effet, la falaise est un imposant obstacle aux nombreux promeneurs et cyclistes, qui fréquentent le parcours des Anses, tout comme elle est un frein pour les piétons qui circulent vers le traversier. La mise en réseau des deux pôles du Vieux-Lévis passe donc par le renforcement des liens qui existent et par la création de nouveaux.

Le Vieux-Lévis est un quartier de proximité, fréquenté par les usagers de tous modes de transport. Pour assurer le succès de sa revitalisation, il importe donc de mettre en oeuvre certaines actions pour sécuriser les déplacements actifs et collectifs, assurer la fluidité de la circulation et bonifier les accès au quartier et à ses attraits.

4.4.1 Objectifs | mise en réseau des pôles

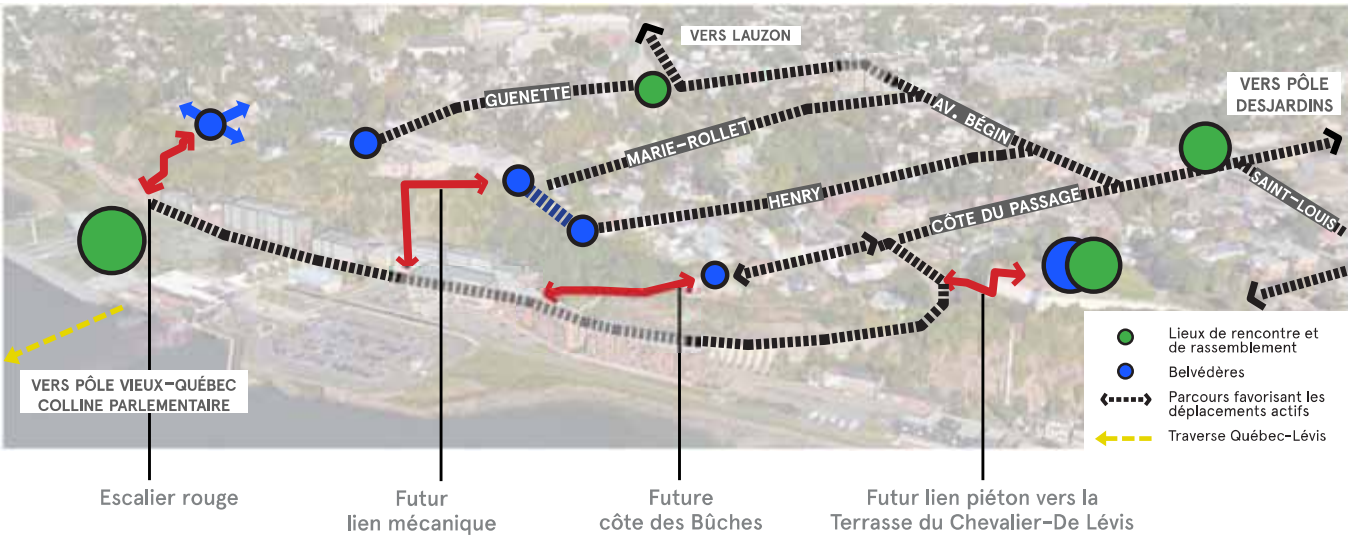
A. Mettre en réseau les espaces et équipements publics du Vieux-Lévis;

B. Relancer la vocation commerciale du Vieux-Lévis par le renforcement des liens entre le pôle de la Traverse et le pôle mixte du plateau.

Actions et recommandations

- 4.4.1.1 Évaluer l'opportunité de construire un lien mécanique pour piétons et cyclistes sur la rue Saint-Laurent, dans l'axe de la rue Marie-Rollet :
  - Acquérir le lot 2 434 863 situé sur la rue Saint-Laurent afin de pouvoir implanter le lien mécanique dans l'axe de la rue Marie-Rollet;
  - Aménager l'arrivée du lien mécanique au sommet de la falaise en cohérence avec le futur belvédère situé au bout des rues Marie-Rollet et Henry (voir section 5.1.2);
  - Construire un équipement sobre, intégré au milieu, adossé ou non sur un bâtiment, qui obstrue peu les vues sur le fleuve Saint-Laurent et le Vieux-Québec;
  - Trouver des partenaires - publics ou privés - pour acquérir et exploiter le lien mécanique et ses équipements.

Figure 7 : Illustration des liens qui seront consolidés ou aménagés dans le cadre du PPU du Vieux-Lévis



- 4.4.1.2 Rénover l'escalier rouge en harmonie avec le réaménagement de la rue Saint-Laurent;

- 4.4.1.3 Prévoir, lors du réaménagement de la côte des Bûches (voir sections 4.2.3.1 et 5.1.5), le remplacement de l'escalier gris par une côte de manière à rendre l'ascension plus aisée et agréable;

- 4.4.1.4 Aménager des parcours favorisant les déplacements actifs pour relier les espaces publics du Vieux-Lévis (voir section 5.3.1) :
  - Prévoir des rues partagées, c'est-à-dire des rues aménagées pour laisser plus de place aux piétons et aux cyclistes de façon à assurer un partage sécuritaire et convivial de la chaussée :
    - Sur la côte Labadie entre la future côte des Bûches et la rue Wolfe;
    - Sur la rue J.T. Larochelle entre la Terrasse de Lévis et le manège militaire;
    - Sur la rue Saint-Louis, entre la rue J.T. Larochelle jusqu'à l'Espace Louis-Carrier.
    - Sur la rue Henry, entre le belvédère (l'arrivée du lien mécanique) et l'avenue Bégin;
    - Sur la rue Guenette, entre le belvédère et l'avenue Bégin;
    - Sur la rue Marie-Rollet, entre le belvédère (l'arrivée et du lien mécanique) et l'avenue Bégin;

précédents de rues partagées : rues Sault-au-Matelot (gauche) et Sainte-Claire (droite) à Québec

4.4.2 Objectifs | transport et mobilité

C. Prévoir des aménagements qui assurent la cohabitation harmonieuse et la sécurité de la circulation piétonne, cycliste et véhiculaire;

D. Assurer la fluidité de la circulation dans le secteur de la Traverse;

E. Garantir l'accès universel de l'espace public.

- 4.4.2.1 Bonifier les infrastructures piétonnes afin de créer des parcours conviviaux et sécuritaires :
  - Prioriser le déneigement sécuritaire et adéquat des rues et trottoirs aux abords des établissements scolaires, sur le parcours des écoliers et sur les principaux axes de déplacements du Vieux-Lévis;
  - Collaborer avec la Commission scolaire des Navigateurs pour sécuriser le débarcadère de l'école Notre-Dame situé sur la rue Saint-Thomas.

- 4.4.2.2 Améliorer la fluidité de la circulation sur la côte du Passage et sur la rue Saint-Laurent (voir sections 5.2.2 et 5.3.2) :
  - Sécuriser l'intersection de Wolfe/côte du Passage/Dorimène-Desjardins;
  - Aménager des traverses piétonnes sécurisées sur la rue Saint-Laurent afin de contrôler le flux de piétons qui convergent vers la gare fluviale;
  - Assurer la fluidité des automobilistes qui utilisent le traversier par l'implantation de feux de circulation;
  - Reconfigurer l'intersection de la rue Saint-Laurent et de la côte Louis-Fréchette.
  - Entamer des discussions avec le propriétaire de la ruelle entre la rue Dorimène-Desjardins et de la côte du Passage afin de rendre cet accès piéton public.

- 4.4.2.3 Prévoir, lors du réaménagement des espaces publics (parcs, places et rues) des critères d'accessibilité universelle pour les personnes à mobilité réduite :
  - Planifier des trottoirs d'au minimum 1,8 mètres, lorsque possible, afin de faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite;
  - Prévoir des élargissements et des abaissements de trottoirs aux intersections;
  - Porter attention aux transitions entre les différents types de revêtements de sol afin de limiter les différences de niveaux;
  - Privilégier le design d'aménagements paysagers sobres et l'utilisation de pavés unis de façon à éviter les surcharges visuelles et favoriser la lecture de la signalisation.

- 4.4.2.4 Consolider le réseau cyclable dans le Vieux-Lévis, en relation avec les quartiers adjacents (voir section 5.3.3), notamment avec le pôle Desjardins, le pôle du Vieux-Québec et le quartier Lauzon.

4.4.3 Objectifs | accès au Vieux-Lévis

F. Signaler les accès au Vieux-Lévis et les attraits du quartier ancien.

Actions et recommandations

- 4.4.3.1 Améliorer l'accès au quartier du Vieux-Lévis et à ses principaux attraits;
  - Élaborer un plan signalétique pour le Vieux-Lévis afin d'implanter des enseignes directionnelles de design distinctif pour indiquer l'emplacement des attraits du Vieux-Lévis;
  - Installer des panneaux de signalisation indiquant l'accès au quartier :
    - Par la rue Saint-Laurent;
    - Au coin des rues Saint-Omer et Mont-Marie;
    - Par le boulevard Alphonse-Desjardins/la côte du Passage;
    - Par la rue Saint-Louis;
    - Par la rue Saint-Georges

entrée au coin du boul. A.-Desjardins/ côte du Passage et de la rue Saint-Georges

entrée au coin des rues Saint-Omer et Mont-Marie

- 4.4.3.2 Consolider la trame urbaine au coin de la côte du Passage et de la rue Saint-Georges pour marquer l'entrée vers le Vieux-Lévis (voir Annexe);
    - Revoir les marges de recul avant des zones M2185 et M2194 pour rapprocher les bâtiments de la rue.

4.4.4 Objectifs | gestion du stationnement

G. Améliorer l'offre et la gestion des cases de stationnement sur rue et hors rue dans le Vieux-Lévis;

H. Éviter les débordements de stationnement sur le plateau du Vieux-Lévis;

I. Accommoder les commerçants de la Traverse.

Actions et recommandations

- 4.4.4.1 Promouvoir l'utilisation des modes de transports collectifs et actifs pour accéder au secteur de la Traverse;
- 4.4.4.2 Élaborer une politique de gestion des cases de stationnement sur rue et hors rue qui fera l'objet d'une consultation publique, comprenant entre autres les éléments suivants :

Stationnement sur rue secteur du plateau

- Établir un plan d'actions et le présenter à la population. Ce plan d'actions démontrera que la Ville de Lévis prend tous les moyens pour privilégier le stationnement sur rue pour les résidents dans les secteurs résidentiels;
- Assurer une meilleure gestion et un meilleur partage du stationnement sur rue du secteur mixte du plateau afin de faciliter l'accès rapide aux commerces et prévenir la présence de « voitures-ventouses » (ex. : travailleurs utilisant le traversiers);
- Interdire le stationnement de longue durée en semaine (ex. : travailleurs utilisant le traversier) sur les rues résidentielles du plateau;
- Étudier la possibilité d'implanter un système de vignettes pour les citoyens sur une portion des rues résidentielles du plateau.

Stationnement hors rue secteur du plateau

- Collaborer avec les acteurs privés concernés en vue d'aménager un stationnement étagé privé accessible au public entre la côte du Passage et la rue Dorimène-Desjardins, au bénéfice des commerçants environnants;
- Collaborer avec Développement international Desjardins afin de parvenir à une entente quant à l'utilisation du stationnement du 59, avenue Bégin en dehors des heures de bureaux (soir et fins de semaine), notamment lors de la tenue d'événements dans le quartier;
- Mettre de l'avant, avec la Corporation de développement du Vieux-Lévis, une stratégie permettant l'utilisation optimale et la gestion des 80 cases de stationnement de l'Espace Saint-Louis;
- Améliorer la signalisation et l'identification des stationnements publics.

Secteur de la Traverse

- Conserver un minimum de 350 cases de stationnement hors rue accessibles au public;
- Instaurer un programme pour favoriser l'utilisation des cases de stationnement pour la clientèle des commerces du secteur de la Traverse;
- Évaluer la possibilité de construire un stationnement sur l'ancien site des Industries Samson en procédant à l'acquisition du lot 2 433 277;
- Favoriser la construction de cases supplémentaires de stationnement pour les employés et résidents du secteur par la construction de stationnements étagés privés sobres, localisés en arrière-lot;
- Poursuivre l'analyse de l'offre et de la demande en stationnement dans le secteur de la Traverse.

05

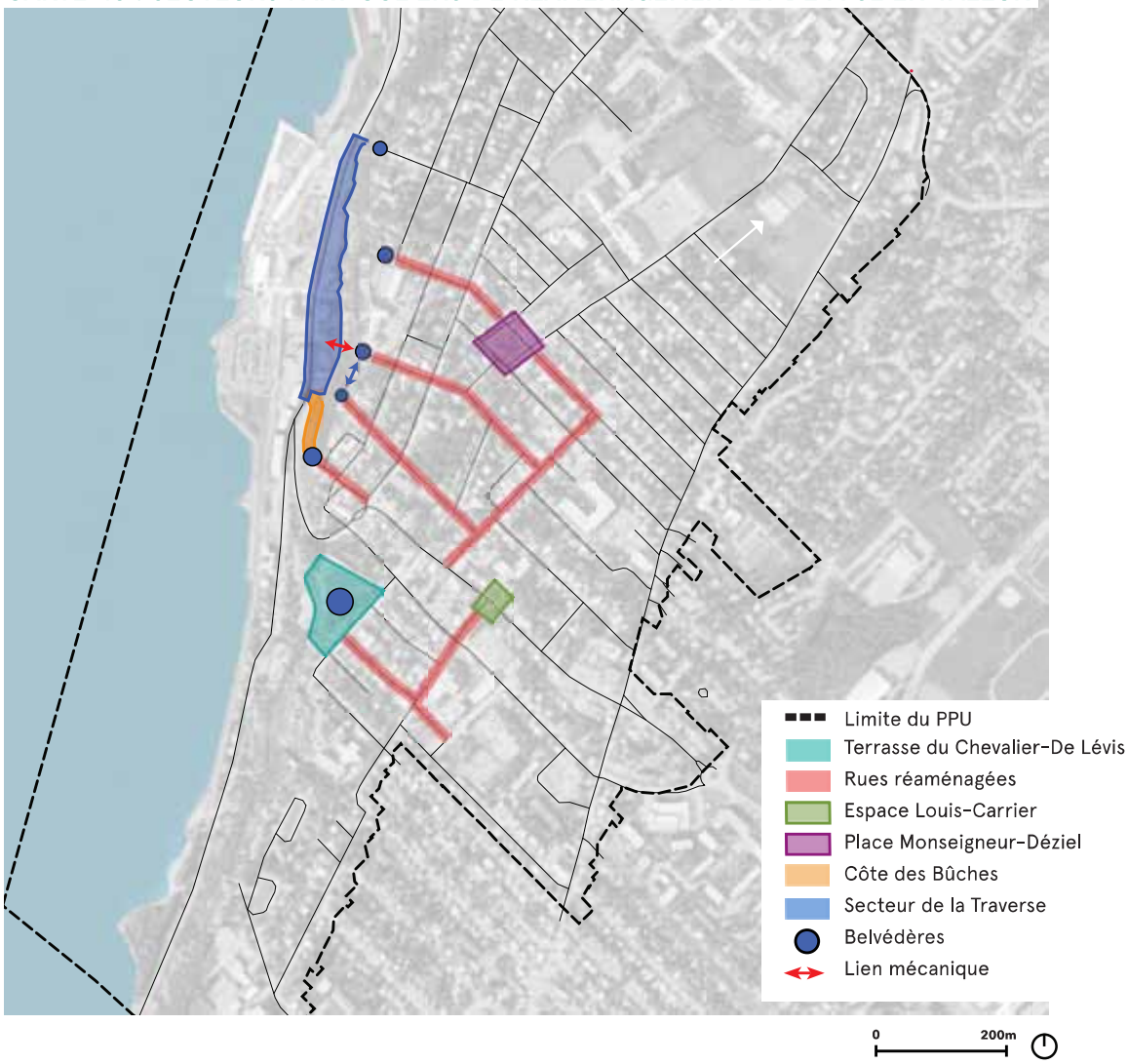
MISE EN OEUVRE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE MISE EN VALEUR

5 - MISE EN OEUVRE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE MISE EN VALEUR

La mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme identifie certaines interventions prioritaires à entreprendre pour préserver les acquis et mettre en valeur le patrimoine bâti, fluvial et paysager du Vieux-Lévis. Elle s'inscrit dans une vision concertée de l'avenir du secteur ancien et souhaite être porteuse d'un milieu de vie de qualité où règne une vie de quartier animée, imprégnée de l'esprit communautaire lévisien.

Les secteurs de réaménagement et de mise en valeur concrétisent les orientations et les objectifs d'aménagement énoncés à la section précédente. Pour les secteurs ciblés, des objectifs spécifiques à chaque intervention et des moyens de mise en œuvre sont suggérés et s'inscrivent dans une vision d'avenir globale pour le Vieux-Lévis.

CARTE 15 : SECTEURS PARTICULIERS DE RÉAMÉNAGEMENT ET DE MISE EN VALEUR



5.1 LES ESPACES PUBLICS

5.1.1 La Terrasse du Chevalier-De Lévis

Terrasse du Chevalier-De Lévis

Action : *Reconnaître la Terrasse du Chevalier-De Lévis comme belvédère d'exception et mettre en valeur son rôle identitaire et commémoratif à l'échelle régionale.*

En référence à l'*Énoncé d'intégrité de la Terrasse du Chevalier-De Lévis*, plusieurs éléments font de la Terrasse un élément identitaire fort de la ville de Lévis : son panorama ouvert vers la ville de Québec, sa construction dans un contexte économique difficile et son architecture militaire et maritime.

Objectifs liés à l'intervention

Terrasse du Chevalier-De Lévis

Terrasse du Chevalier-De Lévis

- Conserver et valoriser la vue périphérique exceptionnelle offerte par le belvédère que constitue la Terrasse du Chevalier-De Lévis;
- Favoriser un dialogue visuel avec le fleuve Saint-Laurent;
- Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis de la Terrasse du Chevalier-De Lévis (kiosques, tourelles, mur de soutènement, dégagement sous la terrasse);
- Offrir différents traitements à l'espace afin de consacrer ses différentes utilisations possibles (lieu de rassemblement, belvédère, place commémorative, espace familial);
- Améliorer l'esthétisme des aménagements et l'ambiance physique du site, et ce, tout au long de l'année (confort physique, température, vent);
- Faciliter l'accès à la Terrasse du Chevalier-De Lévis et l'intégrer aux pôles d'intérêt dynamiques du Vieux-Lévis;
- Bonifier et diversifier l'offre en services et l'expérience des visiteurs sur la Terrasse du Chevalier-De Lévis;
- Créer des aménagements publics de qualité qui contribuent à la définition de la destination touristique.

Moyens de mise en oeuvre

- Protéger les points de vue en évitant de construire des structures pouvant nuire à la contemplation du panorama depuis la Terrasse;
- Remplacer le garde-corps actuel par un modèle qui ne gêne pas la vue;
- Ajouter des mesures d'atténuation de l'effet du vent sur la Terrasse (végétation, garde-corps ou autres moyens);
- Actualiser le mobilier urbain en créant une nouvelle signature en harmonie avec le reste du Vieux-Lévis et le réseau de belvédères urbains;
- Uniformiser et simplifier l'affichage et la signalétique sur l'ensemble du site en harmonie avec le reste du Vieux-Lévis;
- Enfouir les fils électriques sur la Terrasse;
- Revoir l'éclairage utilitaire et d'ambiance afin qu'il mette en valeur le site, assure la sécurité des usagers et qu'il ne nuise pas au panorama;
- Mettre en lumière la Terrasse du Chevalier-De Lévis en évitant la pollution lumineuse;
- Bonifier l'expérience des visiteurs (ajouter des panneaux d'interprétation sur le belvédère qui mettent en valeur les éléments saillants de l'histoire de Lévis, de Québec et de la Terrasse ainsi que les éléments marquants du paysage de la capitale et de ses environs);
- Restaurer les éléments bâtis ayant un intérêt patrimonial (tourelles et kiosques);
- Marquer la présence de l'espace commémoratif du Régiment de la Chaudière;
- Maintenir un grand espace dégagé pour le rassemblement et la tenue d'évènements;
- Créer une continuité entre la Terrasse et le manège militaire (rue J.T. Larochelle);
- Prévoir l'aménagement d'un lien reliant la Terrasse au pôle de la Traverse;
- Améliorer et consolider les liens entre la Terrasse et le pôle du plateau situé à proximité (côte du Passage, rue Saint-Louis, avenue Bégin, future côte des Bûches).

vue aérienne de la Terrasse du Chevalier-De Lévis

5.1.2 Les Belvédères

Orientation : ***Créer un concept d'aménagement intégré de tous les belvédères offrant des points de vue exceptionnels sur les paysages d'intérêt métropolitain.***

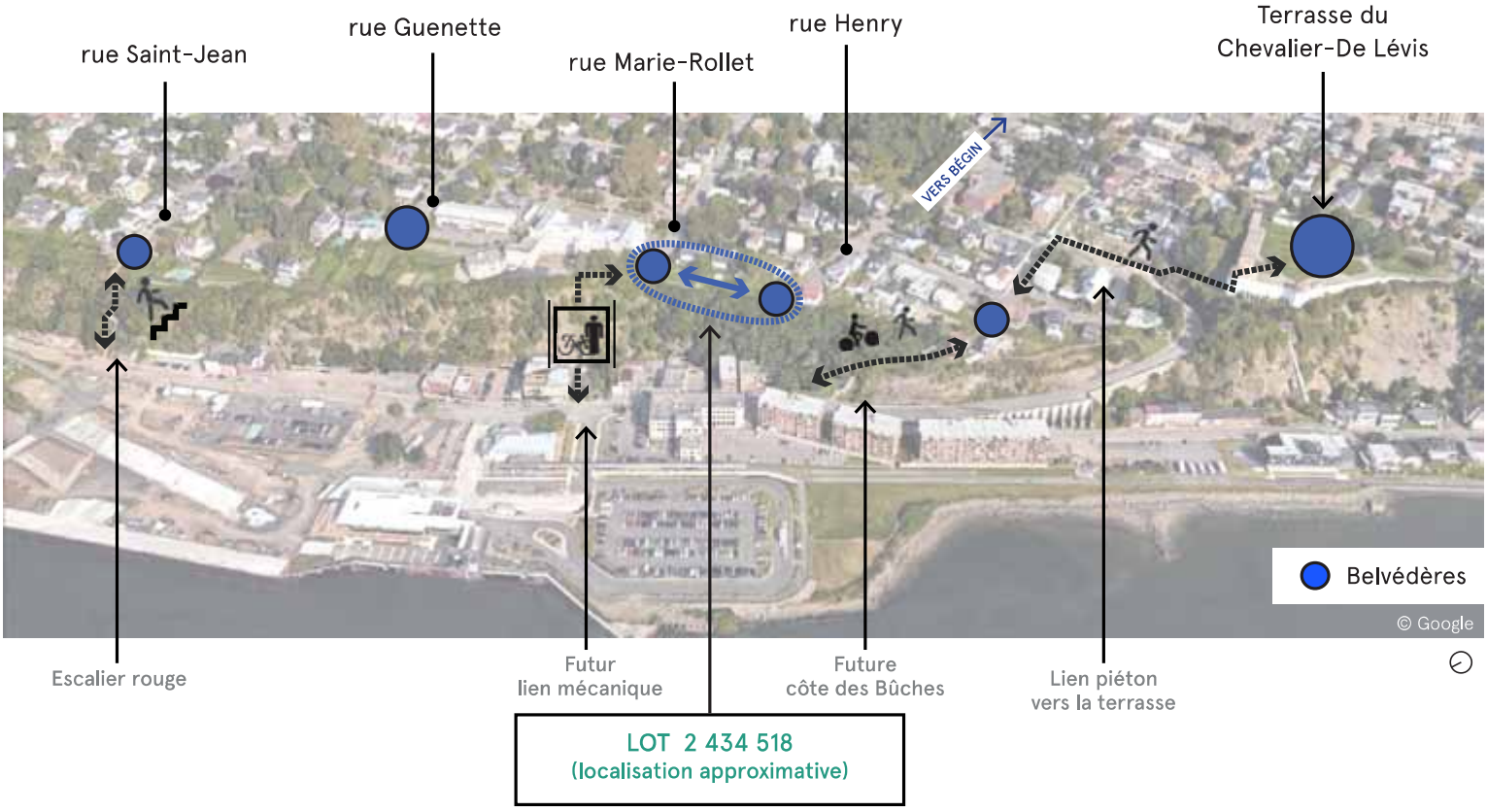
Avec la Terrasse du Chevalier-De Lévis, les belvédères des rues Saint-Jean, Guenette, Marie-Rollet et Henry forment un ensemble d'espaces publics qui offrent des points de vue exceptionnels sur le fleuve Saint-Laurent, le Vieux-Québec et les Laurentides. Chacun d'entre eux offre une perspective différente qui permet d'apprécier les beautés paysagères des lieux.

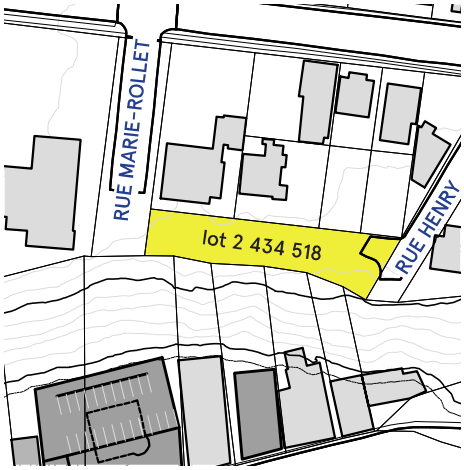
Objectifs liés à l'intervention

- Entreprendre le réaménagement physique des belvédères de façon à mettre en valeur le paysage et à renforcer le lien visuel avec le fleuve Saint-Laurent;
- Réaménager les belvédères dans un souci d'intégration harmonieuse avec le projet de réaménagement de la Terrasse du Chevalier-De Lévis.

Moyens de mise en oeuvre

- Réaménager les belvédères du Vieux-Lévis en prévoyant des aménagements sobres qui favorisent la détente et la contemplation;
- Utiliser le lot 2 434 518 appartenant à la Ville de Lévis pour unir les belvédères au bout des rues Marie-Rollet et Henry qui, le cas échéant, pourront servir d'espace d'accueil à l'arrivée du lien mécanique.





Localisation du lot 2 434 518 appartenant à la Ville de Lévis

belvédère au bout de la rue Saint-Jean

vue depuis le belvédère de la rue Marie-Rollet

belvédère au bout de la rue Henry

5.1.3 La place Monseigneur-Déziel

Orientation : *Appuyer la Fabrique de la paroisse Saint-Joseph-de-Lévis dans le réaménagement de la place Monseigneur-Déziel afin d'en faire une véritable place publique symbolique*.

La place Monseigneur-Déziel est au cœur du Vieux-Lévis. Elle est située à proximité de l'avenue Bégin, de l'Église Notre-Dame-de-la-Victoire et de la Maison Alphonse-Desjardins. Une statue commémorant l'apport de monseigneur Déziel dans la région y est d'ailleurs érigée.

Objectifs liés à l'intervention

- Faire de la place Monseigneur-Déziel l'élément central d'un parcours historique des oeuvres de monseigneur Déziel;
- Intégrer des éléments d'interprétation du lieu et du personnage historique;
- Réaménager la place Monseigneur-Déziel en la reliant à l'église Notre-Dame-de-la-Victoire et à la maison Alphonse-Desjardins;
- Profiter du point de vue unique offert par le belvédère naturel vers la ville de Québec;
- Rendre agréables et sécuritaires l'embarquement et le débarquement des usagers du transport en commun;
- Favoriser la cohabitation harmonieuse des différents modes de transport sur la rue Guenette devant l'église;
- Offrir différentes ambiances au sein du parc;
- Faire de la place Monseigneur-Déziel un îlot de fraîcheur urbain;
- Permettre la rencontre par des aménagements destinés aux travailleurs du quartier, aux visiteurs et aux usagers du transport collectif.

Moyens de mise en œuvre

- Enfouissement des fils aériens en bordure de la place publique;
- Favoriser un revêtement de sol continu de l'église jusqu'à la statue de monseigneur Déziel;
- Marquer le lien entre la place Monseigneur-Déziel et la maison Alphonse-Desjardins par un traitement au sol;
- Conserver les arbres existants et ajouter différentes variétés de végétation;
- Bonifier les aménagements de l'arrêt d'autobus de l'Église (abribus intégrés, mobilier urbain adéquat);
- Actualiser le mobilier urbain en créant une nouvelle signature en harmonie avec le reste du Vieux-Lévis;
- Prévoir du mobilier varié et flexible permettant différents usages;
- Prévoir des mesures de ralentissement de la circulation (texture au sol, rétrécissement des intersections) sur la rue Guenette devant l'église;
- Mettre en lumière l'église Notre-Dame-de-la-Victoire, tout en limitant la pollution lumineuse;
- Mettre en valeur la statue de monseigneur Déziel.

Relier le parvis de l'église et la place

Relier la maison Desjardins

Profiter des vues en hauteur

Aménager des aires d'attente

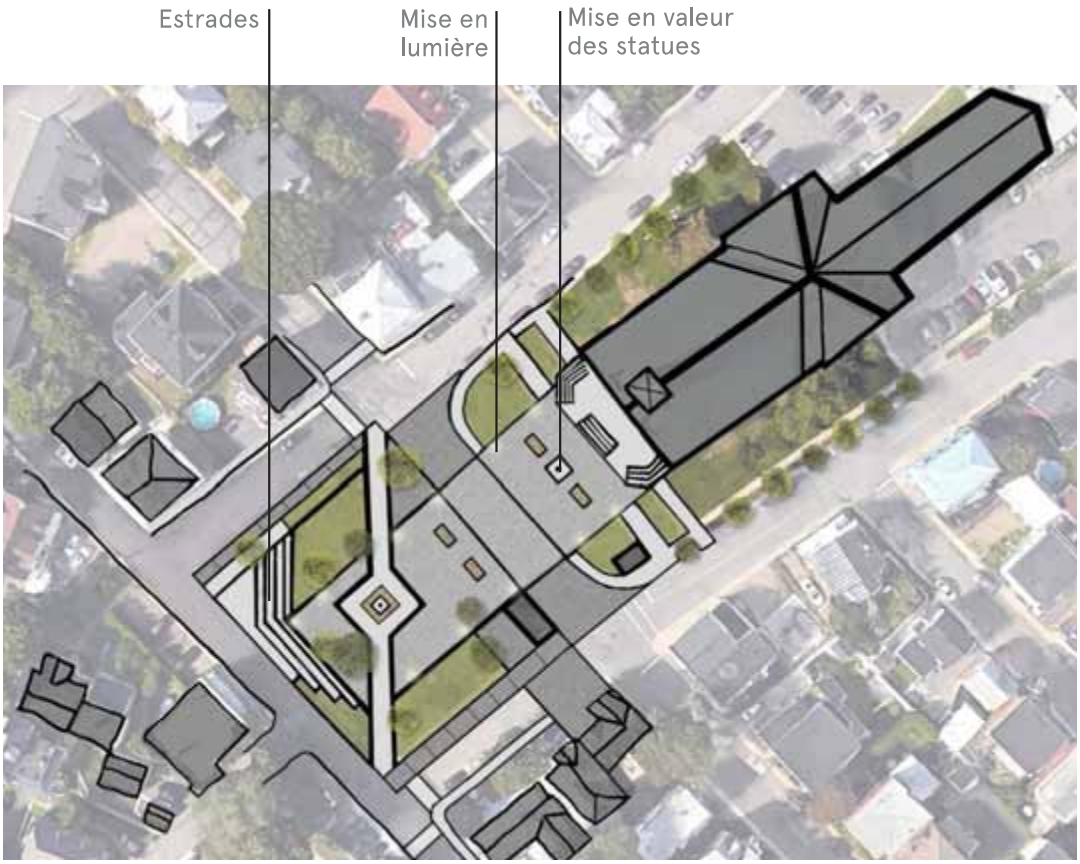


Figure 9 : Une nouvelle place publique pour l'Église Notre-Dame-de-la-Victoire

Figure 10 : La place Monseigneur-Déziel - Existant

Figure 11 : La place Monseigneur-Déziel - Proposition

5.1.4 Espace Louis-Carrier

Orientation : *Restructurer la placette de la côte du Passage pour en faire l'Espace Louis-Carrier, un espace public polyvalent et rassembleur.*

Objectifs liés à l'intervention:

- Réaménager le stationnement de l'Office Municipal d'Habitation (OMH) et le stationnement public municipal en une place publique;
- Favoriser des aménagements qui assurent la flexibilité et la lisibilité de l'espace pour différents usages et en différentes saisons;
- Prévoir l'implantation de nouveaux bâtiments encadrant harmonieusement la place publique, dont les usages sont complémentaires à l'offre existante, afin d'assurer l'animation de l'Espace Louis-Carrier;
- Assurer une cohabitation harmonieuse et sécuritaire des différents modes de transport.

aménagements actuels du coin de la rue Saint-Louis et de la côte du Passage

Moyens de mise en œuvre

- Relocaliser le stationnement de l'Office Municipal d'Habitations (OMH) sur la rue Saint-Étienne (lot 2 433 353);
- Acquérir le lot 2 433 318 (au coin nord-ouest de la rue Saint-Louis et de la côte du Passage) pour l'inclure à la place publique;
- Aménager l'Espace Louis-Carrier en continuité avec la nouvelle rue partagée Saint-Louis;
- Concevoir le design de la nouvelle place, ses équipements techniques et son mobilier urbain de manière à en faire une place publique flexible permettant d'accueillir une diversité d'activités;
- Encadrer la place publique par de nouvelles plantations d'arbres et un éclairage bonifié;
- Élargir les trottoirs aux abords de l'Espace Louis-Carrier pour permettre leur appropriation par les résidents et les visiteurs;
- Évaluer la possibilité d'implanter un marché extérieur et non-permanent (hebdomadaire, événementiel, saisonnier);
- Privilégier des matériaux et couleurs sobres et durables.

Figure 12 : Un espace flexible et appropriable

5.1.5 Côte des Bûches

Orientation : ***S'inspirer de l'ancienne côte des Bûches pour créer un parc grimpant permettant la diffusion d'oeuvres d'art et d'expositions temporaires sur le site de l'escalier gris.***

La côte Labadie a longtemps été connue sous le nom de côte des Bûches, en référence à son pavé constitué de bûches plantées verticalement afin de faciliter la montée de chevaux. Elle fut le premier lien entre le secteur de la Traverse et le plateau du Vieux-Lévis, mais fut remplacée par l'escalier gris à la fin du XXe siècle.

Objectifs liés à l'intervention

- Bonifier l'aménagement du lien entre le plateau et le secteur de la Traverse en s'inspirant de l'ancienne côte des Bûches.
- Créer un parcours pour piétons (et si possible pour les cyclistes) qui relie les activités d'intérêts entre le pôle du secteur de la Traverse, le pôle commercial mixte du plateau, le pôle de la Terrasse du Chevalier-De Lévis et le parcours de la Coopération;
- Créer des lieux d'arrêts dans la montée qui permettent de profiter des panoramas d'exception vers le paysage fluvial;
- Mettre en valeur l'art public et des lieux de diffusion culturelle dans le Vieux-Lévis.

Moyens de mise en œuvre

- Conserver la végétation existante de la falaise afin de l'intégrer à l'ambiance du nouveau lien;
- Favoriser des revêtements de sol qui permettent le passage de différents modes de déplacement actif et qui assurent une continuité entre les pôles du parcours;
- Aménager des espaces d'expositions pour mettre en valeur l'art public et créer d'autres lieux de diffusion culturelle dans le Vieux-Lévis, en partenariat avec les organismes artistiques existants;
- Évoquer l'histoire de la côte des Bûches en reprenant, si possible, son revêtement d'origine par section;
- Aménager des haltes à différents paliers de façon sécuritaire en y disposant des supports à vélos et du mobilier urbain;
- Évaluer la possibilité d'utiliser une partie du lot enclavé 2 434 512 (au bas de la future côte des bûches sur la rue Saint-Laurent) dans l'aménagement du site.

La côte des buches en 1872

La côte des buches en 1942

Figure 13 : Côte des Bûches - Existant

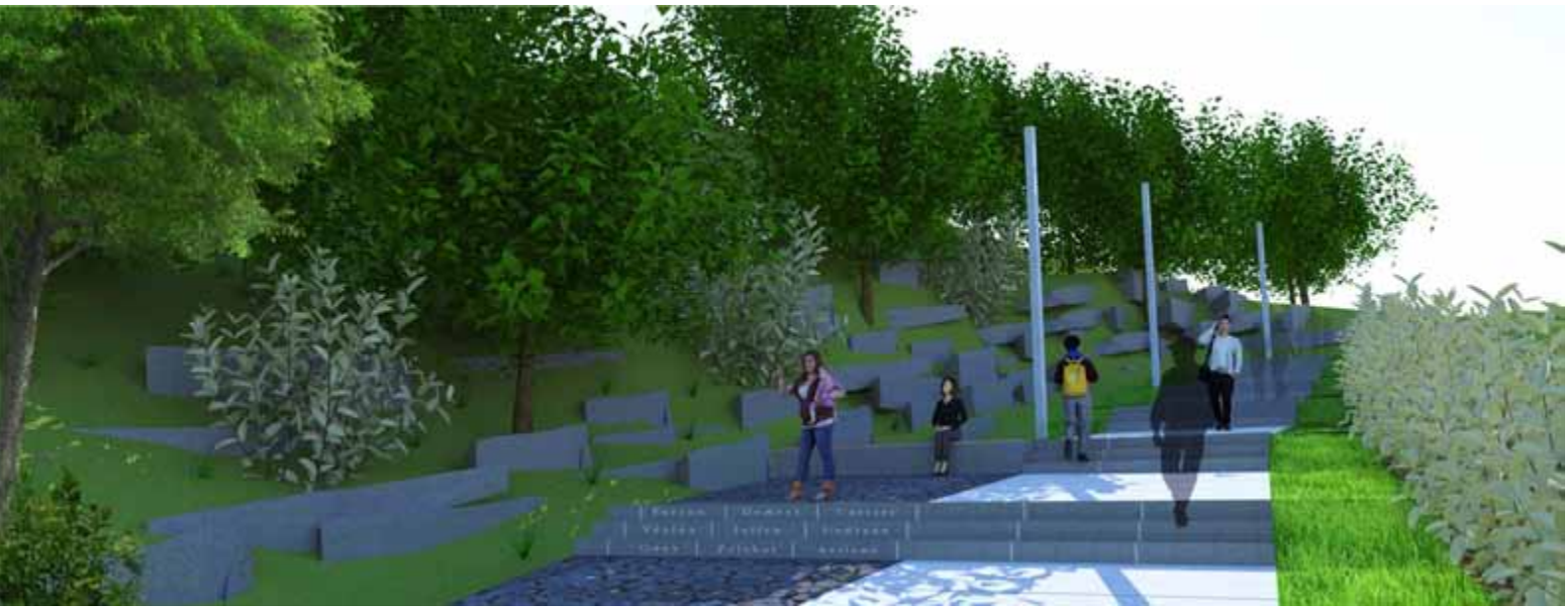


Figure 14 : Côte des Bûches- Proposition

5.2 LE SECTEUR DE LA TRAVERSE – PÔLE DE LA TRAVERSE

5.2.1 Paramètres de densification de la rue Saint-Laurent

Orientation : *Permettre la consolidation et la requalification du secteur de la Traverse pour en faire un milieu de vie dynamique et un lieu de destination attractif.*

Objectifs liés à l'intervention:

- Consolider et requalifier le tissu urbain le long de la falaise en harmonie avec le milieu anthropique et naturel existant afin de créer un milieu de vie de qualité et une destination touristique de premier ordre;
- Favoriser l'intermodalité en améliorant l'accessibilité et les déplacements pour les piétons, les cyclistes et les utilisateurs du transport en commun;
- Mettre en valeur la falaise comme élément patrimonial naturel, historique et identitaire lévisien et maintenir sa visibilité et sa lecture;
- Obtenir l'équilibre entre l'offre et la demande en cases de stationnement (minimum 350 cases hors rue).

Figure 15 : Simulation de la densification de la rue Saint-Laurent en fonction du nouveau cadre réglementaire proposé par le PPU (1)

Moyens de mise en œuvre :

- Créer quatre zones (division de la zone M2163) afin de faciliter l'application des normes de zonage et des objectifs et critères du PIIA;
- Réviser le règlement de zonage pour permettre des hauteurs maximales qui prennent compte des percées visuelles et de la présence de bâti patrimonial dans le secteur de la Traverse;
- Bonifier le Règlement sur les PIIA (volet patrimonial) du secteur de la Traverse (voir Annexe) pour mieux encadrer l'implantatation, la volumétrie, les gabarits, l'architecture et l'insertion de nouveaux bâtiments dans le secteur de la Traverse;
- Conserver les bâtiments à valeur patrimoniale «forte» et ayant conservé un bon état d'authenticité selon l'inventaire du patrimoine architectural de la Ville de Lévis;
- Localiser les stationnements (de surface, étagés) en arrière-lot et privilégier, lorsque possible, le stationnement souterrain.

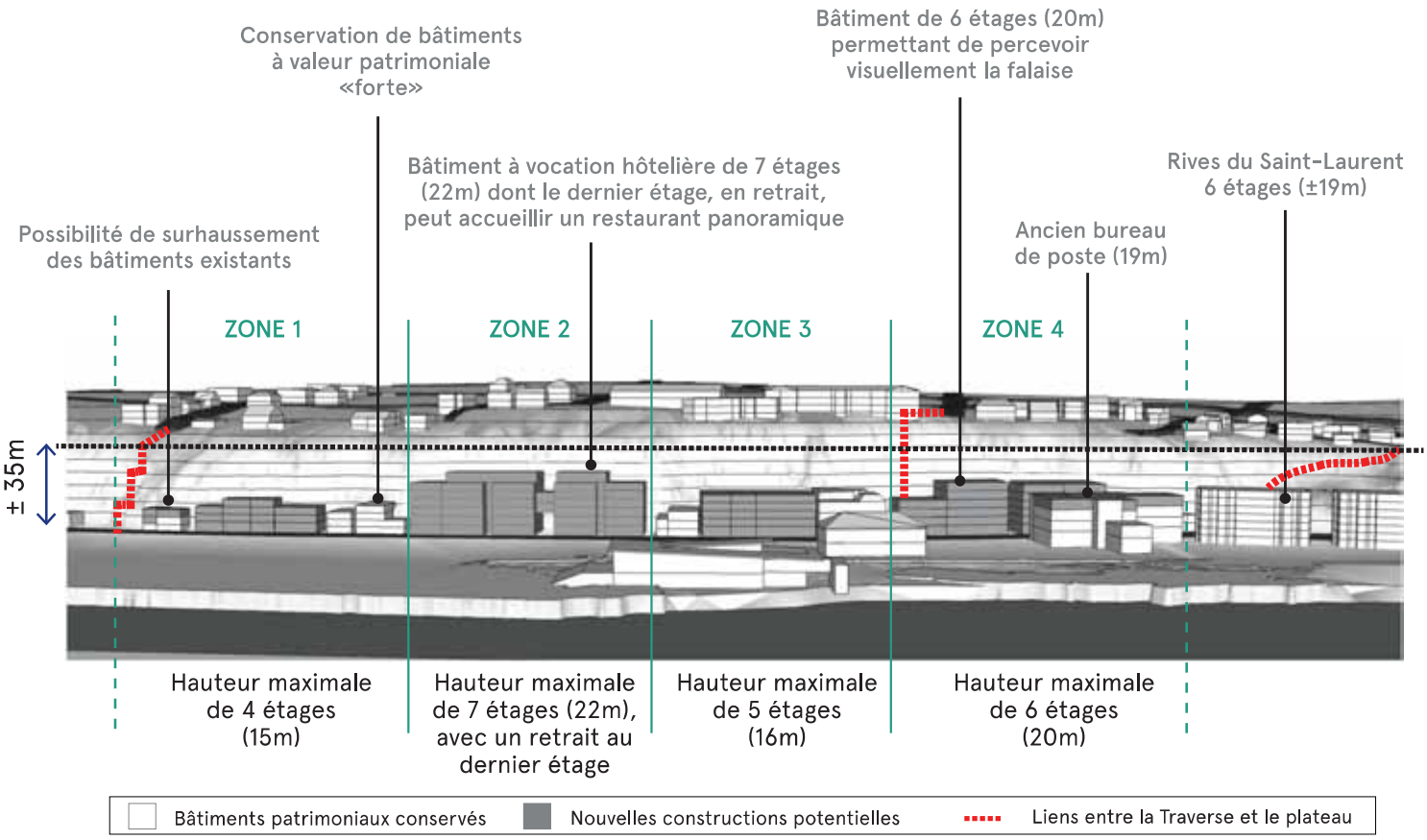


Figure 16 : Simulation de la densification de la rue Saint-Laurent en fonction du nouveau cadre réglementaire proposé par le PPU (2)

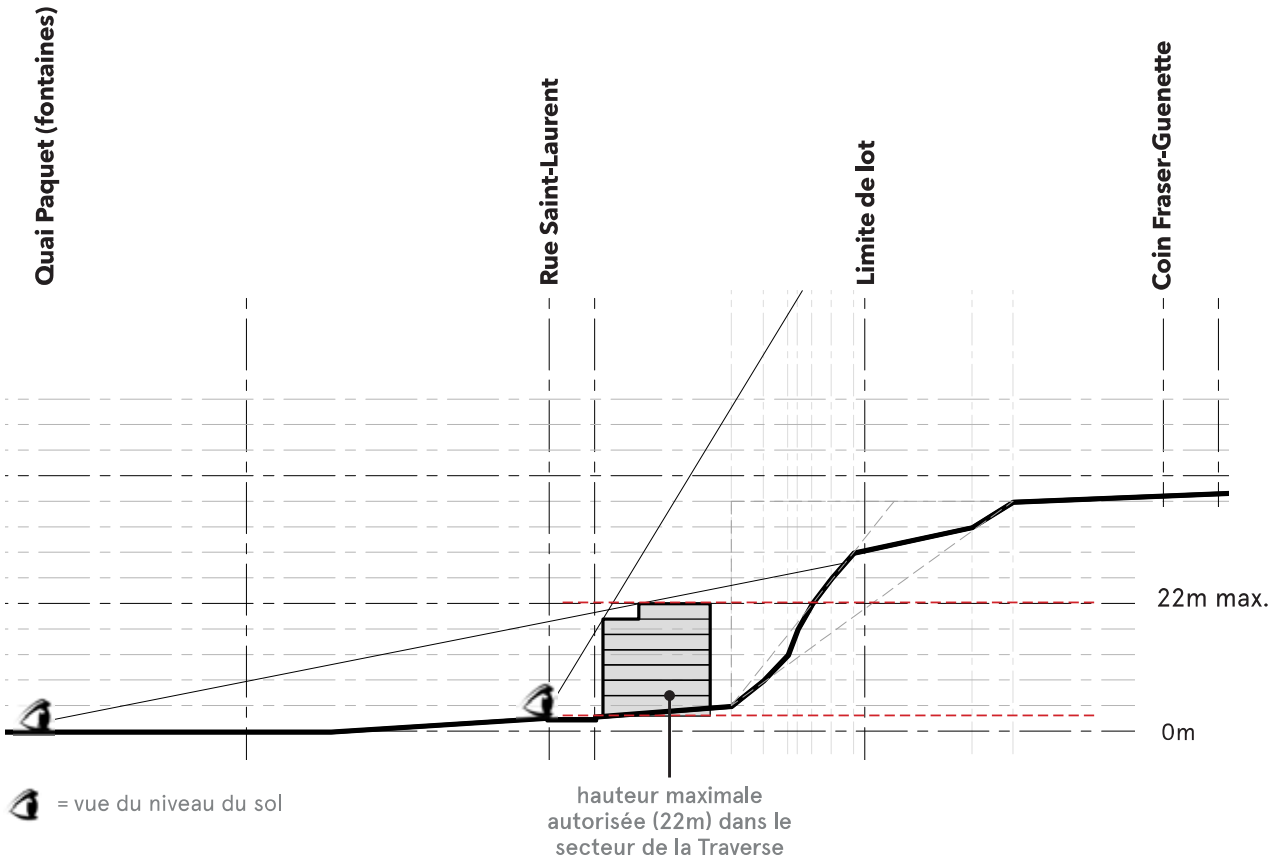


Figure 17 : Préservation des vues sur la falaise et des percées visuelles depuis le promontoire

Le secteur de la Traverse est très peu visible depuis le belvédère Guenette en raison de l'étroitesse des terrains au bas de la falaise et de la pente particulière du talus à cet endroit, ce qui en fait des endroits privilégiés pour concentrer les bâtiments de plus forte densité sur la rue Saint-Laurent sans affecter les vues depuis le promontoire du Vieux-Lévis.

De plus, c'est dans l'axe de la rue Guenette que la falaise est la plus élevée dans le secteur de la Traverse. Les bâtiments en hauteur construits à cet endroit sont donc moins susceptibles d'affecter les percées visuelles sur la falaise.

vues depuis le belvédère Guenette

5.2.2 Réaménagement de la rue Saint-Laurent

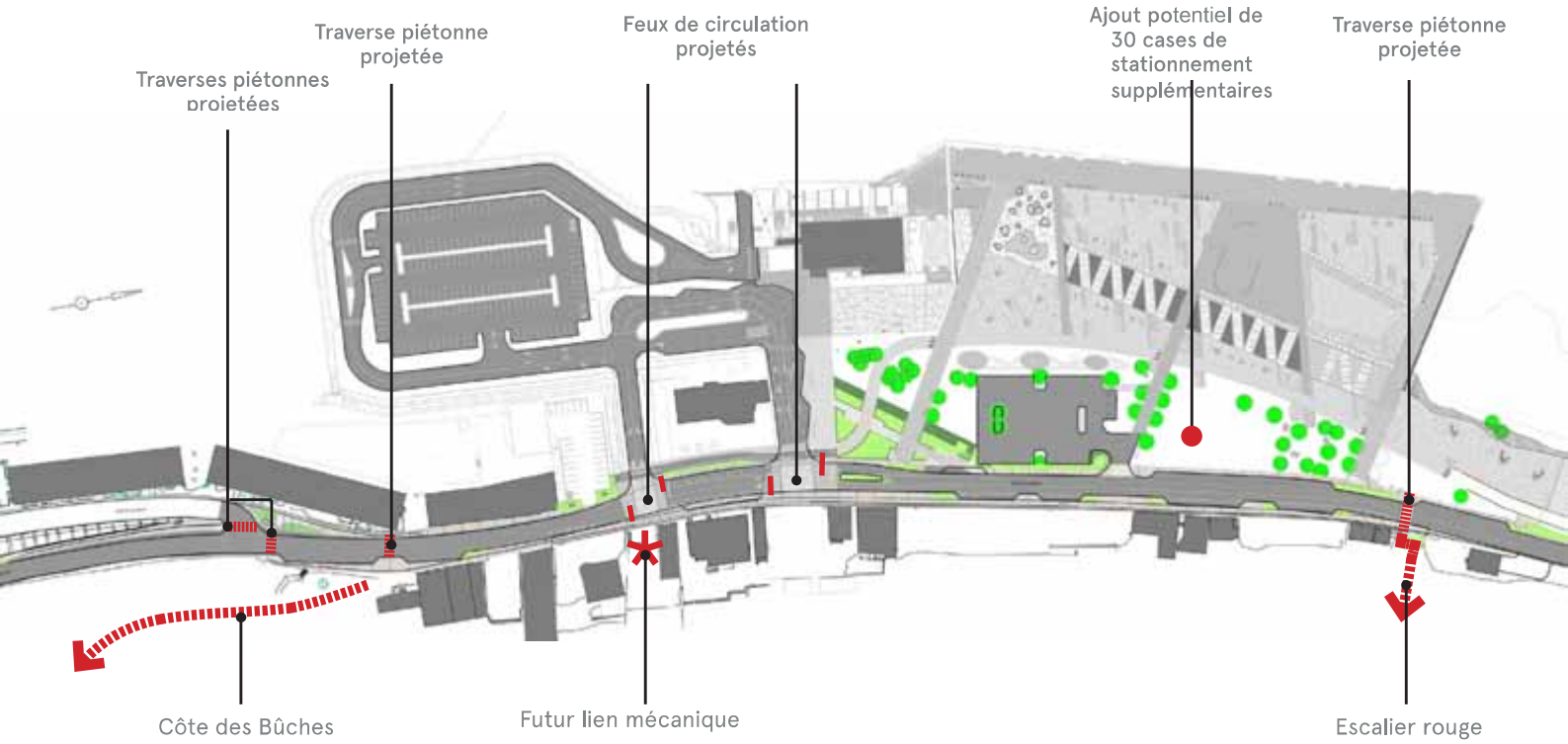
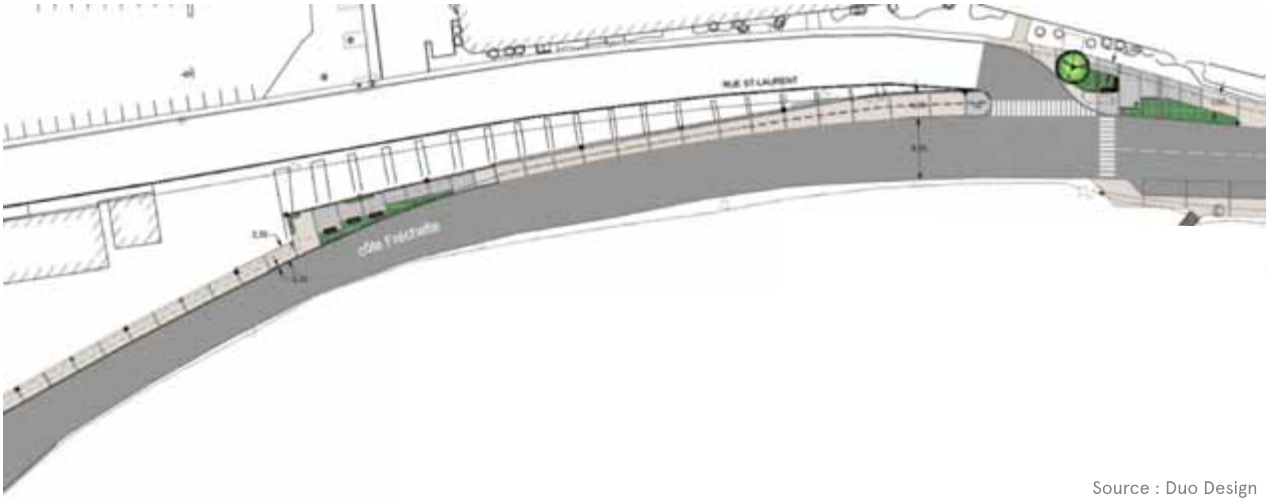


Figure 18 : Plan rue Saint-Laurent (Ville de Lévis) - réaménagement



Source : Duo Design

Figure 19 : Plan préliminaire (Ville de Lévis) - reconfiguration de l'intersection de la rue Saint-Laurent et de la côte L.-Fréchette

Figure 20 : Proposition d'aménagement d'un belvédère dans la côte Louis-Fréchette

Figure 21 : Proposition de réaménagement de la rue Saint-Laurent

5.3 DÉPLACEMENTS ACTIFS

Pour favoriser l'appropriation du quartier par ses citoyens et visiteurs et pour renforcer la pertinence des interventions proposées par le PPU, il est essentiel de créer des espaces favorisant les déplacements actifs (marche et vélo). Ainsi, le PPU du Vieux-Lévis propose différentes options pour les piétons et cyclistes qui fréquentent le quartier et ses attraits.

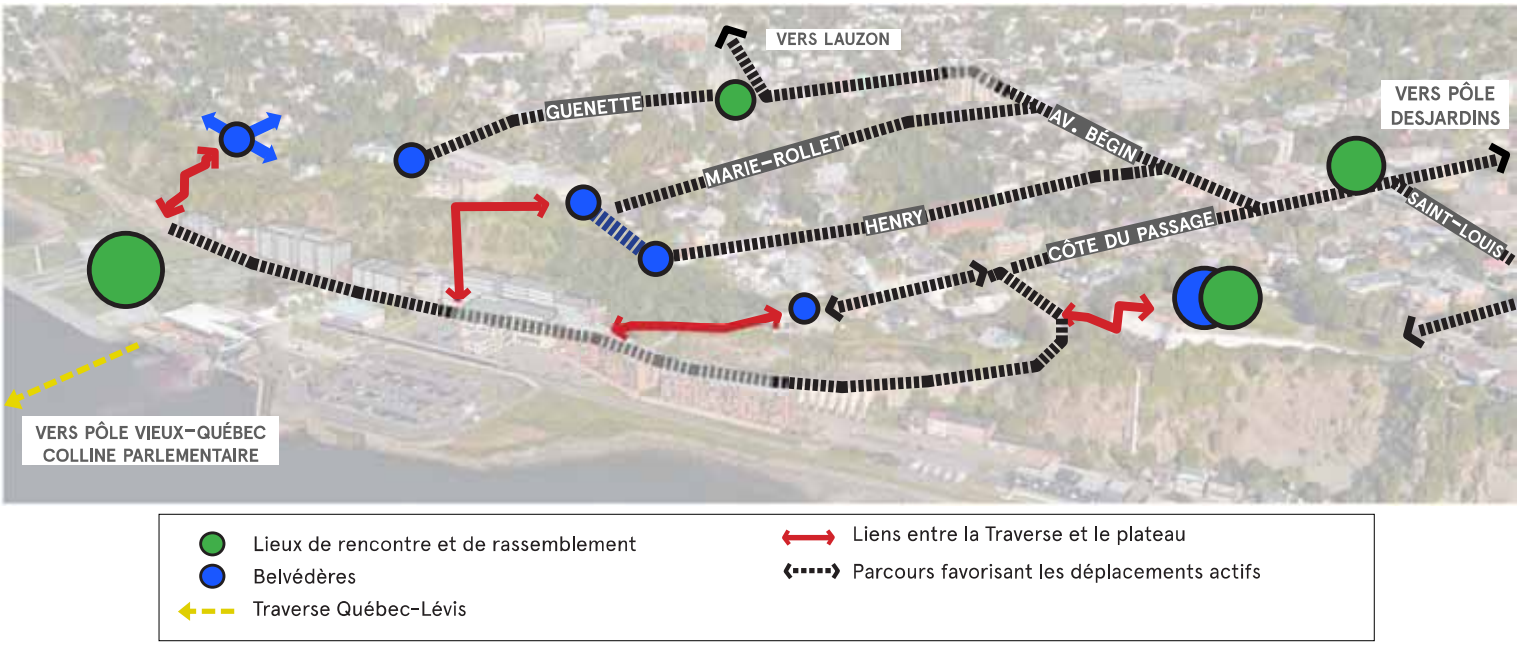


Figure 22 : Illustration des liens qui seront consolidés ou aménagés dans le cadre du PPU du Vieux-Lévis

5.3.1 Rues partagées

Orientation : *Consolider les liens entre les pôles et améliorer l'expérience piétonne et cycliste.*

CONCEPT DE RUE PARTAGÉE

Une rue partagée offre à tous ses usagers (piétons, cyclistes, véhicules) un espace équitable sur la chaussée. Elle se caractérise par des aménagements qui favorisent le ralentissement des automobiles, par des trottoirs bas qui facilitent la transition des piétons et par des aménagements paysagers (arbres, végétation) qui témoignent du caractère particulier de la rue.

Objectifs d'aménagement

- Offrir une diversité de parcours qui connecte les lieux clés afin d'encourager un mode de vie sain;
- Favoriser les déplacements actifs par des interventions sur le domaine public;
- Sécuriser les déplacements actifs tout en conservant le nombre de cases de stationnement nécessaire aux activités à proximité.

Moyens de mise en oeuvre

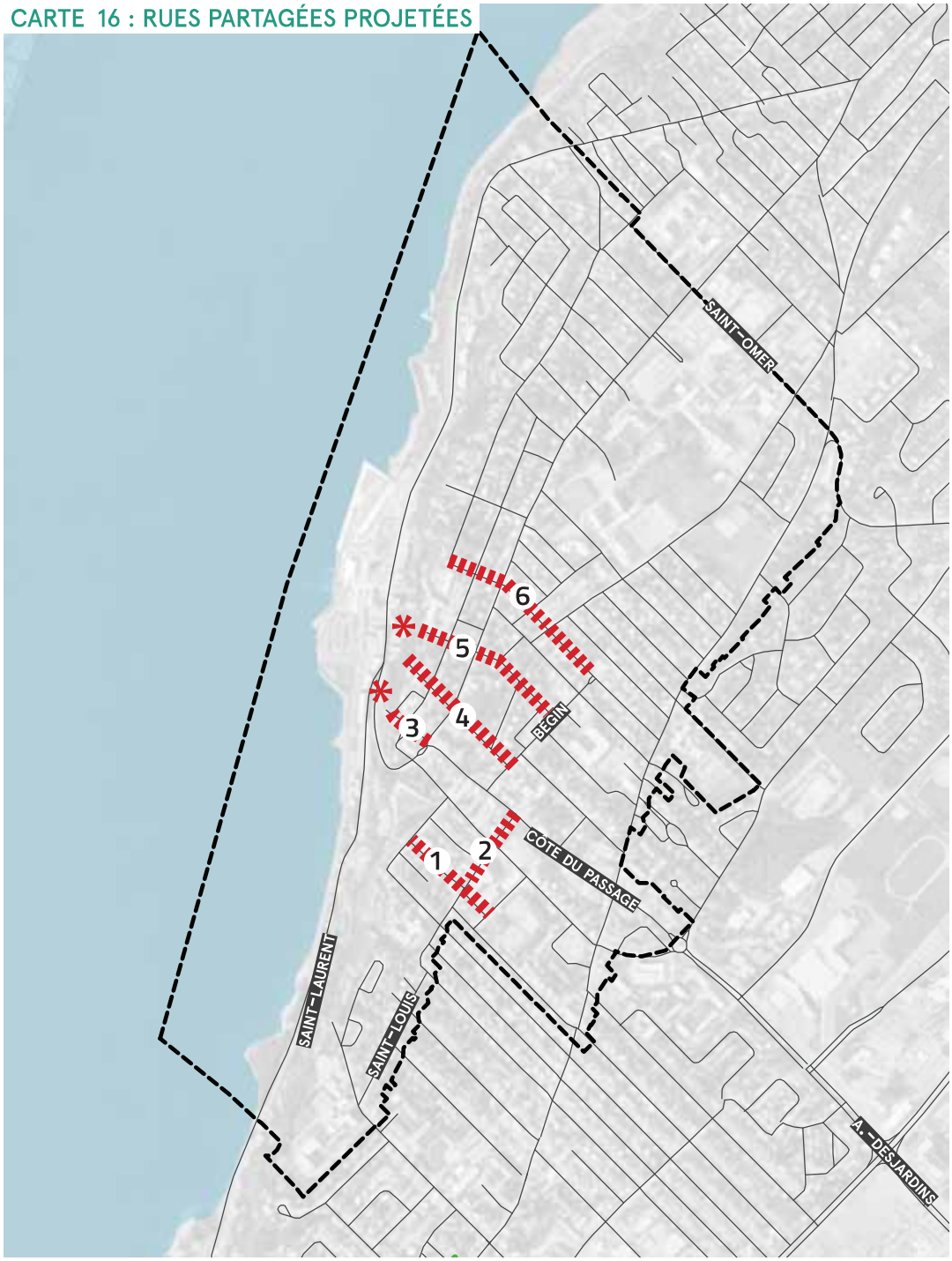
- Contrôler la vitesse (limite de vitesse diminuée, aménagements urbains, marquage au sol, etc.) afin de favoriser la cohabitation harmonieuse des vélos, piétons et automobilistes sur ces rues partagées;
- Aménager les lieux publics selon les principes d'accessibilité universelle;
- Encadrer les rues par de la végétation pour augmenter l'encadrement et la qualité de l'expérience piétonne;
- Prévoir des trottoirs bas ou élargis;
- Disposer des supports à vélo aux endroits stratégiques;
- Au moment où le projet de lien mécanique se concrétisera, prioriser le réaménagement de la rue Henry en raison de sa configuration rectiligne et de sa pente régulière qui permettent aux usagers d'apercevoir le lieu de départ et d'arrivée de leur trajet.

en plus d'avoir une pente régulière et un tracé rectiligne, la rue Henry permet d'apercevoir les tourelles de la Terrasse du Chevalier-De Lévis et est adjacente au parc du Capitaine-Bernier.

L'aménagement de rues partagées ou semi-partagées permettra de mieux relier les espaces publics du Vieux-Lévis. Ces rues sont notamment :

- Rue J.T. Larochelle : entre le manège militaire de Lévis et la Terrasse du Chevalier-De Lévis, pour consolider le lien symbolique qui unit les deux endroits;
- Côte Labadie : entre le haut de la nouvelle côte des Bûches et la côte du Passage, afin de poursuivre le parcours vers le secteur mixte du plateau et la Terrasse du Chevalier-De Lévis;
- Rue Saint-Louis : entre Dorimène-Desjardins et la côte du Passage, pour favoriser l'utilisation de l'Espace Louis-Carrier lors d'événements;
- Rue Henry : entre le belvédère et l'avenue Bégin, pour favoriser l'ascension vers l'avenue Bégin et la descente vers le lien mécanique en passant tout en reliant le parc du Capitaine-Bernier;
- Rue Guenette : entre le belvédère et l'avenue Bégin, pour favoriser l'ascension vers l'avenue Bégin et la descente vers l'escalier rouge tout en reliant la place Monseigneur-Déziel;
- Rue Marie-Rollet: entre le belvédère et l'avenue Bégin, pour favoriser l'ascension vers l'avenue Bégin et la descente vers le lien mécanique.

CARTE 16 : RUES PARTAGÉES PROJETÉES



Limite du PPU

Rues

Liens cyclistes reliant la Traverse et le Plateau

Rues partagées (projetées)

1. Rue J.T.-Larochelle
2. Rue Saint-Louis
3. Côte Labadie
4. Rue Henry
5. Rue Marie-Rollet
6. Rue Guenette

5.3.2 Clarification de l'intersection de la rue Wolfe et de la côte du Passage

Objectifs d'aménagement

- Profiter du réaménagement de la côte Louis-Fréchette pour revoir et sécuriser l'intersection de Wolfe/côte du Passage/Dorimène-Desjardins.

Moyens de mise en œuvre

- Réaménager l'intersection de la côte du Passage, Labadie et de la rue Wolfe en revoyant la signalisation routière (panneaux d'arrêts, lignes d'arrêt, etc.);
- Déplacer la traverse piétonne entre la côte Labadie et la côte du Passage devant la ligne d'arrêt de la rue Wolfe ou sécuriser la traversée par un autre moyen;
- Aménager la côte du Passage comme un lien entre les interventions en poursuivant une partie des aménagements;
- Améliorer la signalisation touristique vers la Terrasse du Chevalier-De Lévis et vers la rue Saint-Louis et l'avenue Bégin;
- Évaluer la possibilité d'aménager un lien vertical vers la Terrasse du Chevalier-De Lévis lors du réaménagement du belvédère;
- Acquérir le lot 4 683 621.

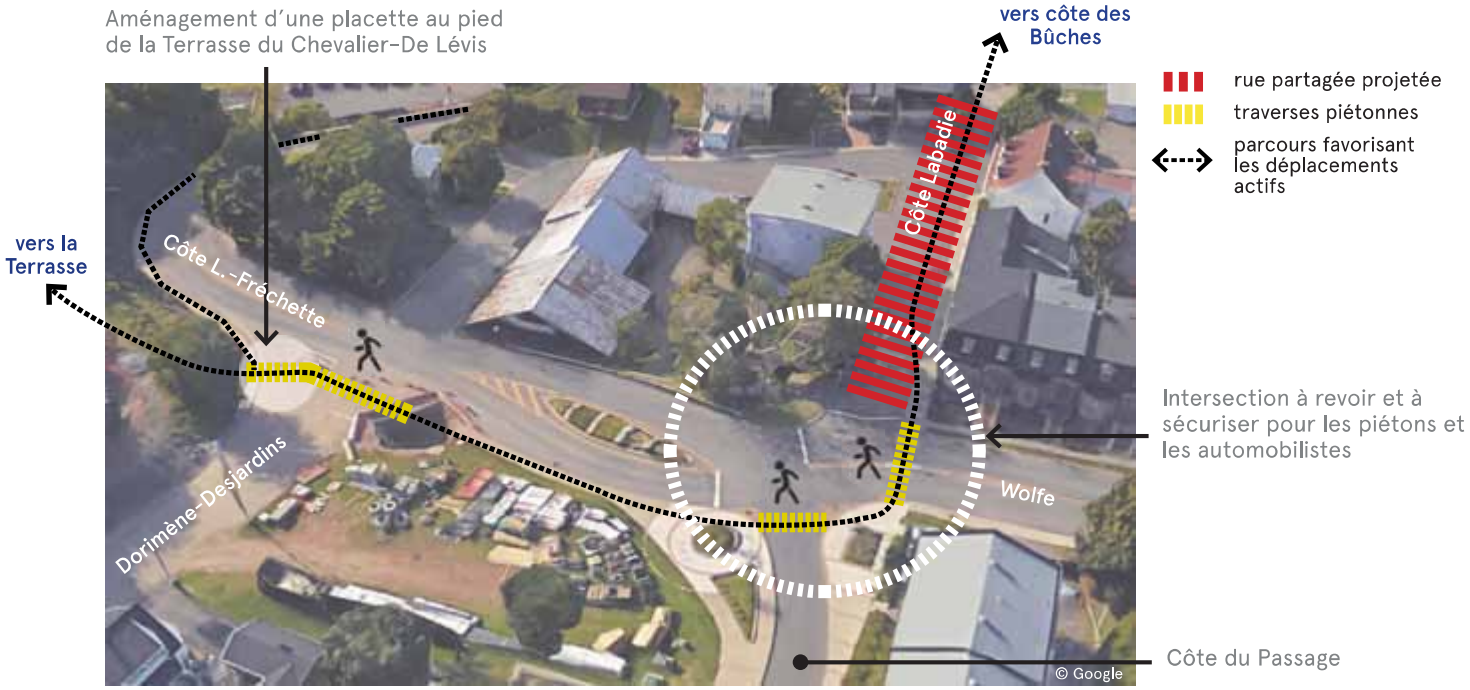


Figure 23 : Intersection côte du Passage, Dorimène-Desjardins, Wolfe et Labadie à revoir et à sécuriser

Figure 24 : Proposition de placette au pied de la Terrasse du Chevalier-De Lévis

5.3.3 Interconnexion des pistes cyclables

Objectifs d'aménagement

- Consolider le réseau cyclable dans le Vieux-Lévis, en relation avec les quartiers adjacents.

Moyens de mise en œuvre

- Évaluer la possibilité de relier le réseau cyclable du plateau au quartiers du Vieux-Lauzon et au quartier Christ-Roi;
- Évaluer la possibilité de relier le réseau cyclable du Vieux-Lévis au parcours cyclable du boulevard Alphonse-Desjardins afin relier le Vieux-Lévis au pôle Desjardins.

RUE PARTAGÉE

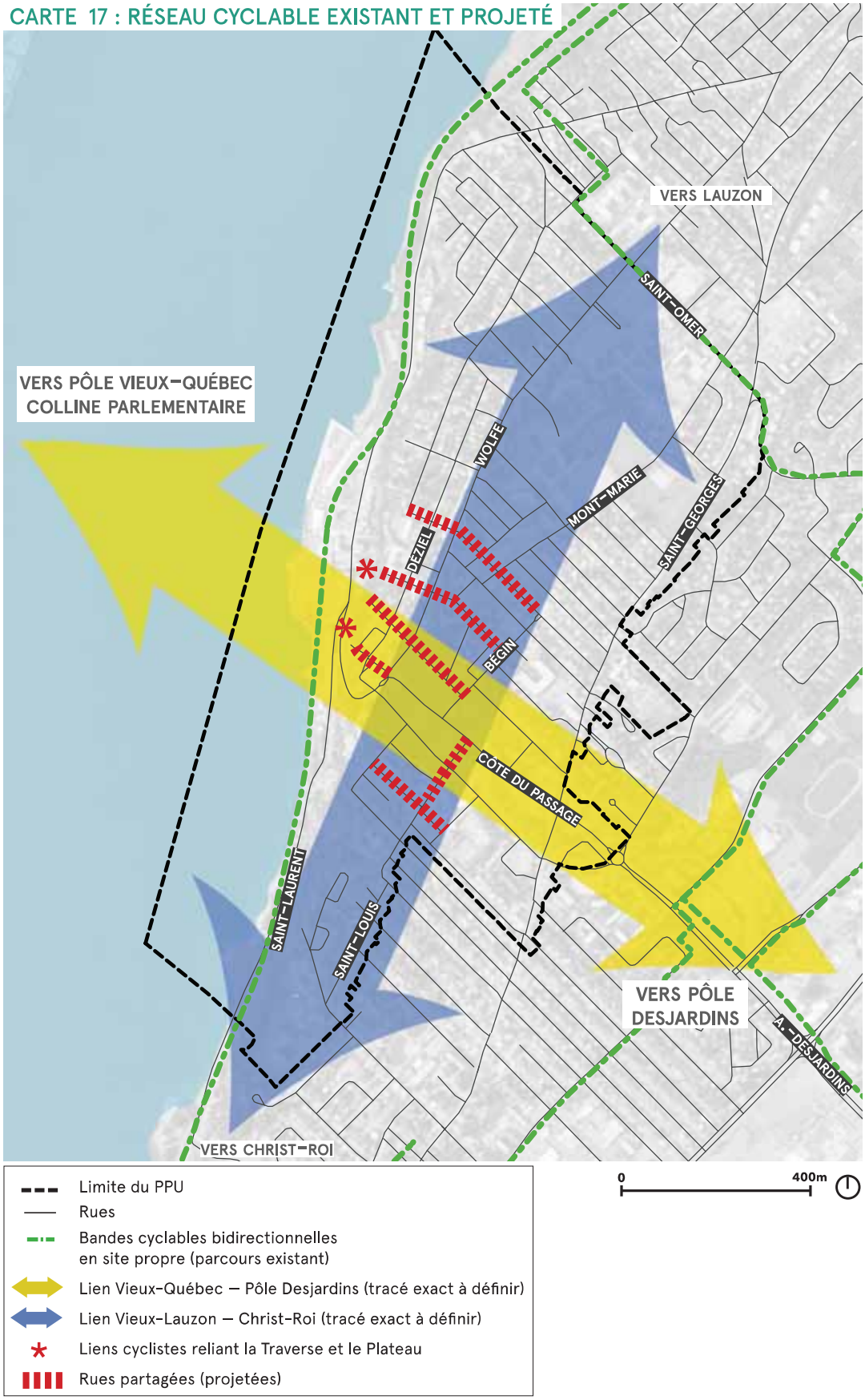
BANDES CYCLABLES UNIDIRECTIONNELLES

SIGNALISATION SUR LA CHAUSSÉE

BANDES CYCLABLES BIDIRECTIONNELLES

exemples de différents types de parcours cyclables

CARTE 17 : RÉSEAU CYCLABLE EXISTANT ET PROJETÉ



06
PLAN D'ACTION

6 - PLAN D'ACTION

Le plan d'action regroupe de manière synthétique toutes les actions et recommandations identifiées à la section 4. Il offre une vision globale de l'ensemble des interventions inscrites au PPU du Vieux-Lévis et permet de sensibiliser les intervenants concernés par leur mise en œuvre. De plus, il précise la priorité de réalisation de chaque action (court terme (0 à 5 ans), moyen terme ou long terme). Après l'adoption du programme particulier d'urbanisme, le suivi et l'actualisation du plan d'action en fonction des différentes contraintes et opportunités rencontrées lors de sa mise en œuvre sont indispensables afin de réaliser la vision d'avenir du Vieux-Lévis.

TABLEAU 3 : PLAN D'ACTION

ORIENTATIONS	ACTIONS ET RECOMMANDATIONS	
4.1 : Préserver et mettre en valeur les carastéristiques patrimoniales, paysagères et historiques du quartier		
4.1.1 patrimoine bâti et ensemble urbain	4.1.1.1a	Pour tous les secteurs traditionnels visés par un PPU, inciter les partenaires à contribuer financièrement aux programmes de rénovation et de restauration du Vieux-Lévis.
	4.1.1.1b	Pour tous les secteurs traditionnels visés par un PPU, effectuer une étude pour déterminer l'impact d'un programme de subvention sur les finances municipales (retour sur l'investissement).
	4.1.1.2	Pour tous les secteurs traditionnels visés par un PPU, améliorer l'efficacité du processus de traitement des demandes en lien avec le règlement sur les PIIA patrimonial (ex. tarif réduit, plan de communication, études d'impact patrimonial, etc.).
	4.1.1.3	Pour l'ensemble de la ville, poursuivre la révision du règlement sur la démolition d'immeubles (RV 2010-09-65) afin d'assurer une plus grande protection des bâtiments et ensembles urbains d'intérêt.
	4.1.1.4	Intégrer le site du Centre d'accueil Saint-Joseph dans le secteur d'intérêt patrimonial identifié dans le règlement sur le Règlement RV-2011-11-31 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), volet patrimonial.
	4.1.1.5	Analyser la pertinence d'entreprendre une démarche de citation municipale d'un site patrimonial du Vieux-Lévis.
4.1.2 patrimoine naturel et paysager	4.1.2.1	Réaménager les belvédères au bout des rues Saint-Jean, Guenette, Marie-Rollet et Henry dans un souci d'intégration harmonieuse avec le projet de réaménagement de la Terrasse du Chevalier-De Lévis.
	4.1.2.2	Préserver les vues accessibles depuis le promontoire de la haute-ville et les percées visuelles sur la falaise, élément majeur du patrimoine naturel lévisien (modification du PIIA patrimonial).
	4.1.2.3	Préserver la silhouette de la falaise (modification du règlement de zonage).
	4.1.2.4	Élaborer un programme de mise en lumière des attraits patrimoniaux et paysagers caractéristiques du Vieux-Lévis tels que l'église Notre-Dame-de-la-Victoire, les nombreux clochers institutionnels, la Terrasse du Chevalier-De Lévis, la côte des Bûches, l'escalier rouge et la falaise avec l'aide de partenaires provinciaux, tout en assurant la quiétude des propriétés riveraines et en évitant la pollution lumineuse.
	4.1.2.5a	Analyser la possibilité de réaliser un inventaire des arbres patrimoniaux du Vieux-Lévis.
	4.1.2.5b	Mettre à jour de la *Politique de foresterie urbaine* de la Ville de Lévis en lien avec le développement d'îlots de fraicheur.
	4.1.2.5c	Ajuster le *Plan d'action de développement durable* (PADD) de la Ville de Lévis en lien avec la mise à jour de la *Politique de foresterie urbaine*.

INTERVENANTS CONCERNÉS		ÉCHÉANCIER			
Actions		Court terme (1 à 5 ans)	Moyen terme	Long terme	En continu
4.1.1.1a	Ville de Lévis Société d'habitation du Québec Ministère de la Culture et des Communications	X			
4.1.1.1b	Ville de Lévis	X			
4.1.1.2	Ville de Lévis	X			X
4.1.1.3	Ville de Lévis	X			
4.1.1.4	Ville de Lévis	X			
4.1.1.5	Ville de Lévis		X		
4.1.2.1	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis		X		
4.1.2.2	Ville de Lévis	X			
4.1.2.3	Ville de Lévis	X			X
4.1.2.4	Ville de Lévis Commission de la capitale nationale du Québec			X	
4.1.2.5a	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis			X	
4.1.2.5b	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis		X		
4.1.2.5c	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis		X		

ORIENTATIONS	ACTIONS ET RECOMMANDATIONS	
4.1.3 patrimoine historique et commémoration	4.1.3.1	Reconnaître la Terrasse du Chevalier-De Lévis comme belvédère d'exception en entamant les démarches pour sa citation municipale.
	4.1.3.2	Réaménager la Terrasse du Chevalier-De Lévis afin de mettre en valeur son rôle identitaire et commémoratif à l'échelle régionale, en accord avec l'*Énoncé d'intégrité commémorative de la Terrasse du Chevalier-De Lévis.*
	4.1.3.3	Appuyer et soutenir la Fabrique de la paroisse Saint-Joseph-de-Lévis dans le réaménagement de la place Monseigneur-Déziel afin d'en faire une véritable place publique symbolique.
	4.1.3.4	Stimuler les iniatives locales de projets muséaux et de mise en valeur intégrée de l'histoire du quartier :
	4.1.3.4a	L'initiative du « parcours Déziel », trajet historique mettant en valeur les lieux forts créés par Monseigneur Joseph-David Déziel.
	4.1.3.4b	Le projet de diffusion des oeuvres Déziel (projet muséal).
	4.1.3.4c	Le projet de développement muséal et le réaménagement des terrains du Régiment de la Chaudière.
	4.1.3.4d	La mise en valeur et l'interprétation du plan de halage du lieu historique national du chantier A.C. Davie (évaluation des coûts et sollicitation auprès des gouvernements provincial et fédéral pour réaliser le projet).
	4.1.3.5	Collaborer avec le Mouvement Desjardins, la fédération des coopératives du Québec et le gouvernement du Québec pour la conception et la mise en œuvre du « Parcours de la Coopération », élément de cohérence urbaine permettant de relier le Vieux-Lévis, le Vieux-Québec et le pôle Desjardins et reconnaître les points d'intérêt du « Parcours » dans le Vieux-Lévis.
	4.1.4.1a	Si la démolition de la maison Rodolphe-Audette est autorisée par le comité de démolition, il est recommandé que le projet de remplacement reproduise le gabarit, la volumétrie et les attributs architecturaux du bâtiment et que le nombre d'unité d'habitation soit limité.
	4.1.4.1b	Analyser la possibilité de conserver une partie ou l'ensemble des bâtiments existants, ainsi que la possibilité d'autoriser la démolition complète des Scies Mercier par la réalisation d'une étude d'impact patrimoniale et une analyse urbanistique accompagnée d'un plan d'aménagement du site proposant un projet de remplacement intégré.

INTERVENANTS CONCERNÉS		ÉCHÉANCIER			
Actions		Court terme (1 à 5 ans)	Moyen terme	Long terme	En continu
4.1.3.1	Ville de Lévis	X			
4.1.3.2	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis Régiment de la Chaudière	X			
4.1.3.3	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis Fabrique Saint-Joseph-de-Lévis Hydro-Québec Conseil du patrimoine religieux du Québec		X		
4.1.3.4	Ville de Lévis Autres partenaires (voir ci-dessous)				X
4.1.3.4a	Ville de Lévis Société d'histoire de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis Corporation Oeuvre David-Déziel Fabrique Saint-Joseph-de-Lévis Maison Alphonse-Desjardins				X
4.1.3.4b	Ville de Lévis Corporation Oeuvre David-Déziel Société d'histoire de Lévis				X
4.1.3.4c	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis Régiment de la Chaudière				X
4.1.3.4d	Ville de Lévis Compagnons du chantier maritime A.C. Davie Corporation de développement du Vieux-Lévis Gouvernement du Canada Gouvernement du Québec	X			
4.1.3.5	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis Fédération des coopératives du Québec Mouvement Desjardins Ville de Québec		X		
4.1.4.1a	Ville de Lévis	X			
4.1.4.1b	Ville de Lévis	X			

ORIENTATIONS	ACTIONS ET RECOMMANDATIONS	
4.2 : Favoriser le dynamisme économique, social et culturel du Vieux-Lévis		
4.2.1 développement économique et encadrement réglementaire	4.2.1.1	Consolider les normes de zonage et de lotissement dans le secteur mixte du pôle afin de faciliter l'implantation de nouveaux commerces et services dans le contexte d'un quartier ancien.
	4.2.1.2	Modifier le règlement de zonage afin de restreindre ou d'interdire certains usages incompatibles avec la vitalité commerciale du Vieux-Lévis.
	4.2.1.3	Autoriser les gîtes touristiques, les résidences de tourismes et les auberges de jeunesse dans certaines zones du plateau.
	4.2.1.4	Cibler certaines zones du secteur mixte pour la création d'un pôle d'emploi et d'innovation dans le Vieux-Lévis (modification du zonage pour autoriser l'usage I1) et évaluer la possibilité d'adopter des mesures facilitant l'établissement d'entreprises innovantes dans ces zones.
	4.2.1.5	Évaluer la possibilité d'adopter un programme de crédit de taxes foncières pour le secteur mixte du plateau afin de soutenir l'implantation et la rétention de commerces et d'industries dans le Vieux-Lévis.
	4.2.1.6	Pour tous les secteurs traditionnels visés par un PPU, assouplir les critères de sélection à l'aide financière accordée par Développement économique Lévis (DEL).
4.2.2 espaces publics et lieux de rencontre	4.2.2.1	Restructurer et agrandir l'Espace Louis-Carrier pour en faire un espace public polyvalent.
	4.2.2.2	Améliorer l'esthétisme et la convivialité de l'avenue Bégin au terme d'un processus de concertation avec les commerçants et résidents du secteur.
	4.2.2.3a	Actualiser les aménagements et le mobilier urbain du parc Joseph-Godéric-Blanchet.
	4.2.2.3b	Réaménager le parc du Capitaine-Bernier en tenant compte des besoins des partenaires culturels de la Ville et en l'intégrant dans le *Plan directeur des parcs et espaces verts*.
	4.2.2.4	Pour tous les secteurs traditionnels visés par un PPU, réviser les critères du Règlement sur les PIIA, volet patrimonial (RV 2011-11-31) et du Règlement de zonage et de lotissement (RV-2011-11-23) afin de mieux encadrer l'affichage commercial.
4.2.3 espaces culturels et animation du quartier	4.2.3.1	Réaménager le site de l'escalier gris en s'inspirant de l'ancienne côte des Bûches et de son histoire.
	4.2.3.2	Prévoir les besoins en équipements techniques pour la tenue d'activités et d'événements extérieurs lors de la réfection des rues et des espaces publics du Vieux-Lévis.
	4.2.3.3	Mettre de l'avant la participation citoyenne et l'intégration des organismes du milieu pour l'animation du quartier.
	4.2.3.4	Mettre en place des interventions temporaires ou transitoires pour tester l'aménagement des espaces publics et animer le quartier de façon ponctuelle.
	4.2.3.5	Favoriser le redéveloppement intégré du site de la maison Bernard-Bonnier (modifications réglementaires).

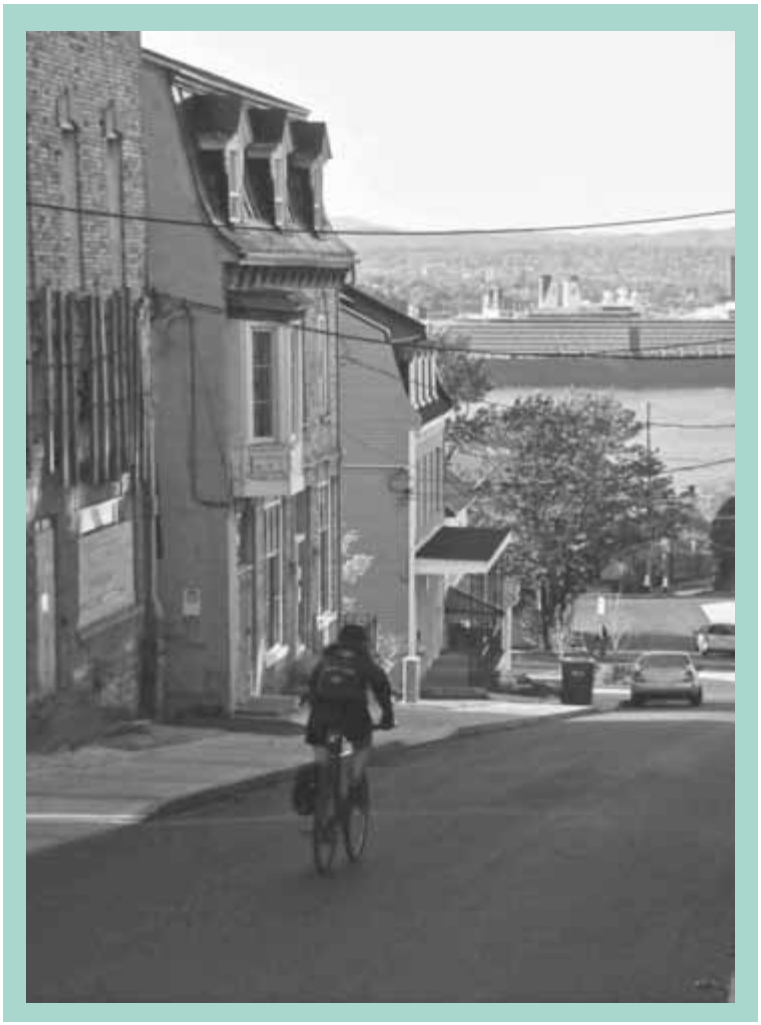
INTERVENANTS CONCERNÉS		ÉCHÉANCIER			
Actions		Court terme (1 à 5 ans)	Moyen terme	Long terme	En continu
4.2.1.1	Ville de Lévis	X			X
4.2.1.2	Ville de Lévis	X			X
4.2.1.3	Ville de Lévis	X			
4.2.1.4	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis	X			
4.2.1.5	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis	X			
4.2.1.6	Ville de Lévis	X			X
4.2.2,1	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis Office municipal d'habitation (OMH)	X			
4.2.2.2	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis Commerçants de l'avenue Bégin Résidents du secteur	X			
4.2.2.3a	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis		X		
4.2.2.3b	Ville de Lévis Corporation de développpement du Vieux-Lévis Diffusion culturelle de Lévis		X		
4.2.2.4	Ville de Lévis	X			
4.2.3.1	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis	X			
4.2.3.2	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis Festival Jazz Etcetera				X
4.2.3.3	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis Organismes du quartier				X
4.2.3.4	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis				X
4.2.3.5	Ville de Lévis	X			

ORIENTATIONS	ACTIONS ET RECOMMANDATIONS	
4.2.4 logement et mixité sociale	4.2.4.1	Offrir des types d'habitation variés (maisons unifamiliales, jumelées, etc.) pour répondre aux besoins actuels et futurs de différentes clientèles (familles, couples, etc.).
	4.2.4.2	Privilégier les secteurs traditionnels visés par un PPU pour l'implantation d'habitations favorisant la mixité sociale (ex.: coopératives d'habitation) et encourager l'utilisation et le recyclage de bâtiments existants pour intégrer ce type d'habitation dans une perspective de développement durable.
4.3 : Confirmer le secteur de la Traverse comme pôle d'accueil touristique et vitrine de la culture lévisienne.		
4.3.1 offre commerciale et touristique	4.3.1.1	Apporter les changements d'ordre réglementaire permettant une densification de la rue Saint-Laurent en harmonie avec les éléments patrimoniaux existants.
	4.3.1.2	Favoriser l'implantation de nouveaux bâtiments mixtes (résidentiels et commerciaux) afin d'assurer un milieu de vie habité.
	4.3.1.3	Permettre la construction d'un bâtiment hôtelier (appel à projets) d'une hauteur plus élevée que le reste du secteur sur la rue Saint-Laurent, dans l'axe de la rue Guenette, en face du parc de l'Esplanade et du quai Paquet.
4.3.2 espaces et équipements publics	4.3.2.1	Favoriser le recyclage de l'ancienne gare intermodale pour y permettre l'implantation d'une halte touristique, d'une salle polyvalente avec possibilité d'expositions et de toutes autres activités compatibles avec le milieu.
	4.3.2.2	Aménager une place publique de style « terrasse » devant l'ancienne gare intermodale afin de baliser le parcours de la Coopération.
	4.3.2.3	Poursuivre le réaménagement de la rue Saint-Laurent (élargissement des trottoirs, enfouissement des fils électriques, etc.) et de la côte Louis-Fréchette.
4.4 : Retisser les liens, faciliter l'accès et sécuriser les déplacements.		
4.4.1 mise en réseau des pôles	4.4.1.1	Évaluer l'opportunité de construire un lien mécanique pour piétons et cyclistes sur la rue Saint-Laurent, dans l'axe de la rue Marie-Rollet.
	4.4.1.1a	Acquérir le lot 2 434 863 situé sur la rue Saint-Laurent afin de pouvoir implanter le lien mécanique dans l'axe de la rue Marie-Rollet.
	4.4.1.1b	Aménager l'arrivée du lien mécanique au sommet de la falaise en cohérence avec le futur belvédère situé au bout des rues Marie-Rollet et Henry.
	4.4.1.1c	Trouver des partenaires - publics ou privés - pour acquérir et exploiter le lien mécanique et ses équipements.
	4.4.1.2	Rénover l'escalier rouge en harmonie avec le réaménagement de la rue Saint-Laurent.
	4.4.1.3	Prévoir, lors du réaménagement de la côte des Bûches, le remplacement de l'escalier gris par une côte de manière à rendre l'ascension plus aisée et agréable.
	4.4.1.4	Prévoir des rues partagées, c'est-à-dire des rues aménagées pour laisser plus de place aux piétons et aux cyclistes de façon à assurer un partage sécuritaire et convivial de la chaussée:
	4.4.1.4a	- Sur la côte Labadie
	4.4.1.4b	- Sur la rue J.T.-Larochelle
	4.4.1.4c	- Sur la rue Saint-Louis
	4.4.1.4d	- Sur la rue Henry
	4.4.1.4e	- Sur la rue Guenette
	4.4.1.4f	- Sur la rue Marie-Rollet

INTERVENANTS CONCERNÉS		ÉCHÉANCIER			
Actions		Court terme (1 à 5 ans)	Moyen terme	Long terme	En continu
4.2.4.1	Ville de Lévis				X
4.2.4.2	Ville de Lévis Société d'habitation du Québec (SHQ) Office municipal d'habitation (OMH)				X
4.3.1.1	Ville de Lévis	X			
4.3.1.2	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis				X
4.3.1.3	Ville de Lévis	X			
4.3.2.1	Ville de Lévis	X			
4.3.2.2	Ville de Lévis Fédération des coopératives du Québec Mouvement Desjardins		X		
4.3.2.3	Ville de Lévis	X			
4.4.1.1	Ville de Lévis	X			
4.4.1.1a	Ville de Lévis	X			
4.4.1.1b	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis		X		
4.4.1.1c	Ville de Lévis Partenaires publics ou privés	X			
4.4.1.2	Ville de Lévis	X			
4.4.1.3	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis	X			
4.4.1.4	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis				
4.4.1.4a		X			
4.4.1.4b			X		
4.4.1.4c		X			
4.4.1.4d		X			
4.4.1.4e				X	
4.4.1.4f			X		

ORIENTATIONS	ACTIONS ET RECOMMANDATIONS	
4.4.2 transport et mobilité	4.4.2.1a	Prioriser le déneigement sécuritaire et adéquat des rues et trottoirs aux abords des établissements scolaires, sur le parcours des écoliers et sur les principaux axes de déplacements du Vieux-Lévis.
	4.4.2.1b	Collaborer avec la Commission scolaire des Navigateurs pour sécuriser le débarcadère de l'école Notre-Dame situé sur la rue Saint-Thomas.
	4.4.2.2a	Sécuriser l'intersection de Wolfe/côte du Passage/Dorimène-Desjardins.
	4.4.2.2b	Assurer la fluidité des automobilistes qui utilisent le traversier par l'implantation de feux de circulation et aménager des traverses piétonnes sécurisées sur la rue Saint-Laurent.
	4.4.2.2c	Reconfigurer l'intersection de la rue Saint-Laurent et de la côte Louis-Fréchette.
	4.4.2.2d	Entamer des discussions avec le propriétaire de la ruelle entre la rue Dorimène-Desjardins et de la côte du Passage afin de rendre cet accès piéton public.
	4.4.2.3	Prévoir, lors du réaménagement des espaces publics (parcs, places et rues) des critères d'accessibilité universelle pour les personnes à mobilité réduite.
	4.4.2.4	Consolider le réseau cyclable dans le Vieux-Lévis, en relation avec les quartiers adjacents.
4.4.3 accès au Vieux-Lévis	4.4.3.1	Élaborer un plan signalétique pour le Vieux-Lévis afin d'implanter des enseignes directionnelles de design distinctif pour indiquer l'emplacement des attraits du Vieux-Lévis et inclure dans ce plan des panneaux de signalisation indiquant l'accès au quartier.
	4.4.3.2	Consolider la trame urbaine au coin de la côte du Passage et de la rue Saint-Georges pour marquer l'entrée vers le Vieux-Lévis (modifications réglementaires).
4.4.4 gestion du stationnement	4.4.4.1	Promouvoir l'utilisation des modes de transport collectif et actifs pour accéder au secteur de la Traverse.
	4.4.4.2	Élaborer une politique de gestion des cases de stationnement sur rue et hors rue qui fera l'objet d'une consultation publique.
	4.4.4.2a	*Stationnement sur rue - secteur du plateau :* - Établir un plan d'actions et le présenter à la population. Ce plan d'actions démontrera que la Ville de Lévis prend tous les moyens pour privilégier le stationnement sur rue pour les résidents dans les secteurs résidentiels; - Assurer une meilleure gestion et un meilleur partage du stationnement sur rue du secteur mixte du plateau afin de faciliter l'accès rapide aux commerces et prévenir la présence de « voitures-ventouses » (ex. : travailleurs utilisant le traversiers); - Interdire le stationnement de longue durée en semaine (ex. : travailleurs utilisant le traversier) sur les rues résidentielles du plateau; - Étudier la possibilité d'implanter un système de vignettes pour les citoyens sur une portion des rues résidentielles du plateau.
	4.4.4.2b	*Stationnement hors rue - secteur du plateau :* - Collaborer avec les acteurs privés concernés en vue d'aménager un stationnement étagé privé accessible au public entre la côte du Passage et la rue Dorimène-Desjardins, au bénéfice des commerçants environnants; - Collaborer avec Développement international Desjardins afin de parvenir à une entente quant à l'utilisation du stationnement du 59, avenue Bégin en dehors des heures de bureaux (soir et fins de semaine), notamment lors de la tenue d'événements dans le quartier; - Mettre de l'avant, avec la Corporation de développement du Vieux-Lévis, une stratégie permettant l'utilisation optimale et la gestion des 80 cases de stationnement de l'Espace Saint-Louis; - Améliorer la signalisation et l'identification des stationnements publics.
	4.4.4.2c	*Stationnement - secteur de la Traverse :* - Conserver un minimum de 350 cases de stationnement hors rue accessibles au public; - Instaurer un programme pour accommoder le stationnement de la clientèle des commerces du secteur de la Traverse; - Évaluer la possibilité de construire un stationnement sur l'ancien site des Industries Samson en procédant à l'acquisition du lot 2 433 277; - Prévoir la construction de cases supplémentaires de stationnement pour les employés et résidents du secteur favorisant la construction de stationnements étagés privés sobres, localisés en arrière-lot; - Poursuivre l'analyse de l'offre et de la demande en stationnement dans le secteur de la Traverse.

INTERVENANTS CONCERNÉS		ÉCHÉANCIER			
Actions		Court terme (1 à 5 ans)	Moyen terme	Long terme	En continu
4.4.2.1a	Ville de Lévis				X
4.4.2.1b	VIlle de Lévis Commission scolaire des Navigateurs		X		
4.4.2.2a	VIlle de Lévis	X			
4.4.2.2b	VIlle de Lévis	X			
4.4.2.2c	VIlle de Lévis	X			
4.4.2.2c	VIlle de Lévis	X			
4.4.2.3	VIlle de Lévis				X
4.4.2.5	VIlle de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis		X		
4.4.3.1	VIlle de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis	X			
4.4.3.2	Ville de Lévis	X			
4.4.4.1	Ville de Lévis Société de transport de Lévis	X			X
4.4.4.2	VIlle de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis	X			
4.4.4.2a	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis				X
4.4.4.2b	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis Mouvement Desjardins Acteurs privés	X			X
4.4.4.2c	Ville de Lévis Corporation de développement du Vieux-Lévis Acteurs privés	X			X



07
CONCLUSION

7 - CONCLUSION

Le Programme particulier d'urbanisme du Vieux-Lévis propose une vision d'avenir qui aspire à la revitalisation du quartier ancien. Les consultations citoyennes, l'analyse du territoire et le diagnostic urbain ont permis de définir des orientations, des objectifs et des actions permettant d'encadrer le développement du territoire à court, moyen et long terme.

Le PPU vise à faire du Vieux-Lévis un milieu urbain culturel, social et économique dynamique. Il propose notamment la bonification de l'espace public (parcs, rues, places publiques), la mise en valeur du cadre bâti exceptionnel caractéristique du XIXe siècle et la connexion du réseau cyclable du Vieux-Lévis à celui des quartiers adjacents. De même, il mise sur la création d'un nouveau lien (futur lien mécanique) et sur l'amélioration des liens existants (escalier rouge et future côte des Bûches) pour faciliter les déplacements entre les deux pôles du quartier : le secteur de la Traverse et le pôle du plateau. Le PPU propose également des critères de densification pour le pôle de la Traverse permettant une requalification du secteur en harmonie avec l'esprit du lieu.

Le réaménagement de la Terrasse du Chevalier-De Lévis et des belvédères situés sur le promontoire du Vieux-Lévis permettront de tirer parti des qualités paysagères exceptionnelles qu'offre le promontoire du Vieux-Lévis et de mettre en valeur le quartier. Le PPU mise également sur des incitatifs à l'implantation et à la rétention de commerces dans le Vieux-Lévis, afin de desservir la clientèle locale et les visiteurs du quartier, et sur la bonification des programmes d'aide à la rénovation et à la restauration.

La réalisation des projets inscrits au plan d'action repose à la fois sur l'implication la Ville de Lévis et sur la participation des résidents, des commerçants, des organismes et des promoteurs ayant à coeur le développement durable du quartier. Cette concertation est essentielle pour mettre en oeuvre la vision d'avenir du quartier, celle d'un Vieux-Lévis où il fait bon vivre, celle d'un quartier de qualité fier de son passé et de ses bâtisseurs et celle d'un milieu de vie d'exception tourné vers l'avenir.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Ville de Lévis

Documents de planification et règlements d'urbanisme

Ville de Lévis, 2008. Règlement 2008-07-60 sur le schéma d'aménagement révisé.

Ville de Lévis, 2009a. Règlement 2009-08-51 sur les subventions pour certains bâtiments d'intérêt patrimonial.

Ville de Lévis, 2009b. Règlement 2009-08-52 établissant un programme d'aide à la restauration de Lévis.

Ville de Lévis, 2011a. Règlement RV-2011-11-22 sur le plan d'urbanisme.

Ville de Lévis, 2011b. Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement.

Ville de Lévis, 2011c. Règlement RV-2011-11-31 sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale (volet patrimonial).

Ville de Lévis, 2015. Règlement RV-2015-15-04 modifiant le règlement 2008-07-60 sur le schéma d'aménagement révisé.

Autres

Ville de Lévis, 2007. *Plan directeur des parcs et espaces verts* .

Ville de Lévis [Service du patrimoine et de soutien à l'urbanisme], 2009. *Projet de construction L'Espace Saint-Louis, secteur Lévis*, étude de caractérisation patrimoniale.

Ville de Lévis, 2011. *Les Scies Mercier : alternatives à la démolition*. Dossier d'appel de projets.

Ville de Lévis [Service du patrimoine et de soutien à l'urbanisme], 2012. *Les Industries Samson Inc. - Compagnie de machinerie Mercier Ltée (1908-1909)* .

Ville de Lévis [Service du patrimoine et de soutien à l'urbanisme], 2013a. Répertoire des bons coups.

Ville de Lévis, 2013b. *Portrait et diagnostic en matière de développement durable.*

Ville de Lévis [Service du patrimoine et de soutien à l'urbanisme], 2013c. *Le secteur de la Traverse*.

Ville de Lévis, 2014. *Plan d'action de développement durable*.

Ville de Lévis, 2015a. *Fichiers de données géomatiques (zonage, lots, bâtiments, rues, transport en commun, sites contaminés).*

Ville de Lévis, 2015b. *Stratégie de lutte aux les îlots de chaleur : recommandations et plan d'action.*

Ville de Lévis, 2015c. *Programme triennal d'immobilisation 2015-2016-2017*.

Ville de Lévis (Patri-Arch), 2015d. *Énoncé d'intégrité commémorative de la Terrasse du Chevalier-De Lévis.*

Articles et études portant sur le Vieux-Lévis

Accès Transports Viables et Vivre en ville, 2015. *Plan de déplacement Quartiers Christ-Roi et du Vieux-Lévis, Lévis.*

AECOM, 2010. *Étude d'achalandage d'un stationnement public dans le Vieux-Lévis.*

CIMA, 2013. *Étude visant l'amélioration de l'offre en transport et la planification des interventions sur les réseaux de transport municipaux et ministériels - Secteur Desjardins.*

Corporation de développement du Vieux-Lévis (CDVL), 2014. *Campagne de sensibilisation et de promotion pour le stationnement dans le Vieux-Lévis.*

Côté, R., 2013a. *Étude et analyse urbanistique et architecturale Vieux-Lévis, secteur côte du Passage.*

Côté, R., 2013b. *Recommandations et avis pour un cadre général de revitalisation, Vieux-Lévis, secteur côte du Passage.*

Enviram, 2001. *Programme particulier d'urbanisme du Vieux-Lévis, dossier urbain.*

Géosol Environnement inc., 2008. *Évaluation de la stabilité de la falaise, terrasse de Lévis.*

Géosol Environnement inc., 2013. *Inspection de talus susceptibles de présenter des risques de mouvements dans le roc, falaise principale, de la rivière Etchemins à Lauzon.*

Fondation Rues principales, 2014. *Rapport d'analyse des potentiels de développement commercial, Secteur Vieux-Lévis (Lévis).*

Ministères et organismes publics

Agence de santé et des services sociaux de Chaudière-Appalaches (ASSS-CA), 2009. *Caractérisation des communautés locales de Chaudière-Appalache : connaître et mobiliser pour mieux intervenir.*

Commission de la capitale nationale du Québec (CCNQ), 2005. *Schéma d'aménagement lumière (SDAL) de la capitale-nationale.*

Communauté métropolitaine de Québec (CMQ), 2011. *Plan métropolitain d'aménagement et de développement.*

CMQ, 2013. *Mise en valeur des paysages d'intérêt métropolitains de la Communauté métropolitaine de Québec.*

Institut national de santé publique du Québec (INSPQ), 2013. *Îlots de chaleur/fraicheur urbains et températures de surface.*

MAMOT, 2010. *Guide de la prise de décision en urbanisme.*

MDDELCC, 2015. *Répertoire des terrains contaminés et réhabilités*, http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/sol/terrains/terrains-contamines/resultats.asp.

Société des Traversiers du Québec (STQ), 2010. *Prévision d'achalandage 2010-2025.*

Statistique Canada. 2012. 4210812.00, Québec (Code 4210812.00) et 24250226, Québec (Code 24250226) (tableau). Profil du recensement, Recensement de 2011, produit no 98-316- XWF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 24 octobre 2012. http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/dp- pd/prof/index.cfm?Lang=F (site consulté le 27 juillet 2015).

Statistique Canada. 2013. 0812.00, Québec (Code 0211) (tableau). Profil de l'enquête nationale auprès des ménages (ENM), Enquête nationale auprès des ménages de 2011, produit no 99- 004-XWF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 11 septembre 2013. http://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/dp- pd/prof/index.cfm?Lang=F (site consulté le 27 juillet 2015).

ANNEXE

MODIFICATIONS RÈGLEMENTAIRES ET PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

ANNEXE 1 – MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

La mise en oeuvre du PPU du Vieux-Lévis s'effectue en grande partie à travers les modifications réglementaires que propose le document. D'une part, le document définit les affectations détaillées du sol, sa densité d'occupation de même que le découpage du plan de zonage. Ensuite, il détaille les modifications aux différents règlements d'urbanisme touchés par l'application du PPU.

A.1 AFFECTATIONS, DENSITÉS D'OCCUPATION ET PLAN DE ZONAGE

A.1.1 Affectations détaillées du sol et densités d'occupation

Dans le secteur Vieux-Lévis, les aires d'affectations décrites au plan d'urbanisme (RV 2011-11-22) sont les suivantes :

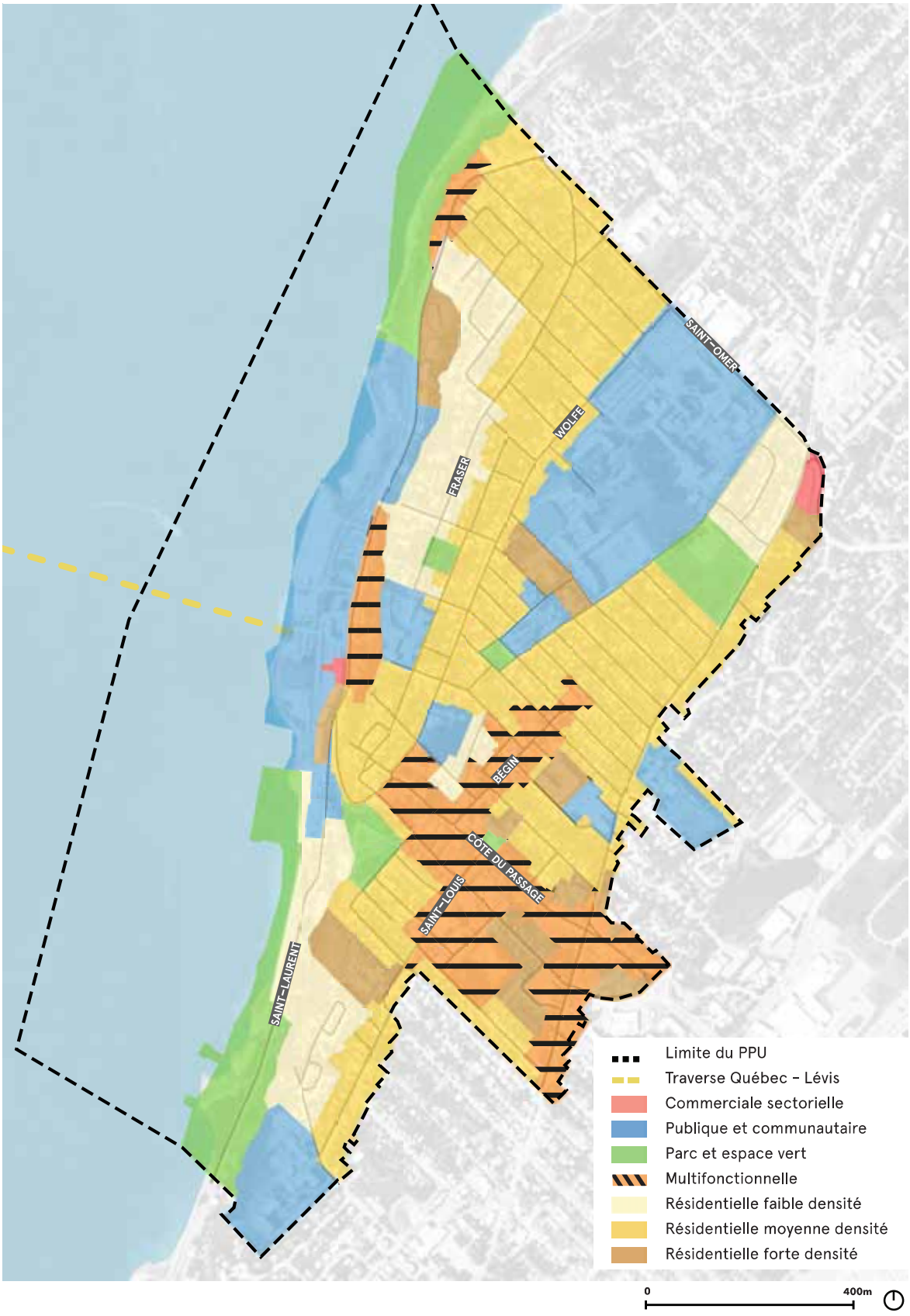
- Résidentielle faible densité (inférieur à 25 log./ha) (groupe d'usages H);
- Résidentielle moyenne densité (25 à 50 log./ha) (groupe d'usages H);
- Résidentielle forte densité (supérieur à 50 log./ha) (groupe d'usages H);
- Multifonctionnelle (ou mixte) (groupes d'usages C, H et P);
- Commerciale sectorielle (groupe d'usages C);
- Publique et communautaire (groupe d'usages P);
- Parc et espace vert (groupe d'usages L).

Deux changements d'affectation sont prévus dans le PPU du Vieux-Lévis. D'abord, l'affectation *Parc et espace vert* est attribuée au stationnement situé sur la côte du Passage qui deviendra l'Espace Louis-Carrier. Ensuite, l'aire d'affectation multifonctionnelle est modifiée à quelques endroits sur le plateau du Vieux-Lévis pour cibler plus précisément les zones mixtes et pour rendre facile l'application du règlement de zonage et de lotissement. Outre ces modifications, les délimitations du plan des affectations et les densités résidentielles inscrites au plan d'urbanisme de la Ville de Lévis (RV 2011-11-22) demeurent inchangées (carte 18).

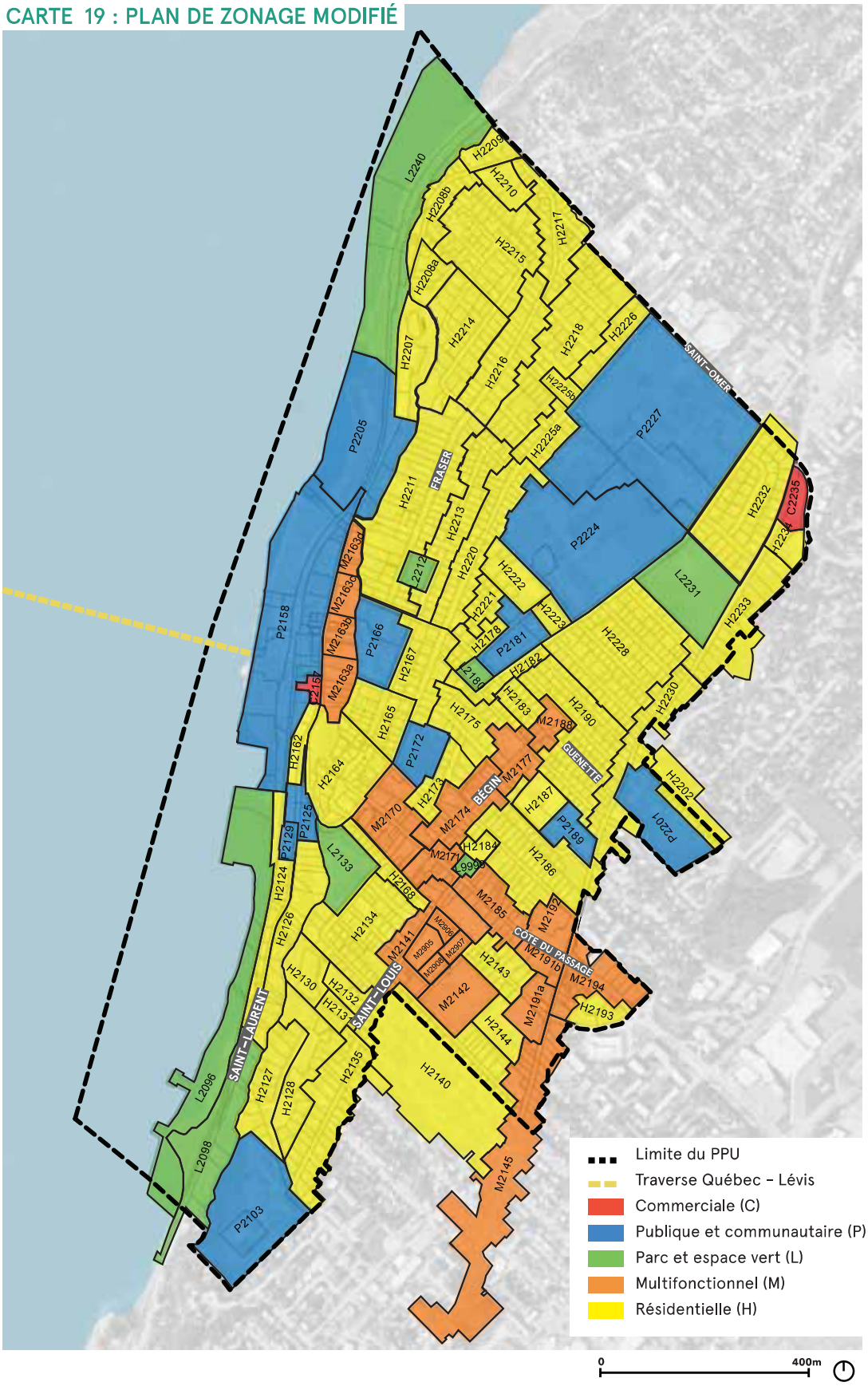
A.1.2 Plan de zonage

Le plan de zonage (carte 19) est lui aussi modifié, notamment pour se conformer aux changements d'affectations. Certaines modulations apportées aux zones multifonctionnelles du plateau (M2170, M2171, M2188, M2191 et M2192) facilitent l'application du règlement de zonage et de lotissement. La séparation de la zone multifonctionnelle de la rue Saint-Laurent (M2163) en quatre zones différentes permet de moduler les normes de gabarit et d'implantation servant à encadrer la revitalisation urbaine et la densification du secteur de la Traverse. Enfin, la zone H2125 sur la rue Saint-Laurent devient une zone à caractère public (P2125) et les limites des zones H2208a, H2208b, H2210, H2217 et H2225 sont modifiées pour favoriser l'implantation harmonieuse de nouveaux projets de construction.

CARTE 18 : PLAN DES AFFECTATIONS MODIFIÉ



CARTE 19 : PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ



A.2 MODIFICATIONS DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

A.2.1 Modification du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (volet patrimonial)* (RV 2011-11-31)

Secteur d'intérêt patrimonial (annexe A)

Le PPU du Vieux-Lévis modifie le secteur d'intérêt patrimonial identifié au RV-2011-11-31 afin d'inclure l'ensemble des bâtiments du Centre d'accueil Saint-Joseph (carte 20).

CARTE 20 : SECTEUR D'INTÉRÊT PATRIMONIAL (VIEUX-LÉVIS)

Catégories de constructions et de terrains visés par l'application du PIIA volet patrimonial (RV-2011-11-31)

L'affichage commercial est régi en partie par le *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (volet patrimonial)*. Certains types d'enseignes ne sont toutefois pas assujettis au PIIA patrimonial, notamment les enseignes sur vitrine, alors que leur impact est important et visible au sein des quartiers anciens.

TABLEAU 4 : MODIFICATIONS DU PIIA - ARTICLE RELATIF AUX CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS ET DE TERRAINS VISÉS POUR L'APPLICATION DU RÈGLEMENT (RV 2011-11-31, A. 15)

ARTICLE ORIGINAL	ARTICLE MODIFIÉ
Pour l'application du présent règlement, les catégories de constructions et de terrains sont : [...] 7° les enseignes. Appartient à cette catégorie toute enseigne qui : a. est autonome et située sur un terrain où l'on retrouve un bâtiment principal de grande valeur patrimoniale, un bâtiment institutionnel ou religieux moderne ou sur un terrain compris dans un secteur d'intérêt patrimonial identifié sur les plans joints au présent règlement à l'annexe A ou ; b. est apposée sur la façade d'un bâtiment,sur une composante architecturale, sur son auvent ou sur tout autre élément ayant un lien avec le bâtiment principal de grande valeur patrimoniale, un bâtiment institutionnel ou religieux moderne ou un bâtiment compris dans un secteur d'intérêt patrimonial identifié sur les plans joints au présent règlement à l'annexe A ou ; c. est peinte sur un bâtiment ou sur une composante architecturale ou sur son auvent ou sur tout autre élément ayant un lien avec le bâtiment principal de grande valeur patrimoniale, un bâtiment institutionnel ou religieux moderne ou un bâtiment compris dans un secteur d'intérêt patrimonial identifié sur les plans joints au présent règlement à l'annexe A ou ; d. représente une fresque sur un bâtiment principal de grande valeur patrimoniale, un bâtiment institutionnel ou religieux moderne ou un bâtiment compris dans un secteur d'intérêt patrimonial identifié sur les plans joints au présent règlement à l'annexe A. Sont cependant exclues de cette catégorie : a. les enseignes autorisées dans toutes les zones en vertu du règlement sur le zonage et le lotissement ; b. les enseignes temporaires autorisées dans toutes les zones en vertu du règlement sur le zonage et le lotissement ; c. les enseignes sur vitrine ou sur parasol, régies par le règlement sur le zonage et le lotissement ; d. les enseignes d'inauguration régies par le règlement sur le zonage et le lotissement.	Pour l'application du présent règlement, les catégories de constructions et de terrains sont : [...] 7° les enseignes. Appartient à cette catégorie toute enseigne qui : a. est autonome et située sur un terrain où l'on retrouve un bâtiment principal de grande valeur patrimoniale, un bâtiment institutionnel ou religieux moderne ou sur un terrain compris dans un secteur d'intérêt patrimonial identifié sur les plans joints au présent règlement à l'annexe A ou ; b. est apposée sur la façade d'un bâtiment, sur une composante architecturale, sur son auvent, sur sa vitrine ou sur tout autre élément ayant un lien avec le bâtiment principal de grande valeur patrimoniale, un bâtiment institutionnel ou religieux moderne ou un bâtiment compris dans un secteur d'intérêt patrimonial identifié sur les plans joints au présent règlement à l'annexe A ou ; c. est peinte sur un bâtiment ou sur une composante architecturale ou sur son auvent ou sur sa vitrine ou sur tout autre élément ayant un lien avec le bâtiment principal de grande valeur patrimoniale, un bâtiment institutionnel ou religieux moderne ou un bâtiment compris dans un secteur d'intérêt patrimonial identifié sur les plans joints au présent règlement à l'annexe A ou ; d. représente une fresque sur un bâtiment principal de grande valeur patrimoniale, un bâtiment institutionnel ou religieux moderne ou un bâtiment compris dans un secteur d'intérêt patrimonial identifié sur les plans joints au présent règlement à l'annexe A. Sont cependant exclues de cette catégorie : a. les enseignes autorisées dans toutes les zones en vertu du règlement sur le zonage et le lotissement ; b. les enseignes temporaires autorisées dans toutes les zones en vertu du règlement sur le zonage et le lotissement ; c. les enseignes sur parasol, les enseignes utilitaires, les drapeaux d'entreprise ou les enseignes pour menu ou pré-menu d'un service à l'auto, régies par le Règlement sur le zonage et le lotissement; d. les enseignes d'inauguration régies par le règlement sur le zonage et le lotissement.

Objectifs visés et critères du PIIA volet patrimonial (RV-2011-11-31) ciblant le secteur de la Traverse (RV-2011-11-31)

Le PPU du Vieux-Lévis prévoit une bonification des objectifs et critères du *Règlement RV-2011-11-31 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (volet patrimonial)* concernant le secteur de la Traverse. Ces modifications sont présentées aux tableaux 5 et 6.

TABLEAU 5 : MODIFICATIONS DU PIIA PATRIMONIAL - OBJECTIFS (RV 2013-11-31, A. 59.2)

OBJECTIFS DU PIIA - SECTEUR DE LA TRAVERSE
1. Poursuivre la revitalisation du secteur de la Traverse en continuité avec l'évolution urbaine du secteur et en harmonie avec le cadre bâti existant ;
2. Recréer un milieu de vie animé, dynamique, convivial, à l'échelle humaine, sécuritaire ainsi qu'un lieu de destination attractif, complémentaire avec le quartier du Vieux-Lévis;
3. Favoriser le rayonnement du secteur de la Traverse, l'une des entrées les plus significatives de la Ville sur les plans historique, touristique et identitaire par la construction de bâtiments de facture contemporaine, attrayants lorsqu'ils sont observés depuis le fleuve Saint-Laurent ou la Ville de Québec;
4. Rehausser la qualité de l'environnement urbain et de l'ambiance physique du secteur;
5. Planifier et concevoir des projets de requalification urbaine favorisant la qualité architecturale en s'appuyant sur des principes reconnus d'insertion urbaine en milieu patrimonial;
6. Favoriser l'intermodalité en améliorant l'accessibilité, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes et des usagers du transport collectif;
7. Créer une silhouette urbaine attrayante, cohérente et ayant des gabarits et hauteurs en harmonie avec le reste du secteur (échelle humaine);
8. Contrôler la luminosité émanant du secteur de la Traverse afin de préserver le paysage nocturne du Vieux-Lévis;
9. Favoriser la protection et la mise en valeur de la falaise en s'assurant de maintenir sa visibilité et sa lisibilité dans le paysage lévisien;
10. Préserver la qualité des percées visuelles vers le fleuve depuis le haut de la falaise.

TABLEAU 6 : MODIFICATIONS DU PIIA PATRIMONIAL - CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION OU À LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL (RV 2011-11-31, A. 59.6 ET 59.7)

CRITÈRES CONSERVÉS	CRITÈRES MODIFIÉS	CRITÈRES AJOUTÉS
L'intégration de toitures végétalisées, toitures-terrasses, toiture- jardins, ou de végétation est privilégiée.	La hauteur des bâtiments s'harmonise avec les bâtiments et équipements existants; les bâtiments offrant la hauteur la plus élevée s'implantent dans l'axe de la rue Guenettte, à l'endroit où les lots sont le plus étroits (zone M2163c).	À l'intérieur de chacune des zones de cohérence, la composition, l'implantation et volumétrie des bâtiments offre une modulation des façades et l'articulation des volumes de manière à s'intégrer avec le lotissement ancien du secteur.
Les bâtiments, par leur gabarit ou leur hauteur, assurent une bonne visibilité (en matière de surface) de la partie supérieure de la falaise depuis la rue Saint-Laurent, le fleuve et de la ville de Québec.	Le langage architectural contemporain s'appuie sur les composantes morphologiques du bâti existant et disparu du secteur de la Traverse, que ce soit dans la composition architecturale, les proportions, la couleur, la forme des toitures ou les matériaux de revêtement extérieur.	La conservation des bâtiments de forte valeur patrimoniale et dont l'état d'authenticité persiste est privilégiée.
Les constructions ou les aménagements sur le toit, tels que des terrasses, s'harmonisent et s'intègrent au concept de la toiture et à l'architecture du bâtiment.	L'implantation des bâtiments se fait près de la rue, suivant l'alignement du cadre bâti existant, et prend en considération les accès aux stationnements situés en arrière-lot et aux fosses de captation des débris rocheux situés au pied du talus.	La limitation des accès automobiles aux stationnements et aux commerces prend en compte la fluidité de la circulation automobile, piétonne et cycliste dans les secteurs à proximité des espaces de stationnement publics, des sites hôteliers, des commerces et de l'accès aux traversiers.
	Les équipements de mécanique du bâtiment (chauffage, antennes, ventilation et climatisation) doivent faire l'objet de mesures d'atténuation visuelles, que ce soit par des éléments architecturaux ou un traitement végétal, de sorte qu'ils s'intègrent discrètement au bâtiment et dans le paysage.	L'implantation et le gabarit des bâtiments prennent en considération les caractéristiques géologiques de la falaise, telles que les risques d'éboulis et d'effritement du roc.
	La modulation des hauteurs du bâtiment ou entre deux bâtiments adjacents dans une même zone de cohérence, de manière à éviter l'effet « mur » est privilégiée.	Les enseignes lumineuses, l'éclairage des bâtiments et l'éclairage signalétique sont sobres et discrets.
	Les rez-de-chaussée des bâtiments commerciaux offrent un surhaussement (hauteur supérieure) et une transparence (vitrines, ouvertures, etc.).	

A.2.2 Modifications du règlement de zonage (RV 2011-11-23)

Enseignes et affiches (RV 2011-11-23, a. 248 et 249)

Le règlement de zonage régit la construction, l'installation, le maintien, la modification et l'entretien de toute affiche, enseigne ou panneau-réclame de la Ville de Lévis. Afin d'améliorer le cadre de vie des citoyens et de rehausser le paysage urbain, certaines bonifications des articles concernant les enseignes et l'affichage sont proposées par le PPU du Vieux-Lévis. Celles-ci sont présentées au tableau 7.

TABLEAU 7 : MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE - ENSEIGNES ET AFFICHES (RV 2011-11-23, A. 248 ET 249)

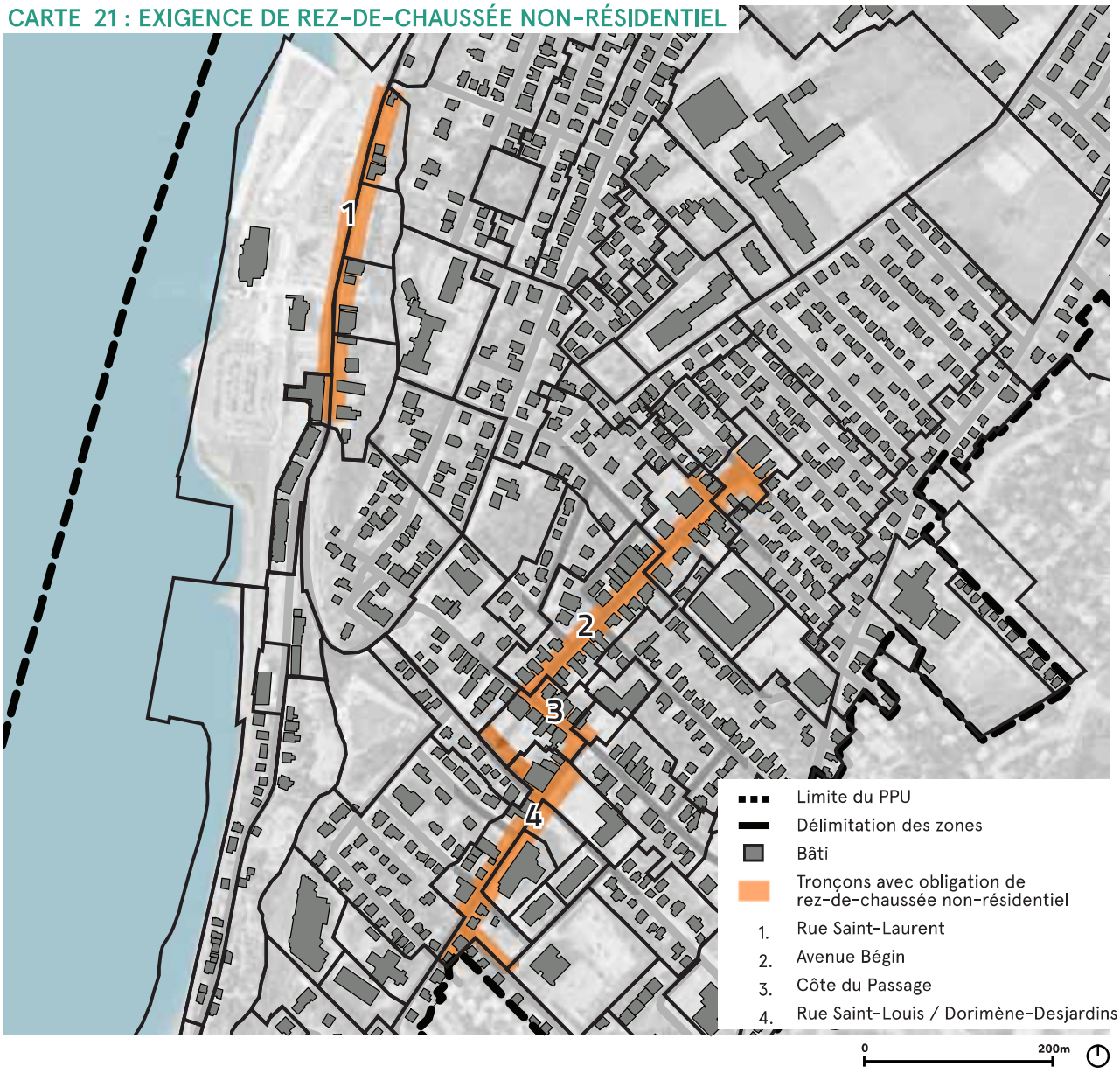
ARTICLE ORIGINAL	ARTICLE MODIFIÉ
Article 248 : Enseignes autorisées pour un usage habitation Une enseigne peut annoncer un usage complémentaire à un usage Habitation, aux conditions suivantes : [...] Une enseigne principale ne peut être fabriquée en papier, carton ou tissu.	**Article 248 : Enseignes autorisées pour un usage habitation** Une enseigne peut annoncer un usage complémentaire à un usage Habitation, aux conditions suivantes : [...] Une enseigne principale ne peut être fabriquée en papier, carton, tissu ou plastique de type polypropylène ondulé (ex. Coroplast).
Article 249 : Enseignes autorisées pour un usage autre d'habitation 1° Enseigne principale [...] b) Fixation, forme et installation : Une enseigne principale ne peut être fabriquée en papier, carton ou tissu. Une enseigne principale peut être installée sur le terrain (enseigne autonome), sur le mur du bâtiment principal (enseigne appliquée) ou sur un auvent ou marquise, qu'elle soit posée à plat ou à angle. [...] f) Regroupement d'enseignes principales sur le mur d'un bâtiment : Dans le cas où il y a plus d'une enseigne principale sur un mur, elles doivent toutes être installées à plat ou à un même angle, en respectant le même degré. [...]	**Article 249 : Enseignes autorisées pour un usage autre qu'habitation** 1° Enseigne principale [...] b) Fixation, forme et installation : À l'exception d'une enseigne sur auvent qui peut être fabriquée en tissu, une enseigne principale ne peut être fabriquée en papier, carton, tissu ou plastique de type polypropylène ondulé (style s'apparentant au Coroplast). Une enseigne principale peut être installée sur le terrain (enseigne autonome), sur le mur du bâtiment principal (enseigne appliquée) ou sur un auvent ou marquise, qu'elle soit posée à plat ou à angle. [...] f) Regroupement d'enseignes principales sur le mur d'un bâtiment : À l'exception des bâtiments assujettis au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (volet patrimonial) où plusieurs enseignes principales peuvent être installées à plusieurs angles (ex. : sur potence et appliqué sur le mur), dans le cas où il y a plus d'une enseigne principale sur un mur, elles doivent toutes être installées à plat ou à un même angle, en respectant le même degré. [...]
Article 249 : Enseignes autorisées pour un usage autre d'habitation 3° Enseigne sur vitrine : [...] Une enseigne sur vitrine autre que dans un bâtiment principal est prohibée. Une enseigne sur vitrine ne doit pas avoir une superficie dépassant 20 % de la surface vitrée. Pour les fins de calcul, la surface vitrée inclut les croisillons ou les meneaux. [...]	**Article 249 : Enseignes autorisées pour un usage autre qu'habitation** 3° Enseigne sur vitrine : [...] À l'exception des bâtiments assujettis au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (volet patrimonial), une enseigne sur vitrine ne doit pas avoir une superficie dépassant 20% de la surface vitrée. Pour les fins de calcul, la surface vitrée inclut les croisillons ou les meneaux. [...]

Rez-de-chaussée non-résidentiel en zone mixte

Afin de favoriser l'animation sur les rues commerciales mixtes du Vieux-Lévis et d'assurer la pérennité de la fonction commerciale dans le quartier ancien, le PPU du Vieux-Lévis maintient l'exigence de rez-de-chaussée non-résidentiel sur certains tronçons de rues. Dans ces rues identifiées à la carte 21, les usages résidentiels sont interdits (partiellement ou totalement) aux rez-de-chaussée pour laisser place aux usages commerciaux et communautaires (classes d'usages variant selon la zone).

À noter que les modifications du PPU concernant n'ajoutent aucune nouvelle exigence en matière de rez-de-chaussée non-résidentiel. Au contraire, le PPU retire cette exigence à certains endroits, notamment sur les parties résidentielles de la côte du Passage. Ainsi, les rez-de-chaussée non-résidentiels ne sont exigés que sur les rues mixtes affirmées du Vieux-Lévis, soit sur une partie des rues Saint-Laurent et Saint-Louis, sur l'avenue Bégin ainsi que sur une partie de la côte du Passage.

CARTE 21 : EXIGENCE DE REZ-DE-CHAUSSÉE NON-RÉSIDENTIEL



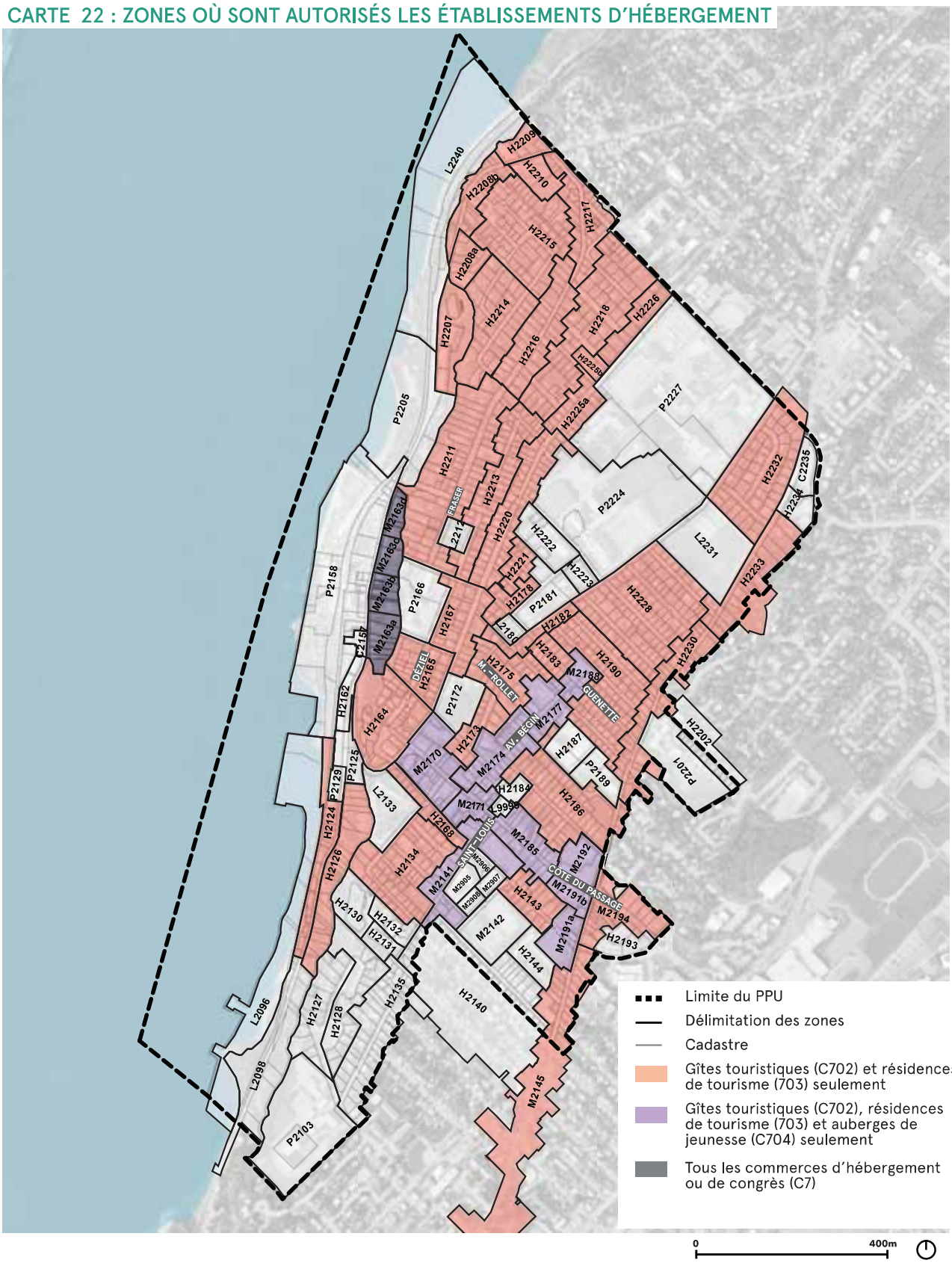
Commerces d'hébergement

Le PPU du Vieux-Lévis prévoit la modification des usages permis par zone, notamment pour faciliter l'implantation d'établissements d'hébergement de petite taille dans certains secteurs du quartier ancien. Ces établissements sont susceptibles d'attirer une nouvelle clientèle touristique dans le Vieux-Lévis en plus d'encourager les propriétaires à rénover et à restaurer leur résidence.

Le secteur mixte du plateau, composé de la côte du Passage, de l'avenue Bégin et de la rue Saint-Louis, peut également accueillir des auberges de jeunesse (C704). Enfin, les établissements d'hébergement de tous types et de toutes tailles (C7) sont autorisés sur la rue Saint-Laurent, dans le pôle du secteur de la Traverse.

La carte 22 présente les zones où les différentes classes du groupe d'usage *Commerces d'hébergement ou de congrès* sont autorisées suite aux modifications réglementaires proposées par le PPU.

CARTE 22 : ZONES OÙ SONT AUTORISÉS LES ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT



A.2.3 Modification du *Règlement de zonage et de lotissement (RV 2011-11-23)*

Certains changements aux normes es grilles de spécification du *Règlement de zonage et de lotissement (RV 2011-11-23)* sont nécessaires afin de mettre en oeuvre les orientations et les objectifs d'aménagement du PPU du Vieux-Lévis. Ces modifications visent notamment à faciliter l'implantation de commerces dans le Vieux-Lévis et à favoriser la revitalisation urbaine et la densification du secteur de la Traverse. Les tableaux 8A et 8B présentent ces modifications. Celles-ci sont indiquées en couleur (gris= existant, vert=ajout, rouge=retrait).

**TABLEAU 8A : MODIFICATIONS DES GRILLES DE SPÉCIFICATIONS*
(AJOUT CLASSE D'USAGES DU GROUPE HÉBERGEMENT ET CONGRÈS SEULEMENT)**

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR	
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nombre de logements ou chambres min.	Nombre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m^2)	Superficie max. (m^2)	Hauteur min. (étages et m)	Hauteur max. (étages et m)
H2124	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)
H2126	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				3 étages (12m)
H2134	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)
H2143	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)
H2165	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch. C703 : 4 log.				3 étages (10m)
H2167	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)
H2168	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				3 étages (12m)
H2173	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)
H2175	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)

*Les normes prescrites pour les dimensions des terrains desservis restent les même pour toutes les zones visées par des modifications.

						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale max. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
1,8m		1,5m	2,5m		20%	
1,8m		1,5m	2,5m		25%	
1,8m		1,5m	2,5m		25%	
1,8m		1,5m	2,5m		25%	
0,9m		C702: 1m C703 : 3m	C702: 2m C703 : 3m		20%	
1,8m		1,5m	2,5m		25%	
1,8 m		1,5m	2,5m		25 %	
2,7m		1,5m	2,5m		20%	
1,8m		1m	2m		20%	

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR	
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nombre de logements ou chambres min.	Nombre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m^2)	Superficie max. (m^2)	Hauteur min. (étages et m)	Hauteur max. (étages et m)
H2178	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				3 étages (10m)
H2182	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				3 étages (10m)
H2183	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				3 étages (10m)
H2186	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)
H2190	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)
H2209	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				3 étages (12m)
H2211	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)
H2213	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)
H2214	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)
H2215	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)
H2216	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)

						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale max. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
0,9m		1m	2m		20%	
0,9m		1m	2m		20%	
1,8m		1,5m			20%	
1,8m		1,5m	2,5m		25%	
0,9m		1m	2m		20%	
1,3m			4m	4m		
3,6m		1,5m	2,5m		25%	
1,8m		1m	2m		20%	
3,6m		1,5m	3,5m		25%	
0,9m		1m	2m		20%	
3,6m		0,9m	2,1m		25%	

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR	
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nombre de logements ou chambres min.	Nombre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m^2)	Superficie max. (m^2)	Hauteur min. (étages et m)	Hauteur max. (étages et m)
H2218	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)
H2220	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch. C703 : 5log.				2 étages (9m)
H2221	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)
H2226	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)
H2228	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch. C703 : 4log.				2 étages (9m)
H2230	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch. C703 : 4log.				2 étages (9m)
H2232	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)
H2233	Aucune modification sauf ajout : C702 C703		C702 : 5 ch. C703 : 6log.				2 étages (9m)

** Les limites de cette zone ont été modifiées sur le plan de zonage (carte 19).

						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale max. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
2,7m		1,5m	2,5m		25%	
1,8m		2m			20%	
0,9m		1m	2m		20%	
5,4m		1,5m	2,5m		25%	
3,6m		1,5m	2,5m		25%	
0,9m		C702: 1m C703: 1,5m	C702:2m C703: 1,5m		20%	
4,5m		1,5m	3,5m	9m		
4m		1,5m	C702:2,5m C703: 3m		25%	

TABLEAU 8B : MODIFICATIONS DES GRILLES DE SPÉCIFICATIONS (AUTRES MODIFICATIONS)*

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR	
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nombre de logements ou chambres min.	Nombre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m²)	Superficie max. (m²)	Hauteur min. (étages et m)	Hauteur max. (étages et m)
P2125**	C702 H3 H5 H7 H8 P301						
P2158	C1 C305 L1 L2 L302 P108 P301 Spécifiquement permis : C201 *Note*						
H2164	H1 H10 H4 H5 H7 H8 C106 C702 C703 P108	H10 : 4	H10 : 6 C702 : 5ch. C703 : 6log.				2 étages (9m)
M2141	C1 C7 C702 C703 C704 H1 H4 H7 H10 H13 P1 I1 Usage spécifiquement permis : C201 Usages spécifiquement prohibés : C114, I104 *Note*				C1 : 7500m² C7 : 7500m²	2 étages	4 étages (15m)

*Les normes prescrites pour les dimensions des terrains desservis restent les même pour toutes les zones visées par des modifications.
** Les limites de cette zone ont été modifiées sur le plan de zonage (carte 19).

						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale max. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
						Note sur les usages (ajoutée) : L'usage C201 peut être exercé dans la zone sans nécessiter de bâtiment principal
0,9 m		H1 : 1m H10 : 3m H4 : 1m H5 : 3m H7 : 1m H8 : 3m C106: 1m C702: 1m C703: 3m P108: 3m	2m 3m 2m 2m C106: 2m C702: 2m C703: 3m P108: 3m		20 %	
1,5 m	2,5m					**1-Stationnement hors rue** a) les usages autorisés du groupe commercial (C) ou public (P) ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement. Pour les usages d'habitation autorisés dans cette zone, sont exigées 1 case par logement et 1 case par 3 chambres en location. b) l'espace de stationnement hors rue n'est pas autorisé dans la cour avant, sauf dans le cas d'une construction souterraine. c) tout stationnement hors rue doit être pavé. (article 508 abrogé) **2-Couverture végétale** Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbre n'est requise. **3- Note sur les usages (ajoutée)** L'usage C201 peut être exercé dans la zone sans nécessiter de bâtiment principal. L'usage P104 est permis aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement. Pour les usages C1, C702, C703, C704, I1 et P1, le groupe d'usages Habitation est autorisé aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée, et ce, sans maximum de logement.

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR	
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nombre de logements ou chambres min.	Nombre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m^2)	Superficie max. (m^2)	Hauteur min. (étages et m)	Hauteur max. (étages et m)
M2145	C1 C702 C703 H1 H10 H4 H7 I1 P1 Usages spécifiquement prohibés : C114	H10 : 4log.	C702 : 5 ch. C703 : 6 log. H10 : 10 log.		C1 : 1000m^2 C702: 1000m^2		3 étages (15m)
M2163a** (~~M2163~~)	C1 C5 C7 I1 P1 P108 P301 Usages spécifiquement prohibés : C114 *Note*				C5 : 125m^2	3 étages (12m)	6 étages (20m)

** Les limites de cette zone ont été modifiées sur le plan de zonage (carte 19).

						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale max. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
0,9m C703: 0,9m		1,5m C703: 1,5m			H1, H10, H4, H7, C703 : 3m	
0,2 m				*Note*		**1- Stationnement hors rue** a) les usages autorisés du groupe commercial et public ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement, à l'exception des restaurants, des bars, des salles de réception, des salles de danse et établissements similaires qui doivent satisfaire un minimum de 30% des cases normalement exigées. Pour les usages d'habitation et l'usage C7 autorisés dans cette zone, sont exigées 1 case par logement et 1 case par 3 chambres en location; b) l'espace de stationnement hors rue, étagé ou non, doit être localisé en cour arrière. **2-Espace commun de stationnement** Un terrain peut être utilisé comme stationnement à titre d'usage principal ou secondaire. Dans ce dernier cas, il peut desservir plusieurs immeubles si les conditions suivantes sont respectées : a) le stationnement doit être situé dans la même zone que les usages concernés, dans une zone adjacente ou dans une zone où le stationnement est permis comme usage principal; b) le stationnement doit appartenir aux propriétaires des immeubles desservis ou son utilisation doit être garantie par une servitude publiée au registre foncier en faveur de ces immeubles. **3- Balcon** Les balcons situés aux étages qui sont au-dessus du rez-de-chaussée ne peuvent empiéter dans la marge de recul avant du bâtiment. **4- Note sur les usages (ajoutée) :** Les usages C110, C111, C112 sont permis aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement. L'usage P301 est autorisé en cours arrière seulement. S'il est exercé dans un bâtiment principal, celui-ci doit être situé derrière un bâtiment principal d'usage mixte ou commercial. Dans ce dernier cas, la hauteur du bâtiment principal d'usage P301 ne doit pas excéder (en mètre) celle du bâtiment d'usage mixte. Notes sur les usages conservée : Pour les usages C1, C5, C7 et P108 l'habitation est autorisée aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée, et ce, sans maximum de logement. Note sur les usages abrogée : L'usage C5 est autorisé à deux endroits dans la zone et doit être situé au rez-de-chaussée. **5- Note sur l'implantation (ajoutée) :** La valeur de la marge de recul arrière est fixée de manière à permettre l'accès à des fosses de captation permettant la gestion des éboulis. Sa valeur doit être validée par le rapport d'expertise d'un professionnel.

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR	
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nombre de logements ou chambres min.	Nombre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m^2)	Superficie max. (m^2)	Hauteur min. (étages et m)	Hauteur max. (étages et m)
M2163b** (~~M2163~~)	C1 C5 C7 I1 P1 P108 P301 Usages spécifiquement prohibés : C114 *Note*				C5 : 125m^2	3 étages (12m)	5 étages (16m)

** Les limites de cette zone ont été modifiées sur le plan de zonage (carte 19).

						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale max. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
0,2 m				*Note*		**1- Stationnement hors rue** a) les usages autorisés du groupe commercial et public ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement, à l'exception des restaurants, des bars, des salles de réception, des salles de danse et établissements similaires qui doivent satisfaire un minimum de 30% des cases normalement exigées. Pour les usages d'habitation et l'usage C7 autorisés dans cette zone, sont exigées 1 case par logement et 1 case par 3 chambres en location; b) l'espace de stationnement hors rue, étagé ou non, doit être localisé en cour arrière. **2-Espace commun de stationnement** Un terrain peut être utilisé comme stationnement à titre d'usage principal ou secondaire. Dans ce dernier cas, il peut desservir plusieurs immeubles si les conditions suivantes sont respectées : a) le stationnement doit être situé dans la même zone que les usages concernés, dans une zone adjacente ou dans une zone où le stationnement est permis comme usage principal; b) le stationnement doit appartenir aux propriétaires des immeubles desservis ou son utilisation doit être garantie par une servitude publiée au registre foncier en faveur de ces immeubles. **3- Balcon** Les balcons situés aux étages qui sont au-dessus du rez-de-chaussée ne peuvent empiéter dans la marge de recul avant du bâtiment. **4- Note sur les usages (ajoutée):** Les usages C110, C111, C112 sont permis aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement. L'usage P301 est autorisé en cour arrière seulement. S'il est exercé dans un bâtiment principal, celui-ci doit être situé derrière un bâtiment principal d'usage mixte ou commercial. Dans ce dernier cas, la hauteur du bâtiment principal d'usage P301 ne doit pas excéder (en mètre) celle du bâtiment d'usage mixte. Notes sur les usages conservée : Pour les usages C1, C5, C7, et P108 le groupe d'usages Habitation est autorisé aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée, et ce, sans maximum de logement. Note sur les usages (abrogée) : L'usage C5 est autorisé à deux endroits dans la zone et doit être situé au rez-de-chaussée. **5- Note sur l'implantation (ajoutée):** La valeur de la marge de recul arrière est fixée de manière à permettre l'accès à des fosses de captation permettant la gestion des éboulis. Sa valeur doit être validée par le rapport d'expertise d'un professionnel.

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR	
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nombre de logements ou chambres min.	Nombre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m^2)	Superficie max. (m^2)	Hauteur min. (étages et m)	Hauteur max. (étages et m)
M2163c** (~~M2163~~)	C1 C5 C7 I1 P1 P108 P301 Usages spécifiquement prohibés : C114 *Note*				C5 : 125m^2	3 étages (12m)	7 étages (22m) *Note*

** Les limites de cette zone ont été modifiées sur le plan de zonage (carte 19).

						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale max. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
0,2 m				*Note*		**1- Stationnement hors rue** a) les usages autorisés du groupe commercial et public ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement, à l'exception des restaurants, des bars, des salles de réception, des salles de danse et établissements similaires qui doivent satisfaire un minimum de 30% des cases normalement exigées. Pour les usages d'habitation et l'usage C7 autorisés dans cette zone, sont exigées 1 case par logement et 1 case par 3 chambres en location. b) l'espace de stationnement hors rue, étagé ou non, doit être localisé en cour arrière. **2-Espace commun de stationnement** Un terrain peut être utilisé comme stationnement à titre d'usage principal ou secondaire. Dans ce dernier cas, il peut desservir plusieurs immeubles si les conditions suivantes sont respectées : a) le stationnement doit être situé dans la même zone que les usages concernés, dans une zone adjacente ou dans une zone où le stationnement est permis comme usage principal; b) le stationnement doit appartenir aux propriétaires des immeubles desservis ou son utilisation doit être garantie par une servitude publiée au registre foncier en faveur de ces immeubles. **3- Balcon** Les balcons situés aux étages qui sont au-dessus du rez-de-chaussée ne peuvent empiéter dans la marge de recul avant du bâtiment. **4- Note sur la hauteur (ajoutée)** La superficie du plancher du dernier étage de tout bâtiment de plus de 21 mètres doit représenter au maximum 75% de l'empreinte au sol du bâtiment. Cet étage doit être construit en retrait de la façade principale du bâtiment. Nonobstant l'article 17, le calcul du nombre d'étage s'effectue depuis le plancher du rez-de-chaussée et prend en compte tous les niveaux de plancher, peu importe leur superficie. Une cave, un sous-sol ou un vide sanitaire ne constitue pas un étage. **5- Note sur les usages (ajoutée):** Les usages du groupe C1 et C5 sont permis aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement. Pour les usages du groupe C7, l'habitation est permise aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée, et ce, sans maximum de logement. L'usage P301 est autorisé en cours arrière seulement. S'il est exercé dans un bâtiment principal, celui-ci doit être situé derrière un bâtiment principal d'usage mixte ou commercial. Dans ce dernier cas, la hauteur du bâtiment principal d'usage P301 ne doit pas excéder (en mètre) celle du bâtiment d'usage mixte. Note sur les usages (abrogée) : Pour les usages C1, C5, C7 et P1, l'habitation est autorisée au-dessus du rez-de-chaussée, et ce, sans maximum de logement. L'usage C5 est autorisé à deux endroits dans la zone et doit être situé au rez-de-chaussée. **6- Note sur l'implantation (ajoutée):** La valeur de la marge de recul arrière est fixée de manière à permettre l'accès à des fosses de captation permettant la gestion des éboulis. Sa valeur doit être validée par le rapport d'expertise d'un professionnel.

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR	
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nombre de logements ou chambres min.	Nombre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m^2)	Superficie max. (m^2)	Hauteur min. (étages et m)	Hauteur max. (étages et m)
M2163d** (~~M2163~~)	C1 C5 C7 I1 P1 P108 P301 Usages spécifiquement prohibés : C114 *Note*				C5 : 125m^2	3 étages (12m)	4 étages (15m)

** Les limites de cette zone ont été modifiées sur le plan de zonage (carte 19).

						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale max. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
0,2 m				*Note*		**1- Stationnement hors rue** a) les usages autorisés du groupe commercial et public ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement, à l'exception des restaurants, des bars, des salles de réception, des salles de danse et établissements similaires qui doivent satisfaire un minimum de 30% des cases normalement exigées. Pour les usages d'habitation et l'usage C7 autorisés dans cette zone, sont exigées 1 case par logement et 1 case par 3 chambres en location; b) l'espace de stationnement hors rue, étagé ou non, doit être localisé en cour arrière. **2-Espace commun de stationnement** Un terrain peut être utilisé comme stationnement à titre d'usage principal ou secondaire. Dans ce dernier cas, il peut desservir plusieurs immeubles si les conditions suivantes sont respectées : a) le stationnement doit être situé dans la même zone que les usages concernés, dans une zone adjacente ou dans une zone où le stationnement est permis comme usage principal; b) le stationnement doit appartenir aux propriétaires des immeubles desservis ou son utilisation doit être garantie par une servitude publiée au registre foncier en faveur de ces immeubles. **3- Balcon** Les balcons situés aux étages qui sont au-dessus du rez-de-chaussée ne peuvent empiéter dans la marge de recul avant du bâtiment. **4- Note sur les usages (ajoutée)** Les usages C110, C111, C112 sont permis aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement. L'usage P301 est autorisé en cour arrière seulement. S'il est exercé dans un bâtiment principal, celui-ci doit être situé derrière un bâtiment principal d'usage mixte ou commercial. Dans ce dernier cas, la hauteur du bâtiment principal d'usage P301 ne doit pas excéder (en mètre) celle du bâtiment d'usage mixte. Notes sur les usages conservée : Pour les usages C1, C5, C7 et P108, le groupe d'usages Habitation est autorisé aux étages situés au dessus du rez-de-chaussée, et ce, sans maximum de logement. Note sur les usages (abrogée) : L'usage C5 est autorisé à deux endroits dans la zone et doit être situé au rez-de-chaussée. **5- Note sur l'implantation (ajoutée):** La valeur de la marge de recul arrière est fixée de manière à permettre l'accès à des fosses de captation permettant la gestion des éboulis. Sa valeur doit être validée par le rapport d'expertise d'un professionnel.

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR	
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nombre de logements ou chambres min.	Nombre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m^2)	Superficie max. (m^2)	Hauteur min. (étages et m)	Hauteur max. (étages et m)
M2170**	C1 C702 C703 C704 H10 H13 H4 H6 H7 H9 I1 P1 Usages spécifiquement prohibés : C114, I104 *Note*	H10 : 4 log.	C1 : 8 log. C702 : 5ch. C703 : 8 log. H10 : 8 log. H13 : 8 log. P1 : 8 log.		C1 : 1000m^2 C702 : 1000m^2	2 étages	3 étages (12m)
M2171**	C1 C5 I1 P1 C702 C703 C704 Usage spécifiquement prohibé : C500 (micro-brasserie) Usage spécifiquement prohibé : C114 *Note*		C702 : 5ch.		C1 : 1000m^2 C5 : 160m^2 C702 : 1000m^2	2 étages	3 étages (15m)

** Les limites de ces zones ont été modifiées sur le plan de zonage (carte 19).

						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale max. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
0,3 m	2 m					**1-Stationnement hors rue** a) les usages autorisés du groupe commercial ou public ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement. Pour les usages d'habitation autorisés dans cette zone, sont exigées 1 case par logement et 1 case par 3 chambres en location. b) l'espace de stationnement hors rue n'est pas autorisé dans la cour avant, sauf dans le cas de construction souterraine; c) les stationnements étagés individuels hors sol isolés sont interdits; d) tout stationnement hors rue doit être pavé. (article 512 abrogé) **2-Espace commun de stationnement** Un terrain peut être utilisé comme stationnement à titre d'usage principal ou secondaire. Dans ce dernier cas, il peut desservir plusieurs immeubles si les conditions suivantes sont respectées : a) le stationnement doit être situé dans la même zone que les usages concernés, dans une zone adjacente ou dans une zone où le stationnement est permis comme usage principal; b) le stationnement doit appartenir aux propriétaires des immeubles desservis ou son utilisation doit être garantie par une servitude publiée au registre foncier en faveur de ces immeubles. **3-Couverture végétale** Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbre n'est requise. **4- Note sur les usages (ajoutée)** L'usage P104 est autorisé aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement.
0,3 m	3 m					1-Stationnement hors rue a) les usages autorisés du groupe commercial ou public ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement. Pour les usages d'habitation autorisés dans cette zone, sont exigées 1 case par logement et 1 case par 3 chambres en location; b) l'espace de stationnement hors rue n'est pas autorisé, sauf dans le cas de construction souterraine; c) tout stationnement hors rue doit être pavé. (article 513 abrogé) **2-Couverture végétale** Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbre n'est requise. **3- Notes sur les usages (modifiée)** Un usage de la famille Habitation est autorisé à l'intérieur des bâtiments où est exercé un usage C1, C5, C702, C703 et C704, avec un maximum de 14 logements. Toutefois, au moins 40% de la superficie du rez-de-chaussée, incluant toute la partie ayant façade sur la rue, doit être occupée par un de ces usages de la famille C. L'usage P104 est autorisé aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement. Note sur les usages (abrogée) : L'usage C5 est autorisé à un seul endroit dans la zone et doit être situé au rez-de-chaussée.

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR	
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nombre de logements ou chambres min.	Nombre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m^2)	Superficie max. (m^2)	Hauteur min. (étages et m)	Hauteur max. (étages et m)
M2174	C1 C5 C702 C703 C704 I1 P1 Usage spécifiquement prohibé : C500 (micro-brasserie) Usage spécifiquement prohibé : C114		C702 : 5ch.		C1 : 1000m^2 C5 : 125m^2 C702 : 1000m^2	2 étages	3 étages (15m)
M2177	C1 C5 C702 C703 C704 I1 P1 Usage spécifiquement prohibé : C114 *Note*		C702 : 5ch.		C1 : 1000m^2 C702 : 1000m^2	2 étages	3 étages (15m)
P2181	H1 H4 H10 H13 L2 P1						H1, H4 : 2 étages (9m) P1: 4 étages (15m)
M2185	C1 C702 C703 C704 I1 P1 Usage spécifiquement prohibé : C114 *Note*		C702 : 5ch.		C1 : 1000m^2 C702 : 1000m^2	2 étages	3 étages (15m)
M2188	C1 C702 C703 C704 H1 H13 H4 H7 I1 P1 P301 Usage spécifiquement prohibé : C114 *Note*		C702 : 5ch. H13 : 3 log.		C1 : 1000m^2 C702 : 1000m^2	2 étages	3 étages (12m)

						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale max. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
0,5m		0m				**1- Couverture végétale** Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbre n'est requise. **2- Notes sur les usages :** Notes sur les usages conservée : Pour les usages C1, C5, C702, C703, C704 et P1, le groupe d'usages Habitation est autorisé aux étages situés au dessus du rez-de-chaussée, avec un maximum de 8 logements. L'usage P104 est autorisé aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement. Note sur les usages (abrogée) : L'usage C5 est autorisé à deux endroits dans la zone et doit être situés au rez-de-chaussée.
0,5m		0m				**1-Stationnement hors rue** a) les usages autorisés du groupe commercial ou public ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement. Pour les usages d'habitation autorisés dans cette zone, sont exigées 1 case par logement et 1 case par 3 chambres en location. **2-Couverture végétale** Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbre n'est requise. **3- Notes sur les usages :** Notes sur les usages conservée : Pour les usages C1, C5, C702, C703, C704 et P1, le groupe d'usages Habitation est autorisé aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée, avec un maximum de 8 logements. L'usage P104 est autorisé aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement.
H1, H4 : 0,9m P1 : 3,6m		H1, H4 : 1m P1 : 4m	H1, H4 : 2m		H1, H4 : 20% P1 : 4m	
0,3 m	3 m					**1-Stationnement hors rue** a) les usages autorisés du groupe commercial ou public ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement. Pour les usages d'habitation autorisés dans cette zone, sont exigées 1 case par logement et 1 case par 3 chambres en location. b) l'espace de stationnement hors rue n'est pas autorisé dans la cour avant, sauf dans le cas de construction souterraine ; c) tout stationnement hors rue doit être pavé. (article 515 abrogé) **2-Couverture végétale** Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbre n'est requise. **3- Notes sur les usages (modifiée) :** L'usage P104 est autorisé aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement.
1,8m	3m	1,5m				**1-Stationnement hors rue** a) les usages autorisés du groupe commercial ou public ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement. Pour les usages d'habitation autorisés dans cette zone, sont exigées 1 case par logement et 1 case par 3 chambres en location. b) tout stationnement hors rue doit être pavé. (article 516 abrogé) **2- Couverture végétale** Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbre n'est requise. **3- Note sur les usages (ajoutée) :** Pour les usages C1, C5, C702, C703, C704 et P1, le groupe d'usages Habitation est autorisé aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée, avec un maximum de 8 logements. L'usage P104 est autorisé aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement.

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR	
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nombre de logements ou chambres min.	Nombre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m^2)	Superficie max. (m^2)	Hauteur min. (étages et m)	Hauteur max. (étages et m)
M2191a** ~~(M2191)~~	C1 C702 C703 C704 H1 H10 H4 H7 I1 P1 Usage spécifiquement prohibé : C114, I104	. H10 : 4 log.	C702 : 5ch. C703 : 4 log	I1 : 1000m^2	C1 : 1000m^2 C702 : 1000m^2		4 étages (15m)
M2191b** ~~(M2191)~~	C1 C702 C703 C704 H1 H10 H4 H7 I1 P1 Usage spécifiquement prohibé : C114, I104 *Note*	. H10 : 4 log.	C702 : 5ch. C703 : 4 log	I1 : 1000m^2	C1 : 1000m^2 C702 : 1000m^2		6 étages (20m)
M2192** ~~(H2192)~~	C1 C702 C703 C704 H1 H10 H13 H4 H7 I1 P1 Usage spécifiquement prohibé : C114, I104 *Note*	. H10 : 4 log.	C702 : 5ch. C703 : 4 log	I1 : 1000m^2	C1 : 1000m^2 C702 : 1000m^2		6 étages (20m) *Note*

** Les limites de ces zones ont été modifiées sur le plan de zonage (carte 19).

						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale max. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
2m		1,5		5m		**1- Stationnement hors rue** a) les usages autorisés du groupe commercial ou public ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement. Pour les usages d'habitation autorisés dans cette zone, sont exigées 1 case par logement et 1 case par 3 chambres en location; b) tout stationnement hors rue doit être pavé. (article 517 abrogé) **2- Couverture végétale** Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbre n'est requise. **3- Note sur l'implantation :** Note 117 abrogée : La marge de recul avant minimale est fixée à 4,5 mètres en bordure de la côte du Passage et 0,9 mètre dans les autres cas.
2m	2m	*Note*	*Note*	*Note*		**1- Stationnement hors rue** a) les usages autorisés du groupe commercial ou public ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement. Pour les usages d'habitation autorisés dans cette zone, sont exigées 1 case par logement et 1 case par 3 chambres en location; b) tout stationnement hors rue doit être pavé. (article 517 abrogé) **2- Couverture végétale** Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbre n'est requise. **3- Note sur les usages (ajoutée) :** L'usage P104 est autorisé aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement. **4- Note sur l'implantation (modifiée) :** 45° : les marges de recul arrière doit être équivalente à la hauteur du mur arrière du bâtiment, tandis que les marges de recul latérales doivent être équivalentes à la hauteur des murs latéraux.
Note		6m				**1- Stationnement hors rue** a) les usages autorisés du groupe commercial ou public ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement. Pour les usages d'habitation autorisés dans cette zone, sont exigées 1 case par logement et 1 case par 3 chambres en location; b) tout stationnement hors rue doit être pavé. (article 517 abrogé) **2- Couverture végétale** Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbre n'est requise. **3- Note sur les usages (ajoutée) :** L'usage P104 est autorisé aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement. **4- Note sur l'implantation (modifiée) :** La marge de recul avant minimale est fixée à 6 mètres en bordure de la côte du Passage et 0,9 mètre dans les autres cas. **5- Note sur la hauteur (ajoutée) :** La superficie de plancher de chacun des étages situés au-dessus du quatrième étage doivent représenter au maximum 75% de l'empreinte au sol du bâtiment. Ces étage doivent être construit en retrait de la façade du bâtiment située sur la côte du Passage.Nonobstant l'article 17, le calcul du nombre d'étage s'effectue depuis le plancher du rez-de-chaussée et prend en compte tous les niveaux de plancher, peu importe leur superficie. Une cave, un sous-sol ou un vide sanitaire ne constitue pas un étage.

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR	
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nombre de logements ou chambres min.	Nombre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m²)	Superficie max. (m²)	Hauteur min. (étages et m)	Hauteur max. (étages et m)
M2194	C1 C4 C702 C703 C704 H1 H10 H4 H7 I1 Usage spécifiquement prohibé : C114, I104 *Note*	. H10 : 4 log.	C702 : 5ch. C703 : 12 log. H10 : 12 log.		C1 : 1000m² C4 : 1000m² C702 : 1000m²		3 étages (15m)
H2208a** ~~(H2208)~~	C702 C703 H1 H10 H13 H4 H7	H10 : 4 log.	C702 : 5ch. C703 : 3 log. H10 : 6 log.				2 étages (10m) Note 13
H2208b** ~~(H2208)~~	C702 C703 H1 H10 H13 H4 H5 H7 H8	H10 : 4 log.	C702 : 5ch. C703 : 3 log. H10 : 6 log. H13 : 6 log.				3 étages (Note 13)
H2210**	H10						4 étages (15m)
H2217**	C702 C703 H1 H4 H5 H7 H8 H10		C702 : 5 ch. H10 : 6 log.				3 étages (12m)
H2225a** ~~(H2225)~~	C702 C703 H1 H4 H7		C702 : 5 ch.				2 étages (9m)
H2225b** ~~(H2225)~~	C702 C703 C111 H1 H4 H7 P101 P201		C702 : 5 ch.				C702, C703, H1, H4, H7 : 2 étages (9m) C111, P201, P201 : 4 étages (15m) *Note*

** Les limites de ces zones ont été modifiées sur le plan de zonage (carte 19).

						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale max. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
0,9m	Note 117	1,5m			20%	**1- Stationnement hors rue** a) les usages autorisés du groupe commercial ou public ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement. Pour les usages d'habitation autorisés dans cette zone, sont exigées 1 case par logement et 1 case par 3 chambres en location; b) tout stationnement hors rue doit être pavé. (article 517 abrogé) **2- Couverture végétale** Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbre n'est requise. **3- Note sur les usages (ajoutée) :** L'usage P104 est autorisé aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement. **4- Note sur l'implantation conservée :** Note 117 : La marge de recul avant minimale est fixée à 4,5 mètres en bordure de la côte du Passage et 0,9 mètre dans les autres cas.
C702, C703, H10 : 1,8m H1,H4, H7: 0,8m		C702, C703, H10 : 1,5m H1,H4, H7: 2m	C702, C703, H10 : 3,5m	20%		**1- Note sur la hauteur (conservée) :** Note 13: Le faîte du toit de tout bâtiment ne peut excéder la cote d'élévation de 39,6 mètres. Cette norme s'applique aussi à toute construction ou structure ou appareil installé ou construit sur le toit, à l'exception des cheminées.
C702, C703, H10, H13: 1,8m H1,H4,H5 H7,H8: 0,8m		C702, C703, H10, H13: 1,5m H1,H4,H5 H7,H8: 2m	C702, C703, H10, H13: 3,5m	20%		**1- Note sur la hauteur (conservée) :** Note 13: Le faîte du toit de tout bâtiment ne peut excéder la cote d'élévation de 39,6 mètres. Cette norme s'applique aussi à toute construction ou structure ou appareil installé ou construit sur le toit, à l'exception des cheminées.
2m		*Note*		5m		**2- Note sur l'implantation (ajoutée) :** La marge de recul latérale pour les bâtiments situés sur la rue Saint-Laurent est de 3m, tandis que la marge de recul latérale pour les autres bâtiments est équivalentes à la hauteur des murs latéraux.
0,9m		2m			20%	
1,8m		1,5m	2,5m		20%	
1,8m		1,5m	2,5m	C111, P101, P200 : 12m	C702, C703, H1, H4, H7 : 20 %	**1- Note sur la hauteur (ajoutée) :** Pour les usages C111, P101 et P201 : la superficie de plancher du quatrième étage doit représenter au maximum 30% de l'empreinte au sol du bâtiment. Nonobstant l'article 17, le calcul du nombre d'étage s'effectue depuis le plancher du rez-de-chaussée et prend en compte tous les niveaux de plancher, peu importe leur superficie. Une cave, un sous-sol ou un vide sanitaire ne constitue pas un étage.

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR	
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nombre de logements ou chambres min.	Nombre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m^2)	Superficie max. (m^2)	Hauteur min. (étages et m)	Hauteur max. (étages et m)
M2905	C1 C5 C700 I1 P1 P3 Usage spécifiquement prohibé : C114 *Note*	Aucune modification					
M2906	C1 C5 C700 P1 P3 I1 Usage spécifiquement prohibé : C114, I104 *Note*					3 étages	7 étages (Note 3)
M2907	C1 C5 C700 I1 P1 P3 Usage spécifiquement prohibé : C114	Aucune modification					
M2908	C1 C5 C700 H10 H11 H12 H13 P1 I1 Usage spécifiquement prohibé : C114, I104 *Note*					2 étages	4 étages (16m)
L9999** (~~H2184~~)	L200 C201 (*Note*) P301						

** Les limites de ces zones ont été modifiées sur le plan de zonage (carte 19).

						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale max. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
Aucune modification						**1- Notes sur les usages :** Note sur les usages conservée : La somme des superficies de plancher de tous les établissements de la classe C5 compris dans la zone ne doit pas excéder 350 mètres carrés. Les usages des classes C5 sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée du bâtiment. Pour les usages C1, C5, C700 et P1, le groupe d'usages Habitation d'au moins 4 logements est autorisé à l'intérieur du bâtiment cependant, au moins 80 % de la superficie de plancher du rez-de-chaussée doit être occupée par un usage des groupes commercial et de services et au plus 20 % de la superficie de plancher du rez-de-chaussée peut être occupée par des aires communes, tel piscine, salle de gym ou autres. Toutefois, les usages des groupes commercial et de services doivent être situés dans la partie avant du bâtiment donnant façade sur la rue. Note sur les usages (ajoutée) : L'usage P104 est autorisé aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement. Note sur les usages (abrogée) : Les usages des classes C1 et C5 sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée du bâtiment.
1,5m		4,5m	4,5m	4m		**1- Notes sur les usages (modifiée):** La somme des superficies de plancher de tous les établissements de la classe C5 compris dans la zone ne doit pas excéder 250 mètres carrés. Les usages des classes C5 sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée du bâtiment. Un usage de la famille Habitation est autorisé à l'intérieur des bâtiments où est exercé un usage C1, C5, C700, P1, avec un minimum de 4 logements. Toutefois, au moins 40% de la superficie du rez-de-chaussée, incluant toute la partie ayant façade sur la rue, doit être occupée par un de ces usages de la famille C. L'usage P104 est autorisé aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement. Note sur les usages (abrogée) : Les usages des classes C1 sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée du bâtiment.
Aucune modification						
7m		6m	6m	5m		**1- Notes sur les usages :** Note sur les usages conservée : L'usage C101 doit être situé au rez-de-chaussée. Note sur les usages (ajoutée) : L'usage P104 est autorisé aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée seulement.
						1- Note sur les usages (ajoutée) : L'usage C201 peut être exercé dans la zone sans nécessiter de bâtiment principal.

A.3 PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

En regard de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Ville de Lévis peut, à la suite de l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour un secteur central, procéder à l'acquisition de certains immeubles localisés sur le territoire visé par le PPU. Cette acquisition peut être réalisée aux propres fins de la Ville de Lévis ou en vue de leur aliénation ou de leur location aux fins prévues par le PPU (RLRQ, A-19.1, a.85 et ss.).

Dans un objectif de revitalisation, la Ville de Lévis instaure donc un programme d'acquisition d'immeubles pour la partie de son secteur central que constitue le Vieux-Lévis, et ce, en vue de réaliser les interventions projetées par le PPU. Elle entend donc, au besoin, acquérir de gré à gré ou par expropriation certains immeubles pour les projets qu'elle envisage ou pour les remettre à un tiers (privé), notamment dans le secteur situé entre l'escalier rouge et l'usine de filtration, du côté sud-est de la rue Saint-Laurent.

La Ville de Lévis peut également acquérir de gré à gré ou exproprier les immeubles qu'elle juge en manque d'entretien afin d'y effectuer les travaux d'aménagement, de restauration ou de démolition requis.