

# PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME VIEUX-LAUZON



Annexe de l'annexe 2





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 œuvrant 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 des conseillères municipales mesdames Fleur Paradis et Amélie Landry, respectivement du district Lauzon et du district Bienville, des professionnels de la Ville de Lévis et d'un regroupement de citoyennes et de citoyens intéressés par la revitalisation du secteur. Je remercie aussi la firme lévisienne AC/a Architecture pour son accompagnement dans le projet. La contribution exceptionnelle de chacun à l'élaboration du programme particulier d'urbanisme pour le Vieux-Lauzon est essentielle et des plus appréciées.

Merci de votre engagement

Le maire de Lévis, Gilles Lehouillier



Pour nous, Lauzon représente un milieu de vie où il fait bon vivre depuis de nombreuses années. Lauzon est le quartier situé à l'extrémité Est de la ville de Lévis qui profite, entre autres, de la proximité du Fleuve Saint-Laurent, de la présence de grandes institutions, de parcs et d'espaces verts uniques. De plus, le Vieux-Lauzon est un quartier en transformation avec notamment l'arrivée de jeunes familles. C'est un milieu diversifié qui a un potentiel de développement émergent et riche en opportunités. L'histoire du quartier, le charme de son cadre bâti patrimonial ainsi que la présence de plusieurs écoles organismes et institutions sont autant d'éléments qui font la fierté des résidents de Lauzon.



Le programme particulier d'urbanisme (PPU) se veut un outil pour construire un quartier à l'image des gens qui y habitent. C'est également une invitation à travailler ensemble pour le développement futur de notre quartier. Nous sommes très fiers de voir aujourd'hui se concrétiser ce programme particulier d'urbanisme.

La grande participation des résidentes et résidents du quartier, au cours du processus, est la preuve de leur attachement à notre quartier et nous les remercions sincèrement. C'est avec une contribution commune entre la Ville, les citoyennes et les citoyens et les organisme et partenaires du quartier que nous ferons une différence concrète afin que Lauzon réponde aux attentes des résidents et des générations futures. Nous pourrions ainsi en faire un milieu de vie de qualité, sécuritaire et identitaire pour les Lévisiennes et les Lévisiens qui y vivent.

Nous tenons à remercier et à souligner le professionnalisme et la passion des membres bénévoles du comité de pilotage et des partenaires au projet.

Ensemble, faisons du Vieux-Lauzon un milieu stimulant et dont tous les citoyens actuels et futurs seront toujours fiers.

Amélie Landry, Conseillère District 13, Bienville  
Fleur Paradis, Conseillère District 14, Lauzon

# COMITÉ DE PILOTAGE

## VILLE DE LÉVIS

Mme Amélie Landry, conseillère municipale district 13 – Bienville

Mme Fleur Paradis, conseillère du district 14 – Lauzon

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

## COMITÉ DE CITOYENS

M. Louis-Marie Asselin, citoyen de Lauzon

M. Richard Bégin, citoyen de Lauzon

Mme Amélie Bernier Brillon, directrice de la Maison des aînés de Lévis

M. Richard Garon, citoyen de Lauzon

Mme Lyne Lessard, citoyenne de Lauzon

M. Roger Picard, citoyen de Lauzon

M. Pierre Pouliot, citoyen de Lauzon

M. Raphaël Samson, citoyen de Lauzon

Mme Diane St-Pierre, citoyenne de Lauzon

## 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-Lauzon. 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

Nicolas Delucinge, M.Sc.Design urbain + M. ATDR

Serge Fillion, urbaniste émérite OUQ

Martin L'Hébreux, architecte MOAQ

Thomas Valcourt, M. Arch



© 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

<b>1.</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Le quartier du Vieux-Lauzon</b>	<b>1</b>
1.1.1	Portrait, réalités et enjeux du quartier	1
1.1.2	Comité de pilotage du PPU du Vieux-Lauzon	5
1.1.3	Processus consultatif	6
<b>2.</b>	<b>DIAGNOSTIC URBAIN</b>	<b>10</b>
<b>2.1</b>	<b>Mise en contexte</b>	<b>10</b>
2.1.1	Dynamiques régionales	10
2.1.2	Situation urbaine – Un quartier enclavé, au cœur de la ville	11
2.1.3	Délimitations du secteur visé par le PPU	12
<b>2.2</b>	<b>Historique du secteur d'intervention</b>	<b>13</b>
2.2.1	Le territoire	13
2.2.2	L'occupation préhistorique	15
2.2.3	Un baptême avant la naissance	15
2.2.4	Du défrichement au cœur de la seigneurie	16
2.2.5	La Conquête	17
2.2.6	L'éveil industriel	17
2.2.7	La frontière militaire	19
2.2.8	L'essor industriel	19
2.2.9	L'industrie maritime (deuxième partie)	21
2.2.10	Le cœur traditionnel	23
2.2.11	Le cadre bâti	25
2.2.12	La ville industrielle	27
2.2.13	La chute	29
2.2.14	L'odeur du pain chaud	31
<b>2.3</b>	<b>Diagnostic urbain</b>	<b>32</b>
2.3.1	Profil sociodémographique et économique du secteur Lauzon	32
2.3.2	Dynamiques de quartier	35
2.3.3	Activités et fonctions urbaines du Vieux-Lauzon	37
2.3.4	Paysage, parcs et espaces publics	42
2.3.5	Cadre bâti du quartier Vieux-Lauzon	48
2.3.6	Protection du cadre bâti patrimonial	52
2.3.7	Transport et mobilité	57
<b>2.4</b>	<b>Identification d'ensembles morphologiques</b>	<b>64</b>
2.4.1	Présentation générale	64
2.4.2	Le cœur traditionnel du Vieux-Lauzon	66
<b>3.</b>	<b>VISION ET CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE</b>	<b>75</b>
<b>3.1</b>	<b>Vision d'avenir de la Ville de Lévis</b>	<b>75</b>
<b>3.2</b>	<b>Vision d'avenir du quartier Vieux-Lauzon</b>	<b>75</b>
3.2.1	Synthèse des considérations et enjeux du PPU Vieux-Lauzon	75
3.2.2	Vision	77
<b>3.3</b>	<b>Concept d'organisation spatiale</b>	<b>77</b>
3.3.1	Polarités revitalisées	77
3.3.2	Maillage de l'espace public et transects paysagers	78

<b>4.</b>	<b>ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>83</b>
<b>4.1</b>	<b>Lauzon, un quartier dont l'identité et la vision d'avenir s'appuient solidement sur ses différentes strates d'histoire ;</b>	<b>84</b>
4.1.1	Objectifs   Patrimoine bâti et urbain	84
4.1.2	Objectifs   Identité et mise en scène de l'histoire	86
<b>4.2</b>	<b>Lauzon, un quartier qui se structure autour de sa relation privilégiée au fleuve Saint-Laurent ;</b>	<b>87</b>
4.2.1	Objectifs   Paysage et qualité de l'espace public	88
<b>4.3</b>	<b>Lauzon, un quartier uni et vitalisé par son maillage d'espaces publics de qualité le long du fleuve Saint-Laurent, incluant ses parcs, ses places et ses rues, ainsi que par sa vie communautaire animée ;</b>	<b>90</b>
4.3.1	Objectifs   Qualité de l'espace public	90
4.3.2	Objectifs   Vitalité du quartier	91
4.3.3	Objectifs   Vitalité du quartier	92
<b>4.4</b>	<b>Lauzon, un milieu de vie attrayant, connecté aux pôles d'activités et aux pôles institutionnels environnants.</b>	<b>94</b>
4.4.1	Objectifs   Transport et accès régional	94
4.4.2	Objectifs   Milieu de vie du quotidien	94
<b>5.</b>	<b>MISE EN ŒUVRE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE MISE EN VALEUR</b>	<b>99</b>
<b>5.1</b>	<b>Cœur du Vieux-Lauzon</b>	<b>101</b>
5.1.1	Place de l'église	101
5.1.2	Relation au chantier	102
<b>5.2</b>	<b>Accès au fleuve – Des transects paysagers structurants</b>	<b>103</b>
5.2.1	Caron et Sainte-Bernadette	104
5.2.2	Secteur Langelier	105
5.2.3	Stratégie de maillage des espaces publics de Lauzon	106
<b>6.</b>	<b>PLAN D'ACTION</b>	<b>111</b>
<b>6.1</b>	<b>Plan d'action – Actions   Acteurs   temporalité – Synthèse</b>	<b>112</b>
<b>7.</b>	<b>CONCLUSION</b>	<b>123</b>
<b>7.1</b>	<b>Références bibliographiques</b>	<b>124</b>
<b>8.</b>	<b>ANNEXES – MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>128</b>
<b>8.1</b>	<b>Affectations, zonage et densités d'occupation du sol</b>	<b>128</b>
8.1.1	Affectations du sol	128
8.1.2	Plan de zonage	132
<b>8.2</b>	<b>Modification des grilles de spécifications du règlement de zonage et de lotissement (RV 2011-11-23)</b>	<b>134</b>
8.2.1	Tableau de modifications des grilles de spécifications*	134
<b>9.</b>	<b>PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLE</b>	<b>142</b>







Photo : BAnQ,  
fonds Magella Bureau

**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 unique**, ayant une charge historique remarquable et où prennent place des bâtiments et ensembles morphologiques exceptionnels. 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.

Ces différentes caractéristiques des quartiers traditionnels sont donc des **richesses territoriales à faire fructifier** pour que ces lieux puissent effectivement jouer leur rôle structurant à l’échelle du territoire lévisien, pour les générations actuelles et à venir. Ces richesses territoriales (qu’elles soient des lieux d’emploi et d’effervescence économique ; une communauté soudée et dynamique ; du patrimoine chargé d’histoire ; des attraits paysagers et naturels), ont chacune le potentiel de contribuer mutuellement et de manière structurante à la richesse économique, culturelle, sociale ou encore environnementale de Lauzon, et plus largement de la région lévisienne. Pour parvenir à valoriser ces richesses territoriales, **une planification détaillée, structurée et réaliste est souhaitable**. Et c’est ce que le processus PPU offre aujourd’hui au quartier de Lauzon, en tant qu’opportunité d’un développement cohérent, attrayant et à l’image de ses citoyens pour des années à venir.

## 1.1 LE QUARTIER DU VIEUX-LAUZON

### 1.1.1 Portrait, réalités et enjeux du quartier

- **Portrait général**

Le secteur du Vieux-Lauzon est situé sur un des trois plateaux au nord-est de la ville de Lévis. Face au panorama extraordinaire sur le fleuve Saint-Laurent, Québec et l’île d’Orléans, cette situation topographique donne en grande partie sa qualité au lieu et elle n’est pas anodine dans l’histoire du quartier. Bien au contraire, Lauzon est un quartier riche de son passé, depuis les explorateurs venus d’Europe à partir du XVIIe siècle, qui ont fondé leurs premiers établissements de la rive sud à cet endroit. On trouve donc à Lauzon un des patrimoines bâtis les plus anciens de la région.

Les activités militaires du haut plateau sont venues marquer également l’histoire du quartier, et plus largement du pays, avec la présence du fort n° 1, construit dans les années 1860. L’histoire de Lauzon est également marquée par l’arrivée du chantier Davie à la fin du XIXe siècle. Bien que l’histoire plus récente de l’entreprise ait été marquée de périodes d’incertitudes, le chantier Davie demeure encore aujourd’hui porteur d’une longue tradition de savoir-faire et d’ingéniosité dans le domaine maritime et qu’elle n’a pas seulement marqué le domaine maritime, elle a fortement influencé le développement de ce secteur<sup>1</sup>.

L’arrivée plus récente du boulevard Guillaume-Couture (route 132) et l’autoroute 20 auront un effet drainant sur l’activité commerciale de Lauzon, comme c’est le cas dans beaucoup de villes et villages du Québec.

<sup>1</sup> Lessard, M. (1994). *Lauzon sur Saint-Laurent : comme un navire. Continuité*, (61), 46-50.

**GRAND PAYSAGE  
ET ESPACE PUBLIC**

**TRANSPORT, ACCÈS  
ET CONNEXION  
RÉGIONALE**

**POLARITÉS  
ÉCONOMIQUES ET  
COMMERCIALES**

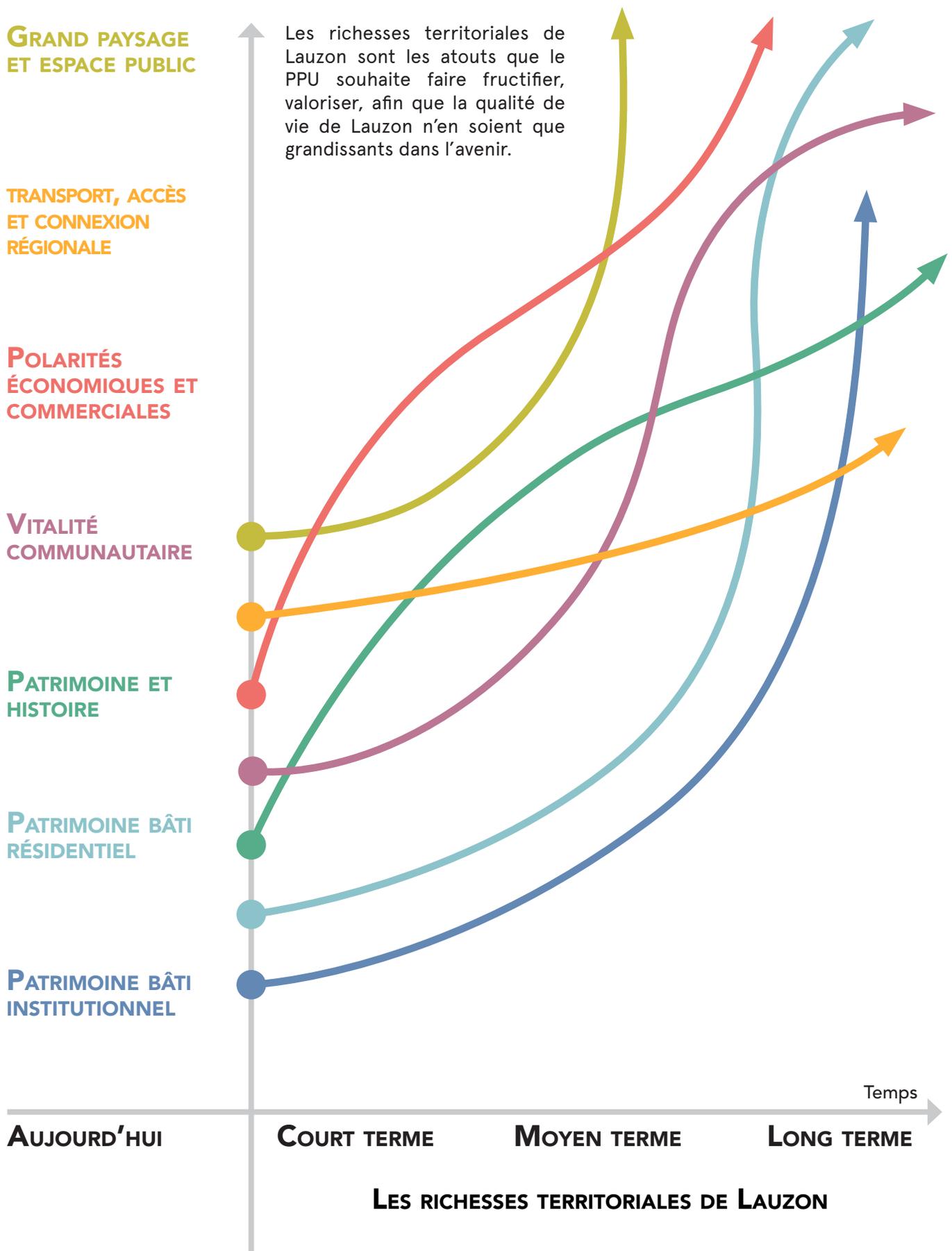
**VITALITÉ  
COMMUNAUTAIRE**

**PATRIMOINE ET  
HISTOIRE**

**PATRIMOINE BÂTI  
RÉSIDENTIEL**

**PATRIMOINE BÂTI  
INSTITUTIONNEL**

Les richesses territoriales de Lauzon sont les atouts que le PPU souhaite faire fructifier, valoriser, afin que la qualité de vie de Lauzon n'en soient que grandissants dans l'avenir.



**LES RICHESSES TERRITORIALES DE LAUZON**

Figure 1 : Schéma – Les richesses territoriales de Lauzon

En matière d'accès, le quartier est assez enclavé en raison de sa situation topographique. Le noyau ancien se déploie le long de l'avenue Saint-Joseph. Celle-ci relie le Vieux-Lauzon au secteur de la Traverse de Lévis, à l'ouest, et rejoint le boulevard Guillaume-Couture à l'est. Elle constitue le seul axe est-ouest permettant de traverser le quartier au complet. Le cœur ancien du quartier s'articule plus précisément autour de l'église Saint-Joseph, elle-même située au croisement des rues Saint-Joseph et Monseigneur-Bourget.

- **Enjeux du PPU Vieux-Lauzon (Figure 1 p.2)**

*Les richesses paysagères : belvédère sur le fleuve et réseau de parcs exceptionnel ●*

La topographie de Lauzon, marquée en trois plateaux, constitue un élément clé de l'identité du territoire de Lauzon, tant il a été déterminant dans son histoire et offre aujourd'hui des qualités uniques au lieu. En effet, cette configuration géomorphologique offre aux habitants et visiteurs un point de vue de choix face au panorama extraordinaire sur le fleuve Saint-Laurent, Québec et l'île d'Orléans. Il s'agit d'un atout territorial majeur, parce qu'il est unique et pérenne dans le temps. Cependant, l'enjeu ici est la sous-utilisation des accès (visuels ou physiques) au fleuve.

Des espaces de qualité ponctuent et structurent le territoire de Lauzon, mais sont parfois sous-valorisés en tant qu'éléments structurants dans la perméabilité pour les déplacements piétons et cyclistes à travers le quartier. Le cimetière par exemple est un lieu porteur d'histoire d'une qualité exceptionnelle, avec sa végétation mature et ses mausolées appartenant aux grandes familles lévisiennes.

*La force historique : premiers établissements européens, histoire militaire et industrie maritime ●*

Comme mentionné précédemment, le Vieux-Lauzon est constitué de trois plateaux séparés par des crans rocheux, qui connaîtront des usages et développements très différents à travers les époques. Chacun de ces plateaux agit comme support et témoin d'une époque de l'histoire. Cette richesse historique constitue une force identitaire à mettre en valeur pour les citoyens, mais aussi pour les visiteurs (tourisme local et régional).

Par exemple, le premier plateau, soit les berges du Saint-Laurent, accueillait les premiers établissements, et toute l'activité industrielle et maritime à partir du XIXe siècle. Le chantier maritime est aujourd'hui un élément identitaire et de fierté (économique, patrimoine bâti et paysager) et un voisin qui occupe une bonne partie de la bordure fluviale.

Les autres plateaux (soit le noyau traditionnel du quartier, porteur de l'histoire seigneuriale, et le haut plateau mettant en scène l'histoire militaire de Lévis) bénéficient des actions liées à la mise en valeur du patrimoine bâti et des actions visant à dynamiser la vie de quartier.

*Transport, accès et connexion régionale ●*

La perméabilité est-ouest entre les différents quartiers repose sur 2 axes : la rue Saint-Joseph et le parcours des Anses. Pour l'accès nord-sud, la circulation se fait principalement sur 4 axes : la route Monseigneur-Bourget, la rue Saint-Omer, la rue Caron et la rue Langelier. La rue Saint-Joseph et le parcours des Anses continuent directement jusqu'au secteur de la Traverse, une connexion majeure avec Québec et son bassin d'emploi. Le haut plateau de Lauzon offre de nombreux services publics et activités commerciales.

*Commerces de proximité ●*

La proximité du pôle régional Desjardins est pour Lauzon une épée à double tranchant. Ce pôle, en pleine croissance, concentre une activité et une effervescence importantes pour l'économie et l'emploi à Lévis, ce qui est un gros atout pour la ville. On y trouve tous types de commerces et services, allant des grands magasins offrant d'importantes quantités de produits à prix compétitifs à des édifices mixtes accueillant des bureaux, des commerces et des activités de restauration. Le pôle Desjardins est

également compétitif parce qu'il est facilement accessible en automobile : grâce à son positionnement régional stratégique, situé au carrefour des autoroutes 20 et de la route du Président-Kennedy (route 173) et grâce à son abondance d'espaces de stationnements. Le Vieux-Lauzon doit offrir une expérience différente à l'échelle humaine.

L'activité de la rue saint-Joseph doit donc se réinventer pour faire face à cette dynamique. La relation entre les développements commerciaux de Lauzon et ceux des pôles régionaux doivent s'orchestrer de manière complémentaire.

Une des stratégies courantes, qui met l'accent sur les qualités des noyaux de quartiers anciens, est de miser sur l'accessibilité piétonne et la qualité d'expérience. Le but est d'attirer, d'une part, une autre gamme de commerces qui n'ont pas d'intérêt à aller vers ces pôles (notamment ici les commerces de service de petite taille). D'autre part, cette stratégie vise à favoriser un écosystème commercial de proximité basée sur la mobilité active et sur l'économie sociale.

L'enjeu du commerce de proximité et de la mobilité active dans le quartier de Lauzon est d'autant plus important considérant que le chantier Davie prévoit plus de 1 000 nouveaux emplois au coeur du quartier, en lien avec leur nouveau contrat. De plus, la présence d'une population plus défavorisée que le reste de la ville, indique qu'il est plus probable que les citoyens qui y vivent aient moins facilement accès à un véhicule et nécessitent un accès à des commerces de proximité.

#### *Vitalité sociale et communautaire* ●

La vitalité communautaire de Lauzon est visible, car le quartier conserve tout de même une assise résidentielle relativement dense et des services associés à cela. Plusieurs éléments témoignent de cette vitalité, dont les nombreuses associations d'aide aux personnes défavorisées (alimentation, biens courants, réinsertion).

Le soutien à l'économie sociale et l'amélioration de l'offre en espace public sont souhaitables. Le soutien de l'activité communautaire et le soutien à de nouveaux projets contribuant à cette vitalité sont également des points clés du PPU.

#### *Noyau institutionnel et patrimonial authentique* ● ●

Lauzon bénéficie d'un patrimoine bâti remarquable, parfois de piètre qualité, pour plusieurs raisons. Considérant que des mesures incitant à la rénovation et à la revitalisation sont également des motivations potentielles à l'installation de nouvelles familles souhaitant s'établir et devenir propriétaires, la Ville de Lévis investira afin de soutenir de tels projets. De nouveaux programmes de subvention seront annoncés en 2020.

Certains éléments d'exception, comme le couvent et l'église, présentent le potentiel d'être mis en valeur afin de mieux répondre à leurs fonctions réelles et multiples. La mise en valeur du noyau institutionnel, plus précisément du stationnement de l'église et du parc Guillaume-Couture, a le potentiel d'être une véritable place centrale de quartier.

La trame de rue du secteur traditionnel est également un héritage de qualité à sécuriser et valoriser. En effet, par son orthogonalité et ses îlots de petite taille, elle constitue un tissu perméable et marchable, conçu à échelle humaine.

#### • **L'approche du PPU Vieux-Lauzon**

Comme détaillé plus haut, chacun des enjeux, tous basés sur des faits marquants (relevés lors des consultations citoyennes et de l'analyse territoriale), amène son lot de défis. Mais les richesses territoriales intrinsèques à Lauzon sont des éléments porteurs afin d'y répondre de manière réaliste et ambitieuse, au cours des 20 années qui viennent.

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Vieux-Lauzon propose une vision d'avenir et des orientations d'aménagement permettant de guider certaines interventions physiques et réglementaires visant la revitalisation du quartier. De même, la réflexion émanant du PPU cherche à bonifier la vie de quartier en facilitant les déplacements de tous types de transports, en créant des lieux de rencontre conviviaux et en mettant en valeur les attraits et paysages du quartier. Ainsi, le PPU précise la nature des interventions que la Ville de Lévis peut planifier et encadrer sur le territoire du quartier ancien, et ce, à court, moyen et long terme. Il s'appuie 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-Lauzon ;
- 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, des hauteurs et des volumétries (Annexes);
- Un plan d'action indiquant les moyens de mise en œuvre et les priorités d'intervention.

### 1.1.2 Comité de pilotage du PPU du Vieux-Lauzon

Bien que le PPU demeure un outil réglementaire adopté et mis en œuvre par la ville de Lévis, un comité de pilotage a été constitué afin de contribuer à l'élaboration du PPU en commentant et bonifiant son contenu. Ce comité a été formé par la somme d'individus provenant de différents groupes impliqués dans le quartier du Vieux-Lauzon :

- M<sup>me</sup> Amélie Landry, Conseillère district 13 – Bienville
- M<sup>me</sup> Fleur Paradis, Conseillère district 14 – Lauzon
- 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. Louis-Marie Asselin, citoyen de Lauzon
- M. Richard Bégin, citoyen de Lauzon
- M. Amélie Bernier Brillon, directrice de la Maison des aînés de Lévis (et M. Charles Fortin, ancien directeur)
- M. Richard Garon, citoyen de Lauzon
- M<sup>me</sup> Lyne Lessard, citoyenne de Lauzon
- M. Roger Picard, citoyen de Lauzon
- M. Pierre Pouliot, citoyen de Lauzon
- M. Raphaël Samson, citoyen de Lauzon
- M<sup>me</sup> Diane St-Pierre, citoyenne de Lauzon

### 1.1.3 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. Trois 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-Lauzon :

- Préconsultation sur invitation en 2016
- Préconsultation publique tenue le 22 septembre 2016 à la Maison des Aînés de Lévis ;
- Dépôt de mémoires individuels ou collectifs à la Ville de Lévis entre le 22 septembre et le 10 octobre 2016 ;

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

1. Territoire identitaire à l'étude du PPU du Vieux-Lauzon
2. Utilisation de la rive fluviale
3. Espaces publics, parcs et espaces verts
4. Circulation automobile, transport en commun et déplacements actifs
5. Design des rues et stationnement
6. Animation et sécurité du milieu de vie
7. Patrimoine bâti exceptionnel et insertions architecturales contemporaines
8. Densification urbaine, espaces constructibles et non constructibles
9. Mixité des usages, commerces de proximité et logement abordable
10. Encadrement réglementaire
11. Autres thèmes

Les principales tendances qui ont émané de ce processus de préconsultation sont consignées dans le document « Imaginons ensemble l'avenir du Vieux-Lauzon : rapport synthèse des préconsultations publiques » disponible en ligne sur le site de la Ville de Lévis (Figure 2 p.7).

Par ailleurs, en regard de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le projet de PPU du Vieux-Lauzon sera soumis à une consultation publique avant son adoption par le conseil municipal.



Figure 2 : Rapport synthèse des préconsultations  
*Imaginons ensemble l'avenir du Vieux-Lauzon* résume les propos tenus et les commentaires émis lors du processus de consultations publiques tenues en amont du PPU. Il est disponible en ligne.





Photographie aérienne des chantiers maritimes Davie en 1963. Ville de Lévis, cote Q63300-95.

**02**

## **DIAGNOSTIC URBAIN**

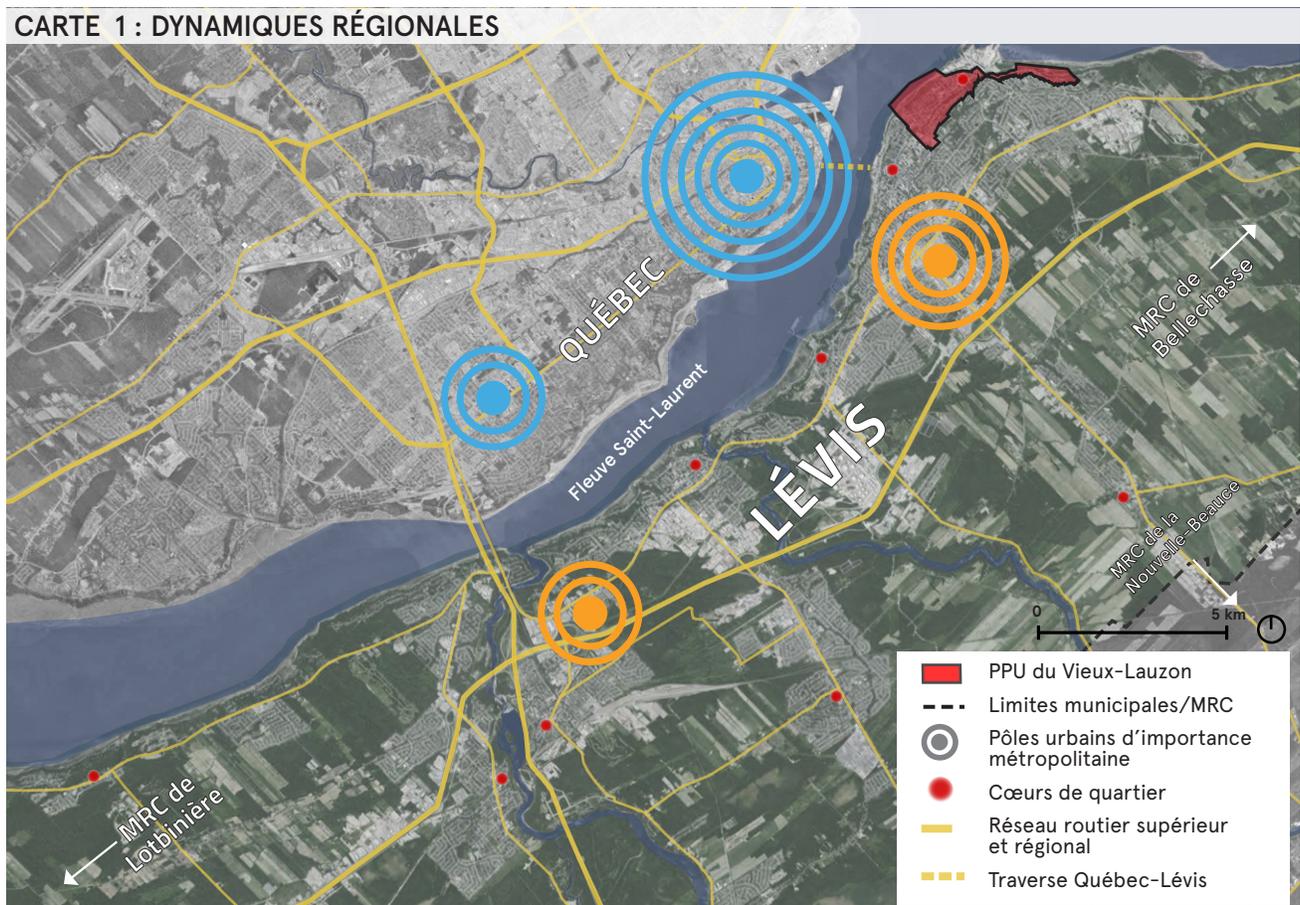
## 2. DIAGNOSTIC URBAIN

### 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.

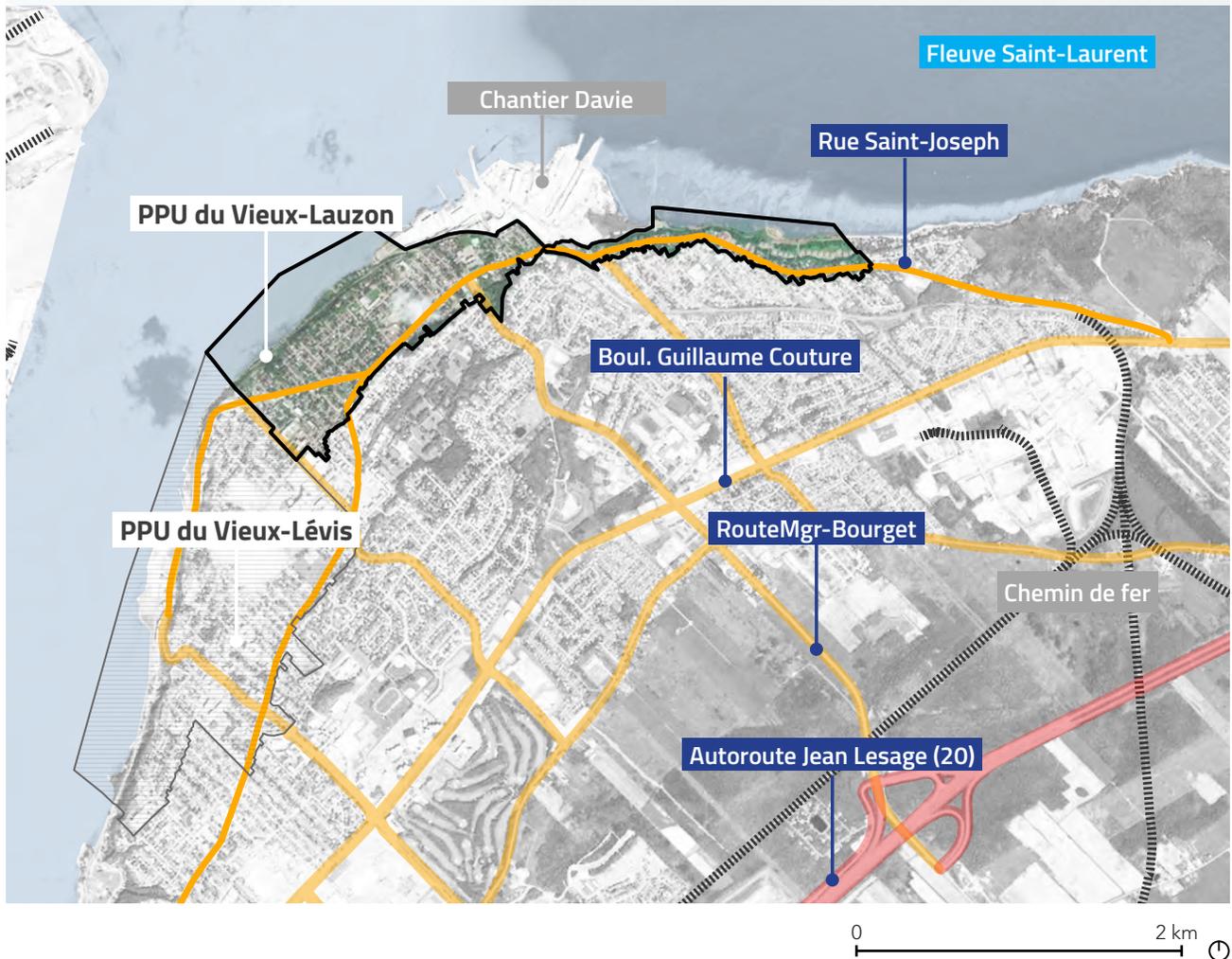
Si la population et les activités commerciales de Lévis sont liées à celles de la capitale nationale, le territoire lévisien apparaît également comme un pôle de développement commercial et industriel avéré et autonome sur la rive droite du Saint-Laurent. De fait, la ville de Lévis étend son influence, 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) – Voir Carte 1 p.10.



### 2.1.2 Situation urbaine – Un quartier enclavé, au cœur de la ville

Le secteur du Vieux-Lauzon (Carte 2 p.11) est situé sur un des trois plateaux rocheux au nord-est de la ville de Lévis. Face au panorama extraordinaire sur le fleuve Saint-Laurent, Québec et l’île d’Orléans, cette situation topographique donne en grande partie sa qualité au lieu et elle n’est pas anodine dans l’histoire du quartier. Bien au contraire, Lauzon est un quartier riche de son passé des premiers explorateurs venus d’Europe, qui ont fondé leurs premiers établissements de la rive sud à cet endroit, à partir du XVIIe siècle. C’est en 1636 que Jean de Lauzon (futur gouverneur de la Nouvelle-France) se voit concéder la seigneurie qui portera donc son nom. Guillaume Couture sera aussi un personnage emblématique de Lauzon, pour avoir réellement lancé le défrichage et le développement de la seigneurie à partir de 1647. Lauzon sera longuement un passage obligé pour traverser le fleuve jusqu’au marché de Québec pour les commerçants. L’année 1694 est également marquante ; Saint-Joseph-de-la-Pointe-de-Lévy est érigée canoniquement, devient la paroisse mère de la région et amorce l’actuel noyau institutionnel situé au croisement de la rue Saint-Joseph et de la route Monseigneur-Bourget (Lessard, 1994). Entre temps, l’histoire de Lauzon est marquée par l’arrivée du chantier Davie à la fin du XIXe siècle. Bien que son activité soit en déclin plus récemment, il reste le témoin d’une longue tradition de savoir-faire et d’ingéniosité dans le domaine maritime (Lessard, 1994). L’arrivée plus récente du boul. Guillaume Couture et l’autoroute 20 aura cependant un effet drainant sur l’activité économique de Lauzon, apportant son lot de grandes zones commerciales qui lui feront grandement concurrence, comme beaucoup de villes et villages du Québec.

CARTE 2 : LOCALISATION DU TERRITOIRE VISÉ PAR LE PPU



### 2.1.3 Délimitations du secteur visé par le PPU

Les limites du PPU du Vieux-Lauzon sont (Carte 3 p.12) :

- À l'ouest : la rue Saint-Omer. Au-delà, le PPU du Vieux-Lévis a déjà été élaboré.
- À l'est : à proximité de la limite nord de la rue Louis-Brulot. Le secteur se termine au niveau de la limite de la zone du PIIA, pour se concentrer sur la zone où le tissu bâti patrimonial mérite une attention particulière.
- Au sud : c'est l'aire de pertinence de la rue Saint-Joseph qui fait office de limite, c'est-à-dire les parcelles qui donnent sur cette rue, car au-delà une rupture topographique majeure prend place et a été une limite du développement villageois jusqu'à la période d'après-guerre. L'entrée du secteur (vocation commerciale) située à l'intersection des rues Saint-Georges et du Mont-Marie est aussi incluse.
- Au nord : Le fleuve et le chantier Davie.

Pour l'analyse territoriale, la limite est élargie à certains ensembles urbains adjacents au secteur du PPU Vieux-Lauzon. On parle notamment du secteur du chantier Davie. Par son ampleur spatiale et historique, celui-ci nécessite d'avoir une attention particulière, notamment par rapport à sa relation au noyau institutionnel et aux berges.

Aussi, le tissu villageois au sud-est du PPU Vieux-Lauzon est en continuité avec la rue Saint-Joseph. Autrement dit, les habitants de cette zone seront également concernés par les actions du PPU. Puis au-delà de ce tissu, le chemin de fer ayant été supprimé au profit du parcours des Anses, une occasion de retisser les liens avec les quartiers du sud se dessine. Le fait de raccrocher ces tissus est dans l'intérêt de la vitalité commerciale du secteur Vieux-Lauzon.

**CARTE 3 : Secteur du PPU Vieux-Lauzon**



## 2.2 HISTORIQUE DU SECTEUR D'INTERVENTION

Si l'on comparait le territoire de Lévis à une famille, le secteur Lauzon serait certainement la matriarche. Cette grand-mère à l'origine de toute une descendance qu'est actuellement la Ville de Lévis avec l'ensemble de ses développements. L'importance de Lauzon dans le paysage historique ne s'inscrit pas uniquement dans une échelle locale. Lauzon figure non seulement parmi les premiers lieux colonisés au pays et berceau du développement de la rive sud du Saint-Laurent, sa position centrale dans le développement économique régional et son lien intime avec le domaine maritime en ont fait un lieu singulier d'une importance nationale. Malheureusement, ce lieu a été malmené au cours des dernières décennies, notamment en regard de sa vitalité économique. En étudiant le cadre historique de Lauzon, un devoir de mémoire s'impose puisque ce milieu demeure un trésor unique à redécouvrir. Par son histoire exceptionnelle, son patrimoine d'une grande richesse et son cadre urbain particulier, Lauzon possède tous les atouts pour se redéployer à la hauteur de sa réelle valeur.

### 2.2.1 Le territoire

L'actuel territoire de Lauzon est le résultat de près de 375 années de transformations humaines. Depuis l'arrivée de Guillaume Couture en 1647 à nos jours, le paysage a été profondément aménagé, redressé, nivelé tantôt pour des besoins d'exploitation agricole, plus tard pour des besoins de production industrielle. Bien qu'aujourd'hui le paysage nous apparaisse sous un aspect ancien et traditionnel, bien peu des premiers colons seraient en mesure de s'y reconnaître.

Lauzon est situé à l'extrémité nord de la Pointe de Lévy. Cette pointe est l'un des aspects géographiques les plus importants dans la région. C'est elle qui forme le goulot du détroit de Québec, élément si caractéristique dans l'identité et le développement de la région. Cette avancée dans le fleuve contribue à refermer d'une manière brusque le couloir de circulation maritime. La pointe a donc contribué à former la frontière entre le monde extérieur, venant de l'océan et du fleuve, et l'intérieur du continent. Cette situation a fortement participé à la fondation et la croissance de la ville de Québec et renforcé son statut de capitale. Lauzon sera également tributaire de cet avantage.

Contrairement à la bordure fluviale située plus à l'ouest à Lévis, la berge de Lauzon se présente sous un large estran qui s'avance loin dans le fleuve près de la zone navigable. La végétation marine qui s'y trouvait originalement constituait un habitat favorable pour les anguilles et autres poissons d'estuaire. La falaise qui borde cette berge est nettement moins abrupte, comparativement au secteur de la Traverse qui se trouve pourtant face à Québec. Cette situation contribuera à en faire un lieu accessible et favorable aux premiers développements. Le plateau n'est cependant pas au niveau. S'il est relativement plat entre la falaise à la ligne formée par l'actuelle rue Saint-Joseph, il s'élève brusquement jusqu'au point le plus haut du territoire lévisien, situé au Fort-Numéro-Un. Cette situation contribuera à former un développement dense entre la rue Saint-Joseph et le fleuve.

On retrouvait autrefois deux cours d'eau qui traversaient Lauzon et qui tiraient leur origine des sources situées sur le plateau supérieur, correspondant aujourd'hui aux sites du parc de la Paix et du cimetière Mont-Marie. L'un d'eux s'écoulait en traversant l'actuelle propriété des Sœurs de Jésus-Marie et sillonnait vers le fleuve en passant derrière l'église. Si leur débit était somme toute quelconque, ces ruisseaux étaient autrefois d'une grande importance au point de vue historique. D'abord, ils délimitaient les terres des premiers colons, puis ont servi à l'établissement des premières installations industrielles. Ces ruisseaux qui ont joué un rôle majeur dans le développement de Lauzon sont disparus du paysage; ils ont été canalisés afin de régler les problèmes de débordement qu'ils occasionnaient.

Ces composantes géographiques ne sont pas qu'un décor à la trame historique. Elles joueront un rôle majeur dans le développement social et économique de ce lieu (Figure 3 p.14).



Figure 3 : Extrait de la Carte des Environs de Québec en La Nouvelle-France, réalisée par Robert de Villeneuve en 1685-1686



Figure 4 : La présence de groupes autochtones sur les berges de Lauzon a abondamment été illustrée au début du 19<sup>e</sup> siècle  
Source : Millicent Mary Chaplin - Encampment of Micmac at Point Levis, ca1838, Bibliothèque et archives Canada, cote c000847.

## 2.2.2 L'occupation préhistorique

Le territoire de l'actuelle ville de Lévis est reconnu pour la richesse et l'ancienneté de l'occupation amérindienne. Pourtant on ne retrouve aucun site archéologique attestant une telle présence dans le secteur de Lauzon. Cette absence de preuves ne doit pas induire à une absence d'occupation, mais s'explique plutôt par une perturbation importante du sol depuis le début de la colonisation. Il est plausible d'affirmer que le territoire de Lauzon était exploité par les Amérindiens, mais aucune trace tangible ne permet d'en documenter l'ancienneté, la durée, ni l'association à une période culturelle.

L'année de la fondation de Québec, Samuel De Champlain remarque que la pointe du côté sud du fleuve est le « lieu où souvent cabanent les Sauvages ». Les témoignages recueillis dans le Journal des Jésuites démontrent également que les Amérindiens exploitent les berges de la Pointe de Lévy, notamment pour la pêche à l'anguille. Cette pratique semble s'étendre sur le littoral. Annuellement, Lauzon est un lieu traditionnel de rassemblement de plusieurs nations venues commercer durant la période estivale.

De récentes recherches archéologiques ont démontré que certains groupes amérindiens cultivaient la terre selon la technique du brulis. Une portion de la forêt était volontairement incendiée afin d'augmenter l'ensoleillement et enrichir la terre. L'usage de cette technique a été démontré à Saint-Romuald, sur la côte de Beaupré ainsi que sur l'Île d'Orléans. Les archéologues ont démontré que les premiers colons européens venant s'installer dans la région de Québec ont choisi les terres qui avaient déjà été ouvertes par les brulis. Il est donc plausible de croire que cette situation s'est également produite à Lauzon, favorisant ainsi l'installation des premiers défricheurs.

Cependant, on ne peut ignorer un autre important épisode de la présence amérindienne à Lauzon, mais qui correspond à un tout autre contexte historique. Dès 1710, les rives de Lauzon sont le théâtre de grands rassemblements de groupes autochtones qui, de 1796 à 1858, deviennent les plus importants dans l'est du Canada. Profitant des rassemblements annuels à la Pointe Lévy, les autorités françaises puis britanniques ont poursuivi la tradition de la « Remise des présents du Roi », offrant aux nations amérindiennes des biens matériels pour assurer leur fidélité et leur support durant les conflits armés. Bien plus qu'un simple échange d'objet et de principes, cette pratique s'inscrit dans le processus des alliances, qui est la base fondamentale de toute relation diplomatique entre les diverses nations et scelle des liens primordiaux pour la colonisation et le développement du pays. Annuellement, plus de 600 individus provenant de diverses nations de l'est et du sud du pays ainsi que de la Nouvelle-Angleterre s'installent sur les battures de Lauzon. Ces rassemblements ont été une grande source de curiosité et d'attraction pour de nombreux voyageurs, touristes, illustrateurs et, parfois, source de nuisance pour les habitants. L'ampleur de ces rassemblements a connu une lente décroissance jusqu'à l'abolition de cette pratique en 1858 pour faire place au processus de sédentarisation par la création de réserves. Les plages de la grève Jolliet revêtent donc d'une importante valeur symbolique puisque Lauzon figure parmi les hauts lieux nationaux de la diplomatie avec les nations amérindiennes (Figure 4 p.14).

## 2.2.3 Un baptême avant la naissance

À Paris le 15 janvier 1636, la Compagnie des Cent Associés officialise la concession de seigneuries dans la Nouvelle-France. Cette entreprise privée avait pour mandat de développer la colonie française au nom de la Couronne et avait à sa tête Jean De Lauzon. Par un jeu de prête-nom, Jean De Lauzon se voit octroyer l'une des plus imposantes seigneuries de toute la vallée du Saint-Laurent. Honorant le nom de son premier propriétaire, la seigneurie de Lauzon se déploie de part et d'autre de la rivière Chaudière sur environ 30 kilomètres de largeur et de profondeur, soit jusqu'à l'actuelle municipalité

de Sainte-Hénédine. Ce n'est pas tant l'étendue de la seigneurie qui intéresse Jean De Lauzon, mais plutôt la longue berge peuplée d'anguilles, qui représentait alors un marché lucratif dans la colonie naissante.

Durant les onze années suivant sa concession, la seigneurie de Lauzon demeure déserte en raison de la faiblesse démographique, mais également en raison des incursions violentes de groupes iroquois armés par les Hollandais et les Britanniques hostiles à la colonisation française dans la vallée du Saint-Laurent. Il demeure néanmoins que l'acte de concession de la seigneurie marque la reconnaissance d'un premier statut administratif sur le territoire qui deviendra plus tard Lévis.

Bien que la seigneurie de Lauzon soit l'entité administrative, c'est plutôt le toponyme Pointe Lévy qui s'impose dans l'usage pour désigner le lieu, et ce, durant plus de deux siècles. Les habitants s'identifient à Pointe Lévy plutôt qu'à Lauzon, même dans les documents officiels et les actes notariés. Le toponyme Lauzon ne prend le dessus qu'à partir de 1867 alors qu'est élevé en municipalité de Lauzon, puis en 1910, à titre de ville de Lauzon.

#### 2.2.4 Du défrichement au cœur de la seigneurie

Lauzon est, avec grande fierté, le premier lieu de colonisation sur l'ensemble de la rive sud du fleuve Saint-Laurent. En récompense à ses réalisations extraordinaires, le gouverneur de Québec octroie à Guillaume Couture une première terre dans la seigneurie de Lauzon, qui était alors déserte de colons. Vers la fin du printemps 1647, Couture entreprend les premiers défrichages de sa terre et la construction de la résidence de son voisin, François Bissot. Jusqu'à son décès en 1701, Guillaume Couture cumulera les charges parmi les plus importantes dans la seigneurie en plus de jouer un rôle important dans le développement du village embryonnaire. Lentement, mais de manière continue, de nouveaux colons viennent s'installer dans la seigneurie, dont certains patronymes sont toujours bien représentés dans le secteur : Guay, Couture, Bellerive, Charest, Lemieux, Samson, Bégin, etc.

Le petit sentier qui reliait les résidences a été progressivement élargi et rectifié, donnant naissance au tracé de l'actuelle rue Saint-Joseph, qui a été officialisé dès 1713 comme segment du chemin du Roi pour remplacer le chemin tracé sur la grève. L'agglomération prend forme le long de cette voie, de part et d'autre du noyau formé par les propriétés de Couture et Bissot. Dès 1675, une petite église est aménagée à la limite des deux propriétés, à l'emplacement de l'église actuelle, ce qui en fait le premier lieu de culte sur l'ensemble de la rive sud du Saint-Laurent. En 1673, la paroisse est élevée sous le nom de Saint-Joseph de la Pointe de Lévy. Le site de l'église devient progressivement le centre du domaine seigneurial.

Les terres de Lauzon étant peu propices à l'agriculture, ce sont davantage les activités artisanales et industrielles qui contribuent à la croissance du milieu. En 1655, François Bissot avait fait construire un premier moulin sur le ruisseau servant de bornage entre sa terre et celle de Couture (Figure 5 p.18). Ce moulin est transformé en 1668 en tannerie, devenant ainsi la première de toute la Nouvelle-France et l'une des toutes premières industries de la colonie. Le village de Saint-Joseph, ou Pointe-Lévy selon l'usage populaire, se développera d'une manière plus dense que les agglomérations agricoles, où les résidences sont plus distantes.

Tout au long du Régime français, Lauzon sera le cœur du peuplement de la seigneurie et la principale agglomération de l'actuel territoire lévisien, ayant comme centre névralgique l'église et le presbytère. Le village connaîtra une impulsion de développement sans précédent à partir de 1713, année laquelle le seigneur Étienne Charest se porte acquéreur de la seigneurie. Il sera le premier seigneur résident de Lauzon et le premier à s'intéresser réellement au développement de la propriété. Son fils du même nom poursuivra activement sur cet élan en contribuant à faire de Lauzon une seigneurie réputée.

### 2.2.5 La Conquête

En juin 1759, les troupes britanniques menées par le général Monckton débarquent sur les berges de Lauzon sur le site aujourd'hui occupé par les chantiers maritimes Davie. Après quelques escarmouches avec la milice menée par le seigneur Étienne Charest (fils), les soldats conquérants établissent un camp militaire dans le village de Saint-Joseph, transforment l'église en hôpital et construisent d'importants ouvrages de défense, dont une redoute et des lignes fortifiées (Figure 6 p.18). Des traces de ces ouvrages sont toujours perceptibles à travers les aménagements paysagers des actuelles propriétés. Centre névralgique de la Conquête de Québec, Lauzon sera sujette à de nombreuses attaques et contre-attaques et tant la population que le cadre bâti en seront les dommages collatéraux. L'ensemble du village est saccagé et incendié en juillet 1759. Ce dramatique épisode explique pourquoi il ne reste plus de bâtiment du Régime français dans le cœur de Lauzon, pourtant le point de naissance du développement du territoire.

Le village est profondément meurtri et les lendemains de la Conquête seront difficiles. L'église, est l'une des rares constructions qui n'est pas en ruine, porte dans ses murs les profondes cicatrices de cet épisode dramatique. La population sera grandement réfractaire aux nouveaux dirigeants. Pour mater toute tentative de soulèvement, les autorités exposent bien en vue le cadavre de Marie-Josephte Corriveau dans un exosquelette de fer, à la croisée des actuelles rues Saint-Joseph et de l'Entente. La cause est entendue et le cours des choses revient à la normale, de gré ou à contrecœur.

### 2.2.6 L'éveil industriel

Après les difficiles années entourant la Conquête, un nouvel essor s'opère à Lauzon. Le développement du commerce maritime entraîne un renouveau économique avec la mise en place de chantiers de transformation et d'entreposage du bois d'exportation. Québec figure alors parmi les ports les plus importants en Amérique-du-Nord. Accompagnant cette croissance, on voit apparaître sur les rives du fleuve les premiers chantiers de construction de navires. Par ses avantages géographiques, Lauzon devient rapidement un haut lieu de cette nouvelle envolée de développement. Les chantiers s'étendent alors de la Traverse à l'ouest, jusqu'à l'anse aux Sauvages à l'est. Les résidences s'implantent lentement hors de la simple ligne de la rue Saint-Joseph, vers les chantiers situés sur le bord du fleuve. À partir de 1840, apparaissent ainsi les rues Jolliet, Saint-Cyrille et d'autres rues perpendiculaires à l'axe principal.

L'industrie maritime devient progressivement le principal vecteur de développement économique. Les chantiers Brunelle, Charland et Marquis figurent parmi les plus actifs et les plus réputés dans la région. À cette époque, les grands voiliers en bois à trois mâts constituent le navire principal dans la navigation océanique (Figure 7 p.20). Les installations artisanales font place à des chantiers organisés et planifiés. L'activité est continue, été comme hiver, ce qui constitue une nouveauté pour plusieurs habitants habitués à vivre au rythme des saisons.

En 1886, le réseau du Grand-Tronc aménage un nouveau tronçon ferroviaire entre le secteur de la Traverse à Lévis et Saint-Charles-de-Bellechasse. Traversant Lauzon d'ouest en est, l'avènement du train fait des heureux pour les nouvelles entreprises, mais fait disparaître plusieurs chantiers maritimes en raison de l'empiètement des voies ferrées sur les propriétés. En même temps, le gouvernement fait construire une cale sèche de 480 pieds de long à l'emplacement de l'ancien chantier Patton. Cet emplacement a été choisi en raison de sa facilité d'accès, mais également puisqu'il s'agit de la limite intérieure de toute navigation de haute mer. La cale sèche Lorne, ou bassin de radoub, est alors la plus importante au pays et une merveille technologique pour cette époque.



Figure 5 : Inauguration du monument marquant le tricentenaire de l'arrivée de Guillaume-Couture en 1947  
Source : BAnQ, cote P428, S3, SS1, D16, P68.



Figure 6 : Extrait de la carte du lieutenant Des Barres illustrant les installations de l'armée britannique à Lauson lors du siège de Québec en 1759  
Source : Library of Congress, cote G3454. Q4S236 1759. P5.

Ces deux événements conjugués seront d'une importance primordiale dans le destin de Lauzon. Le chantier familial Davie, fondé en 1829 dans l'actuel secteur de la Traverse à Lévis, se voit coupé en deux par les aménagements ferroviaires. En compensation à cette perte, le gouvernement octroie à la famille Davie des terrains situés tout juste à l'est de la cale sèche alors en construction. Par conséquent, un nouveau chantier du nom de Davie est fondé à Lauzon et se spécialisera davantage sur les navires en métal, une nouveauté à ce moment.

Bien que les activités industrielles soient étroitement liées à l'essor de Lauzon, nous devons garder en tête qu'au moment où la cale sèche Lorne et le nouveau chantier Davie débutent leurs activités, Lauzon est déjà un village bien établi avec ses deux siècles d'existence. Il s'agit alors d'un nouveau chapitre qui s'ouvre avec de nouveaux habitants, de nouveaux modes de construction et d'implantation, un paysage qui sera profondément bouleversé et la fin d'un mode de vie artisanal et champêtre.

### 2.2.7 La frontière militaire

Jusqu'alors, la croissance de Lauzon demeure concentrée entre le fleuve et la rue Saint-Joseph. Cette situation s'explique par une importante emprise des propriétés militaires sur les plateaux supérieurs. À partir de 1864, les autorités militaires entreprennent les travaux pour la construction du réseau de fortifications détachées sur le territoire de Lévis dont le maillon principal est le Fort-Numéro-Un. Ces trois forts constituent les dernières constructions britanniques en Amérique-du-Nord et un complément au système défensif de Québec.

Construite entre 1865 et 1872, cette imposante forteresse nécessite des travaux considérables. Un quai en eau profonde est aménagé et une voie d'accès est construite. Cette dernière deviendra la rue Georges-D.-Davie. Les travaux de terrassement, de préparation des matériaux et de construction demandent une main-d'œuvre imposante. Plus de 800 soldats étaient à l'œuvre dans différents corps de métiers sous la supervision des Ingénieurs Royaux, responsables de la construction. Cette présence a évidemment créé une grande animation dans le village. En plus du fort, les militaires aménagent un camp d'entraînement, autant pour la milice, l'artillerie que pour les Ingénieurs Royaux. En usage jusqu'en 1914, année du déménagement du camp militaire vers Valcartier, ce lieu correspond à l'actuel parc de la Paix et le contre-bas du Centre de plein air de Lévis. On retrouve encore aujourd'hui à Lauzon des bornes d'arpentage en pierre qui indiquent les limites des propriétés militaires. Ces bornes constituent de curieux témoignages de ces imposants travaux.

Afin de garantir l'efficacité du fort, aucune construction civile n'est autorisée dans un rayon de 800 mètres (un demi-mille). Cette contrainte a entraîné une concentration du développement urbain sur le premier plateau, entre le fleuve et la rue Saint-Joseph. Cette situation a perduré jusqu'en 1959, année laquelle le gouvernement fédéral a cédé à la municipalité les propriétés militaires, donnant naissance à d'importants développements domiciliaires. Il demeure que l'empreinte militaire est importante à Lauzon, tant dans le paysage, la morphologie urbaine que l'identité culturelle (Figure 8 p.20).

### 2.2.8 L'essor industriel

L'essor de l'industrie maritime entraîne l'apparition d'entreprises parallèles. Mentionnons entre autres les moulins à scie et autres manufactures de transformation du bois qui profitent du chemin de fer pour exporter leur production. Le moulin Ruel, situé face aux chantiers maritimes Davie, devient un important producteur de portes, châssis, de valises et de malles (Figure 9 p.22).



Figure 7 : Le White Wings, dernier des grands navires en bois construits à Lauzon, lancé au chantier de William Charland en 1894  
Source : BAnQ, cote P546, D7, P7.



Figure 8 : Le camp militaire de Lauzon en 1896, situé à l'emplacement actuel du parc de la Paix  
Source : BAnQ, cote P585, D4, P24.

Une fonderie, des ateliers mécaniques et des commerces s'insèrent à travers les bâtiments résidentiels sur la rue Saint-Joseph et autour de la gare, située à l'angle actuel de la rue Saint-Joseph et de la rue du Moulin-Ruel. L'activité commerciale s'intensifie graduellement, au rythme de la croissance économique (Figure 10 p.22). Les sources d'emplois sont diversifiées et le travail ne manque pas, contrairement à d'autres milieux exposés aux fluctuations économiques. Par exemple, la Boulangerie Samson, fondée en 1919, assurera le travail de plusieurs familles même lors des crises économiques, car le pain est une denrée toujours en demande.

L'industrie maritime demeurera toujours au premier plan en termes de force économique, mais elle a entraîné une diversification considérable des secteurs d'emploi, qui à leur tour, ont occasionné l'implantation de commerces pour répondre aux besoins et ainsi participer à la prospérité de Lauzon.

### 2.2.9 L'industrie maritime (deuxième partie)

Le domaine maritime prend un nouvel élan à la suite de la mise en opération de la cale sèche Lorne en 1886. L'établissement d'un nouveau chantier de la famille Davie à cet endroit représente une balise historique majeure qui marquera profondément Lauzon dans toutes ses dimensions.

Principale installation de réparation de navires au Canada, les lieux passent d'un intérêt local à importance majeure d'échelle internationale. La construction et la réparation artisanale de navires de bois fait place à des procédés techniques complexes nécessitant une spécialisation des corps de métier ainsi qu'une machinerie et des installations particulières. Les charpentiers et les calfats sont remplacés par des riveurs et des soudeurs, le constructeur cède la place aux ingénieurs, le palan par une grue sur rail, la grève naturelle est transformée en lit de lancement. On voit apparaître un véritable village industriel isolé du reste de la ville avec des bâtiments dont la forme est dictée par les impératifs de la production. Après un départ axé sur la réparation, la construction de navires de tout gabarit et de toute vocation s'impose rapidement. À partir de 1920, l'union entre la Davie Shipbuilding et la Canada Steamship Lines contribuera à assurer la continuité des contrats durant les périodes creuses, où plusieurs chantiers cessent leurs activités. La construction de navires en temps de guerre (Figure 11 p.24) nécessitera des moyens alors impensables. Une pointe de 6 500 ouvriers sera enregistrée en avril 1944. Les chantiers maritimes représentent alors une ville dans la ville. La qualification des employés, les salaires et la couverture sociale plus élevés que la moyenne contribuent à augmenter substantiellement le niveau de vie et la vitalité économique de Lauzon. L'impact sur la croissance urbaine sera sans précédent.

L'omniprésence des chantiers maritimes dans le paysage de Lauzon s'exprime tant dans l'activité économique, le cadre communautaire et social, les activités sportives et culturelles que dans l'identitaire et l'imaginaire. Nombre d'exploits techniques et des premières mondiales ont été réalisés dans les chantiers.

La dimension internationale du chantier contribue à sa renommée, mais l'expose également aux aléas et aux fluctuations des marchés mondiaux de la construction maritime. Dès le début des années 1960, les chantiers orientent la production vers d'autres domaines industriels, tels que la production de baches spirales pour les centrales hydroélectriques, des wagons-citernes, des appareils scientifiques et d'autres éléments spécialisés. À la fin des années 1970, la demande de navires est en baisse constante, les chantiers se lancent alors dans la fabrication de plates-formes de forage. Diverses fusions et changements de propriétaires s'opèrent pour assurer les emplois aux chantiers, mais les belles années sont passées, les chantiers nord-américains sont délaissés au profit des entreprises asiatiques et européennes. Il en demeure néanmoins qu'à la fin des années 1980, les chantiers Davie figurent parmi les plus importants employeurs dans l'ensemble de la région de Québec (Figure 12 p.24).

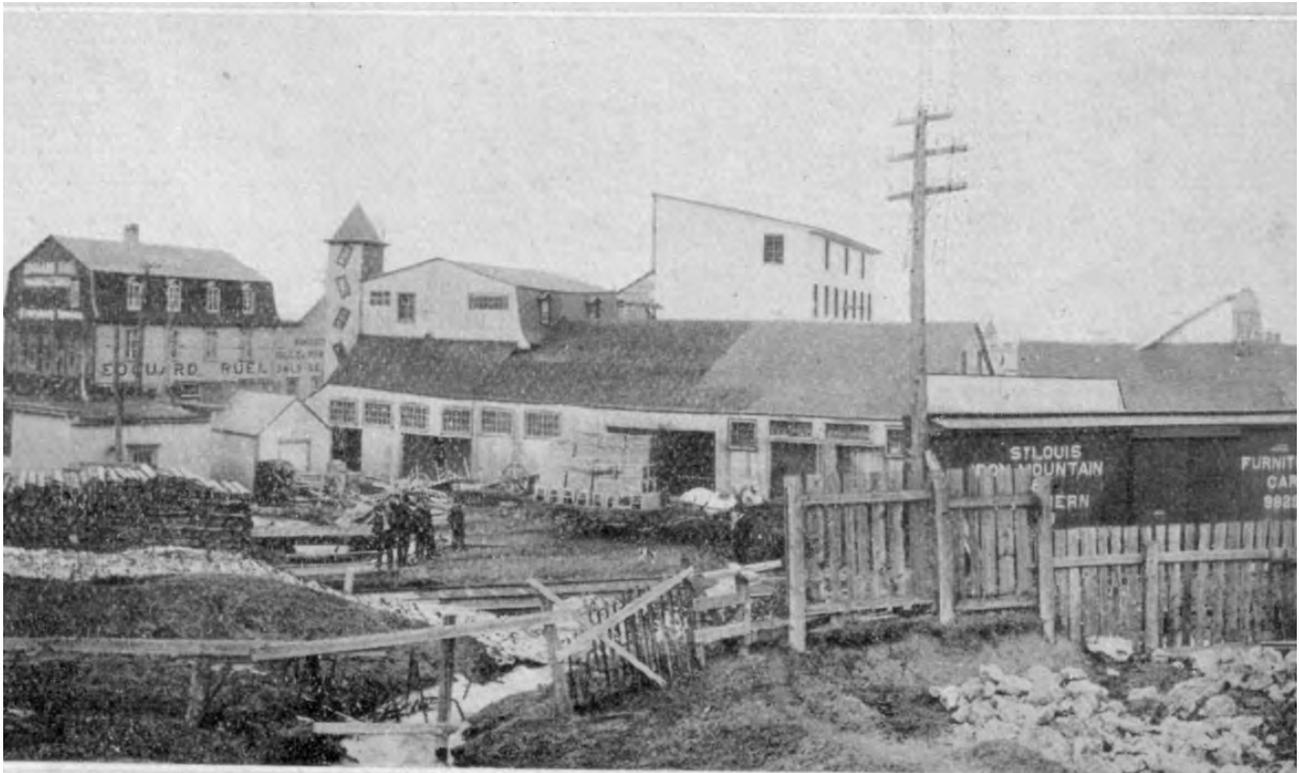


Figure 9 : Les moulins Edouard Ruel et la manufacture de valises ont été, après les chantiers maritimes, l'un des plus importants employeurs de Lauzon  
Source : Lévis 1912.



Figure 10 : Vue de Lauzon en 1910  
Source : Musée de la Civilisation, cote ph2000-9722.

Le déclin marqué des activités à partir de 1994 se fera lourdement ressentir à Lauzon. Le lien fusionnel entre les chantiers et l'économie locale provoque un abandon progressif des activités commerciales sur la rue Saint-Joseph. L'effet du ralentissement des activités aux chantiers maritimes sur la vie à Lauzon est comparable à la fermeture d'une mine ou de l'usine dans un milieu mono industriel. La réputation du chantier est mise à mal, mais pourtant, Davie continuera à fabriquer des éléments spécialisés jusqu'en 2005, puisque le savoir-faire des travailleurs est hautement recherché, notamment pour la marine américaine. Au moment de la rédaction de la présente étude, les activités au chantier Davie se poursuivent en fonction de la nature des contrats.

Les chantiers Davie ont fabriqué le plus grand nombre de navires au Canada, les plus gros navires au pays, et pour plusieurs, les meilleurs navires au monde puisque durant de nombreuses années, les standards d'évaluation des assureurs de navires étaient basés sur la qualité de ceux fabriqués à Lauzon. Nous pouvons citer à ce titre la construction des brise-glace d'Iberville et John-A.-McDonald, lancés respectivement en 1952 et 1959, qui ont nécessité de grandes innovations et qui ont révolutionné les techniques de construction maritime. Un regard différent doit être porté sur cette institution, car les réalisations exceptionnelles des travailleurs lauzonnais ont atteint une envie au niveau mondial. Depuis plus de 130 années, le nom Davie est intimement associé à Lauzon.

### 2.2.10 Le cœur traditionnel

Bien que la ville se développe et que l'activité économique se déploie, le cœur institutionnel de Lauzon conserve son caractère traditionnel. Reconstituée et réaménagée, l'église occupe toujours le site du premier lieu de culte. Elle constitue la pierre d'assise de tout le déploiement urbain de Lauzon. De l'autre côté de la rue, le couvent des Sœurs de Jésus-Marie, construit en 1855, est le plus ancien édifice institutionnel de Lévis et sa qualité architecturale est tout à fait exceptionnelle, tant à l'extérieur que pour les aménagements et les ornements intérieurs. De l'autre côté de l'église se trouve l'école Saint-Joseph, qui était l'ancien collège. Construit en 1885 au même moment que la cale sèche Lorne, l'ancien collège est l'une des premières écoles publiques au Québec. Les ailes latérales lui confèrent une apparence monumentale, tout en respect avec son corps principal.

Le cœur institutionnel est borné par deux chapelles de procession qui sont toutes deux des biens culturels classés. De nos jours, la présence de chapelles de procession est coutumière dans des paroisses davantage rurales, ce qui renforce le caractère patrimonial de Lauzon en ayant conservé les traces des pratiques religieuses traditionnelles en milieu urbanisé. La conservation de ces deux chapelles et les moyens entrepris pour leur restauration rappellent la conscience des acteurs du milieu à un passé d'exception.

L'ancien presbytère et l'ancien hôtel de ville, converti en centre d'aide et de prévention jeunesse, contribuent à former un environnement institutionnel imposant et d'une qualité architecturale et d'une valeur patrimoniale unique à Lévis et peu commune à l'échelle du Québec. Cette concentration d'édifices monumentaux rappelle la charge symbolique du lieu, du centre de pouvoir durant deux siècles jusqu'à la migration de l'influence vers l'actuel vieux Lévis.

La principale modification à cet ensemble fut la démolition du petit couvent, en 1973, qui se trouvait à l'ouest de l'intersection de la route Monseigneur-Bourget. Au fil des années, des interventions auraient pu altérer les qualités architecturales de cet ensemble, pourtant, l'authenticité des lieux a été préservée tant par le souci des propriétaires des bâtiments que par la conscience de la valeur de ce lieu d'exception. Un exemple de cette conscience sera le doublement de la longueur de l'église en 1950 tout en respectant à la lettre les caractéristiques architecturales. Pour ce faire, la façade originale a été minutieusement démantelée pour être remontée à l'identique sur la nouvelle portion (Figure 13 p.26).



Figure 11 : Lancement d'un cargo de 10 000 tonnes durant la Seconde Guerre mondiale.  
Source : Bibliothèque et archives Canada, cote e000761673.



Figure 12 : Vue aérienne des chantiers maritimes en 1958.  
Source : BAnQ, cote P428, S3, SS1, D7, P14.

### 2.2.11 Le cadre bâti

Pour bien comprendre l'évolution urbaine de la zone d'étude du PPU de Lauzon, il importe de distinguer trois secteurs historiques qui composent cet ensemble, soit ceux de Lauzon, Bienville ainsi que Sainte-Bernadette. Ces trois ensembles répondent à des dynamiques de croissance différentes, se reflétant ainsi dans le cadre bâti.

Tout d'abord, étant un important cœur historique, il est évident de retrouver à Lauzon un cadre bâti assez âgé. La colonne vertébrale du développement est représentée par la rue Saint-Joseph, où se concentrent la plupart des édifices institutionnels, commerciaux et résidentiels de bon gabarit. Dans les rues perpendiculaires, la concentration de résidences des modèles architecturaux de conception québécoise et vernaculaire américain rappelle le passé ouvrier de ce secteur à la fin du 19<sup>e</sup> siècle. Ces premiers ensembles sont représentés par les rues Bourassa, Saint-Narcisse et Morel, Saint-Cyrille et Joseph-Lagueux ainsi que Jolliet et Couillard. L'implantation des résidences est typique des milieux industriels avec une trame très serrée et dense. Malgré tous ces changements, Lauzon conserve l'image d'un gros village au tournant du 20<sup>e</sup> siècle (Figure 14 p.26).

La croissance de Lauzon s'intensifie au cours de la Première Guerre mondiale, où les chantiers maritimes connaissent une demande sans précédent. Apparaissent alors de nouveaux développements à l'ouest de la rue Couillard, où les terrains sont de plus grande dimension, mais la typologie architecturale demeure sensiblement la même. Cet élan se poursuivra jusqu'au lendemain de la Seconde Guerre, où le bungalow a progressivement remplacé les modèles architecturaux traditionnels.

Une rue fait toutefois exception à cet ensemble. Située le long d'un promontoire rocheux surplombant le fleuve, la rue Saint-Gilbert est considérée comme la « Grande-Allée » de Lauzon, avec ses résidences d'été cossues et ses propriétés aérées bordant la falaise. Au début des années 1930, on retrouve sur cette rue davantage de propriétaires issus de professions libérales, des cadres des chantiers maritimes et des gens issus du commerce. Les gabarits des résidences et les attributs architecturaux tranchent avec le cadre habituel de Lauzon, reflétant davantage le prestige et la prospérité.

À l'ouest du carrefour des deux chemins principaux que sont les rues Saint-Joseph et de l'Entente se trouve le secteur de Bienville, qui constituait jusqu'en 1924 une municipalité à part entière jusqu'à sa fusion avec Lauzon. Le cadre bâti de Lauzon répond davantage à une dynamique en lien avec une extension du tissu urbain de Lévis. On retrouve à Bienville une grande concentration de résidence d'origine ouvrière, ce qui illustre bien le lien de ce milieu avec les activités maritimes, industrielles et commerciales du milieu du 19<sup>e</sup> siècle et son cadre bâti est tout aussi ancien que celui de Lauzon. Mais contrairement à ce dernier milieu, Bienville s'est densifié très rapidement, sans réelle planification. Il en résulte un milieu compact où les voies de circulation étroites ont été tracées entre les propriétés déjà établies. Citons par ailleurs la résidence du 32, rue Saint-Joseph, qui est l'un des rares témoins du Régime français sur le territoire de Lévis.

Plusieurs résidences reflètent la vitalité commerciale de Bienville au début du 20<sup>e</sup> siècle. Les gabarits imposants et les typologies variées autour de l'ancien couvent Saint-Louis-de-France rappellent l'aisance de plusieurs propriétaires. D'ailleurs, l'ancien domaine de la famille Behrer, situé au 101, rue Saint-Dominique et propriété de l'Hôtel-Dieu de Lévis, qui a conservé ses aménagements et son couvert végétal typique des villas suburbaines.

Bienville est également doté d'un bel ensemble institutionnel qui a cependant subi certaines perturbations. Le couvent des Sœurs de la Charité de Saint-Louis-de-France est une composition monumentale et harmonieuse de différents corps construits à partir de 1912. À cela s'ajoute



Figure 13 : L'église Saint-Joseph en 1940, dans son volume original  
Source : BAnQ, cote E6, S8, S81, S85915, D5639.



Figure 14 : L'édifice du 272-274, rue Saint-Joseph, dans son apparence originale  
Ce bâtiment a subi une importante banalisation au cours des années.  
Source : BAnQ, cote P600, S6, D3, P055.

l'ancien presbytère qui a conservé l'ensemble de proportions et ses ornements d'origine. La principale modification à cet ensemble est certainement la transformation de l'église en habitation multilogements et le réaménagement de la place en façade du parvis pour la construction de deux autres immeubles (Figure 15 p.28), modifiant ainsi le rapport de l'église à la rue.

Poursuivons le portrait du côté est des chantiers maritimes avec le secteur de Sainte-Bernadette. Très ancien et ayant subi peu de perturbations, le cadre bâti s'égraine le long de la rue Saint-Joseph entre les chantiers maritimes Davie et les chantiers Gilmour, situés au pied de la côte du même nom. On y retrouve des résidences d'une très grande qualité architecturale, rappelant une époque où ce secteur se trouvait encore à l'écart du domaine urbain. Les implantations traditionnelles côtoient les anciennes résidences de prestiges, fixées à cet endroit à une époque où le grand air et le calme faisait contraste au brouhaha et la densité du quartier ouvrier.

L'évolution de Sainte-Bernadette est intimement liée au rythme des chantiers maritimes. À la fin du 19<sup>e</sup> siècle apparaît un quartier au sud-est des chantiers où se regroupent plusieurs familles ouvrières. Plusieurs de ces résidences sont construites avec des matériaux récupérés sur les chantiers, dont des poutres de bois de grand diamètre. Sous leur apparence modeste, des résidences sont encore aujourd'hui des constructions solides dont les assemblages des charpentes rappellent celles utilisées sur les navires. On retrouve de ces constructions dans les rues Saint-Ignace, Saint-Magloire, Saint-Alexis et dans leur environnement immédiat.

Les besoins en main-d'œuvre dans les chantiers maritimes et l'importante pénurie de logements au cours de la Seconde Guerre ont entraîné la naissance d'un quartier particulier, soit celui de la Wartime Housing Limited (WHL). Entre 1941 et 1942, cette société de la couronne fait construire des dizaines de résidences (Figure 16 p.28) sous le même modèle pour abriter les travailleurs des chantiers maritimes et, par la suite, offrir un logement abordable aux vétérans. Les rues De Gaulle et Ménard ont été développées à cette fin. Les modèles et les gabarits standardisés des constructions contribuent à créer un environnement unique où tout est formaté, une nouveauté sur le territoire lévisien. On retrouve des quartiers de la WHL un peu partout dans les villes industrielles au Canada et ils constituent des témoignages uniques du front local au cours de ce conflit historique. Au cours des dernières années, certains travaux de rénovation ont tendance à modifier les volumes de ces résidences entraînant une perte de la force de cet ensemble uniforme et représentatif d'une époque et d'un contexte socio-économique unique.

## 2.2.12 La ville industrielle

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, Lauzon est un univers transformé. Le cadre traditionnel a été bouleversé par de nouvelles constructions, tantôt planifiées, tantôt implantées en vitesse dû aux impératifs de production en temps de guerre. La croissance en quelques années a été spectaculaire et la prospérité d'après-guerre se fait bien sentir. Le taux d'accroissement démographique demeure supérieur à plusieurs milieux dans la région. Grâce à l'association avec la Canada Steamship Lines, les chantiers maritimes Davie fonctionnent à plein régime pour la reconstruction de la flotte commerciale. De 1951 à 1961, le taux de croissance de Lauzon est supérieur à celui du secteur Lévis.

Plusieurs personnes quittent les régions rurales pour travailler à Lauzon ou pour suivre une formation technique à l'École des arts et métiers sur la rue Philippe-Boucher, fondée en 1938. Devenu l'Institut de technologie de Lauzon, ce lieu jouera un rôle fondamental dans l'enseignement et la formation de nombreux travailleurs spécialisés. Cette école servira de base à la fondation du Cégep Lévis-Lauzon en 1969, dont le volet technique sera toujours hautement estimé (Figure 17 p.30).



Figure 15 : Le magasin général G. Thibault vers 1910, autrefois situé à l'angle des actuelles rues Saint-Joseph et Thomas – Bertrand  
Source : BAnQ, cote P600, S6, D3, P054.



Figure 16 : Modèle typique de la résidence Wartime Housing Limited sur la rue Ménard, vers 1968  
Source : Ville de Lévis.

Le caractère ouvrier de Lauzon demeure manifeste et la vie commerciale est à son sommet sur la rue Saint-Joseph. Les salaires sont élevés, les conditions de travail s'améliorent considérablement, et les nouveaux quartiers résidentiels se multiplient. Le vent de renouveau s'exprime dans un besoin de modernité. L'église Sainte-Bernadette-Soubirous de facture contemporaine, construite en 1958 et démolie en 2017, exprime bien ce besoin de renouvellement en rupture avec le cadre ancien.

On assiste toutefois à un profond changement dans les activités économiques au début des années 1970. Les entreprises traditionnelles telles que les importants moulins Édouard-Ruel, la manufacture de valises, la fonderie et le moulin à planer Morin sur la rue Jodoïn cessent leurs activités. Le développement économique ne se fait plus dans le cœur traditionnel, mais maintenant dans un parc industriel beaucoup plus convivial et efficace au point de vue de l'accessibilité.

### 2.2.13 La chute

Au cours des décennies 80 et 90, la rue Saint-Joseph et les quartiers traditionnels ont subi une sévère diminution de leur influence et de leur qualité. D'abord les changements des habitudes de consommation à la suite de l'ouverture de la Place Mont-Marie en 1971 et la migration progressive de l'activité commerciale le long de l'actuel boulevard Guillaume-Couture ont laissé bon nombre de locaux vacants sur la rue Saint-Joseph. Ceux-ci ont été convertis en logements ou en commerce de seconde main. En 1933, 48 % des commerces étaient situés sur la rue Saint-Joseph, entre l'intersection de la rue de l'Entente et la rue du Moulin-Ruel alors qu'en 1984, ce taux avait chuté à 23,6 %. Les façades glorieuses et fières font place à la banalité et au laisser-aller.

Le centre de Lauzon perd également de son influence avec le déménagement de l'hôtel de ville et du cégep ainsi que l'arrêt de l'enseignement primaire au couvent Jésus-Marie.

On ne peut passer sous silence la baisse des activités aux chantiers maritimes qui ont un effet dévastateur tant sur l'économie locale que l'entretien du cadre bâti. Plusieurs résidences sont transformées en logements. On assiste à plusieurs travaux de rénovation qui altèrent les caractéristiques architecturales de plusieurs bâtiments pourtant significatifs. Lors de périodes de déclin, l'entretien de nombreux immeubles est délaissé, voire même négligé par des propriétaires non-résidents. L'orgueil économique de la région se transforme graduellement en milieu modeste et dévalorisé (Figure 18 p.30).

Pourtant, Lauzon demeure un milieu estimé et au potentiel remarquable. Des efforts de revitalisation sont entamés dès le milieu des années 1980 pour améliorer l'environnement urbain, de nouveaux commerces de service ou de spécialités viennent s'implanter sur la rue Saint-Joseph. Pour plusieurs, le cadre ancien est un fardeau qui doit être modernisé alors que pour d'autres il s'agit d'une valeur unique inestimable. Certaines résidences démontrent de profondes modifications qui ont fait perdre l'essentiel des caractéristiques architecturales alors que d'autres sont d'une étonnante authenticité. Des initiatives malheureuses mènent à l'éveil d'une conscience patrimoniale où une attention particulière est portée à la préservation du cœur institutionnel, dont la reconnaissance des chapelles et de l'ancien hôtel de ville.

La situation vécue à Lauzon n'est pas unique, elle s'est reproduite dans chacune des localités industrielles en Amérique. Cependant, contrairement à plusieurs milieux qui ont connu une importante dévitalisation à la suite de la fermeture de l'usine, le chantier maritime demeure en activité à Lauzon et les éléments significatifs du Vieux Lauzon ont été généralement bien conservés, ce qui permet d'entrevoir positivement le redéveloppement de ce milieu.



Figure 17 : L'édifice de l'actuelle école Guillaume-Couture, aux premières années du Cégep Lévis-Lauzon  
Source : Ville de Lévis.



Figure 18 : La rue Saint-Joseph à l'angle de la rue Marsan en 1986  
Source : Ville de Lévis.

## 2.2.14 L'odeur du pain chaud

Lauzon est un milieu unique à Lévis. Tant son histoire, son cadre bâti, son identité que la qualité de son environnement sont exceptionnels. La richesse patrimoniale de ce lieu se révèle autant dans des bâtiments d'exception, des bornes d'arpentage militaires que dans des ponts ferroviaires convertis pour le plaisir des cyclistes. Malgré la variation du nombre d'emplois, des navires sont toujours en construction ou en réparation dans les cales des chantiers Davie, perpétuant plus de deux siècles de tradition maritime à Lévis. L'odeur du pain chaud émane toujours de la boulangerie et parfume le quartier depuis maintenant un siècle, rappelant que les industries d'antan sont toujours vivantes. À travers les décennies, les enfants traversent les terrains de l'église pour se rendre à l'école en ignorant peut-être que ce lieu est le cœur de la colonisation de l'ensemble de la Rive-Sud du Saint-Laurent.

S'attarder à Lauzon, c'est feuilleter un album de famille où chacun des épisodes historiques représente une génération (Figure 19 p.31). Le secteur traditionnel de Lauzon mérite qu'on s'y attarde comme on rend hommage à une grand-maman à la tête d'une immense famille. Le cadre bâti se distingue du reste de la ville par une grande diversité qui représente bien les grands mouvements sociaux et économiques vécus durant plus de trois siècles. Évidemment, le temps a laissé des traces, mais la beauté et la valeur demeure. Accorder de l'intérêt à Lauzon, c'est faire l'éloge mérité aux milliers de travailleurs des chantiers Davie tout aussi bien considérer l'œuvre monumentale de Guillaume Couture et des premiers défricheurs. C'est reconnaître qu'une ville se développe et s'épanouit par ses ouvriers et non seulement par les bourgeois et les élites et c'est aussi reconnaître un milieu d'une richesse architecturale et patrimoniale peu commune puisque ce lieu demeure un trésor unique à redécouvrir et un potentiel immense à exploiter.



Figure 19 : Lauzon, une histoire de gens et de navires  
Ici, des travailleurs du chantier Davie Shipbuilding en avril 1942.  
Source : BAnQ, cote P546, D7, P7.

## 2.3 DIAGNOSTIC URBAIN

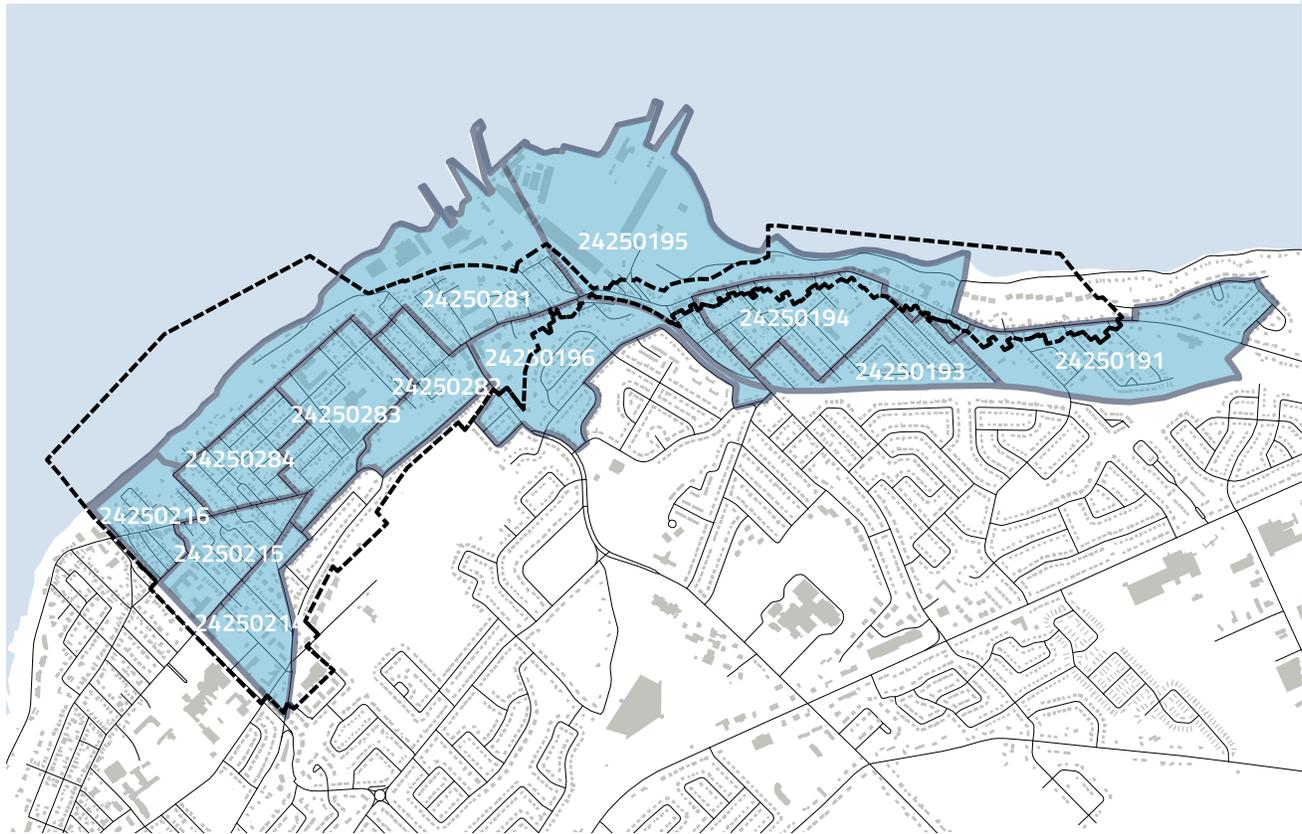
### 2.3.1 Profil sociodémographique et économique du secteur Lauzon

- **Portrait global**

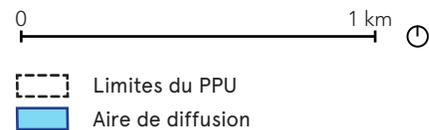
Globalement, le portrait sociodémographique montre que le Vieux-Lauzon semble présenter moins de familles avec enfants. En comparaison à Lévis, le quartier abrite une plus grande part d’aînés et de personnes seules. Ainsi, il y a donc moins d’enfants et moins de ménages comportant 4 personnes et plus que sur l’ensemble du territoire de la ville de Lévis.

Le secteur du PPU Vieux-Lauzon représente 4 % de la population lévisienne, avec 5 971 habitants. La tendance dans le secteur depuis 2011 est en hausse de population (+7,4 %), de manière plus importante que l’ensemble de la ville de Lévis (+3,2 %) (Figure 21 p.33).

**CARTE 3 : LIMITES DU RECENSEMENT**



Il est difficile de définir des données socioéconomiques précises pour le territoire du PPU du Vieux-Lauzon, puisque les limites du PPU ne suivent pas celles du recensement canadien. Certaines aires de recensement ont été prises en compte malgré qu’elles soient en grande partie hors de la délimitation du secteur de PPU (24 250 191 - 24 250 193 - 24 230 214). Ces zones font cependant partie d’ensembles morphologiques qui eux font partie de la zone. Les limites de choix des aires de recensement utilisées s’arrêtent donc au niveau des crans rocheux et de l’ancienne voie ferrée.



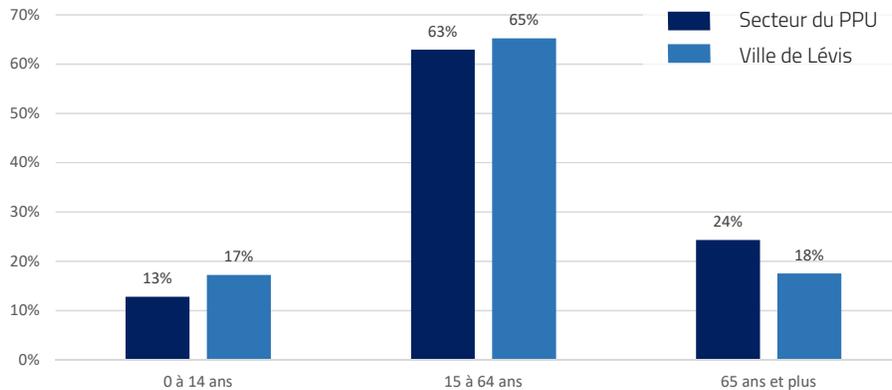
• **Âge et taille des ménages**

En comparaison à la population lévisienne, la population du Vieux-Lauzon est dans l'ensemble plus âgée (Figure 20 p.33). En effet, on trouve 24 % d'aînés, contre 18 % pour Lévis. De la même manière, les jeunes sont moins représentés (13 %) qu'à Lévis (17 %). La population adulte quant à elle est légèrement inférieure (63 %) qu'à Lévis (65 %).

Pour ce qui est de la taille des ménages (Figure 22 p.33), le Vieux-Lauzon abrite une grande majorité de personnes seules, et les ménages plus nombreux sont moins représentés qu'à Lévis. En effet, les personnes seules constituent presque la moitié des ménages présents (45,3 %). Cette part est beaucoup moins conséquente à Lévis (29,3 %). À l'inverse, les ménages plus nombreux sont moins représentés qu'à Lévis, surtout pour ce qui est des cohabitations de 4 personnes (Lauzon, 6,5 % - Lévis 13,9 %).

Avec les chiffres recensés sur l'âge et la taille de ménage, on peut alors avancer l'hypothèse que les familles avec enfants sont moins présentes dans le secteur que dans le reste de Lévis.

Figure 20 : Population par tranches d'âge en 2011



Source : Statistique Canada, 2018.

Figure 21 : Nombre d'habitants et croissance démographique

Années	PPU Vieux Lauzon			Ville de Lévis		
	2016	2011	Δ	2016	2011	Δ
Population	5,971	5527	444	143414	138769	4,645
(%)	4.0%	4.0%	7.4%	100.0%	100.0%	3.2%

Source : Statistique Canada, 2017, Statistique Canada 2013

Figure 22 : Proportion de ménages privés selon la taille du ménage en 2016

Taille du ménage	PPU Vieux Lauzon		Ville de Lévis		Δ
<b>n ménages</b>	<b>2,935</b>		<b>60,775</b>		
1 personne	1,330	45.3%	17,790	29.3%	16.0%
2 personne	980	33.4%	22,695	37.3%	-4.0%
3 personne	315	10.7%	8,520	14.0%	-3.3%
4 personne	190	6.5%	8,465	13.9%	-7.5%
5 personne ou plus	115	3.9%	3,310	5.4%	-1.5%
N. moyen pers / ménage	1.9		2.3		

Source : Statistique Canada, 2017

• **Revenu et emploi**

Le secteur du PPU de Lauzon est généralement beaucoup plus défavorisé que le reste de Lévis. En effet, les tranches de salaires inférieures à 50 000 \$ sont plus représentées à Lauzon qu'à Lévis (entre 1,8 % et 3 % de plus pour chacune des tranches). C'est tout l'inverse pour les tranches supérieures, notamment au-delà de 100 000 \$.

À Lévis, la tranche la plus fournie est celle des 100 000 \$ à 125 000 \$ par année, tandis qu'à Lauzon, c'est la tranche des 50 000 \$ à 60 000 \$. Cela s'explique probablement par rapport au fait que les personnes seules (un seul salaire) et les aînés (pension de retraite) soient plus représentés à Lauzon qu'à Lévis (Figure 23 p.34).

• **Type de logements privés et coûts d'habitation**

Le type de logement à Lauzon (Figure 24 p.34) se démarque par une part plus importante de logements collectifs que de logements individuels (36 %), alors que c'est l'inverse à Lévis (54 %). Parmi ces logements collectifs, on retrouve en grande partie des appartements dans des immeubles de moins de 5 étages (37 %), et des appartements en duplex (22 %).

Ce constat est cohérent avec le fait qu'une part importante de personnes seules et moins bien nanties résident dans le secteur Vieux-Lauzon.

**ENJEUX—PROFILSOCIÉCONOMIQUE**

- Développement d'une offre de logements diversifiés pouvant convenir à une clientèle composée de jeunes familles.
- Offre commerciale qui tient compte des populations moins nanties

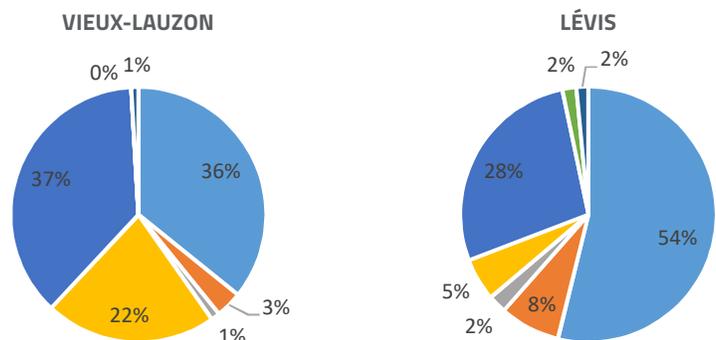
Revenus des ménages (2015)	PPU Vieux Lauzon		Ville de Lévis		Δ
Moins de 5 000 \$	20	0.7%	260	0.4%	0.3%
5 000 \$ à 9 999 \$	60	2.0%	440	0.7%	1.3%
10 000 \$ à 14 999 \$	145	4.9%	1,160	1.9%	3.0%
15 000 \$ à 19 999 \$	180	6.1%	1,865	3.1%	3.0%
20 000 \$ à 24 999 \$	205	7.0%	2,120	3.5%	3.5%
25 000 \$ à 29 999 \$	145	4.9%	1,875	3.1%	1.8%
30 000 \$ à 34 999 \$	195	6.6%	2,625	4.3%	2.3%
35 000 \$ à 39 999 \$	200	6.8%	2,735	4.5%	2.3%
40 000 \$ à 44 999 \$	190	6.5%	2,800	4.6%	1.8%
45 000 \$ à 49 999 \$	195	6.6%	2,805	4.6%	2.0%
50 000 \$ à 59 999 \$	285	9.7%	5,190	8.5%	1.1%
60 000 \$ à 69 999 \$	245	8.3%	4,735	7.8%	0.5%
70 000 \$ à 79 999 \$	215	7.3%	4,480	7.4%	-0.1%
80 000 \$ à 89 999 \$	165	5.6%	4,165	6.9%	-1.3%
90 000 \$ à 99 999 \$	105	3.6%	3,605	5.9%	-2.4%
100 000 \$ à 124 999 \$	190	6.5%	7,390	12.2%	-5.7%
125 000 \$ à 149 999 \$	105	3.6%	5,045	8.3%	-4.7%
150 000 \$ à 199 999 \$	75	2.5%	4,740	7.8%	-5.3%
200 000 \$ et plus	25	0.8%	2,740	4.5%	-3.7%
Revenu médian	-		60,775		
Revenu moyen	61,008		60,780		

Figure 23 : Proportions des ménages privés par tranches de revenu en 2010 (avant impôt)

Source : Statistique Canada, 2017

Figure 24 : (A et B) Logements privés par type de construction résidentielle

- Maison individuelle non attenante
- Maison jumelée
- Appartement, immeuble de moins de 5 étages
- Maison en rangée
- Appartement, immeuble de plus de 5 étages
- Duplex
- Autres



Source : Statistique Canada, 2017

### 2.3.2 Dynamiques de quartier

- **Services, culture et éducation à tout âge**

En ce qui a trait à la musique et au sport, l'école de musique Jésus-Marie occupe tout d'abord une position centrale, au cœur du quartier. L'école de karaté « Shotokan JKA Lévis », quant à elle, est située le long du tronçon est de la rue Saint-Joseph. On trouve enfin le « Squall », un club de kayak de mer situé à l'est du chantier Davie. Il offre ainsi une expérience immersive pour les plus aventureux, ou amoureux de la contemplation des grands paysages du Saint-Laurent.

En lien avec la population plus âgée, on trouve deux centres dédiés aux aînés : la résidence Mgr Bourget (située en face du couvent Jésus-Marie dans le noyau traditionnel) qui offre un environnement sûr et dynamique pour les personnes autonomes ou en perte légère d'autonomie. On trouve également la maison des aînés de Lévis (Figure 25 p.36), située entre la boulangerie industrielle et l'école Guillaume Couture, qui propose des activités communes de loisirs pour les 50 ans et plus.

Pour ce qui est de l'éducation, le secteur du PPU Vieux-Lauzon abrite également deux écoles dont l'école primaire Saint-Joseph, qui existe depuis 1886, située au cœur du quartier à côté de l'église du même nom. C'est la plus ancienne de la commission scolaire des navigateurs. La deuxième est l'école secondaire Guillaume Couture, située à l'ouest du noyau traditionnel. Elle offre trois programmes qui sont axés sur la langue et le multimédia, le sport et la santé ainsi qu'une orientation internationale (PEI). On trouve également l'école primaire du ruisseau située à l'est de la limite du secteur du PPU, mais non loin de celui-ci. Elle propose un programme axé sur la culture et le sport. Le cégep Lévis-Lauzon est également à considérer dans ce PPU, car il est situé en connexion directe avec le cœur institutionnel par la route Monseigneur-Bourget. Celui-ci a pour mission de contribuer au développement de sa région et du Québec par une formation qualifiante, ouverte sur le monde et par des services aux entreprises et aux organisations répondant à leurs besoins. Il accueille approximativement 3000 étudiants (Samson, 2016).

On trouve également des services liés à la petite enfance. En effet, deux CPE sont également présents à proximité l'un de l'autre. Ils sont situés sur la rue Saint-Joseph, à l'ouest du noyau institutionnel. On y retrouve les CPE « Petite grenouille » et « Arc-en-ciel ».

- **Des citoyens engagés et amoureux de leur quartier**

Plusieurs points ressortent des consultations citoyennes de 2016, ceux-ci pouvant mener à une vision cohérente pour l'avenir du quartier et démontrant l'attachement des citoyens à la vitalité du quartier, son histoire et ses attraits naturels (le fleuve notamment). En effet, la valorisation de la connexion au fleuve, la volonté de plus d'espace public (parcs et places publiques) en valorisant les espaces vacants a été exprimée. Certains citoyens demandent davantage d'animation culturelle et sociale dans le quartier : ils donnent l'exemple de l'animation estivale des terrains de pétanque et de l'animation hivernale vers les patinoires. Certains évoquent également des animations à rayonnement plus large : l'idée de festival à la place de l'église.

D'autres visions évoquent plus la valorisation historique, comme l'organisation de visites du chantier Davie (l'actuel, pas seulement les vestiges mis en valeur vers la Traverse), ou encore l'organisation de parcours historiques. L'attachement des citoyens à la culture et l'histoire de Lauzon est visiblement très fort.

Enfin, les sœurs du couvent Jésus-Marie, malgré leur départ éventuel, veulent que le couvent reste un lieu dédié à la musique (Figure 26 p.36), à l'art et au théâtre pour sa vocation future. La vision d'une continuité culturelle est donc à considérer.



Figure 25 : Activité à la maison des aînés



Figure 26 : École de musique Jésus-Marie

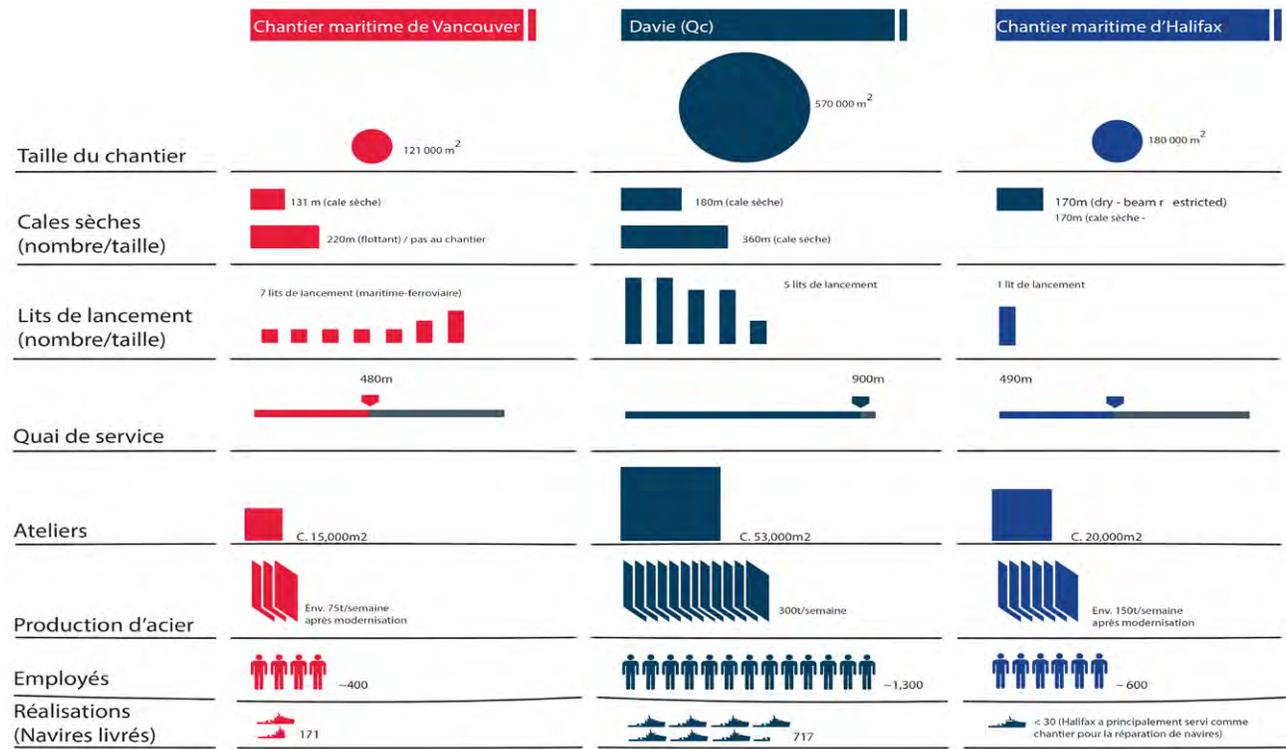


Figure 27 : Chantier davie : Le plus grand et de loin!

Comparaison avec d'autres chantier au canada

### 2.3.3 Activités et fonctions urbaines du Vieux-Lauzon

- **Présentation générale des activités du quartier Vieux-Lauzon (Carte 5 p.38)**

#### *Des commerces diffus*

De manière générale, les activités commerciales sont dispersées le long de la rue Saint-Joseph, tel un chapelet de commerces. La rue Saint-Joseph constitue une concentration diffuse. On retrouve enfin à l'extrémité ouest du secteur un centre commercial place Mont-Marie. La trame commerciale du secteur du PPU Vieux-Lauzon est détaillée dans la section suivante.

#### *Pôles d'institutions et services*

Les services et institutions du secteur du PPU Vieux-Lauzon sont d'une manière générale concentrés en plusieurs pôles. On en trouve un dans le noyau traditionnel du quartier, un autre formé de grands bâtiments administratifs à l'ouest du secteur et un 3<sup>e</sup> pôle de moindre ampleur situé entre les deux premiers (concentration autour de l'école secondaire Guillaume-Couture et Maison des Aînés de Lévis). D'une manière générale, les activités liées à ces pôles sont destinées au quartier. Dans le noyau traditionnel, on trouve trois institutions qui prennent place dans des bâtiments d'intérêt patrimonial : l'école Saint-Joseph (Figure 35 p.40), l'école de musique Jésus-Marie et l'église Saint-Joseph. On trouve également le CPE « Arc-en-ciel » et la résidence Mgr Bourget au sein du noyau traditionnel. Plus à l'ouest, on trouve l'école Saint-Dominique et les Sœurs de la Charité de Saint-Louis. Il y a également des locaux de l'Hôtel-Dieu dédiés à la santé mentale au nord-ouest du secteur du PPU Vieux-Lauzon. Le reste du quartier de Lauzon accueille le long de la rue Saint-Joseph le CPE « la petite grenouille », l'école secondaire Guillaume Couture (Figure 34 p.40) ainsi que la maison des aînés de Lévis. Au sud, au sommet du plateau, on trouve quelques lieux d'influence urbaine à considérer dans le PPU qui sont le Fort n° 1, le Cégep Lévis-Lauzon, le centre de plein air, et le centre de santé Chaudière-Appalaches.

#### *Industries en milieu urbain (Chantier Davie et Boulangerie Multi-Markes)*

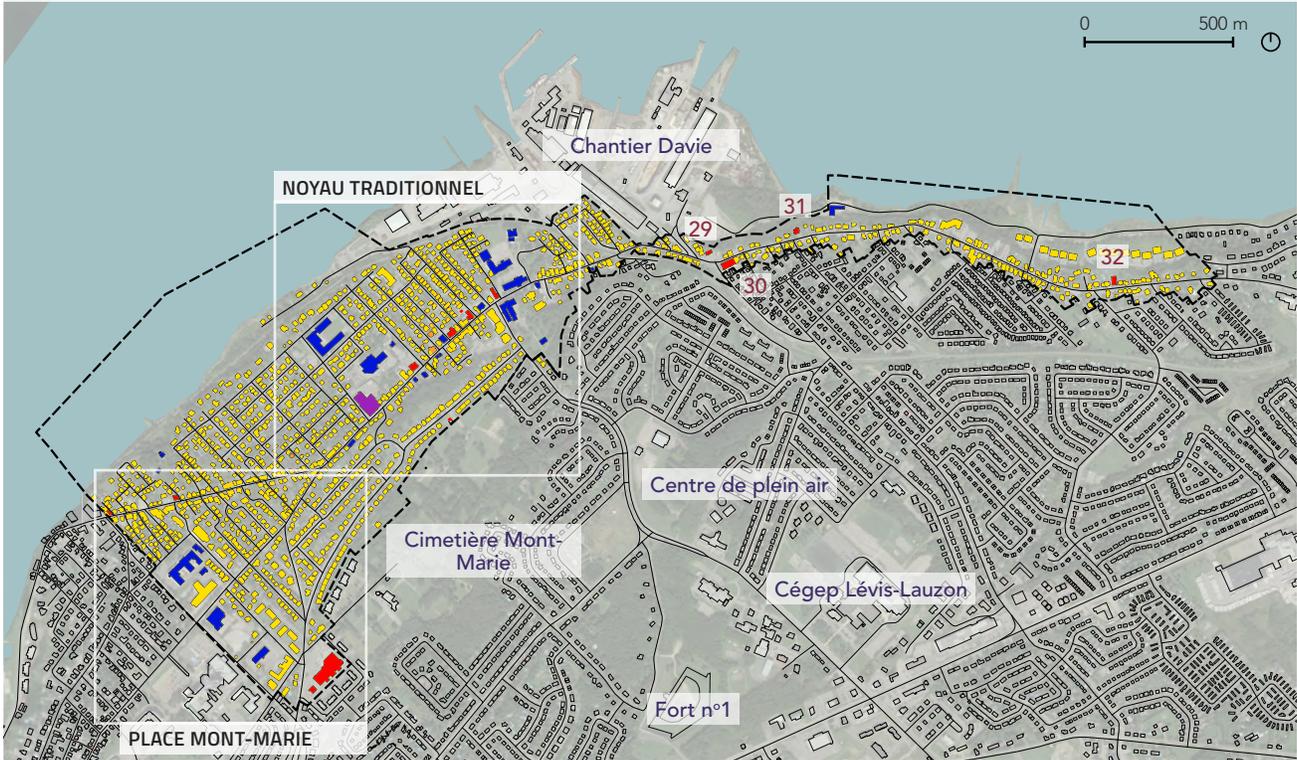
Le chantier Davie est un symbole de fierté économique et de prouesse technique depuis sa création vers la fin XIX<sup>e</sup> siècle. Le chantier représente 3 004 emplois directs et indirects au Canada, dont 1 300 emplois directs.

La situation du chantier Davie a radicalement changé depuis l'annonce, en décembre 2019, par le gouvernement fédéral que la Davie s'ajoute aux deux autres chantiers qui peuvent répondre à la Stratégie de construction navale du Canada. Cette stratégie compte des commandes qui représentent plus de 100 milliards de dollars sur une trentaine d'années. À noter qu'avec une capacité de production supérieure à celle des deux autres chantiers navals canadiens reconnus, le chantier Davie a tout en mains pour espérer les meilleures retombées pour les projets à venir (voir figure YZ). Cette annonce vient donner confiance au chantier ainsi qu'à ses fournisseurs qui estiment déjà s'attendre rapidement à la confirmation de « contrats entre 3,7 et 5 G\$. C'est toute la chaîne d'approvisionnement du Québec qui y gagne. Les 900 fournisseurs et plus sur le territoire vont avoir des retombées importantes, des emplois bien rémunérés en région et pouvoir faire des investissements dans les entreprises » (Journal de Lévis, 4 février 2020). Avec la reprise, des retombées se feront sentir sur le quartier et contribuera à sa vitalité pour les années à venir.

Les principaux enjeux concernant le PPU Vieux-Lauzon et le chantier sont liés à la circulation aux principales intersections donnant accès au Chantier et au partage des stationnements facilitant l'accès au parcours des Anses et à la grève Gilmour. La mise en place d'un comité de liaison permettra de discuter, entre autre, de ces enjeux.

La boulangerie Multi-Markes est aujourd'hui une pièce importante dans le tissu urbain en termes de taille. Celle-ci est tournée exclusivement sur la production industrielle de pain. En constatant sa position centrale dans le quartier, sur la rue Saint-Joseph, elle gagnerait à avoir une mixité commerciale desservant le quartier (Point de vente directe de leurs produits, café et boulangerie avec des terrasses estivales).

CARTE 4 : LOCALISATION DES ACTIVITÉS DANS LE SECTEUR DU PPU VIEUX-LAUZON

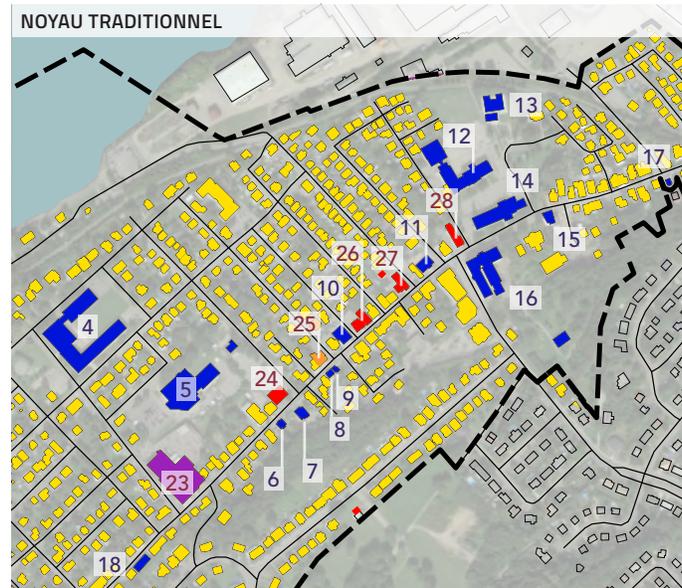
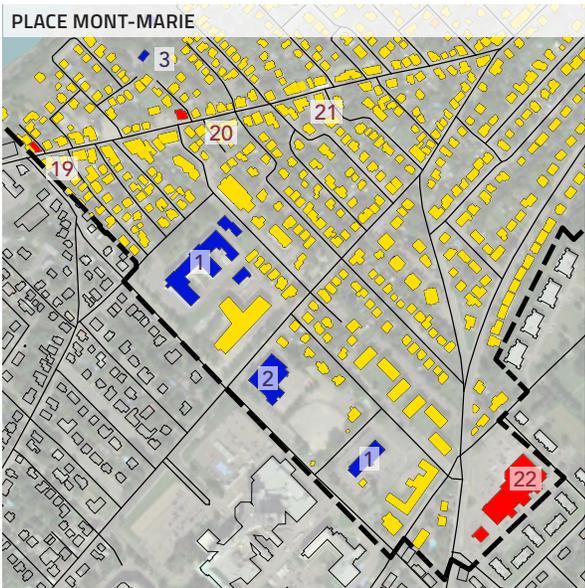


- Services publics/administrations
1. Sœurs de la Charité de Saint-Louis
  2. École Saint-Dominique
  3. Succursale Hôtel-Dieu
  4. École secondaire Guillaume Couture
  5. Maison des aînés de Lévis
  6. Les Contrevents
  7. CPE – La petite grenouille
  8. Centre-aide – Aux quatre vents
  9. Chappelle de prcession Sainte-Anne
  10. Le Grenier (avant été 2020)

11. CPE Arc-en-ciel
  12. École primaire Saint-Joseph
  13. Piscine municipale
  14. Église Saint-Joseph de la Pointe-Levy
  15. Centre Aide & Prévention Jeunesse
  16. Couvent Marie-Jésus
  17. Chapelle de procession Saint-François-Xavier
  18. Fouillis Inc.
- Commerces et industrie
19. Dépanneurs de Lévis
  20. LR Tech.

21. Accommodation 89
22. Place Mont-Marie
23. Boulangerie industrielle
24. Pharmacie Proxim
25. Photographe
26. Résidence funéraire
27. Repas Desjardins
28. Accommodation Lauzon
29. Garage
30. Édifice Ruel
31. Le manoir de Lévis
32. Accommodation Julie F.

- Limites du PPU
- Chemins de fer
- Résidentiel
- Commercial
- Mixte
- Résidence pour personnes âgées
- Industriel
- Public ou institutionnel



*Résidentiel*

La majorité du tissu résidentiel est composé de bâtiments isolés, avec des gabarits allant d'un à trois étages et majoritairement constitué du duplex. La plupart datent de la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, notamment en bordure de la rue Saint-Joseph et des cœurs d'anciens villages (Figure 32 p.40). Autrement, la majorité des bâtiments de ce type datent du début du XX<sup>e</sup> siècle. Les constructions résidentielles plus récentes sont ponctuelles et possèdent des hauteurs un peu plus importantes, ou se trouvent plus au sud dans les tissus de banlieues.

- **Portrait actuel du développement commercial**

*Le communautaire et les commerces*

Avec la vitalité communautaire présente dans le quartier, une avenue à explorer est celle de l'implantation d'entreprises d'économie sociale pour offrir une large gamme de produits et services abordables pour la population environnante. Combiné à la relance du chantier Davie et de la localisation du quartier, à proximité du redéveloppement des axes de transport structurant, nous pouvons imaginer une relance de la vitalité commerciale au cours des prochaines années avec un accompagnement pour s'assurer d'une implantation appropriée.

La trame commerciale est assez diffuse le long de la rue Saint-Joseph (Figure 29 p.40). On trouve quelques commerces de proximité (pharmacie, dépanneurs, coiffeurs, « Fouillis inc. » et de commerces plus spécialisés (photographe, salons funéraires). La rue est globalement légèrement plus fournie en espaces commerciaux et communautaires à l'ouest du noyau traditionnel. À l'inverse, la partie est du noyau est plutôt défavorisée en offre commerciale et communautaire.

En termes d'alimentation, le Vieux-Lauzon est assez limité en offre d'épiceries (1575 m<sup>2</sup> à place Mont-Marie + 535 m<sup>2</sup> de dépanneurs + 75 m<sup>2</sup> de restauration - selon Demarcom, 2016) (Figure 28 p.40). En effet, on trouve seulement deux dépanneurs sur le secteur du PPU, distancés de plus d'un kilomètre, et aucun supermarché ou restaurant n'est présent dans le secteur mis à part à la place Mont-Marie (Figure 33 p.40). La présence de plusieurs organismes d'aide alimentaire appuie l'hypothèse que l'offre alimentaire de qualité à prix abordable est insuffisante.

*Fuites et potentiel commercial*

L'étude de Demarcom (2016) montre que, de manière générale, l'offre commerciale présente des fuites qui peuvent être récupérées en installant des commerces accessibles dans le quartier. Ces types de fuites arrivent lorsque des pôles plus attractifs se développent à proximité.

Selon le bilan commercial, en ce qui concerne le commerce courant, la fuite commerciale en épiceries et supermarchés (hors dépanneurs) est la plus grande à possiblement capter, suivie par celle des dépanneurs. On peut aussi noter que la fuite en épiceries spécialisées (boucherie, poissonnerie, fruiterie/boulangerie, confiserie et autres produits alimentaires) présente également un bon potentiel de récupération. Le potentiel de créer une rue commerciale avec une offre alimentaire variée pour la vie de quartier est donc présent.

Pour ce qui est des commerces semi-courants, l'étude montre une fuite commerciale de la plupart des types de produits, surtout pour la vente d'articles de sport, de vêtements pour femmes et hommes.

Pour ce qui est des services, la demande est également importante. Plus précisément, les activités bancaires, les assurances, les services immobiliers et les cabinets de médecins représentent les plus forts besoins en service.

Cependant, certains types de commerces demandent de grandes surfaces, qui auraient du mal à trouver leur place dans le tissu du Vieux-Lauzon.

De plus, l'étude Demarcom (2016) révèle que plusieurs espaces vacants sont recensés dans le secteur du Vieux-Lauzon. Le recensement et la spatialisation cartographique de ces lieux vacants sont à



Figure 28 : Commerces – Offre alimentaire limitée



Figure 32 : Résidentiel – Rue des Laurentides



Figure 29 : Commerces de la rue Saint-Joseph



Figure 33 : Commerces – Place Mont-Marie



Figure 30 : Industrie – Chantier maritime



Figure 34 : Publique – Centre de la petite enfance



Figure 31 : Industrie – Chantier maritime – 1900



Figure 35 : Publique – École primaire Saint-Joseph

effectuer lors d'analyses ultérieures, ce qui permettra de confirmer que le recyclage est à privilégier et à encourager.

#### ENJEUX – DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

- Revitalisation par le communautaire (Ex.: favoriser l'ouverture de commerces d'économie sociale de proximité)
- Revitalisation afin d'attirer une offre commerciale de proximité (Ex.: commerce d'alimentation) sur la rue Saint-Joseph, en complémentarité de l'offre régionale.
- Amélioration de l'intégration de l'activité industrielle du chantier maritime : mise en valeur de la relation au fleuve et de l'histoire industrielle du lieu.
- Revitalisation favorisant une mixité des usages sur la rue Saint-Joseph.

### 2.3.4 Paysage, parcs et espaces publics

- **Parcs d'échelle régionale**

On peut recenser aux alentours de la zone du PPU du Vieux-Lauzon des parcs d'intérêt régional de différentes qualités. **Le parc de la Paix** et **l'espace du Fort n° 1** contribuent à la mise en scène de l'histoire des débuts de Lauzon et plus largement de la ville de Lévis. On trouve également le **centre de plein air**, qui offre un parc pour aller faire des glissades et s'initier au ski l'hiver.

Le **parcours des Anses** est également un espace clé d'intérêt régional (Figure 36 p.45). Il offre une expérience du fleuve qui varie selon les tronçons, allant d'un accès direct aux zones de bature entre Lauzon et le traversier, à une promenade en surplomb qui s'apparente plus à un tunnel végétalisé avec des percées ponctuelles sur le fleuve ou sur le quartier de Lauzon (nord-est). De plus, comme mentionné plus loin dans la partie mobilité, cette promenade a également un potentiel structurant pour la mobilité active dans le sens nord-est/sud-ouest.

**L'espace autour du cœur traditionnel** est aujourd'hui uniquement d'usage de quartier (équipement de l'école et aire de jeu). Cet espace historique d'intérêt urbain nécessite un traitement particulier qui permettrait la mise en valeur du patrimoine bâti et des symboles historiques (église Saint-Joseph, statue Guillaume Couture, par exemple). La place du stationnement dans cet espace serait à reconfigurer. Quant aux usages possibles pour l'avenir, certains citoyens suggèrent la création d'un parc autour de l'église à la place du stationnement, d'autres parlent de la confection d'une place pour festivals.

- **Parcs et places de quartier**

Les parcs de quartier sont peu nombreux, petits parfois, mais jouent un rôle important. Ils ont également différentes qualités et fonctions.

En termes de qualité, certains sont simplement des espaces engazonnés, avec parfois des équipements de jeu et quelques bancs pour se reposer. C'est le cas du **parc au coin de la rue Saint-Gilbert et de la rue Jodoin**, ou du **parc Guillaume Couture**. Bien que relativement plus modestes dans leur composition et leur fonction, ces espaces sont propices à la santé et au bien-être des enfants et donc à l'attrait des jeunes familles. Les consultations citoyennes effectuées dans le cadre du PPU Vieux-Lauzon révèlent l'importance de ces lieux pour la population.

D'autres parcs offrent des expériences et des fonctions plus spécifiques et uniques dans le quartier. Par exemple, le **parc de la chapelle Sainte-Anne** constitue un soupir dans la séquence du bâti de la rue Saint-Joseph. Il offre la possibilité d'une appropriation publique autour de la chapelle, en plus de signifier l'amorce de passage vers la haute ville.

**La grève Jolliet** fonctionne actuellement comme un parc de quartier. Elle pourrait être mieux annoncée à Lauzon et sur le parcours des Anses pour offrir une pause et des informations aux promeneurs et touristes provenant de l'extérieur. Cependant, l'isolement du lieu participe aujourd'hui à sa qualité. Cette caractéristique donne le sentiment d'être dans un lieu privilégié et offre un calme agréable pour profiter du panorama sur le fleuve, l'île d'Orléans et Québec.

**Le belvédère de la rue Mercier** offre une mise en scène du fleuve en bout de rue. Il gagnerait cependant à offrir un lien physique avec le parcours des Anses et la grève Jolliet.

- **Sentiers piétons**

On trouve un escalier au niveau de la barre rocheuse au nord de la **rue Fagot** (Figure 38 p.45), ainsi qu'un escalier menant à la rue George-D. Davie et une rampe permettant une descente douce vers le parcours des Anses à l'extrémité de la rue **Thomas-Bertrand**. Ce type d'aménagement devrait être mieux signalé.

Au sud du quartier de Lauzon, on trouve des **franchissements du coteau rocheux au niveau des chapelles de procession** sur la rue Saint-Joseph qui sont à mettre en valeur.

- **Les parcs et places potentiels**

Plusieurs terrains privés à caractère public ont des rôles clés (effectifs ou potentiels) à jouer dans la perméabilité piétonne du quartier, dans l'offre en espaces de rencontre et loisirs, dans la mise en valeur du patrimoine historique ainsi que la mise en valeur de la relation au fleuve :

**Le cimetière Mont-Marie** peut jouer un rôle clé dans la transition Fleuve-Plateau si celui-ci était plus perméable sur certains axes précis. Il offre le potentiel d'avoir un rôle structurant dans la perméabilité urbaine du fleuve au plateau – voir Carte 6 p.44.

**La grève Jolliet et la grève Gilmour** sont des espaces privilégiés pour l'accès public au fleuve. De tels espaces peuvent représenter des lieux de repos, autant pour les travailleurs que pour les visiteurs.

À l'ouest de la grève Jolliet (Figure 37 p.45), les opportunités de rachat des **propriétés de villégiature** présentes sont à analyser. Il y a ici un potentiel de redonner un maximum d'espace de berges au public.

Enfin, une place clé à bonifier au-delà d'un simple stationnement est la **place Mont-Marie**. Elle est située au basculement entre les secteurs Vieux-Lauzon et Vieux-Lévis et à proximité de l'hôpital régional (hôtel-Dieu) et accueille le seul supermarché proche de Lauzon.

- **Accès au fleuve**

*Un potentiel de mise en réseau*

On peut distinguer trois «Transects paysagers» qui traversent le Vieux-Lauzon (Figure 53 p.103). Ces transects peuvent se définir comme une séquence d'espaces paysagers de qualités diverses, mais qui potentiellement forment un ensemble allant du sommet de la ville (fort #1, banlieues du sud) jusqu'au fleuve.

Au-delà de la fonction récréative et paysagère, ces transects incluent des concentrations de fonctions urbaines telles que des commerces, bâtiments industriels, institutionnels, qui peuvent jouer le rôle de pôles d'attraction.

*Transect ouest – Transition Vieux-Lévis :*

- Pôle institutionnel et commercial (place Mont-Marie).
- Transition douce avec le parcours des Anses existant.

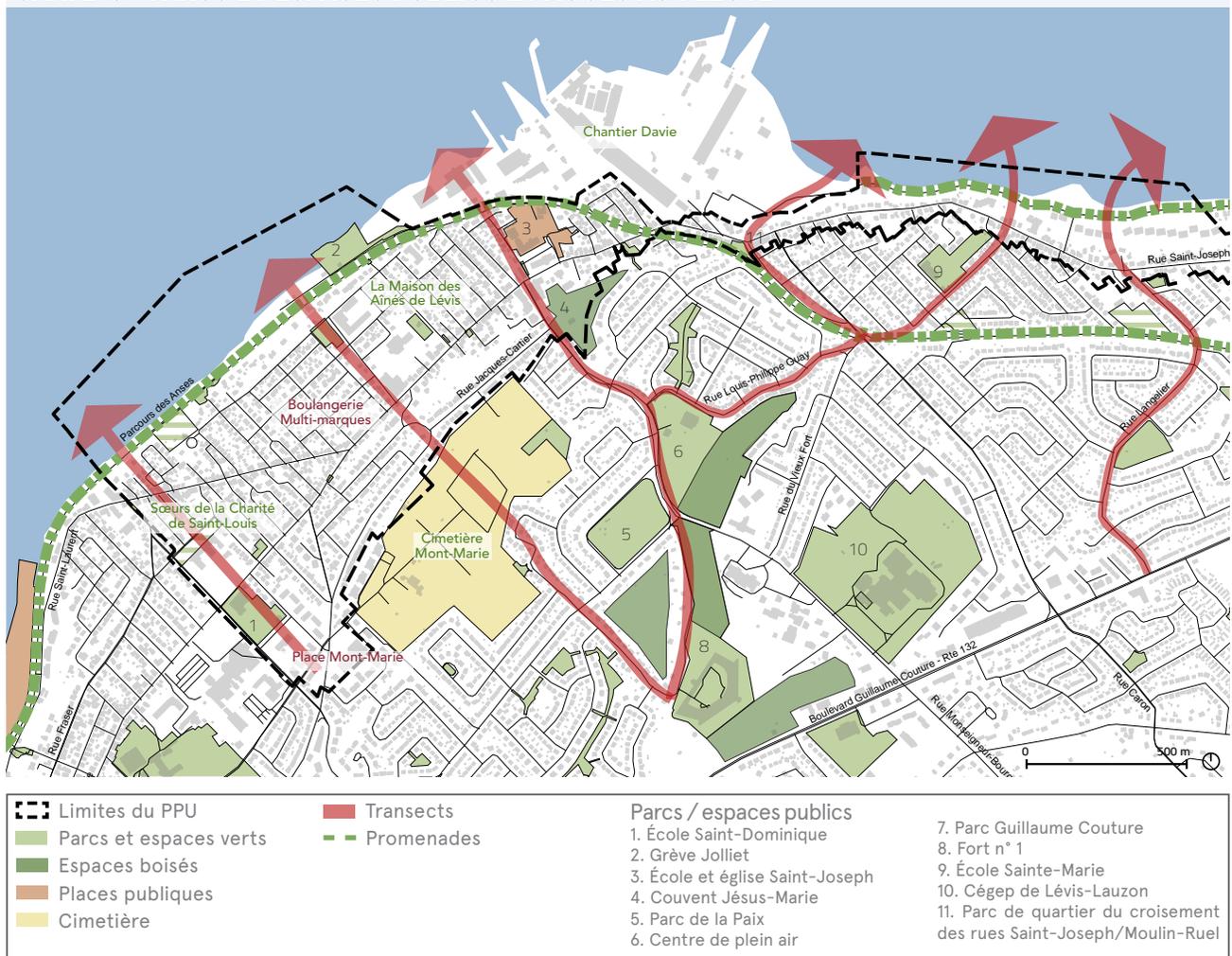
*Transect Cimetière – Fleuve :*

- Cimetière : immense espace vert de très haute qui gagnerait à être ouvert sur les quartiers adjacents.
- Relation au fleuve : le sommet et le pied de coteau sont très construits. Une bonification de la signalisation et une mise en valeur des accès existants serait nécessaire.

*Transect historique*

- Pôle d'intérêt régional/national et historique : Le fort n° 1. La route Monseigneur-Bourget est un axe clé pour le transport en commun et actif entre le fleuve, le fort, le centre de plein air et le Cégep.
- Cœur institutionnel à haute valeur patrimoniale : aménagement extérieur à simplifier pour le mettre en valeur.
- Connexion effective avec le parcours des Anses, à mettre en valeur.
- Relation au chantier maritime à bonifier.

**CARTE 5 : PARCS ET ESPACES PUBLICS ET ACCÈS AU FLEUVE**



<http://www.rogerlaroche.com/plein-air/velo/levis-le-parcours-des-anses/>



Figure 36 : Parcours des Anses – Connexions régionales et afflux touristique potentiel

#### ENJEUX – PLACES, PARCS ET ESPACES VERTS

- La mise en réseau (relation physique et visuelle) des espaces publics du quartier entre les rives du Saint-Laurent et l'espace du Fort n° 1 en sommet de colline, afin de mettre en valeur l'histoire particulière de Lauzon à travers une diversité de parcours touristiques.
- Sécurisation des déplacements actifs.
- Valorisation du potentiel d'une nouvelle relation entre le chantier Davie, le Vieux-Lauzon et le parcours des Anses .
- Superficie publique de la grève Jolliet (très populaire en saison estivale).
- La mise en scène de l'histoire industrielle du Vieux-Lauzon et plus largement de Lévis.
- La valorisation des espaces vacants ou sous-utilisés.
- La mise en valeur d'un ou plusieurs points d'accès et d'accueil au parcours des Anses.



Figure 37 : Grève Jolliet



Figure 38 : Escalier – Rue Fagot

CARTE 6 : STRATES TOPOGRAPHIQUES, HISTOIRE ET PAYSAGE

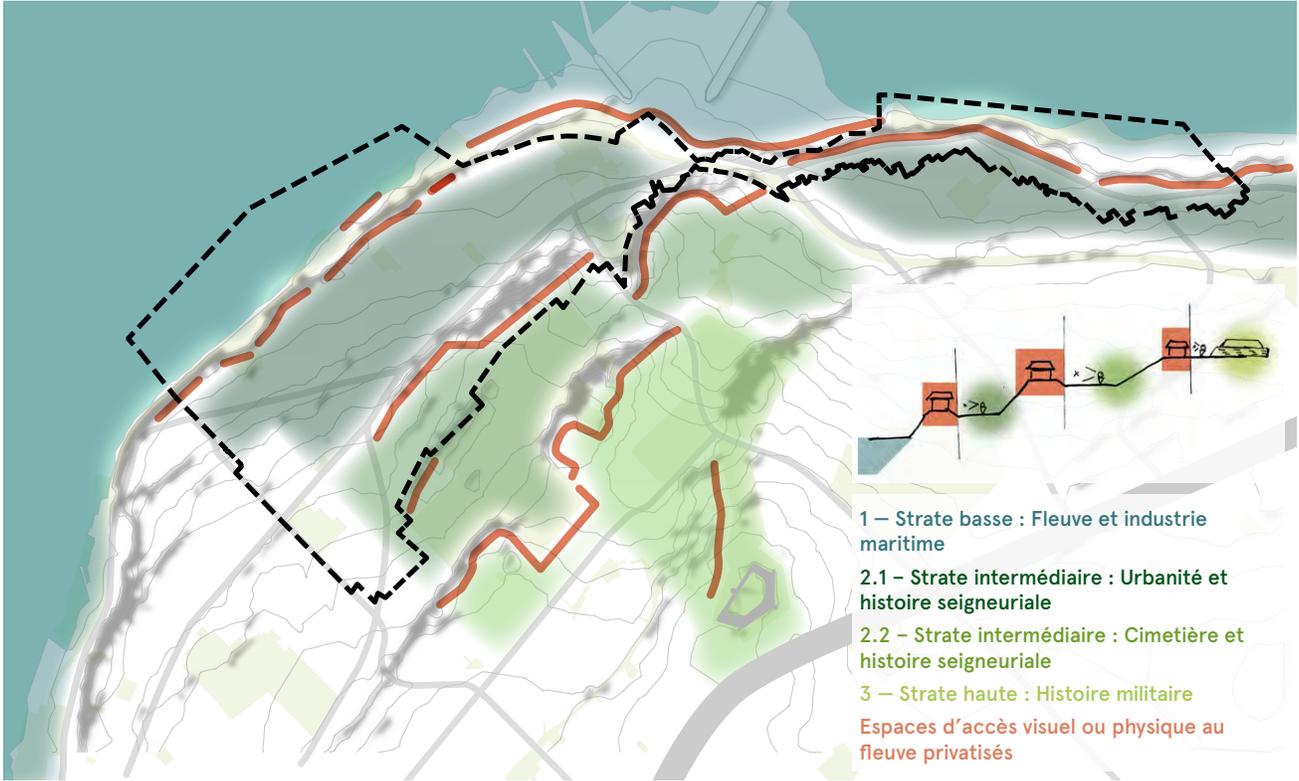


Figure 39 : Strate fleuve – Anse aux Sauvages

Saint-Joseph-de-Lévis, vers 1890 – Village entre industrie et campagne



Source : BanQ – Collection Magella Bureaux

... au caractère résolument urbain.



Figure 40 : Strate intermédiaire - Un Lauzon historiquement urbain

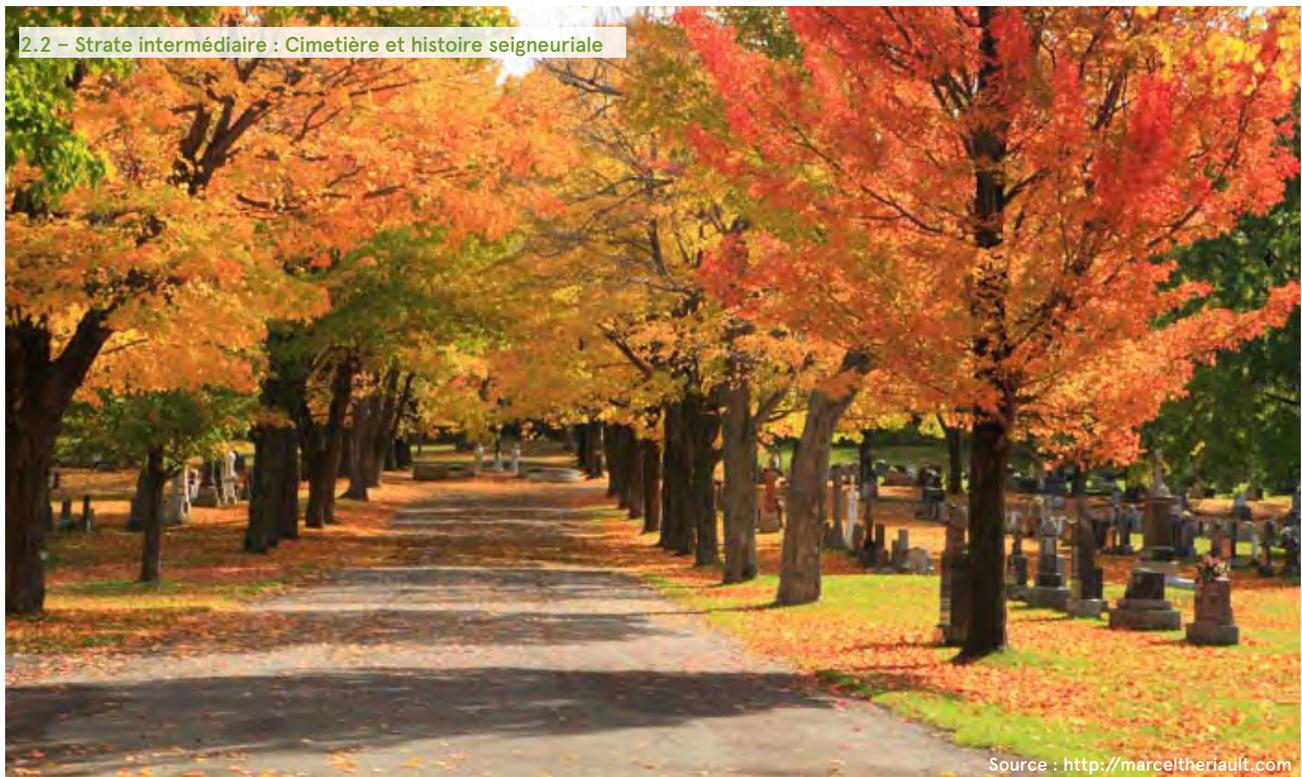


Figure 41 : Le cimetière Mont-Marie – Parc d’exception



Figure 42 : Le fort n° 1 – Parc d’exception



Figure 43 : Strate haute (1) – Parc de la paix

### 2.3.5 Cadre bâti du quartier Vieux-Lauzon

- **Une configuration topographique déterminante**

Le Vieux-Lauzon étant constitué de trois plateaux séparés par des crans rocheux, ceux-ci connaîtront des usages et développements très différents à travers les époques. Le premier plateau, soit les berges du Saint-Laurent, accueillait les premiers établissements, et toute l'activité industrielle et maritime à partir du XIX<sup>e</sup> siècle. Le plateau intermédiaire a été et reste aujourd'hui un cœur villageois qui s'est développé en trois phases relativement distinctes. Enfin, le haut plateau a été un enjeu stratégique militaire à l'époque où les invasions américaines menaçaient la citadelle de Québec, et est aujourd'hui majoritairement occupé par des tissus de banlieues résidentielles.

- **Vestiges des premiers établissements**

Pour ce qui est des traces tangibles des premiers établissements, on trouve dans le secteur du PPU Vieux-Lauzon encore quelques maisons d'inspiration française datant du XVIII<sup>e</sup> siècle en excellent état. Elles se trouvent le long de la rue Saint-Joseph, majoritairement dans sa partie est (Carte 10 p.51).

Avant cela, les premiers établissements humains de l'endroit sont attribuables à certaines nations amérindiennes, et ce jusqu'au XVII<sup>e</sup> siècle. Seul le nom de l'actuelle « Anse aux Sauvages » témoigne aujourd'hui de cette longue époque qui précède les premières occupations françaises.

Le Vieux-Lauzon fait partie des plus anciens lieux d'occupation française. Tout comme Saint-Nicolas ou Saint-Romuald, la pêche à l'anguille est l'une des premières activités qui motive le développement du secteur à l'arrivée des Européens, avant de laisser place au commerce du bois et, finalement, au chantier maritime. Les terres du plateau intermédiaire étant peu propices à l'agriculture, c'est l'industrie maritime qui sera le moteur principal de la suite du développement du village.

- **L'époque de la seigneurie de Lauzon (1647 – Fin XIX<sup>e</sup>)**

Comme expliqué dans la situation urbaine (2.1.2 p.11), la seigneurie de Lauzon amorce les prémises de l'actuel village, dont Guillaume Couture est reconnu comme le premier colon à s'y installer en 1647 (à peu près là où s'implante l'actuelle statue). La première église sera construite en 1675 sur la rue Saint-Joseph. La paroisse sera érigée canoniquement et deviendra la paroisse mère de la région. L'église brûlera en 1830, sera reconstruite en 1832, puis agrandie en 1950, ce qui donnera l'actuelle église Saint-Joseph.

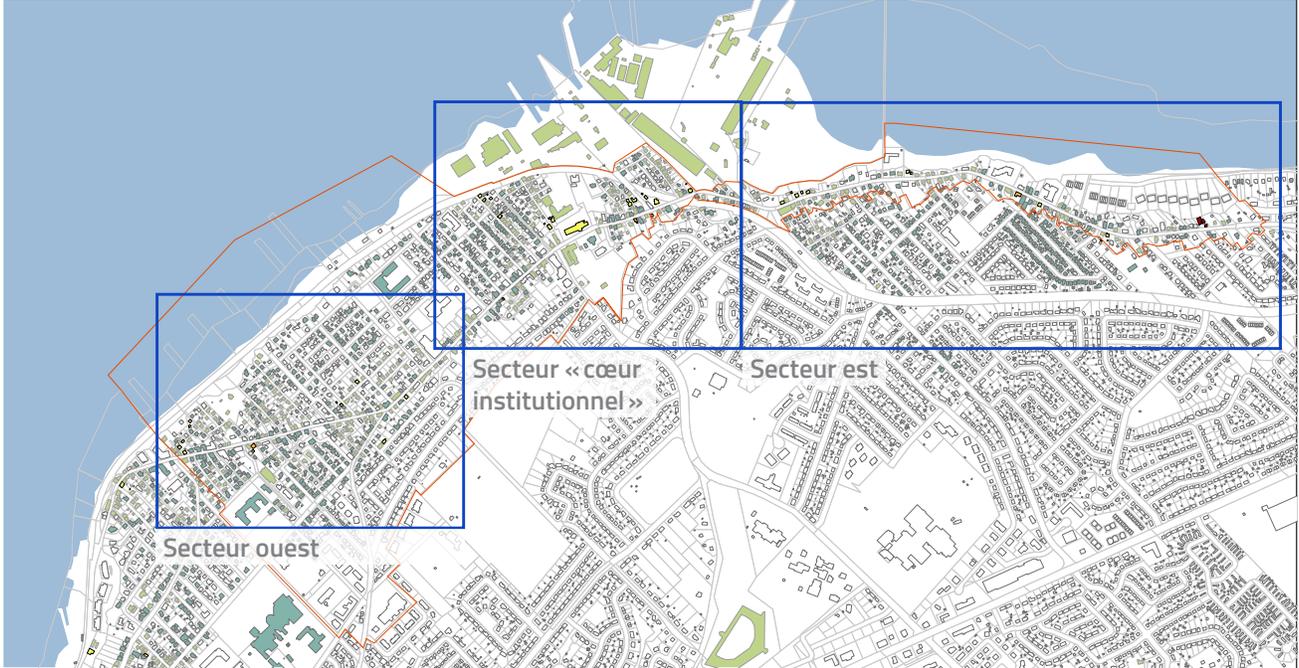
D'après Ruelland (2018), les cartes les plus anciennes (Lambert 1828, Bouchette 1832) montrent que les voies principales qui sont la rue Saint-Georges (premier rang à l'origine), la rue Saint-Joseph et l'actuelle route Monseigneur-Bourget étaient déjà en place au début XIX<sup>e</sup>. Elles servaient notamment à accéder au marché à Québec pour la vente des produits agricoles produits plus au sud.

Plus précisément, le développement villageois se concentrera de manière linéaire jusqu'à l'expansion industrielle fin XIX<sup>e</sup>. Au XVIII<sup>e</sup>, la rue Saint-Joseph est occupée par de petites boutiques d'artisans, puis progressivement par des maisons d'ouvriers. Les chapelles de procession Saint-Anne et Saint-François-Xavier seront bâties à cette époque également (respectivement 1789 - 1822).

- **Expansion villageoise en lien avec l'industrie (Fin XIX<sup>e</sup> - Après-guerre)**

L'expansion villageoise est plus marquée à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, en lien avec l'expansion du chantier maritime Davie. À l'époque apparaît le « Faubourg ouvrier », qui est représenté par les tissus de maisons ouvrières regroupées en îlots orientées de manière transversale à la rue Saint-Joseph (dans le sens de la trame seigneuriale). Ces tissus profitent d'une bonne perméabilité et d'une bonne connectivité avec la rue Saint-Joseph. C'est également à ce moment-là que les grandes institutions du cœur villageois prennent place (Carte 9 p.49). Le couvent Jésus-Marie (aujourd'hui l'école de musique) est construit en 1855. Le collège de Lauzon arrive en 1885 avec le premier pensionnat pour garçons de la rive sud (aujourd'hui l'école primaire Saint-Joseph). L'ancien hôtel de ville date de 1875.

CARTE 7 : ANNÉES DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS – SITUATION



CARTE 8 : ANNÉES DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS RÉPERTORIÉS À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI (AGRANDISSEMENT « CŒUR INSTITUTIONNEL »)



Source : Inventaire du patrimoine bâti (phase 1 : Bergeron Gagnon, 2005 ; phase 2 : Patri-Arch, 2008)



- **Expansion villageoise récente**

Enfin, pour ce qui est du plateau villageois, une dernière phase d'expansion est visible au sein du tissu, notamment à l'ouest du quartier (Carte 11 p.51), parce que l'orientation des îlots change. En effet, ceux-ci sont orientés dans le sens parallèle à la rue Saint-Joseph. Cette phase d'expansion commence à partir des années 1930, et se poursuit au cours du siècle. Cette partie du tissu accueillera plus tard des équipements comme la maison des aînés de Lévis et l'école secondaire Guillaume-Couture. À l'est du Vieux-Lauzon, la différence entre le faubourg ouvrier et le développement des années 1930 est moins marquée, car l'orientation des îlots reste la même.

Le village sera fusionné à la municipalité de Bienville en 1924, et finira par former un seul tissu villageois continu au cours de son développement (Carte 8 p.49).

- **Un lieu militaire stratégique**

Depuis l'époque de la Nouvelle-France, jusqu'aux années 1950, le haut plateau de Lauzon accueillera les activités militaires à cause de sa position géographique stratégique. Ce territoire servira notamment de camp d'entraînement.

Sur ce même plateau, le Fort n° 1 est construit dans les années 1860, pour faire face à d'éventuelles invasions américaines, en lien avec la guerre civile qui se déroulait à l'époque.

- **L'étalement d'après-guerre**

Finalement, une fois les espaces du haut plateau libérés par les activités militaires à partir des années 1950, une expansion massive de banlieues unifamiliales non hiérarchisées prendra place au sud. Ces développements posent des difficultés par leur type peu approprié au développement d'autres usages que l'habitation, la faible perméabilité piétonne qu'il offre, la faible optimisation de l'usage du sol et la dépendance à l'automobile. Les parties suivantes abordent des pistes de solutions pour restructurer ces quartiers.

- **Type majoritaire : le duplex**

Rares sont les maisons restantes de l'époque coloniale. Certaines ponctuent encore la rue Saint-Joseph et le cœur institutionnel, mais leur présence dans le quartier est de l'ordre du vestige, du marqueur de l'époque des premiers établissements. Le type majoritaire du Vieux-Lauzon est aujourd'hui constitué de duplex en implantation isolée, hérité principalement de l'époque où l'industrie maritime était en croissance, en constituant les faubourgs ouvriers. Ce type est suffisamment flexible et « primaire » dans son processus typologique pour une densification douce (surhaussement - Consolidation en rangée). Il est notamment adapté aux usages actuels et souhaités dans l'avenir (résidentiel pour jeunes familles/commerces de proximité). On trouve aussi une plus grande proportion de triplex sur la rue Saint-Joseph, isolés ou parfois en rangée, qui sont déjà adaptés aux usages mixtes commerce/résidentiel en offrant des espaces adaptés.

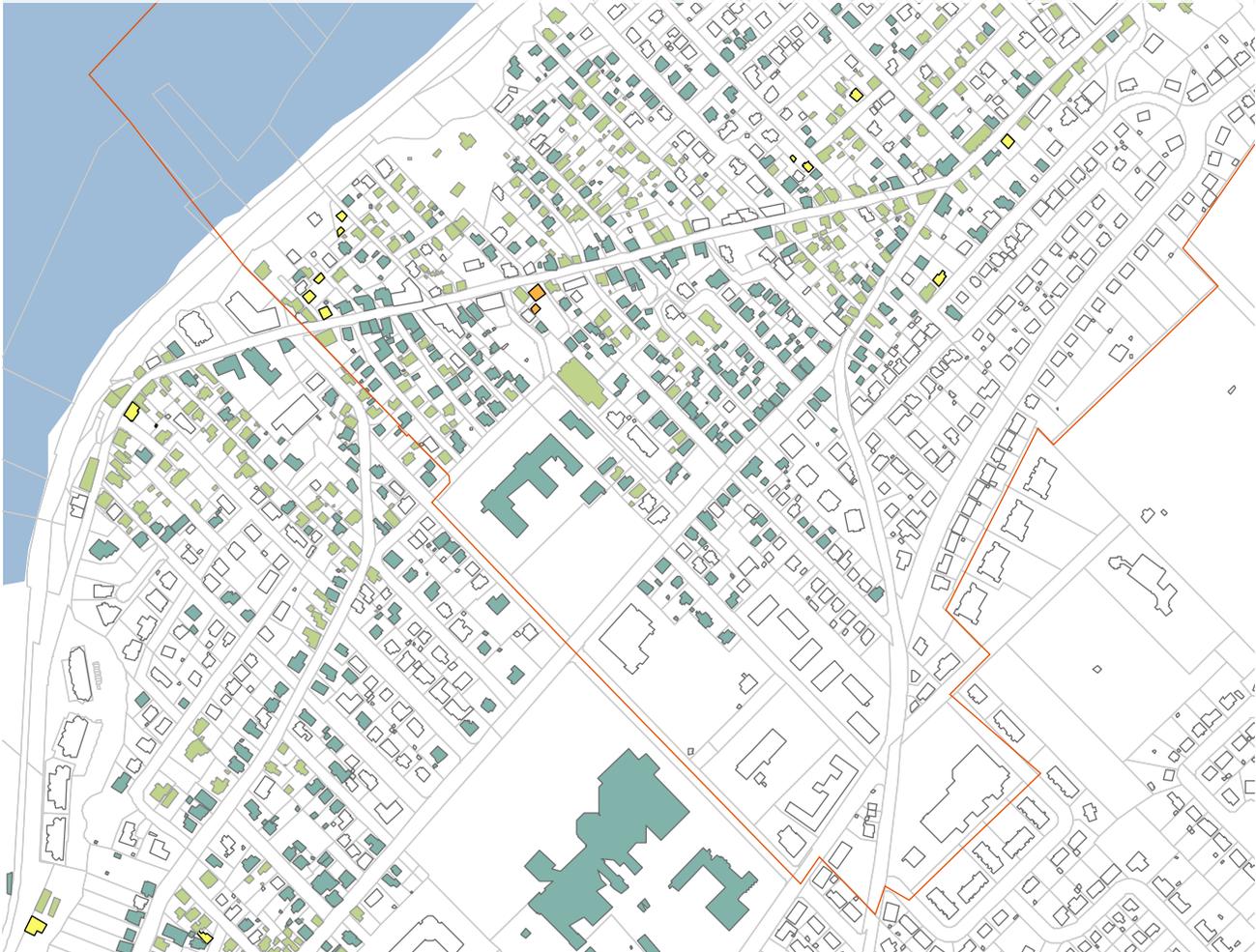
## ENJEUX – CADRE BÂTI

- Préservation et mise en valeur des bâtiments patrimoniaux du Vieux-Lauzon (résidentiels, institutionnels, commerciaux et industriels).
- Valorisation du patrimoine bâti pour les usages futurs visant à redynamiser l'activité commerciale et l'accueil de familles.
- Protection du bâti d'intérêt.
- Mise en valeur du noyau institutionnel du Vieux-Lauzon.
- Mise en valeur des deux chapelles de processions (Société d'histoire joue un grand rôle).

**CARTE 9 : ANNÉES DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS RÉPERTORIÉS À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI (AGRANDISSEMENT EST)**



**CARTE 10 : ANNÉES DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS RÉPERTORIÉS À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI (AGRANDISSEMENT OUEST)**



Source : Inventaire du patrimoine bâti (phase 1 : Bergeron Gagnon, 2005 ; phase 2 : Patri-Arch, 2008)



### 2.3.6 Protection du cadre bâti patrimonial

- **Règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA)**

Le caractère architectural du secteur Vieux-Lauzon est encadré par un règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA). La Ville de Lévis gère trois règlements sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA). Dans le Vieux-Lauzon, le règlement du « PIIA patrimonial » (RV-2011-11-31) s’applique, lequel couvre la plupart des noyaux anciens du secteur, qui se situent principalement sur la rue Saint-Joseph. (voir Carte 12 p.53).

Depuis 2008 un Règlement sur les PIIA (volet patrimonial) permet d’encadrer les projets localisés dans les secteurs d’intérêt patrimonial de la Ville, donc celui du vieux-Lauzon. En 2020, un nouveau PIIA entrera en vigueur. Les projets d’insertion et de rénovation sont ainsi évalués au cas par cas, avec l’aide d’objectifs et de critères. Le comité consultatif d’urbanisme en patrimoine est chargé d’étudier les demandes assujettie à ce règlement (voir quelques projets de rénovation «coups de coeur» figure 45, p.55).

- **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 de la documentation sur l’architecture patrimoniale ainsi que des informations pratiques et les formulaires nécessaires aux propriétaires. Elle exclut de son règlement sur les PIIA (volet patrimonial) les interventions 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 comité consultatif d’urbanisme en patrimoine (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, le CCUP analyse 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 du quartier du Vieux-Lauzon.

- **Programmes d’aide et de subventions**

La ville de Lévis a confirmé la révision et la relance des programme de subvention en 2020. La ville pourra s’inspirer du programme Rénovation Québec – Ville de Lévis (PRQ) et le programme d’aide à la restauration de Lévis (PARL) 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. La Ville souhaite adapter les programmes de subventions aux besoins du milieu, considérant qu’elle est consciente de la nécessité de tels programmes de soutien financier, surtout que la grande majorité des demandes proviennent des noyaux à forte concentration de bâtiments patrimoniaux ou ancestraux.

Actuellement, 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. La requalification de bâtiments patrimoniaux à des fins de logement social ou communautaire pourrait représenter une solution intéressante pour poursuivre du même coup l’objectif de revitalisation des vieux secteurs.

CARTE 11 : SECTEUR DU PIIA PATRIMONIAL



Figure 44 : (A, B et C) Bâtiments patrimoniaux sur la rue Saint-Joseph

La Ville de Lévis a recensé depuis 2013 les bons coups en lien avec la rénovation ou la restauration de maisons patrimoniales. Un recueil est disponible sur le site web de la Ville: <https://www.ville.levis.qc.ca/developpement-planification/architecture-patrimoniale/>

- **Le règlement sur la démolition d'immeubles**

Tel que son nom l'indique, le règlement sur la démolition d'immeubles (RV-2017-16-56), adopté en février 2017, 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. À cela s'ajoutent tous les bâtiments principaux construits avant 1965 situés dans un secteur d'intérêt patrimonial assujéti au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (volet patrimonial), ce qui représente une importante proportion des édifices situés à l'intérieur des limites du PPU. Des dispositions particulières s'ajoutent pour les bâtiments de grande valeur patrimoniale.

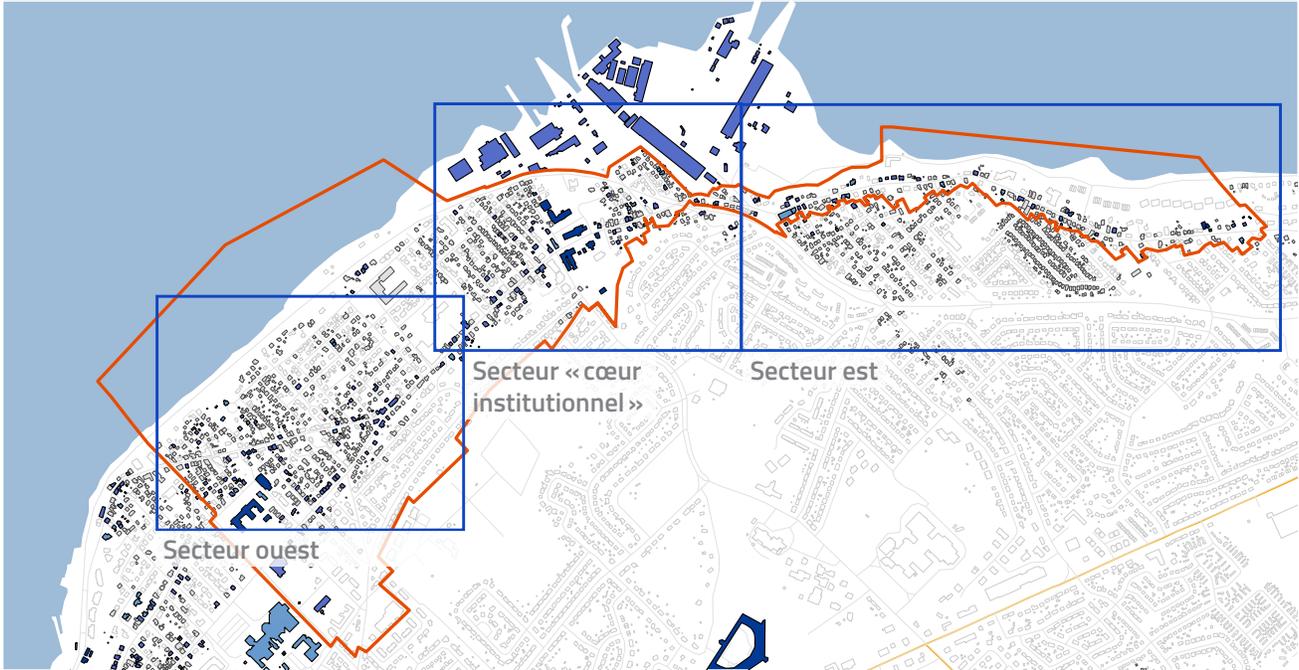
La démolition ou le déplacement d'un immeuble est une mesure exceptionnelle, ultime et de dernier recours. Il est à la charge du requérant de démontrer clairement pourquoi il désire démolir le bâtiment plutôt que de le rénover ou le restaurer. La demande de démolition est une démarche publique dans laquelle 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 besoins 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 et en collaboration avec le règlement sur les PIIA, 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.

En vertu de ce nouveau règlement, tous les bâtiments construits avant 1965 qui sont situés dans les noyaux anciens de Lévis seront assujettis au règlement, en plus de tous les bâtiments construits avant 1946 peu importe leur emplacement sur le territoire. De plus, des renseignements supplémentaires seront demandés au requérant pour les bâtiments à haute valeur patrimoniale (voir Carte 13 p.55 à Carte 16 p.56 pour un aperçu de la valeur patrimoniale des bâtiments du Vieux-Lauzon).

#### ENJEUX – PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

- Le traitement des demandes de PIIA dans un délai raisonnable ;
- L'affectation de fonds pour l'adoption d'un nouveau programme de subvention adapté aux besoins du milieu ;
- L'amélioration continue des connaissances des membres du CCUP.

CARTE 12 : VALEUR PATRIMONIALE – SITUATION



CARTE 13 : VALEUR PATRIMONIALE DES BÂTIMENTS RÉPERTORIÉS À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI (AGRANDISSEMENT « CŒUR INSTITUTIONNEL »)



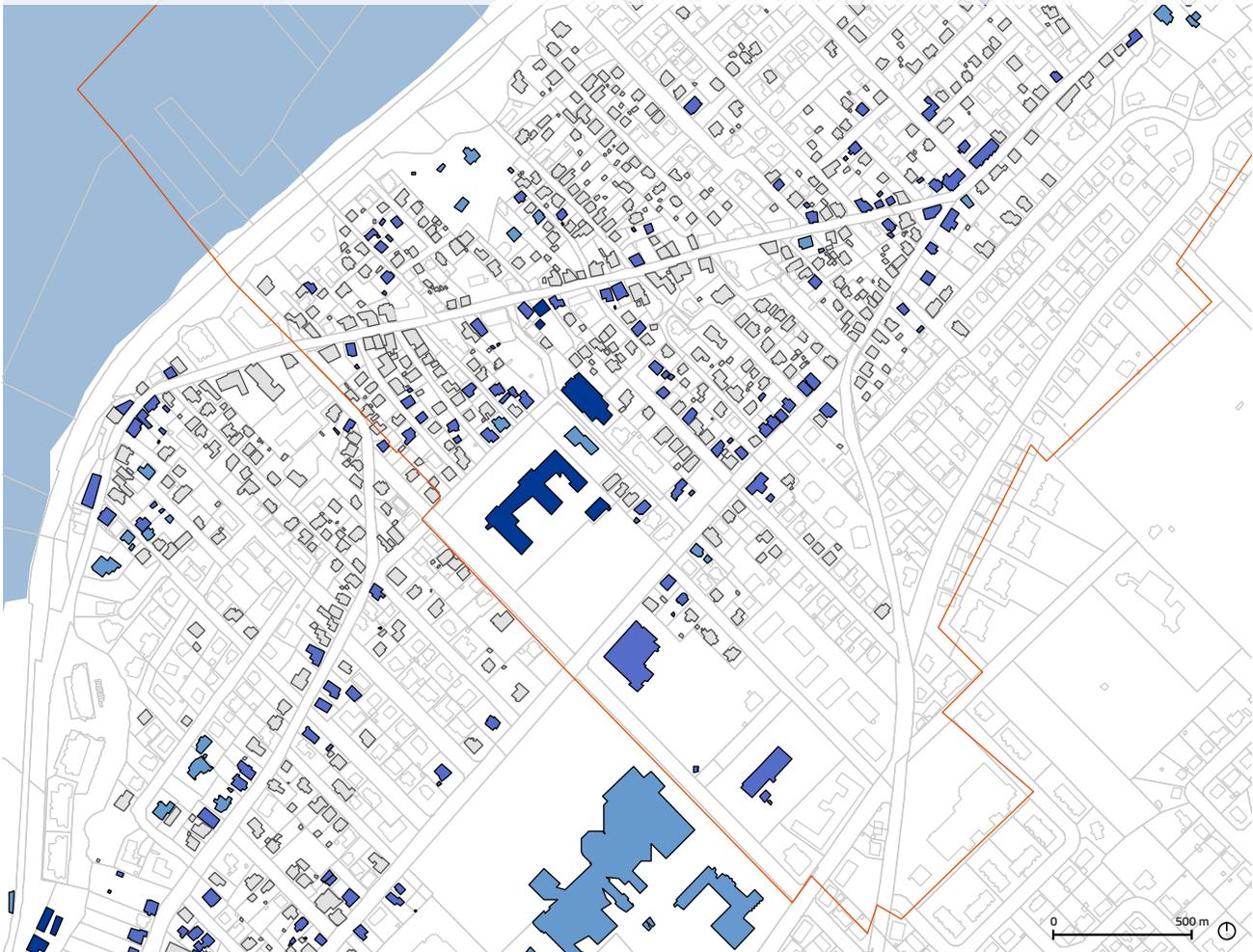
Source : Inventaire du patrimoine bâti (phase 1 : Bergeron Gagnon, 2005 ; phase 2 : Patri-Arch, 2008)



**CARTE 14 : VALEUR PATRIMONIALE DES BÂTIMENTS RÉPERTORIÉS À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI (AGRANDISSEMENT EST)**



**CARTE 15 : VALEUR PATRIMONIALE DES BÂTIMENTS RÉPERTORIÉS À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI (AGRANDISSEMENT OUEST)**



Source : *Inventaire du patrimoine bâti* (phase 1 : Bergeron Gagnon, 2005 ; phase 2 : Patri-Arch, 2008)

 Limites du PPU	 exceptionnelle	 supérieure	 forte	 moyenne à faible	 non inventoriée
--	--	--	---	--	---

### 2.3.7 Transport et mobilité

- **Barrières, corridors de déplacements et points d'accès au territoire du PPU**

*Les contraintes naturelles et anthropiques*

La topographie joue ici un rôle clé dans la structure des voies du quartier. En effet, la rue Saint-Joseph, en tant que parcours fondateur qui reliait historiquement les premiers nœuds villageois, offre un axe continu qui suit la topographie afin de faciliter les déplacements.

*Les voies artérielles*

Dans le sens parallèle au fleuve (nord-est à sud-ouest), la rue Saint-Joseph est l'unique artère (Carte 17 p.59), et par conséquent le passage obligé pour entrer et sortir d'une très grande partie du quartier. Elle devient la rue Saint-Laurent et la Rue Saint-Georges ou la rue de l'Entente à l'ouest, en allant vers le Vieux-Lévis.

Les artères allant du nord-ouest au sud-ouest sont constitués de la rue Saint-Omer, la route Monseigneur-Bourget et la rue Caron. Leurs jonctions avec la rue Saint-Joseph sont espacées, avec des distances d'environ 1,35 km (Saint-Omer/la route Monseigneur-Bourget) et 0,8 km (la route Monseigneur-Bourget/Caron).

*Les voies locales*

À l'ossature des artères et des collectrices du village de Vieux-Lauzon se greffent principalement cinq trames de voies locales distinctes, bien que pouvant sembler similaires à première vue (Carte 18 p.59) :

- une trame de « village » formant de larges îlots rectangulaires de dimensions variables, avec des parcelles de petite taille ;
- une trame organique de « banlieue d'avant-guerre », formée par des rues à l'orientation variable (boucles et cul-de-sac) et plutôt large pour accommoder les déplacements véhiculaires ;
- une trame orthogonale de « banlieue d'après-guerre », formant des îlots de tailles variables, mais similaires à la trame de village, et des rues plutôt larges pour accommoder les déplacements véhiculaires ;
- une trame souple de « villégiature », formée par des chemins permettant de se rendre sur les rives du fleuve Saint-Laurent en descendant les falaises ;
- une trame de campus, faite principalement de voies d'accès à des bâtiments à grands gabarits en implantation isolée au centre de la parcelle.

• **Déplacement véhiculaire**

*Points d'accès au Vieux-Lauzon*

Le projet du tunnel québec-Lévis annoncé en 2020 viendra modifier les habitudes de déplacement et l'attraction du quartier de Lauzon. La liaison directe par la route Monseigneur Bourget facilitera et accélèrera la revitalisation du secteur qui deviendra une localisation stratégique.

Pour l'instant, les points d'entrée dans le quartier du Vieux-Lauzon sont peu nombreux, notamment à cause de la configuration topographique du lieu. En effet, les accès au quartier se limitent principalement aux artères, soit la rue Saint-Joseph et la rue Saint-Georges d'est en ouest et la route Monseigneur-Bourget, la rue de l'entente, la rue Caron et la rue Saint-Omer du nord au sud. Les artères sont par définition les principales voies d'accès au quartier, car elles représentent les voies qui traversent plusieurs quartiers.

Ces points d'accès vers le secteur Vieux-Lauzon se connectent aux parties ouest du Vieux-Lévis, au boul. Guillaume Couture, et enfin plus largement à l'autoroute 20. Plus précisément, les points d'entrée ouest sont connectés au traversier (via rue Saint-Laurent et rue de l'entente) où ils traversent l'ensemble du Vieux-Lévis jusqu'à rejoindre le boulevard Guillaume-Couture à l'ouest (via la rue Saint-Georges).

L'est de la rue Saint-Joseph (2 kilomètres plus loin), le sud des rues Caron, la route Monseigneur-Bourget, Langelier, et Saint-Omer ainsi que l'ouest de la rue Saint-Georges (5,5 km plus loin) sont les points d'entrée du quartier depuis le boulevard Guillaume-Couture.

L'est de la rue Saint-Joseph devenant la route Lallemand ainsi que la route Monseigneur-Bourget sont des points d'entrée du quartier depuis l'autoroute 20.

On trouve quelques liens véhiculaires de moindre ampleur entre l'espace du PPU Vieux-Lauzon et les quartiers qui le bordent, ces liens étant des voies locales. La côte du monument constitue un des seuls liens (autre que les artères) à travers la topographie. Cependant, celui-ci n'est pas connecté à des axes hiérarchiquement importants, et donc peu intégré à la trame urbaine. On trouve aussi plus de perméabilités au niveau de la transition avec le Vieux-Lévis, avec les rues Mont-Marie et Saint-Louis-de-France. L'enjeu ici est la présence de grands équipements occupant de grandes parcelles imperméables aux circulations.

• **Stationnement**

Le noyau institutionnel du village comporte une quantité importante de stationnements qui pourraient être optimisés pour améliorer la qualité d'expérience du lieu et dégager plus d'espace pour les activités collectives. L'espace autour de l'église Saint-Joseph est un exemple, qui a également été soulevé lors des consultations citoyennes : environ 3 300 m<sup>2</sup> sont dédiés à l'accès et au stationnement des automobiles.

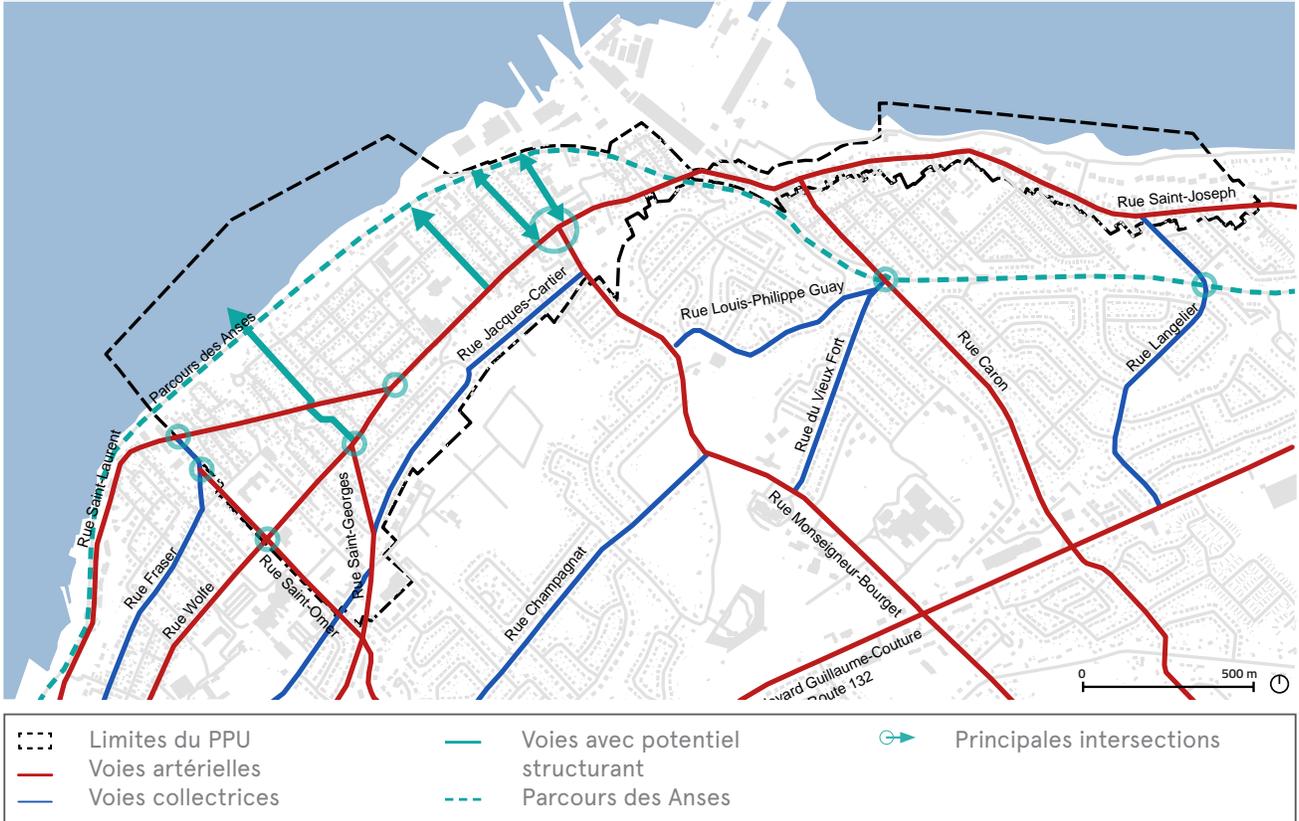
On trouve également 630 m<sup>2</sup> de stationnement le long de la rue Saint-Cyrille (Public - école), 550 m<sup>2</sup> pour le commerce « Accommodation Lauzon » (privé), et 1900 m<sup>2</sup> au niveau du couvent Jésus-Marie (privé).

Les grands équipements de la trame villageoise sont associés à de grands espaces de stationnement. On trouve un stationnement public à côté de l'école secondaire Guillaume Couture (1300 m<sup>2</sup>), vers la maison des aînés de

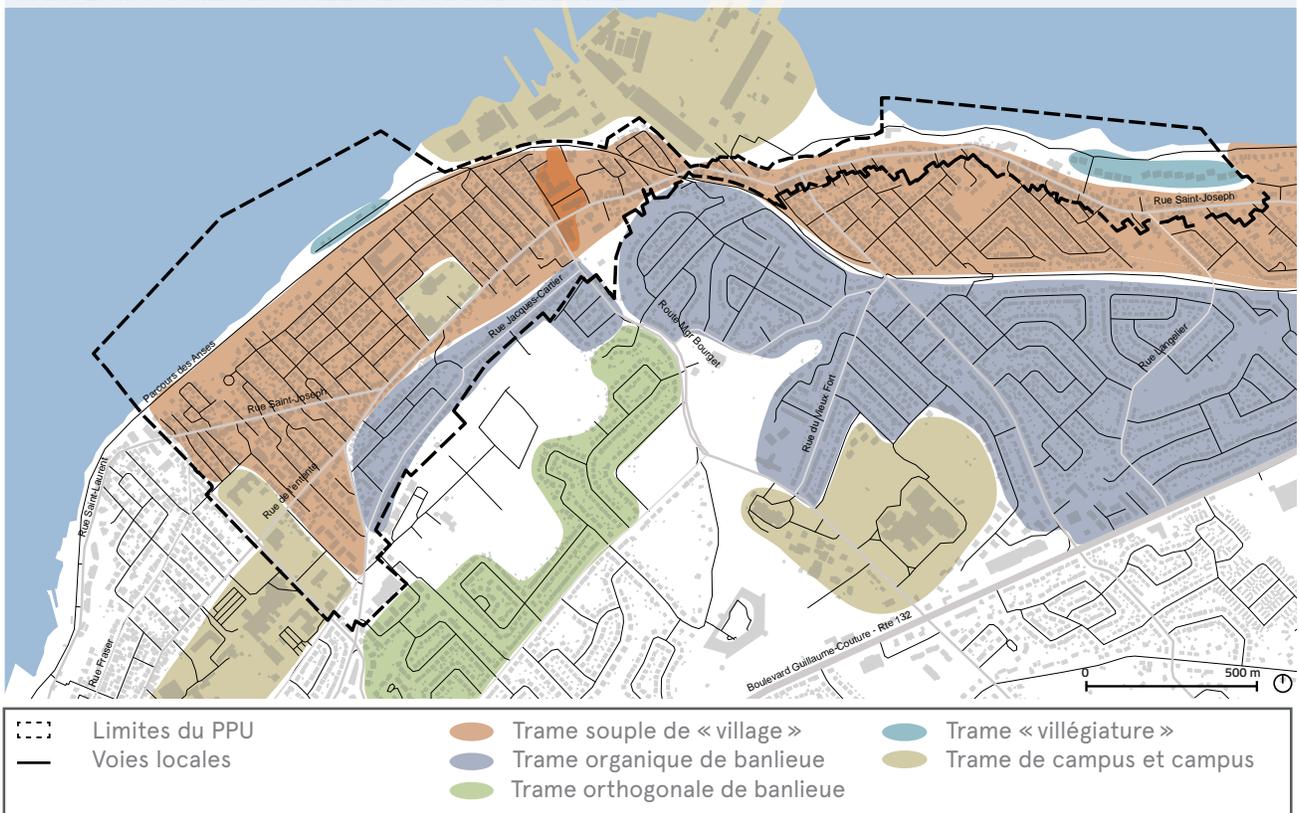
**ENJEUX – HIÉRARCHIE DES VOIES**

- Amélioration de la circulation piétonne et cycliste au sein du réseau viaire du Vieux-Lauzon, en considérant les contraintes topographiques.
- Mise en valeur des collectrices facilitant l'accès au fleuve depuis la rue Saint-Joseph.
- Amélioration de la perméabilité piétonne et cycliste entre les tissus de banlieues adjacentes au sud du Vieux-Lauzon et le quartier lui-même (connexion avec le parcours des Anses et la rue Saint-Joseph)
- Amélioration de la perméabilité piétonne et cycliste au sein des banlieues adjacente au Vieux-Lauzon.

CARTE 16 : HIÉRARCHIE DES VOIES – VOIES ARTÉRIELLES ET COLLECTRICES



CARTE 17 : VOIES LOCALES ET TRAMES DE RUES



Lévis (3 200 m<sup>2</sup>). On trouve également des stationnements privés en arrière-cour donnant sur les rues transversales pour les commerces (Pharmacie « Proxim » - Boulangerie Multi-Markes). Ce constat est vrai pour la partie ouest de l'espace PPU, avec la Place Mont-Marie.

Pour ce qui est du stationnement sur rue, la rue Saint-Joseph pose de nombreux problèmes de circulation et de stationnement, selon les habitants présents lors de la consultation, surtout l'hiver, tandis que le reste du tissu du village dispose d'une trame de rues serrées, mais larges, permettant le stationnement sur au moins un côté. Globalement, l'idée de supprimer le stationnement sur rue (soulevée en consultation, mais qui semble impossible à mettre en œuvre selon les habitants) est une piste à privilégier pour libérer de l'espace de circulation et pour d'éventuelles terrasses et autres espaces publics d'arrêt.

- **Liens cyclables**

*Infrastructure cyclable*

En effet, la géométrie de la rue Saint-Joseph et la rue Saint-Georges ne permet pas l'aménagement d'un lien cyclable clair et sécuritaire. La route Monseigneur-Bourget, quant à elle, bénéficie d'un marquage au sol sur un petit tronçon au sud.

La Ville mettra à jour son plan directeur des pistes cyclables au courant des années 2020 et 2021.

*Parcours des Anses : de corridor vert à liaison urbaine structurante.*

Le parcours des Anses a tout le potentiel d'être un élément de liaison urbaine à travers le tissu et un axe de mobilité durable efficace vers Québec (traversier - Carte 20 p.61). Le fait de remplacer l'activité ferroviaire de cet espace a transformé cette barrière infranchissable en un « corridor vert », très agréable et confortable à parcourir. Cette promenade est un axe structurant efficace de l'ensemble du réseau de transport actif à l'échelle des quartiers qu'elle borde.

- **Réseau de transport en commun**

La partie ouest du quartier est globalement mieux desservie en transport en commun (Carte 19 p.61). En effet, les lignes « L » offrent une bonne fréquence, mais ce n'est pas le cas pour la ligne 11 (fréquence de passage supérieure à 15 minutes).

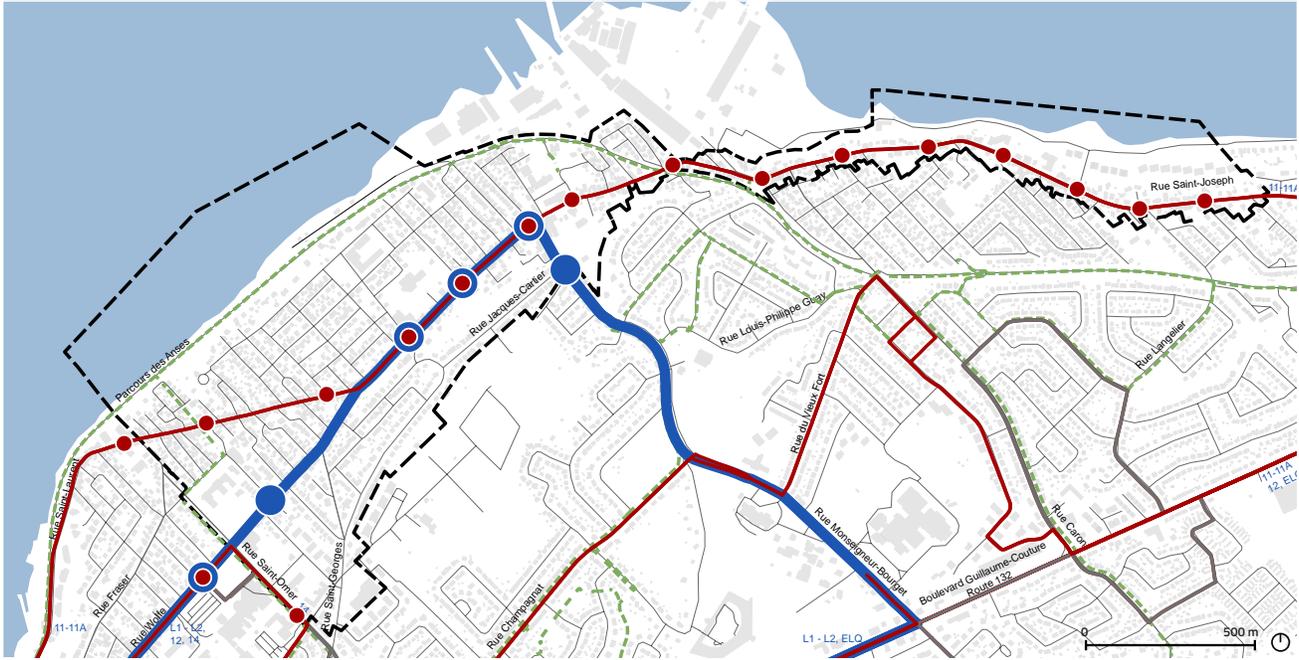
La ligne 11 relie Lauzon à la traverse vers Québec, le pôle Desjardins et la zone d'activités au sud-est du boul. Guillaume Couture. Elle offre 9 arrêts entre la station Jolliet (pôle institutionnel du Vieux-Lauzon), et le terminus du traversier, ainsi que 13 arrêts entre la station Jolliet et l'école du Ruisseau. La ligne facilite donc l'accessibilité pour les utilisateurs aux dépens de l'efficacité en temps. Elle offre une connexion avec les lignes « L ». La ligne 11 offre une fréquence faible, aux 25 minutes en semaine et à l'heure en fin de semaine.

Les lignes « L » représentent un bon potentiel structurant pour le quartier du Vieux-Lauzon. Elles vont vers Saint-Étienne-de-Lauzon (L1) et l'Université Laval (L2) en reliant notamment les pôles régionaux (pôle Desjardins, pôle Chaudière). Par rapport à la ligne 11, elles offrent une meilleure efficacité en temps (8 arrêts depuis la station Jolliet) et une meilleure fréquence (10 minutes en heures de pointe, 15 minutes en journées, 30 min en fin de semaine).

Par rapport au potentiel d'amélioration du transport en commun, la faible largeur de l'emprise de la rue Saint-Joseph rend impossible une éventuelle voie dédiée. L'amélioration du confort des arrêts, notamment en hiver, est à analyser. Même si le réseau local du quartier Vieux-Lauzon offre globalement une bonne connectivité avec la rue Saint-Joseph, le confort piéton pour accéder au transport en commun est à analyser.

Le réseau de transport en commun peut être amélioré pour être plus attractif pour certains trajets depuis Lauzon (fréquence et/ou autres) pour le transport vers les principaux générateurs de

CARTE 18 : RÉSEAU DES VOIES CYCLABLES ET DU TRANSPORT EN COMMUN



Source : Société des transports de Lévis, 2015 ; Plan du réseau cyclable de la Ville de Lévis, 2007.

**LÉGENDE — TRANSPORT EN COMMUN ET RÉSEAU CYCLABLE**

- Limites du PPU
- - - Piste cyclable
- Parcours à potentiel structurant — Lignes «L1» et «L2»
- Ligne 11
- Arrêts

CARTE 19 : PLAN DU RÉSEAU CYCLABLE DE LÉVIS



Source : <https://www.ville.levis.qc.ca/loisirs/installations-sportives/marche-velo>

**LÉGENDE — PROMENADES CYCLABLES ET PIÉTONNES (PLAN DIRECTEUR DES PISTE CYCLABLE EN COURS DE RÉALISATION)**

- Piste cyclopédestre
- Réseau sur route
- Parcours des Anses
- Boucle Québec-Lévis — 30 km
- Parcours Harlaka — 12 km

déplacement lévisiens et la rive-nord. Le tout devra être revu à la suite de l'aménagement des voies réservées sur le boul. Guillaume-Couture et la construction du tunnel Québec-Lévis.

- **Réseau piéton**

En matière de réseau piétonnier, le Vieux-Lauzon dispose d'une bonne partie de ses rues ayant au moins un trottoir (Carte 21 p.63). La rue Saint-Joseph présente deux trottoirs sur la totalité de son parcours (Figure 45 p.63).

Cependant, comme soulevé lors de la participation citoyenne, certaines rues clés comme la rue Saint-Joseph ont des trottoirs très étroits. Le confort et la sécurité des piétons font partis des enjeux, ainsi une étude de circulation permettra d'identifier certaines pistes de solution.

#### ENJEUX – ACCÈS AU VILLAGE, VOIES CYCLABLES ET TRANSPORT COLLECTIF

- Bonification des déplacements en lien avec le projet du tunnel Québec-Lévis, ainsi qu'avec la relance du chantier de la Davie.
- Mise en valeur des entrées du quartier : signaler les attraits du Vieux-Lauzon, susciter la curiosité et l'envie de s'arrêter auprès du visiteur (signalisation, aménagements paysagers, stationnements incitatifs, etc.).
- Sécurité et fluidité des déplacements dans le coeur institutionnel.
- Optimisation du système de stationnement (Figure 46 p.63), de la circulation automobile et du camionnage sur la rue Saint-Joseph pour diminuer les difficultés de circulation pour tous les modes de transports, notamment en hiver.
- Mise en valeur de l'église Saint-Joseph (incluant son stationnement) et du coeur institutionnel, valoriser leur potentiel de place de rencontres et d'événements.
- Bonification de la signalisation des stationnements existants autour des grands équipements avec le parcours des Anses et les arrêts d'autobus pour maximiser leur période d'utilisation.
- Bonification du transport actif et collectif en considérant la largeur des rues parfois restreinte, ainsi que le confort et la sécurité des usagers.

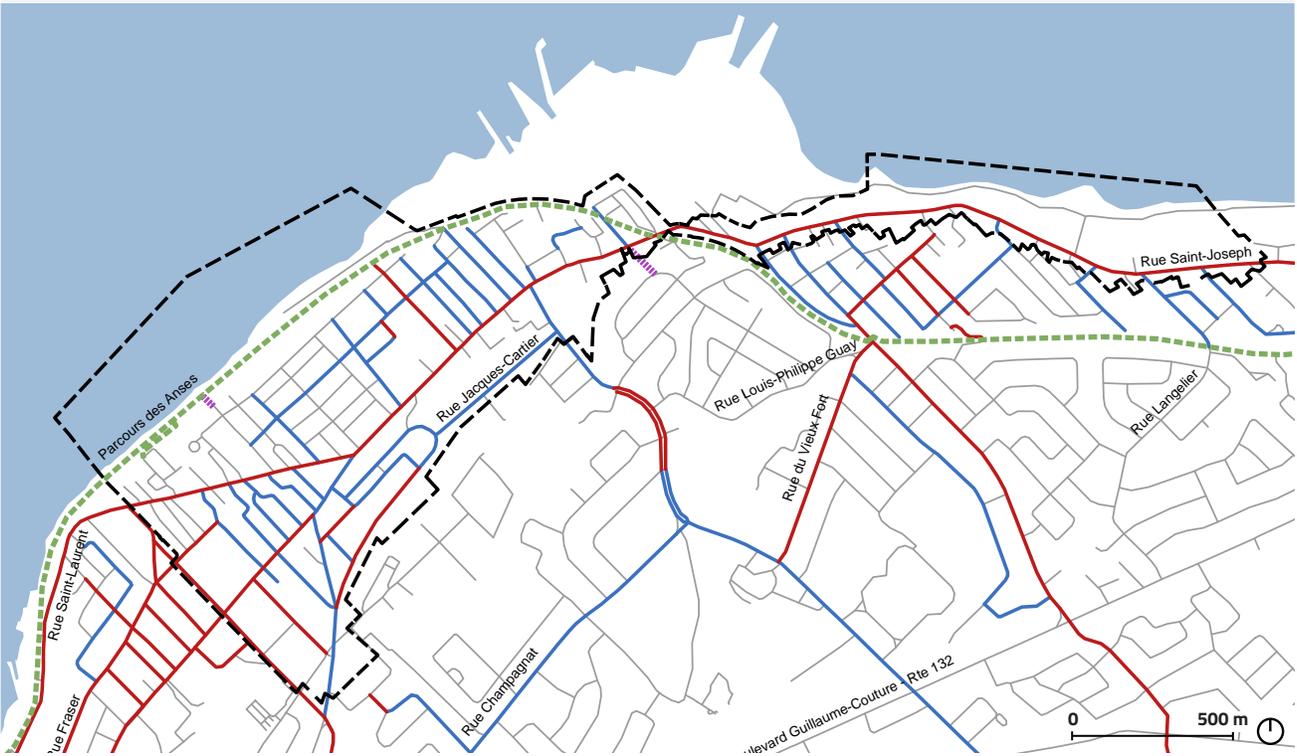


Figure 45 : Point d'entrée – Croisement Rue Saint-Joseph/Rue Fraser



Figure 46 : Espace de stationnement à optimiser – Église Saint-Joseph

**CARTE 20 : RÉSEAU PIÉTONNIER**



Légende — Réseau piétonnier	— Trottoirs des deux côtés de la rue	Escalier
- - - Limites du PPU	— Trottoirs d'un seul côté de la rue	- - - Parcours des Anses
— Aucun trottoir		

- ENJEUX – DÉPLACEMENTS PIÉTONS**
- Amélioration de la marchabilité du quartier.
  - Bonification de l'interconnexion des pistes cyclables.
  - Uniformisation des aménagements des principales voies de circulation (luminaires, aménagements paysagers, mobilier).
  - Sécurisation de l'accès à la place Mont-Marie (signalisation, stationnement, traversées).

## 2.4 IDENTIFICATION D'ENSEMBLES MORPHOLOGIQUES

### 2.4.1 Présentation générale

L'identification d'ensembles morphologiques (Carte 22 p.65) permet de mieux comprendre le territoire à partir des caractéristiques de sa structure spatiale, complétant ainsi le portrait plus général du quartier présenté à la section 1. En croisant les caractéristiques morphologiques du tissu urbain (trames de rue, type bâti), les particularités paysagères du lieu ainsi que les activités et usages du territoire, le territoire du Vieux-Lauzon se divise en cinq ensembles :

1. **Le cœur traditionnel du Vieux-Lauzon** (Carte 23 p.67 et Figure 47 p.67), qui englobe des sous-ensembles tels que **le noyau institutionnel** (parcelles incluant l'église et l'école Saint-Joseph, le couvent Jésus-Marie, le presbytère, la résidence Mgr Bourget), les **grands équipements** (école secondaire Guillaume-Couture, la maison des aînés et la boulangerie Multi-Markes), la rue Saint-Joseph est et la rue Saint-Joseph ouest. On distingue également au sein du tissu résidentiel le faubourg ouvrier, très bien connecté à la rue Saint-Joseph (îlots orientés nord-ouest/sud-est de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle) et la trame plus récente (orientée nord-est/sud-ouest), moins connectée à la rue Saint-Joseph.
2. **Les ensembles « campus »**, qui comprennent de grands équipements publics à vocation de loisirs, d'éducation, commerces ou administratifs répartis en trois sous-ensembles : un premier à l'ouest formant la jonction entre Vieux-Lévis et Vieux-Lauzon, et celui au sommet du plateau, incluant le cégep de Lévis-Lauzon, le centre de plein air, le parc de la paix et le site historique du Fort n° 1 et enfin le cimetière.
3. Les **banlieues d'après-guerre**, qui incluent les banlieues hiérarchisées et non hiérarchisées (organiques, sans collectrices)
4. Le **littoral du fleuve**, qui englobe le chantier Davie, et les bords du fleuve de part et d'autre de celui-ci. L'ensemble s'étend jusqu'aux falaises rocheuses au sud.

La délimitation de ces ensembles demeure subjective, bien qu'elle soit grandement liée aux différentes trames de rues du quartier ainsi qu'aux activités et relations urbaines qui animent le Vieux-Lauzon. Ces ensembles morphologiques constituent un outil qui permet de mieux lire le territoire afin de donner un sens aux phénomènes observés sur le terrain. En outre, les sous-ensembles identifiés rassemblent les éléments ayant des caractéristiques morphologiques semblables au sein d'un même ensemble.

- **Dynamiques et enjeux**

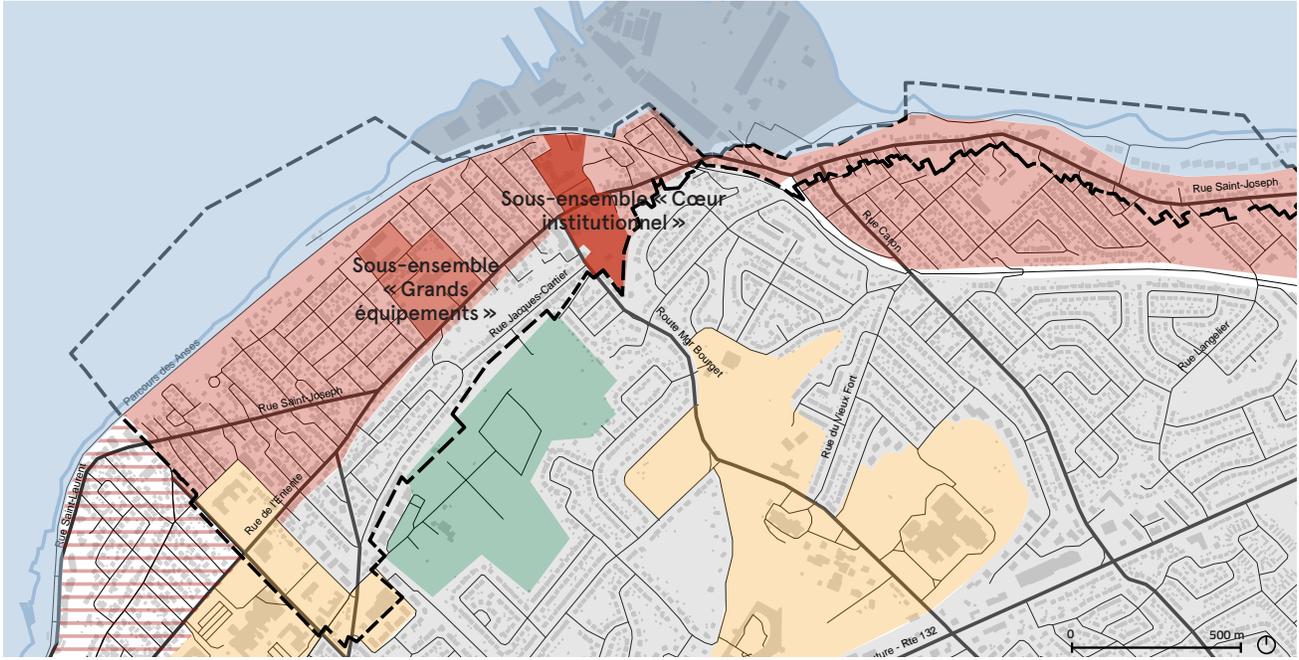
La caractérisation du territoire sous forme d'ensembles morphologiques permet de cerner les dynamiques internes et externes de chaque secteur du Vieux-Lauzon mettant en évidence les enjeux auxquels ils sont confrontés et les potentiels qu'ils recèlent.

### 2.4.2 Le cœur traditionnel du Vieux-Lauzon

- **Tissu villageois**

Le tissu villageois est fortement hiérarchisé par la rue Saint-Joseph. Son orientation nord-est/sud-est est structurante. Cependant, la relation au fleuve peut se créer sur les rues qui lui sont transversales, notamment au niveau du noyau traditionnel et du cœur nouveau.

# CARTE 21 : ENSEMBLES MORPHOLOGIQUES DU VIEUX-LAUZON



Légende — Ensembles morphologiques	Cœur traditionnel	Cimetière
Limites du PPU	Littoral	Banlieue
Bâti	Campus	

- **Noyau traditionnel**

Pour ce qui est du cœur institutionnel, les enjeux principaux de ce sous-ensemble sont la valorisation du patrimoine bâti exceptionnel du noyau institutionnel et historique du Vieux-Lauzon et la reconfiguration de sa relation du fleuve au fort numéro un.

- **Rue Saint-Joseph et tissu villageois**

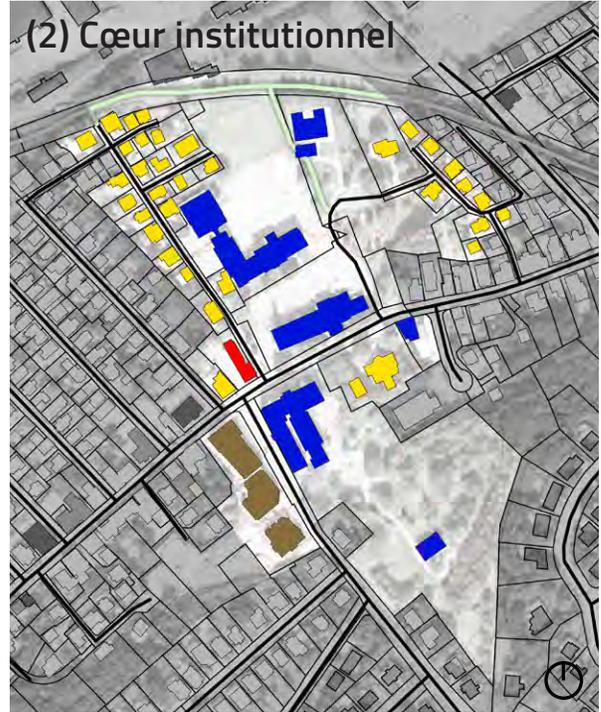
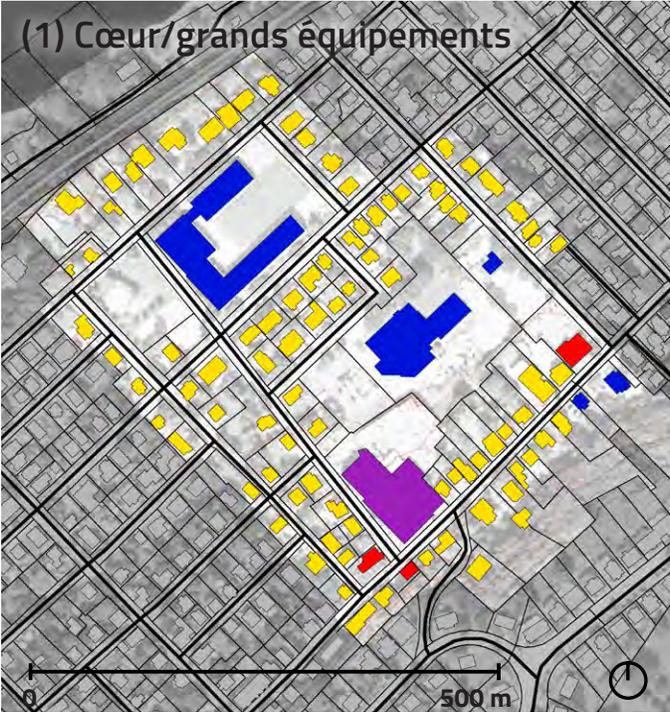
Le tissu villageois (hors noyau et rue Saint-Joseph) accueille majoritairement des fonctions résidentielles (Carte 24 p.69 et Carte 25 p.69). On distingue deux époques de développement dans ce sous-ensemble, montrés sur la Carte 24 p.69) : (1) le tissu du faubourg ouvrier du XIX<sup>e</sup> siècle avec l'expansion du chantier Davie, dont la trame viaire a une très bonne connectivité avec la rue Saint-Joseph et (2) la trame plus récente qui date d'après les années 1930, dont les îlots sont orientés à l'opposé de la trame de faubourg ouvrier (nord-est/sud-ouest).

Le patrimoine bâti est conséquent dans cette partie traditionnelle du Vieux-Lauzon. Autrement dit, la mutation de ce tissu pour accueillir de nouveaux usages (résidences familles notamment) nécessite une requalification délicate des bâtiments existants, ou simplement des rénovations de l'enveloppe du bâtiment. L'évaluation plus précise du patrimoine bâti propice à une reconversion vers un usage commercial, résidentiel ou mixte est à évaluer sur l'ensemble de la rue Saint-Joseph.

#### ENJEUX – NOYAU ANCIEN

- Simplification de l'aménagement autour du noyau de village pour répondre aux questions fonctionnelles de circulation (stationnement, débarcadères et accès pour tous les modes) autant que d'appropriation en tant que lieux de rencontre, de mise en valeur du patrimoine historique/bâti, de liaison urbaine haute ville/fleuve ainsi que de valoriser l'histoire du Vieux-Lauzon.
- Amélioration de la perméabilité physique et visuelle vers le fleuve, au niveau des rues orientées nord-ouest/sud-est.
- Valoriser le potentiel du parcours des Anses en tant que moyen de désenclaver Lauzon à l'échelle locale et régionale (circulation dans le quartier, accès traverse, accès campagne et parc de la Pointe-de-la-Martinière).
- Amélioration de la fluidité de la circulation au sein des quartiers et entre les quartiers adjacents.
- Offre en commerces de proximité (alimentation et restauration).
- Reconversion de bâtiments patrimoniaux pour bonifier l'offre commerciale de proximité (sur la rue Saint-Joseph notamment).
- Sécurisation et fluidités des déplacements de tous modes.

CARTE 22 : SOUS-ENSEMBLE – CŒUR TRADITIONNEL



Légende — Ensembles et sous-ensembles

- ▭ Limite du sous-ensemble cœur institutionnel et cœur nouveau
- ▭ Résidentiel
- ▭ Résidences pour personnes âgées
- ▭ Commercial
- ▭ Public ou institutionnel
- Piste cyclable

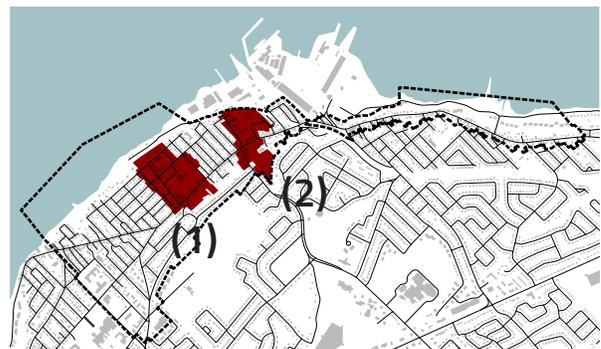


Figure 47 : Sous-ensembles du cœur traditionnel

• **Trame « Campus »**

Les espaces de campus sont caractérisés par des bâtiments monumentaux en implantation isolée (Carte 26 p.70). Ce type de tissu rend la perméabilité piétonne difficile, mais l'espace disponible facilite l'amélioration de ce point. L'ouest de Lauzon est caractérisé par des activités institutionnelles et commerciales, et les espaces aux alentours offrent beaucoup de stationnements. Pour la partie haute, aux alentours du cégep et du fort numéro un, les fonctions de loisirs et institutionnelles d'envergure urbaine/régionale prédominent.

Ces espaces, en étant reliés au fleuve et au cimetière, faciliteraient l'arrêt et l'intermodalité pour les rejoindre, ou pour l'usage du transport en commun (lignes « L »). Cependant, le confort piéton dans ces espaces est un enjeu important.

**ENJEUX – TRAME « CAMPUS »**

- Amélioration du confort des déplacements actifs.
- Valorisation du cimetière en tant qu'espace perméable aux piétons/vélos pour lier le sommet de plateau au fleuve.
- Sécurisation du lien actif entre le noyau villageois de Lauzon et le sous-ensemble du haut plateau incluant le Fort n° 1 et le parc de la paix notamment.
- Signalisation et sécurisation des jonctions avec le Vieux-Lévis aux points d'entrée de Lauzon : continuités de la rue Saint-Joseph avec la rue Saint-Laurent, de la rue de l'entente et de la rue Saint-Georges (Place Mont-Marie).

• **Banlieues d'après-guerre**

Les banlieues d'après-guerre se caractérisent par une dominance de la fonction résidentielle, un type bâti presque exclusivement constitué de bungalows implantés et espacés sur une trame organique peu perméable au piéton et peu hiérarchisée (Carte 27 p.70).

L'enjeu est d'offrir aux habitants de ces espaces des moyens d'accéder aux attraits du Vieux-Lauzon pour s'assurer de dynamiser l'offre commerciale du quartier.

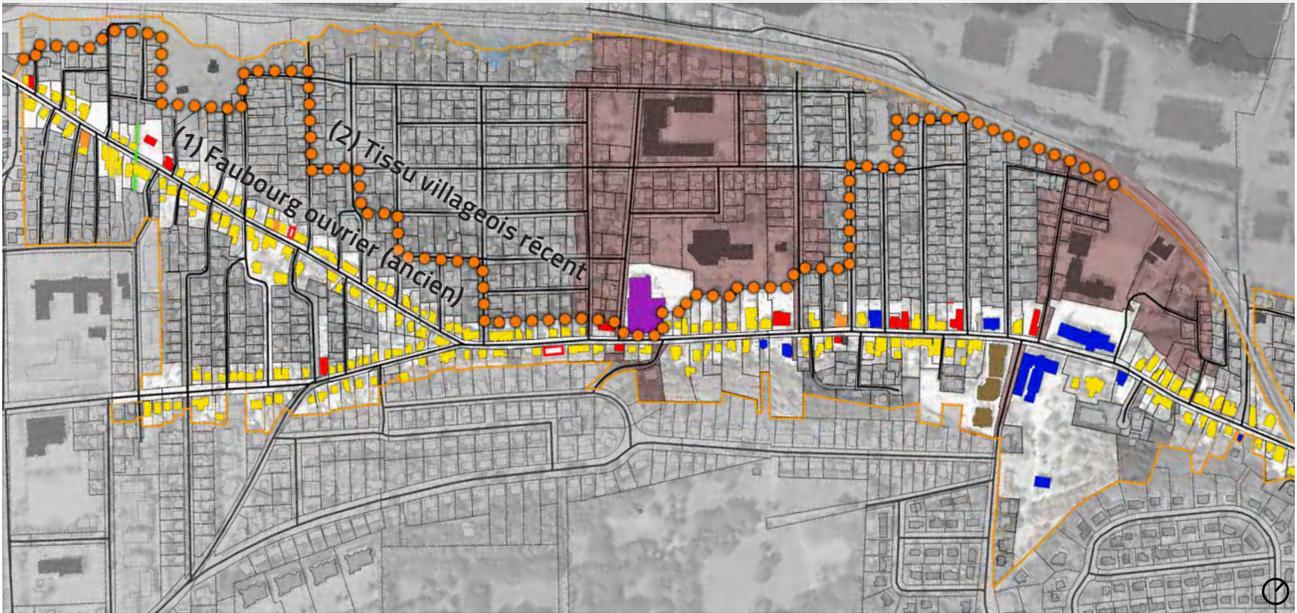
Le confort et la sécurité des piétons et cyclistes ainsi que la perméabilité des voies de circulation au sein de ces tissus sont donc à améliorer, en tenant compte des contraintes topographiques importantes.

**ENJEUX – BANLIEUES D'APRÈS-GUERRE**

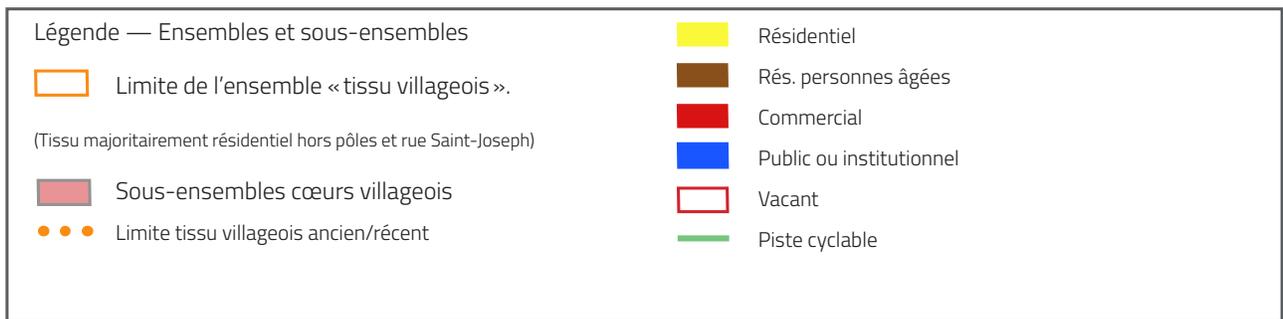
**Amélioration du confort piéton/cycliste au sein des espaces de rues en considérant les distances importantes de l'encadrement bâti.**

- Améliorer le confort des déplacements actifs.
- Signaler et bonifier les liens entre les quartiers.
- Mise en valeur des attraits du Vieux-Lauzon au sein des tissus de banlieues adjacents.

CARTE 23 : RUE ST-JOSEPH OUEST



CARTE 24 : RUE ST-JOSEPH EST



CARTE 25 : ENSEMBLE « CAMPUS »

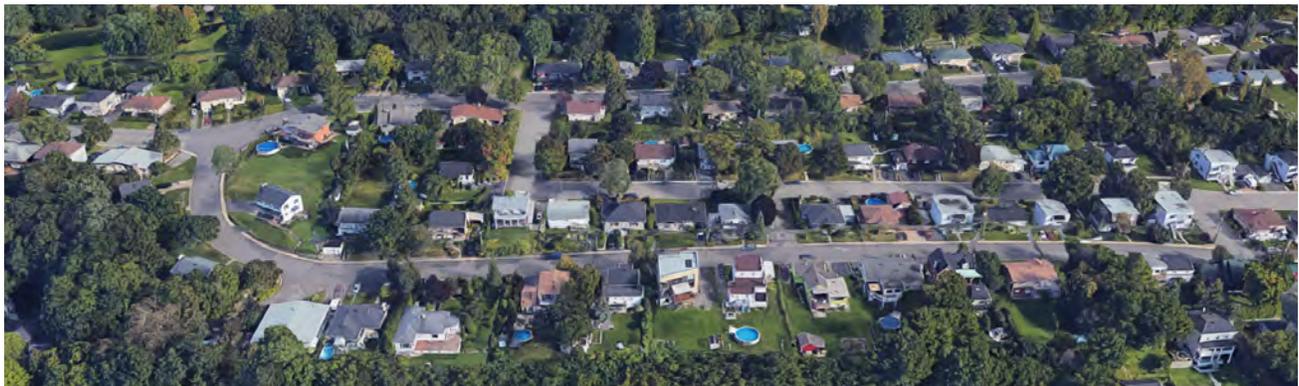


Légende — Ensemble

- Limite de l'ensemble
- Résidentiel
- Commercial
- Institutionnel
- Liens actifs



CARTE 26 : BANLIEUES D'APRÈS-GUERRE



Source : Google Earth, 2016

• **Le littoral du fleuve**

Le chantier Davie est orienté sur l'industrie lourde et la sécurité du site est optimale. Les activités du chantier menées depuis plus d'un siècle sont porteuses d'histoire et de savoir-faire qui pourraient être transmis au public. La relation visuelle avec le site et le fleuve pourrait être mise en scène pour les promeneurs et résidents de Lauzon.

Les deux autres sous-ensembles jouissent d'une relation directe au fleuve et des espaces d'une grande qualité paysagère. Les espaces de villégiature (résidentiels) peuvent devenir des espaces intéressants dans l'objectif de maximiser l'accès public au fleuve (Carte 28 p.71).

**CARTE 27 : LITTORAL FLUVIAL**







**03**

## **VISION ET CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE**

CARTE 29 : VISION D'AMÉNAGEMENT – ÉCHELLE DE LA VILLE DE LÉVIS

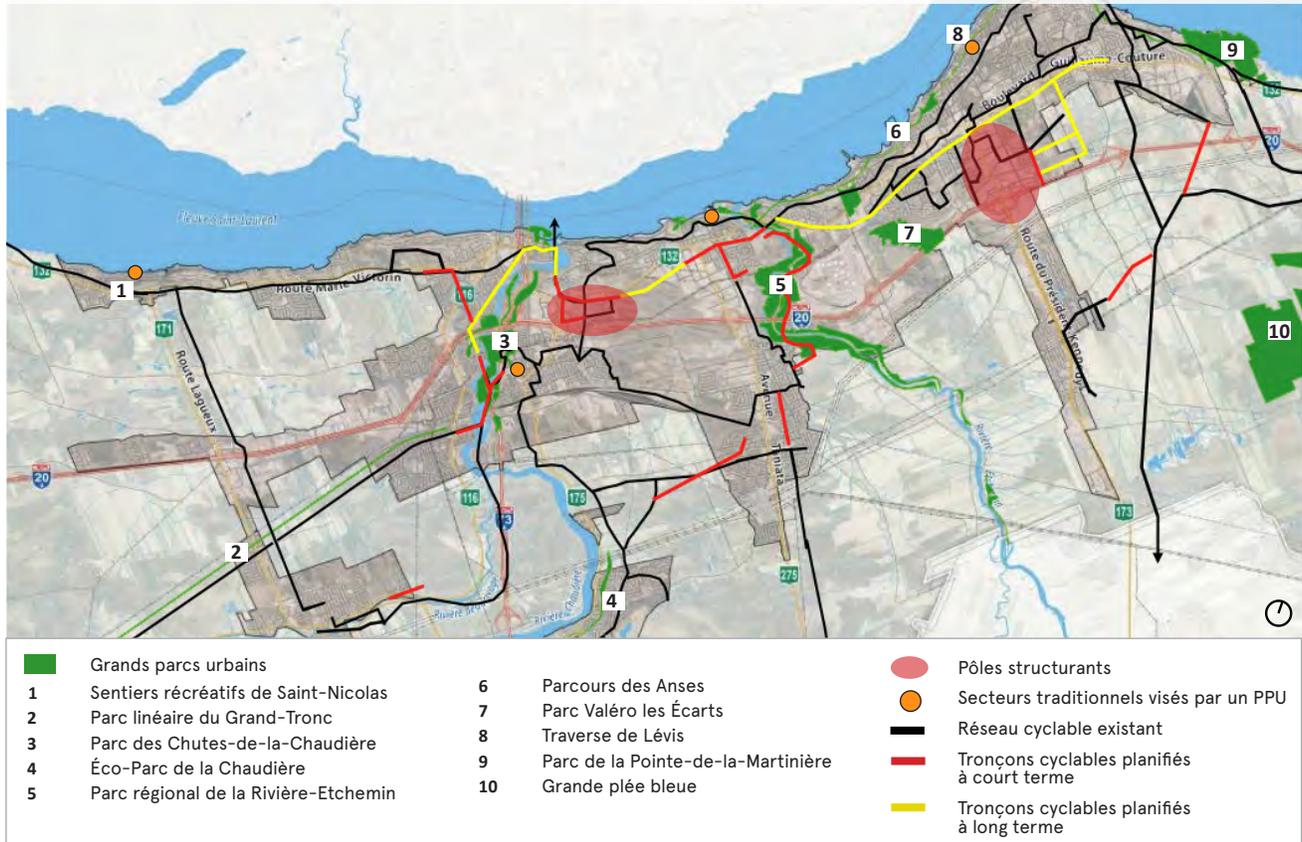


Figure 48 : La nécessité d'une vision d'avenir à long terme dans les processus de planification

## 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 cœur de ses préoccupations.

Le Vieux-Lauzon est identifié comme un « **noyau traditionnel** » dans le SAD de la Ville de Lévis. Celui-ci représente le premier des lieux d'établissements européens sur le territoire lévisien ; il est porteur d'histoire (histoire seigneuriale, militaire et industrielle) et a le potentiel de renforcer l'identité lévisienne en plus de constituer une image de marque. Ainsi, la Ville de Lévis poursuit la volonté de soutenir, maintenir et créer des milieux de vie stimulants et dynamiques qui profiteront à l'ensemble de la population lévisienne. Avec l'élaboration de programmes particuliers d'urbanisme (PPU), la Ville de Lévis souhaite se doter d'**outils de planification détaillés et structurés pour encadrer les futures interventions dans les quartiers anciens**.

Si l'un des objectifs de la troisième orientation du SAD souhaite « **reconnaître et assurer le maintien de la vitalité de chacun des noyaux traditionnels** », dont celui du Vieux-Lauzon, c'est dans la quatrième orientation qu'est traité davantage le Vieux-Lauzon. De fait, celle-ci a comme principe directeur « **la reconnaissance et la mise en valeur des potentiels distinctifs culturels et patrimoniaux** ». Le noyau traditionnel du Vieux-Lauzon est alors spécifiquement identifié de même que le **fleuve Saint-Laurent**, en marge du territoire du PPU, comme des éléments identitaires majeurs de la ville de Lévis. Les objectifs et moyens de mise en œuvre reliés à cette orientation sont conformes à celles énoncées au SAD.

### 3.2 VISION D'AVENIR DU QUARTIER VIEUX-LAUZON

#### 3.2.1 Synthèse des considérations et enjeux du PPU Vieux-Lauzon

Le PPU du Vieux-Lauzon s'insère dans la vision globale du territoire lévisien (Carte 29 p.74). Il propose une vision d'avenir à long terme qui cible particulièrement les enjeux du quartier ancien. Cette vision à long terme (horizon 2035) est indispensable pour articuler la cohérence du développement à venir, pour orienter la gestion du secteur, et pour identifier les premiers pas menant à la destination souhaitée (Figure 48 p.74). Cette vision s'établit selon deux grands objectifs prioritaires de la démarche d'un PPU :

- Le premier est de créer **un milieu de vie à l'image des citoyens** en trouvant un équilibre entre les enjeux sociaux, économiques, urbanistiques et patrimoniaux.
- Le second est d'adresser les enjeux et **la contribution du secteur du PPU vis-à-vis de la ville et de sa région**.

En somme, **l'interrelation de l'échelle locale et de l'échelle régionale est un élément clé** dans la démarche PPU ainsi que l'établissement d'une vision d'avenir durable pour le secteur.

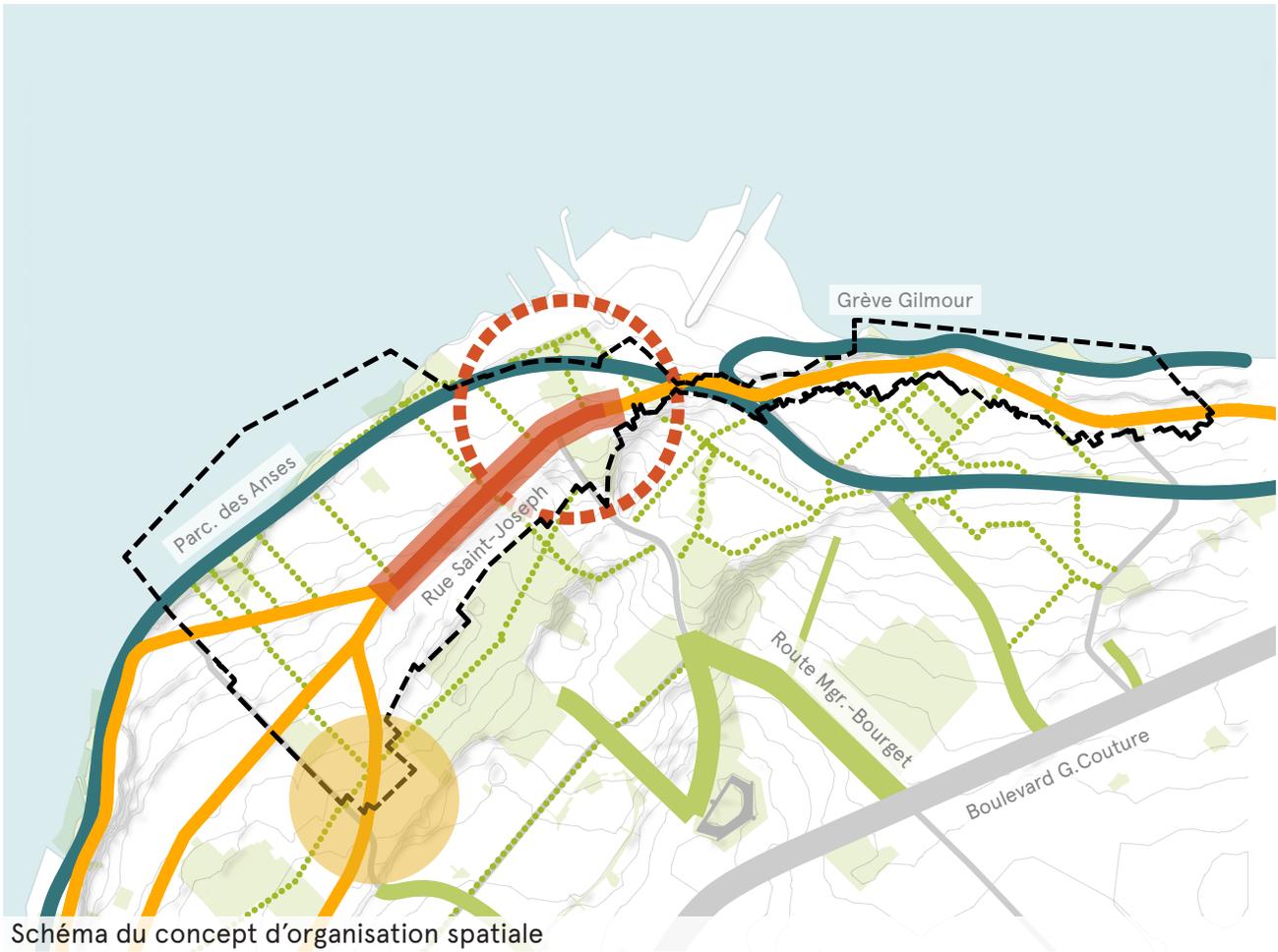
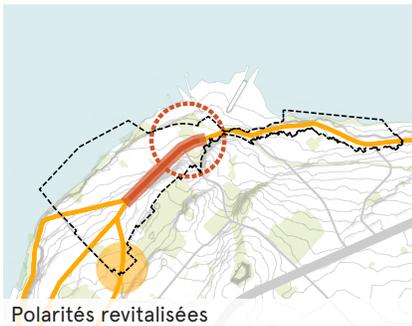
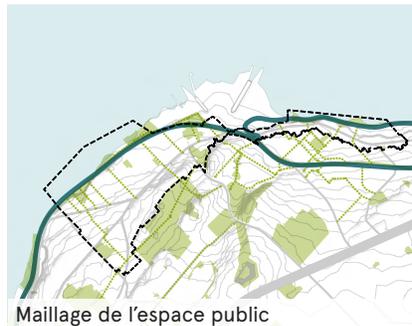


Schéma du concept d'organisation spatiale



Polarités revitalisées



Maillage de l'espace public

- Noyau institutionnel ancien :**  
Cœur historique, patrimoine bâti, événements
- Densification résidentielle** qui permettra une offre en services, commerces et communautaire de proximité
- Rue Saint-Joseph :**  
Épine dorsale unifiante du quartier
- Place Mont-Marie :**  
Entrée de quartier commerciale
- Parcs et places potentiels et existants :**  
Une variété d'espaces à caractère public (parcs, places)
- Interconnexion :**  
 Maillage de chemins et rues existants, à valoriser pour la mise en réseau des espaces publics.
- Parcours des Anses et Grève Gilmour :**  
Les promenades structurantes pour profiter du fleuve.

Figure 49 : Concept d'organisation spatiale

Les enjeux locaux soulevés par les citoyens dans les phases de consultations sont d'autant plus centraux dans l'établissement de la vision. Les citoyens imaginent l'avenir du Vieux-Lauzon comme un quartier qui :

- Valorise son identité de lieu fondateur de l'histoire lévisienne, ainsi que la richesse de son patrimoine ;
- Est connecté au fleuve Saint-Laurent, et se structure autour de cette relation ;
- Donne plus de place aux parcs et places publiques afin d'offrir l'espace et les équipements nécessaires à la forte mixité sociale présente souhaitant une variété d'usages et d'animations ;
- Jouit d'une rue Saint-Joseph et d'un cœur de quartier revitalisé, aux circulations piétonnes et véhiculaires confortables, sécuritaires et optimisées.

### 3.2.2 Vision

À la lumière des objectifs de la démarche PPU, des enjeux soulevés lors des consultations citoyennes, ainsi que des enjeux répertoriés dans le diagnostic territorial, la vision établie pour l'avenir du secteur Vieux-Lauzon est la suivante :

**« Lauzon, un quartier uni, animé et qui se distingue par ses multiples strates d'histoire, par sa relation privilégiée au fleuve Saint-Laurent, et par sa rue Saint-Joseph revitalisée. »**

Cette vision se décline ensuite en 4 orientations qui seront précisées dans la section suivante :

- Lauzon, un quartier dont l'identité et la vision d'avenir s'appuient solidement sur ses différentes strates d'histoire ;
- Lauzon, un quartier qui se structure autour de sa relation privilégiée au fleuve Saint-Laurent ;
- Lauzon, un quartier uni et vitalisé par son maillage d'espaces publics de qualité le long du fleuve Saint-Laurent, incluant ses parcs, ses places et ses rues, ainsi que par sa vie communautaire animée ;
- Lauzon, un milieu de vie attrayant, connecté aux pôles d'activités et aux pôles institutionnels environnants.

## 3.3 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale (Figure 50 p.76) illustre de manière schématique les orientations sur lesquelles s'appuie le PPU et met en évidence les liens qui unissent les différentes interventions que propose le document.

### 3.3.1 Polarités revitalisées

- **Le noyau institutionnel ancien et la rue Saint-Joseph**

Le **noyau institutionnel ancien du Vieux-Lauzon** possède les qualités d'un quartier à l'échelle humaine conçu pour favoriser les interactions et les échanges de nature communautaire et commerciale. Il représente plus largement pour la région lévisienne un marqueur identitaire, par son patrimoine bâti et l'histoire dont il est porteur. Le PPU souhaite renforcer ces qualités pour en faire un véritable milieu de

vie animé, témoin d'une histoire vivante et porteuse pour l'avenir du quartier. La revitalisation du noyau ancien passe par la mise en valeur de sa rue principale mixte, soit **la rue Saint-Joseph**, mais également par la mise en valeur de son cœur de quartier, autour de la place de l'Église :

- La place de l'Église est aujourd'hui entièrement dédiée à l'automobile, que ce soit pour le stationnement ou le dépose-minute. Une simple réorganisation de cet espace permettrait de libérer l'espace nécessaire à la mise en valeur du cœur institutionnel et l'organisation de nouvelles activités et événements dynamisants pour la vie de quartier.
- Sa relation au parcours des Anses et au fleuve offre un grand potentiel. Cette relation peut se traduire à travers la mise en scène des rues menant au fleuve (améliorer la qualité d'expérience des usagers, mise en valeur du rapport visuel entre le cœur institutionnel et le fleuve).
- L'effervescence du chantier Davie qui pourra bientôt se faire sentir, nécessitera de prendre des mesures pour s'assurer des retombées harmonieuses pour le quartier et plus spécifiquement les espaces environnants. Notamment, le PPU propose de faciliter la relation entre le fleuve et le quartier pour accéder aux espaces publics à l'est et à l'ouest du chantier.
- La sécurisation de la mobilité active est primordiale autour du cœur institutionnel et sur la rue Saint-Joseph. La présence de nombreux usagers vulnérables à la circulation automobile (enfants des CPE et écoles, personnes âgées de la résidence Mgr. Bourget), ou plus susceptibles de se déplacer en transport actif et en transport en commun (plus grande part de personnes défavorisées), appuie l'importance de l'enjeu.
- Pour ce qui est de l'offre en logement, l'amélioration de l'offre se concentre sur le recyclage des bâtiments existants. Ainsi, les hauteurs du bâti restent les mêmes. Les éventuelles extensions de densification se font à l'horizontale plutôt qu'à la verticale. Le PPU propose des objectifs et actions proposant des mesures incitatives pour les propriétaires et promoteurs afin de favoriser cette rénovation du cœur du Vieux-Lauzon.

- **Entrée de quartier revisitée – Place Mont-Marie**

L'analyse territoriale révèle que l'entrée de quartier au sud-ouest de Lauzon, soit le secteur de **Place Mont-Marie**, est un lieu peu attrayant, et présente des enjeux de sécurité et de confort pour la mobilité. Le PPU propose alors une restructuration dans le but d'améliorer la qualité de son espace public, et favoriser une densification douce avec une mixité d'activités (logements, commerces, bureaux, notamment) au sein des bâtiments.

### 3.3.2 Maillage de l'espace public et transects paysagers

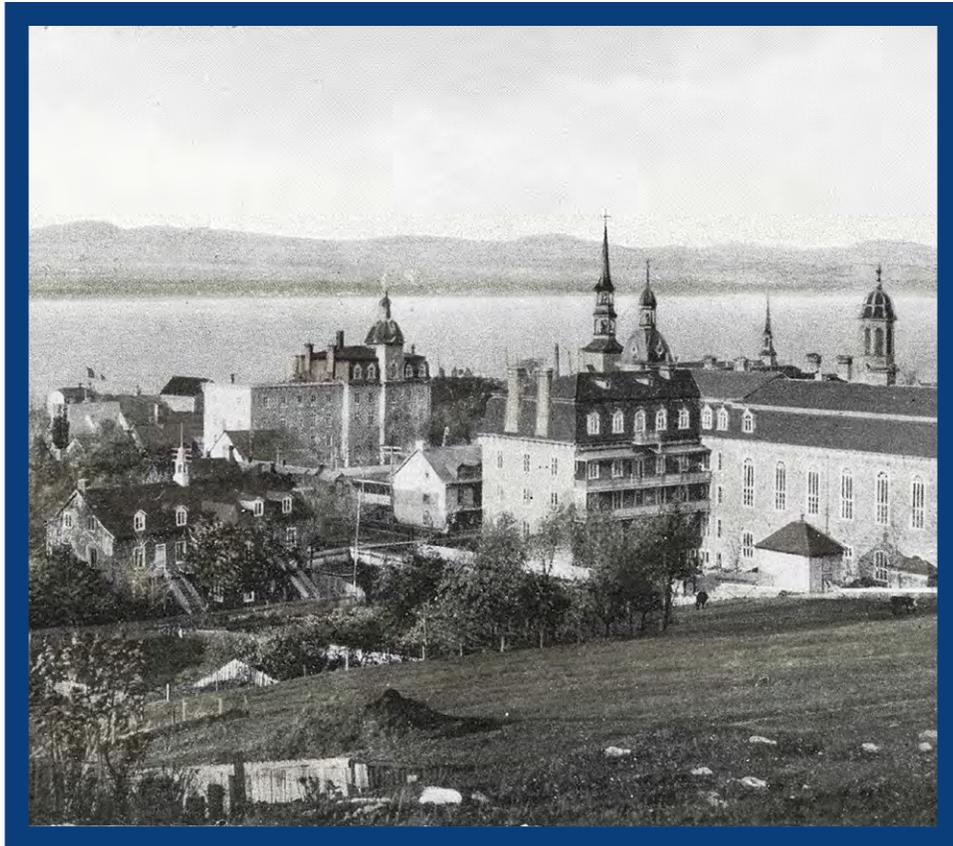
Ce **maillage potentiel** propose d'améliorer les déplacements actifs au sein du quartier, et ce, pour répondre à deux objectifs principaux :

- L'amélioration du cadre bâti, la venue de nouvelles familles, l'amélioration de la qualité du réseau de transport actif du quartier vise à susciter de nouveaux comportements de consommation de proximité auprès des citoyens de Lauzon, et donc d'améliorer l'achalandage des commerces de proximité à plus long terme. Cela permettrait une offre commerciale complémentaire aux grands pôles commerciaux régionaux (pôle Desjardins et pôle Chaudière).
- Mettre en relation les parcs et places existants du quartier de Lauzon, afin de répondre au besoin d'espaces publics de proximité soulevé par les citoyens lors des consultations publiques du PPU Vieux-Lauzon. La mise en relation de ces espaces présente l'avantage d'améliorer l'accès en transport actif pour les résidents de Lauzon. Ce réseau permet plus largement de contribuer aux déplacements actifs à travers l'ensemble du quartier, et même au-delà.

Les « **transects paysagers** » définis sur le schéma conceptuel, représentent des parcours existants ou à bonifier afin de faciliter la liaison entre les différents plateaux de Lauzon et le fleuve. Ces axes sont constitués de différents éléments :

- Ces axes sont constitués de différents éléments : certains sont des rues axées vers le fleuve et pouvant mettre en relation physique et visuelle les citoyens et le fleuve, simplement par leur localisation stratégique au sein du tissu urbain. C'est le cas par exemple des rues Mercier, Jolliet, Saint-Cyrille, qui offrent les plus belles percées visuelles sur le fleuve et le grand paysage de la région de Québec. Elles offrent également un accès direct au fleuve en quelques pas, et inversement donnent accès au cœur du Vieux-Lauzon pour les promeneurs du parcours des Anses.
- Certains axes sont névralgiques pour les circulations de tous les modes de transport entre le haut plateau de Lauzon et le Vieux-Lauzon, notamment la route Monseigneur-Bourget. Ceux-ci représentent des axes fonctionnels de déplacement entre les lieux d'habitation de Lauzon et les équipements d'échelle régionale (Cégep, par exemple), très utilisés au quotidien. Cet axe présente donc le potentiel d'être un lieu de mise en scène de la vue sur le fleuve dans la vie quotidienne des citoyens de Lauzon, en plus des visiteurs de passage.
- Certains éléments sont des axes de mobilité active entre le haut et le bas du plateau. Le PPU propose de graduellement les rendre plus lisibles pour les citoyens et touristes, afin de faciliter leur déplacement et de proposer une expérience unique du Vieux-Lauzon. L'axe du cimetière Mont-Marie, par exemple, en plus d'offrir un lien piéton potentiellement efficace, permet la mise en scène de l'histoire et offre un parcours de promenade remarquable. En effet, en partant du fort, haut lieu d'histoire, cet axe traverse ensuite le cimetière (un lieu aux qualités paysagères et historiques exceptionnelles).





**04**

**ORIENTATIONS ET OBJECTIFS  
D'AMÉNAGEMENT**



## 4. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour préciser la manière d'atteindre la vision d'avenir souhaitée du quartier ancien, le PPU du Vieux-Lauzon s'appuie sur quatre grandes orientations d'aménagement. Celles-ci regroupent différents objectifs spécifiques desquels découlent des actions concrètes et des recommandations. Ces actions permettront, finalement, d'améliorer la qualité de vie des résidents du quartier tout en répondant aux objectifs collectifs définis par les orientations régionales et urbaines. Ces différentes actions répondent parfois à plusieurs enjeux, et contribuent à valoriser plusieurs atouts du territoire de Lauzon. Afin de faciliter la lecture, ces enjeux et éléments valorisés (synthétisés en thèmes dans l'introduction - Figure 1 p.2) sont rappelés ici par un code de couleur. Les annexes du PPU permettent de traduire ces objectifs dans le Règlement sur le zonage et le lotissement.

- Grand paysage et espace public
- Polarité régionale de transport et accès
- Polarités économiques et commerciales
- Vitalité communautaire
- Patrimoine et histoire
- Patrimoine bâti résidentiel
- Patrimoine bâti institutionnel

### QUATRE GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1. Lauzon, un quartier dont l'identité et la vision d'avenir s'appuient solidement sur ses différentes strates d'histoire ;
2. Lauzon, un quartier qui se structure autour de sa relation privilégiée au fleuve Saint-Laurent ;
3. Lauzon, un quartier uni et vitalisé par son maillage d'espaces publics de qualité le long du fleuve, incluant ses parcs, ses places et ses rues, ainsi que par sa vie communautaire animée ;
4. Lauzon, un milieu de vie attrayant, connecté aux pôles d'activités et aux pôles institutionnels environnants.

## 4.1 LAUZON, UN QUARTIER DONT L'IDENTITÉ ET LA VISION D'AVENIR S'APPUIENT SOLIDEMENT SUR SES DIFFÉRENTES STRATES D'HISTOIRE ;

Le quartier du Vieux-Lauzon se distingue au sein de l'agglomération lévisienne par ses caractéristiques patrimoniales remarquables, et ce notamment, car il constitue le lieu fondateur de l'histoire seigneuriale de la rive sud. La préservation des composantes patrimoniales du noyau ancien passe par la mise à la disposition des citoyens et des promoteurs d'outils aptes à assurer la pérennité du tissu bâti.

En lien direct avec l'enjeu du patrimoine bâti, la requalification doit être favorisée dans le Vieux-Lauzon. Des mesures à plusieurs échelles doivent être entreprises afin de revigorer sa vitalité sociale, commerciale et l'entretien de son tissu bâti.

Le chantier maritime est aujourd'hui un élément identitaire et de fierté (économique, patrimoniale et paysagère) et un voisin occupant une partie des abords du fleuve. Le PPU mise donc ici sur le développement d'une relation de qualité avec le chantier pour imaginer une cohabitation dans l'intérêt de tous.

L'histoire précoloniale de l'Anse aux sauvages, et l'histoire militaire du haut plateau sont également porteuses d'identité. Ils offrent aussi un potentiel récréotouristique à mettre en scène. Le PPU mise notamment sur un accès en transport actif amélioré entre le haut plateau de Lauzon (secteur du fort #1 et du cégep) et l'Anse aux sauvages.

### 4.1.1 Objectifs | Patrimoine bâti et urbain

- A. Mettre en valeur les ensembles d'intérêt patrimonial, le patrimoine bâti exceptionnel et les symboles historiques du cœur institutionnel
- B. Développer un sentiment d'appartenance au quartier

- Actions et recommandations

- 4.1.1.1 Réviser les modalités de subventions à la restauration du patrimoine bâti et urbain ●
  - Incitatifs à la densification douce au cœur de Lauzon afin de rénover le patrimoine bâti résidentiel.
  - Soutenir les jeunes familles souhaitant rénover des bâtiments patrimoniaux dans le Vieux-Lauzon.
  - Favoriser la mixité sociale.
  - Favoriser les propriétaires occupants.
  - Favoriser un sentiment de fierté vis-à-vis la présence du chantier maritime.
- 4.1.1.2 Analyser la pertinence d'entreprendre une démarche de citation municipale visant à reconnaître le patrimoine culturel du Vieux-Lauzon ●●●
  - À l'initiative du milieu, consulter la population sur le projet de citation municipale du Vieux-Lauzon.
  - Effectuer une étude pour définir les limites appropriées d'un « site patrimonial » du Vieux-Lauzon ;
  - Informer la population quant aux impacts de la citation municipale d'un site patrimonial (voir encadré page suivante) ;
- 4.1.1.3 En collaboration avec la Société d'Habitation du Québec (SHQ) et le ministère de la Culture et des Communications, contribuer financièrement aux programmes de rénovation et de restauration ●●●●
- 4.1.1.4 Améliorer l'efficacité (temps, qualité) du processus de traitement des demandes en lien avec le Règlement sur les PIIA, volet patrimonial ●
  - Améliorer en continu le PIIA patrimonial.

## UTILITÉ ET 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-Lauzon par la consolidation de l'**identité locale**. Elle permet de maintenir et **d'améliorer le cadre de vie et la qualité du paysage architectural** (MAMH). En outre, la municipalité n'est pas assujettie à l'approbation ministérielle dans la gestion du site patrimonial cité.

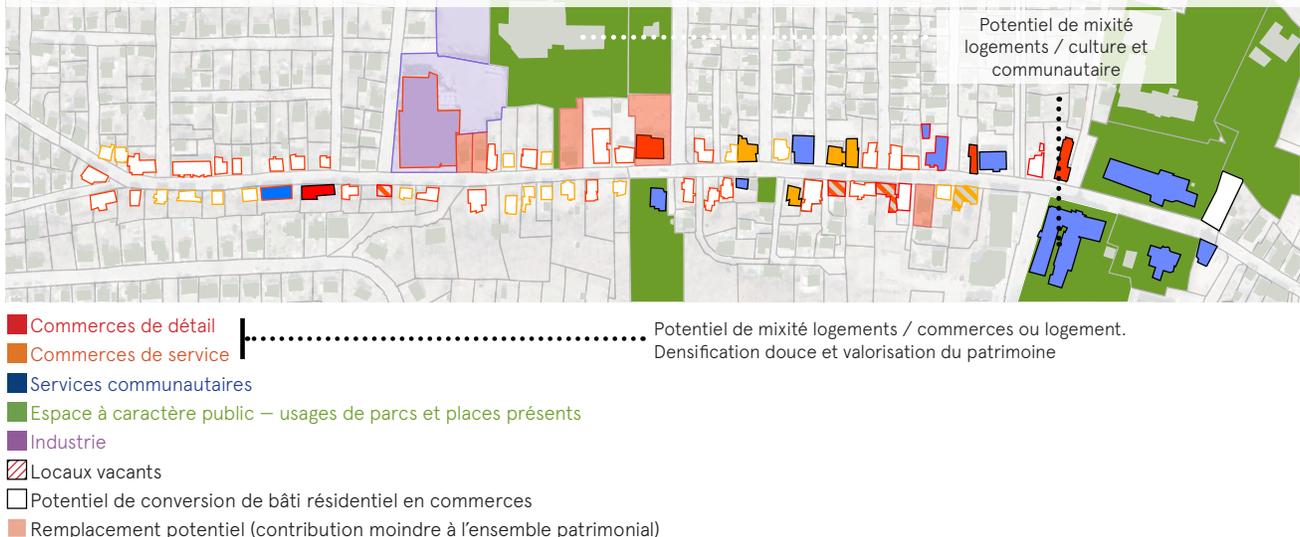
### IMPACTS POUR LE PROPRIÉTAIRE D'UN IMMEUBLE SITUÉ DANS UN SITE PATRIMONIAL CITÉ

Pour ce qui est du citoyen, une citation municipale peut également contribuer à l'**augmentation de la valeur des propriétés patrimoniales** qui sont situées dans un environnement dont les caractéristiques patrimoniales sont préservées.

#### 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 (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.

CARTE 30 : POTENTIEL DE RECONVERSION ET DE VALORISATION DU PATRIMOINE — SAINT-JOSEPH (2018)



- Maximiser la publicité concernant les délais liés aux demandes de PIIA patrimonial.
  - Se doter d'outils de prise de décision additionnels, tels des guides de bonnes pratiques et des études de caractérisation des milieux bâtis, 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).
- 4.1.1.5 Analyser la possibilité de monter un programme d'études urbaines faisant état de la santé urbaine des territoires PPU afin de réorienter et préciser les actions visant l'amélioration de la qualité de vie de ces lieux ●●●
- Développer des partenariats avec une université (Design urbain, aménagement du territoire, géographie, architecture, ingénierie des transports, etc.) afin de tirer parti et valoriser le savoir-faire et l'expertise que cette institution offre.
  - Exemples de contenu, thèmes et outils pertinents pour ces études :
    1. Analyse de l'amélioration / dégradation de **la marchabilité et de la congestion routière** (recensement des accidents, recensement des contraventions d'excès de vitesse, comptages de véhicules et piétons, cartes comportementales afin de déceler les comportements induits par la forme urbaine, etc.) ;
    2. Analyse de l'amélioration / dégradation de **la trame commerciale et de sa qualité** (dynamisme économique, qualité et nature des produits vendus, fréquentation, provenance et mode de transport de la clientèle, besoins et préoccupations exprimés par les commerçants).

## 4.1.2 Objectifs | Identité et mise en scène de l'histoire

### C. Mettre en valeur l'histoire industrielle et maritime de Lauzon

- 4.1.2.1 Stimuler et soutenir les initiatives locales de mise en valeur intégrée de l'histoire du quartier ●●
  - Concentrer les efforts (investissement / programmes de subvention) à proximité du noyau institutionnel sur la rue Saint-Joseph

## 4.2 LAUZON, UN QUARTIER QUI SE STRUCTURE AUTOUR DE SA RELATION PRIVILÉGIÉE AU FLEUVE SAINT-LAURENT ;

La topographie de Lauzon, marquée en trois plateaux constitue un élément clé de l'identité du territoire de Lauzon, tant il a été déterminant dans son histoire et offre aujourd'hui des qualités uniques au lieu. En effet, cette configuration géomorphologique offre aux habitants et visiteurs **un point de vue de choix face au panorama extraordinaire sur le fleuve Saint-Laurent, Québec et l'île d'Orléans**. C'est un atout territorial majeur, parce qu'unique et pérenne dans le temps.

Afin de conserver et même **d'améliorer l'accès physique et visuel au fleuve**, le PPU mise sur une **collaboration avec les acteurs privés** (Chantier, résidents) afin d'améliorer le rapport visuel au fleuve, le rapport avec les activités du Chantier, ou la mise en valeur des espaces publics afin d'offrir un accès physique et visuel au fleuve pour l'ensemble des citoyens.

De plus, afin de coordonner la cohérence de ces efforts d'intervention en vue d'améliorer la liaison entre le haut et le bas de Lauzon (le fleuve), **des « transects paysagers » ont été caractérisés et déterminés**. Ils représentent les potentiels de tisser physiquement et visuellement des liens entre les différents plateaux de Lauzon et le fleuve.

Ces axes sont constitués de différents éléments : certaines sont des rues axées sur le fleuve et pouvant mettre en relation physique et visuelle les citoyens et le fleuve assez simplement par leur localisation stratégique au sein du tissu urbain. C'est le cas par exemple des rues Mercier, Jolliet, Saint-Cyrille, etc.

Certains axes sont importants pour les circulations de tous les modes de transport entre le haut plateau de Lauzon et le Vieux-Lauzon. Ceux-ci représentent des axes fonctionnels de déplacement entre les lieux d'habitation de Lauzon et les équipements d'échelle régionale (Cégep, par exemple), très utilisés au quotidien.

Certains, comme l'axe du cimetière Mont-Marie, sont d'une qualité exceptionnelle pour la mobilité active. En effet, partant du fort #1, haut lieu d'histoire, cet axe traverse ensuite le cimetière et passe à proximité des équipements du cœur de quartier plus récent tel que l'école Guillaume-Couture et la maison des aînés de Lévis.

### 4.2.1 Objectifs | Paysage et qualité de l'espace public

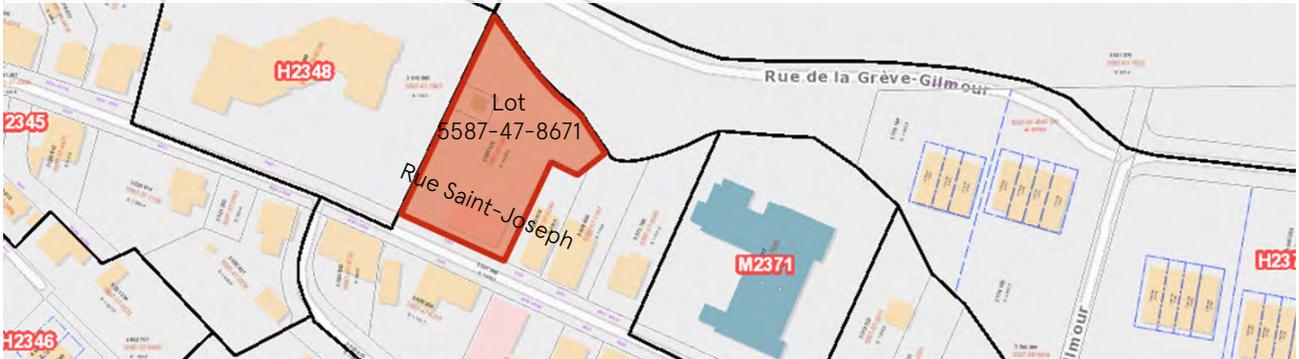
- A. **Améliorer les accès publics au fleuve Saint-Laurent et aux espaces profitant de points de vue privilégiés sur le Fleuve, et ce, pour tous les modes de déplacements**
  - B. **Consolidation et connexion entre le parcours des Anses et la trame de rue**
  - C. **Développer la collaboration entre la Ville et le chantier maritime**
  - D. **Valoriser la grève Gilmour en tant que potentiel lien régional de mobilité active vers le Parc régional de la Pointe-De-la-Martinière**
  - E. **Valoriser les points de vue et percées visuelles sur le Saint-Laurent et ses activités**
- **4.2.1.1** **Implantation d'un plan signalétique sur le parcours des Anses et dans le cœur du village ●●**
    - Favoriser les accès avec le parcours des Anses, notamment les suivants : rue Sainte-Dominique, rue Fagot, rue Mercier, rue Saint-Cyrille, rue Saint-Joseph, rue du Moulin-Ruel, rue Caron, rue Langelier.
    - Signaler et mettre en valeur les accès au Fleuve, notamment les suivants : sentier piéton au bout de la rue Thomas-Bertrand, le belvédère Fagot (escalier), le belvédère Mercier, la Grève-Jolliet (accessible par un escalier depuis le parcours des Anses et par la rue de la Grève-Jolliet), la grève Gilmour et le parcours des Anses et ses différents accès (au bout de la rue Saint-Cyrille, Parc-école Saint-Joseph, rue François-Bissot) – identifiés sur la Carte 31 p.89.

- 4.2.1.2 Analyser les opportunités d'agrandissement du parc de la Grève-Jolliet ●
- 4.2.1.3 Mettre en place un comité de liaison entre le chantier maritime et la Ville : ●
  - Évaluer les opportunités de retombées économiques dans le quartier du Vieux-Lauzon.
  - Évaluer la possibilité de partager certains espaces (Espaces verts, stationnement et autres).
  - La mise en valeur de l'histoire et de l'activité maritime du chantier en tant qu'élément identitaire du quartier.
  - Sensibiliser les autorités du Chantier afin d'améliorer certains points de vue.
- 4.2.1.4 Favoriser et sécuriser l'accès à l'Anse aux Sauvages et au site de l'ancienne station de pompage ●●
  - L'accès public aux berges du fleuve (entre le stationnement du Chantier maritime et la grève Gilmour) voir figure 62, page 104 ;
  - Entamer les négociations avec le chantier maritime pour un accès public, incluant une partie du stationnement, vers le site de la station de pompage et la grève Guilmore.
  - Analyser la possibilité d'aménager un nouveau lien d'accès à travers la falaise (escalier - lot #3 020 529).
  - Analyser la possibilité d'aménager un escalier entre le site de l'ancienne station de pompage et la côte Gilmour.
  - Voir Figure 62 p.104.
- 4.2.1.5 Signaler l'accès à la côte Gilmour depuis la rue Saint-Joseph ●
  - Voir Carte 31 p.89.
- 4.2.1.6 Réaménagement de l'ancienne caisse Desjardins (stationnement et belvédère) ●●
  - Voir Carte 32 p.89.
- 4.2.1.7 Analyser la possibilité d'implanter un nouveau lien pédestre entre la grève Gilmour et le parc de la Martinière (carte p.33) ●●
- 4.2.1.8 Conserver et améliorer les percées visuelles vers le fleuve ●
  - Analyser la possibilité de bonifier l'aménagement de belvédères (ex.: rue Mercier).
  - Ne pas planter de végétation qui obstrue les points de vue (élagage au besoin) sur le parcours de anses et autres sites publics.

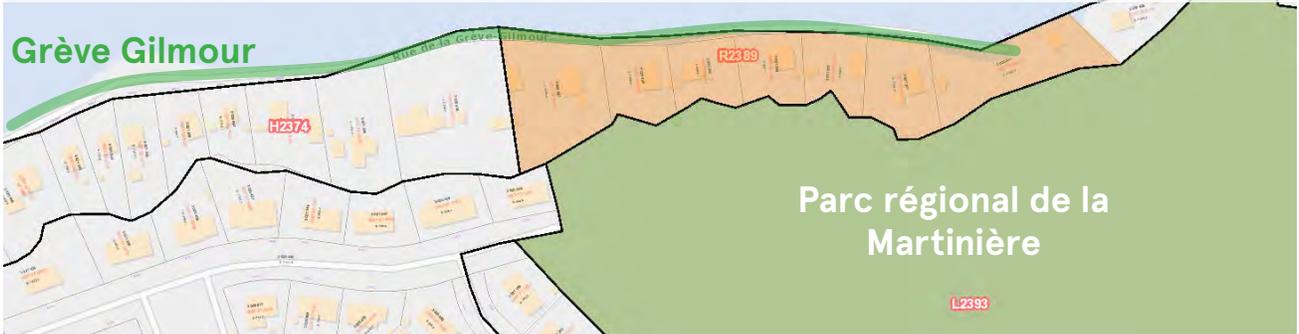
**CARTE 31 : CARTE DES ACCÈS PHYSIQUES ET VISUELS AU FLEUVE**



**CARTE 32 : EMPLACEMENT DU FUTUR STATIONNEMENT (ANCIENNE CAISSE DESJARDINS)**



**CARTE 33 : AMÉLIORER L'ACCÈS EN TRANSPORT ACTIF AU PARC RÉGIONAL DE LA MARTINIÈRE DEPUIS LA GRÈVE GILMOUR**



Situation



Terrains potentiels (en orange) à considérer pour la construction d'un lien de mobilité active entre la grève Gilmour et le Parc régional de la Martinière. De nouveaux circuits s'ouvrent et offrent de nouvelles expériences du Fleuve.

## 4.3 LAUZON, UN QUARTIER UNI ET VITALISÉ PAR SON MAILLAGE D’ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ LE LONG DU FLEUVE, INCLUANT SES PARCS, SES PLACES ET SES RUES, AINSI QUE PAR SA VIE COMMUNAUTAIRE ANIMÉE ;

Ce maillage potentiel propose d’améliorer les déplacements actifs au sein du quartier, et ce, pour répondre à trois objectifs principaux :

L’**activité commerciale** de la rue Saint-Joseph peut connaître un regain avec l’amélioration du réseau de transport actif pour susciter de nouveaux comportements de déplacement et de consommation de proximité.

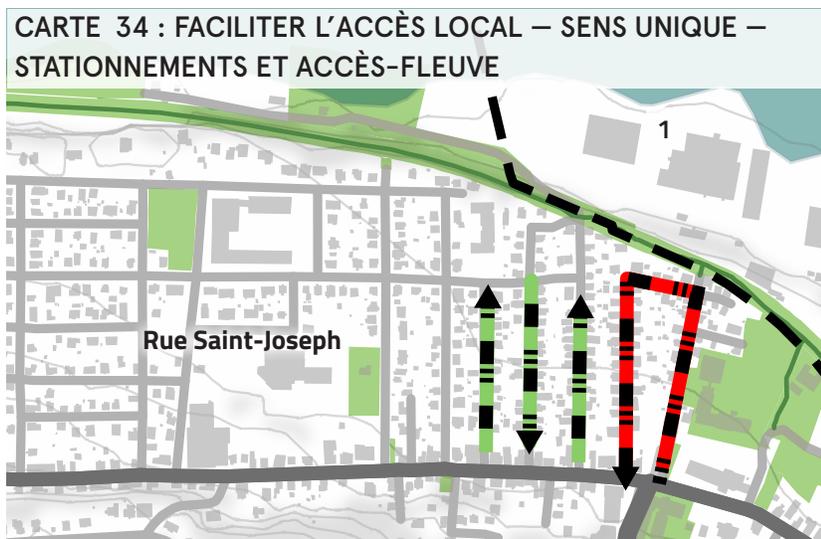
Le fleuve et le parcours des Anses sont accessibles par quelques points d’accès. Ainsi, le PPU propose de **mettre en valeur et sécuriser** ces accès existants.

**Mettre en relation les parcs et places existants du quartier de Lauzon** permettra de répondre au besoin d’espaces publics soulevé par les citoyens lors des consultations publiques du PPU Vieux-Lauzon. La mise en relation de ces espaces présente l’avantage d’**améliorer l’accès en transport actif** pour les résidents de Lauzon.

### 4.3.1 Objectifs | Qualité de l’espace public

- A. Revitaliser le noyau institutionnel de Lauzon en tant que place centrale multifonctionnelle
- B. Sécuriser les déplacements actifs quotidiens dans le cœur institutionnel

- 4.3.1.1 En collaboration avec la Fabrique et la commission scolaire, planifier le réaménagement de l’ensemble de l’espace du cœur institutionnel ancien, incluant le stationnement, en une place publique flexible (stationnement adapté aux besoins de la population), conviviale et identitaire. ●●●●
  - Aménager la place en complémentarité avec la mise à niveau des aires de jeu du parc Guillaume-Couture.
- 4.3.1.2 Évaluer la possibilité d’implanter un sens unique sur certaines rues étroites du Vieux-Lauzon, le tout sujet à une consultation auprès des résidents. ●
  - S’assurer de l’adhésion des citoyens avant toutes modifications
  - Voir exemples de sens uniques à analyser : Carte 34 p.90 et Figure 50 p.90.



1 – Cœur institutionnel  
- Faciliter les circulations et l’accès piétons autour de l’école Saint-Joseph



Figure 50 : Rue sens unique – Stationnement et accès-fleuve

### 4.3.2 Objectifs | Vitalité du quartier

#### C. Améliorer l'attrait et la sécurité des points d'entrée et des intersections clés avec la rue Saint-Joseph

- 4.3.2.1 Mise en valeur et ajout de signalisation aux principales entrées du Vieux-Lauzon ●
  - (1) rue Saint-Omer / rue de l'Entente, (2) route Monseigneur-Bourget / rue Champagnat, (3) route Lallemand / boulevard Guillaume-Couture / rue Saint-Joseph - identifiées sur la Carte 35 p.91.
- 4.3.2.2 Favoriser une densification de l'entrée de ville ouest, intersection Saint-Omer et Place Mont-Marie ●●●●
  - Modifications réglementaires (limites des zones, usages, hauteurs, etc.) (ex.: voir figure 51 page 91)

Figure 51 : Images références - Restructuration du tissu commercial



Restructurer l'encadrement de la rue – Densification - Mixité fonctionnelle

IGA Deschenes - Québec

### CARTE 35 : ENTRÉES DU SECTEUR À METTRE EN VALEUR ET À SIGNALISER



### 4.3.3 Objectifs | Vitalité du quartier

- D. Améliorer le confort et la sécurité de la rue Saint-Joseph, pour les déplacements (tous modes)
  - E. Mettre en réseau (circulations piétonnes, cyclistes, hors rue et sur rue) les parcs et espaces publics
  - F. Mettre en valeur le parcours des Anses en tant que lien alternatif de mobilité active vers le traversier pour les résidents et visiteurs en facilitant et sécurisant les liens de mobilité active
  - G. Renforcer les noyaux de proximité et leur accessibilité en transport actif et véhiculaire
- 4.3.3.1 Revitaliser la rue Saint-Joseph et ses principales intersections et rues transversales ●●●●
    - Sécurisation des déplacements de tout mode ;
    - Proposer l'uniformisation du mobilier urbain, afin de rendre la rue plus conviviale ;
    - Favoriser la mobilité active sécuritaire, notamment pour accéder au parcours des Anses et au Fleuve ainsi qu'en direction du Fort #1 ;
    - Révision des autorisations de stationnement au besoin ;
    - Mise en valeur du cadre bâti et révision des programme de subventio
    - Offrir un environnement de vie sécuritaire et adapté aux conditions financières des citoyens (les personnes défavorisées ayant généralement moins accès à un véhicule personnel)
    - Dynamiser l'activité commerciale de proximité.
    - Principales rues transversales : rue Saint-Omer, route Monseigneur-Bourget, rue du Moulin-Ruel, rue Caron, rue du Vieux-Fort, rue Langelier, rue Thomas-Bertrand, rue Saint-Dominique, rue Fagot, rue Mercier, rue Sainte-Catherine, rue Jolliet, rue Saint-Cyrille.
    - Analyser la possibilité de réaménager l'escalier entre la rue de la Seigneurie et la rue Saint-Joseph. (court-terme)
  - 4.3.3.2 Sécuriser les intersections au niveau de Place Mont-Marie ●●●●
    - Rue Saint-Omer / Rue Saint-Georges (1)
    - Rue Curé-Pelletier / Rue Saint-Georges (2)
    - Rue Jacques-Cartier / Rue Barras / Rue Saint-Georges (3)
    - Intersections identifiées sur la carte 37 p.93.
  - 4.3.3.3 Sécuriser les intersections au niveau des accès au chantier naval ●●
    - Accès au chantier maritime, ex.: Rue Saint-Joseph / rue d'Iberville et la rue du Moulin-Ruel (4)
    - Intersections identifiées sur la carte 37 p.93.
  - 4.3.3.4 Sécuriser la circulation des poids lourds à travers le Vieux-Lauzon ●
  - 4.3.3.5 Espaces publics : Effectuer une étude portant sur les besoins des utilisateurs des espaces publics pour l'ensemble des secteurs PPU ●●
    - Réalisation du plan directeur des parcs et espaces verts.
    - Analyser l'opportunité de mettre en valeur les sites des 2 chapelles de procession et le site du franchissement des côteau rocheux.
  - 4.3.3.6 En concertation avec la Corporation du cimetière Mont-Marie, analyser la possibilité d'ouvrir l'accès au cimetière et de favoriser l'interconnexion du réseau piétonnier et cyclable ●●●●

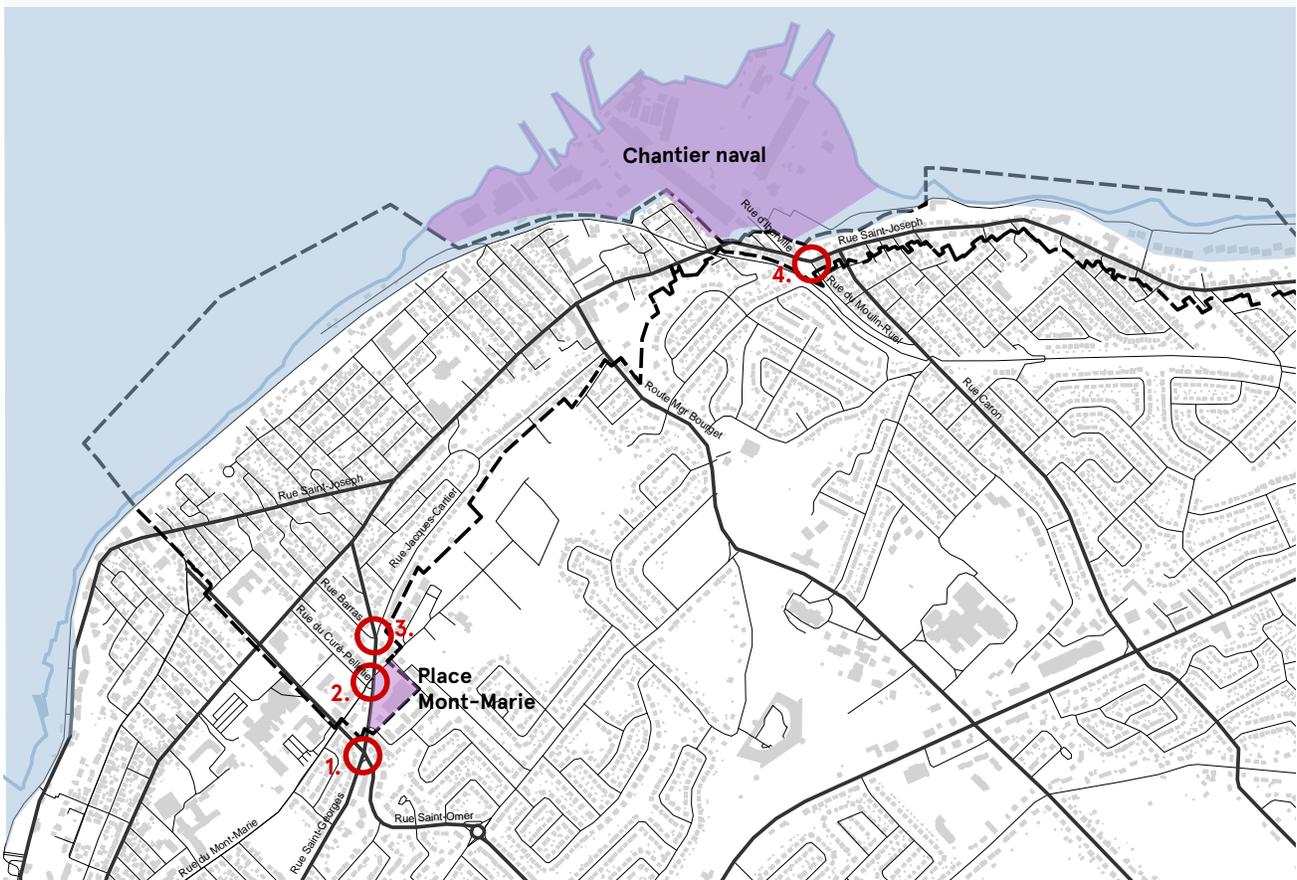
CARTE 36 : RENCENSEMENT DU STATIONNEMENT – SAINT-JOSEPH



Directement sur des parcelles attenantes à la rue :		211
<b>Stationnement hors rue tronçon Saint Joseph pour les commerces</b>		<b>40</b>
1	Accommodation Lauzon	12
2	Electroménager St-Joseph	0
	Pharmacie Proxim	28
	Ébénisterie Jean-Francois Blais	0
<b>Stationnement hors rue tronçon Saint Joseph pour les commerces de service</b>		<b>21</b>
3	Résidence funéraire P.Blais	13
4	Studio Caron	5
	Animolook Salon De Toilettage	3
<b>Stationnement hors rue tronçon Saint Joseph pour les services communautaires</b>		<b>150</b>
8	Place de l'église	87
	Couvent Jésus-Marie	24
	CPE - Arc-en-ciel	20
	Repas Desjardins	5
	Le grenier	5
	Aux Quatre-Vents	0
	CPE - La petite grenouille	10
	Le fouillis Inc.	0

Stationnements disponibles à moins de 2min de marche :		150
	Boulangerie (stationnement arrière)	70
	Maison des aînés	32
	Terrain pétanque maison des aînés	21
	Piscine	8
	École Saint-Joseph	19
Potentiel :		55
Commerces désaffectés		23
	286 r. St Jo - Bureaux	6
	264 r. St Jo - Bureaux	6
	250 r. St Jo - Bureaux	6
	164 r. St Jo - Bureaux	5
Industrie		32
	Boulangerie (stationnement autour)	32

CARTE 37 : INTERSECTIONS PRIORITAIRES (PLACE MONT-MARIE ET CHANTIER MARITIME)



## 4.4 LAUZON, UN MILIEU DE VIE ATTRAYANT, CONNECTÉ AUX PÔLES D'ACTIVITÉS ET AUX PÔLES INSTITUTIONNELS ENVIRONNANTS.

Pour ce qui est de créer un milieu de vie attrayant, le PPU souhaite favoriser un milieu de vie complet au sein du quartier, c'est-à-dire de favoriser le retour d'une offre de commerces de proximité, adaptée aux citoyens et aux jeunes familles, de stimuler les initiatives et la vie communautaire, mais également de miser sur l'accès au transport régional et local pour l'emploi.

Cette revitalisation de l'offre commerciale de proximité du quartier et notamment de la rue Saint-Joseph passe par une amélioration de son accessibilité en mode actif. Le PPU mise donc sur l'amélioration du sentiment de sécurité et de confort qu'elle peut offrir aux citoyens de Lauzon et aux visiteurs. Le but étant de maximiser la qualité d'expérience de l'avenue Saint-Joseph pour le piéton, le cycliste, le commerçant et l'automobiliste.

Enfin, la qualité des espaces publics est à considérer pour le soutien des activités socioculturelles de Lauzon, qui sont déjà bien en place. L'exemple du stationnement de l'église qui sert d'espace pour les événements ponctuels. Cependant, la conception de cet espace pourrait offrir un aménagement qui est flexible dans l'espace et dans le temps afin de répondre en temps réel aux besoins des citoyens.

Le PPU mise donc fortement sur la mise en valeur de la qualité des déplacements actifs au sein du quartier, mais également vers les polarités régionales qui l'entourent, afin de dynamiser le quartier et favoriser son attrait pour les jeunes familles. L'amélioration de la qualité du transport en commun est également de mise.

### 4.4.1 Objectifs | Transport et accès régional

#### A. Améliorer la sécurité et le confort pour les usagers du transport en commun

- 4.4.1.1 Amélioration continue de l'offre en transport en commun vers les principaux pôles (emplois, éducation, commerces, etc.) ●●●
  - Favoriser plus de confort pour l'accès piéton vers les arrêts, au moment de l'attente, et pendant les trajets de bus.
  - Favoriser la fluidité des déplacements des bus au sein du réseau.

### 4.4.2 Objectifs | Milieu de vie du quotidien

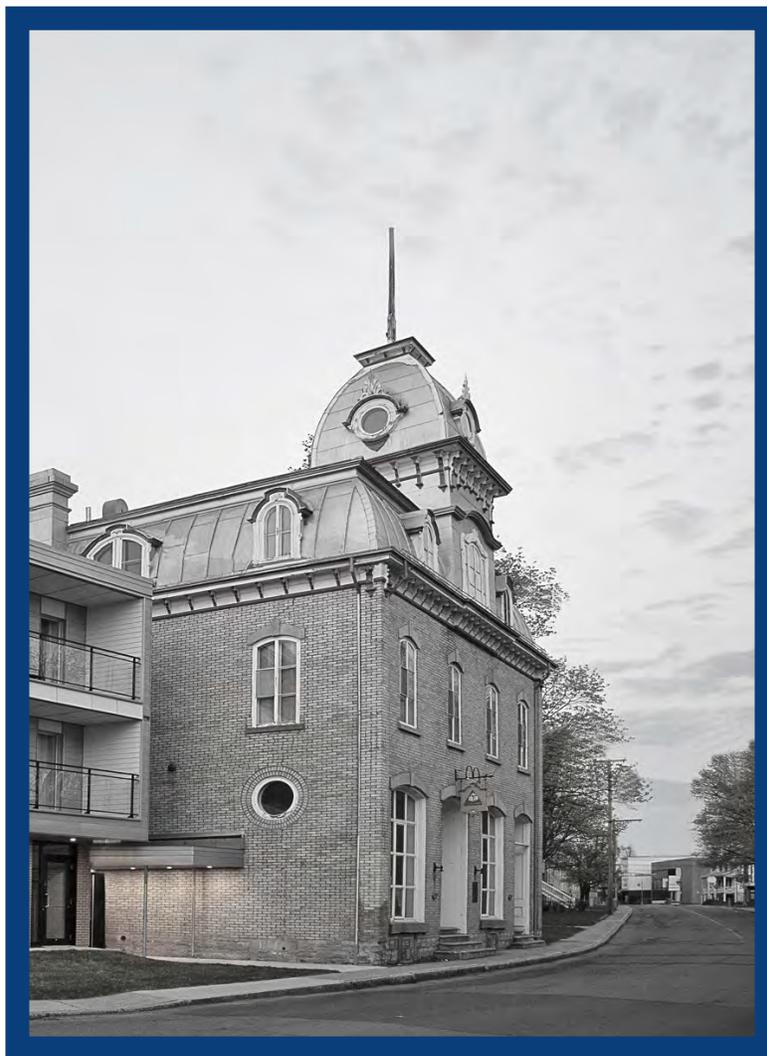
- B. Créer un milieu de vie intéressant et complet, notamment pour les jeunes familles
- C. Favoriser l'accessibilité physique à une offre en produits et services de proximité du quartier pour les résidents
- D. Revitalisation (densification douce) du tissu urbain villageois, notamment sur la rue Saint-Joseph

- 4.4.2.1 Ajout du territoire du PPU Vieux-Lauzon au mandat du nouvel organisme de revitalisation pour les secteurs traditionnels ●●●●●
  - La stratégie de revitalisation commerciale du quartier ;
  - La liaison entre les intervenants du milieu et la Ville ;
  - La programmation événementielle et l'animation du quartier ;
  - La mise en valeur du patrimoine bâti ;
  - L'amélioration des aménagements de l'espace public.

- 4.4.2.2 Mise en œuvre et intégration des orientations de la Politique de développement social et communautaire ●
  - De nombreux objectifs et orientations sont conjoints et le PPU est une opportunité d'opérationnalisation de ceux-ci, plus particulièrement, la mise en oeuvre du plan d'actions sur le logement social et abordable.
- 4.4.2.3 Évaluer la possibilité d'adopter un programme de crédit de taxes foncières pour une section de la rue Saint-Joseph et d'assouplir les critères de sélection à l'aide financière accordée par Développement économique Lévis (DEL) pour le territoire assujetti, afin de soutenir l'implantation de commerces et d'industrie ●●
- 4.4.2.4 Modifications règlementaires visant la revitalisation de la rue Saint-Joseph (zones mixtes) ●
  - Les usages d'un groupe C ou P autorisés à l'intérieur de la zone M2290 ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement afin de favoriser l'implantation de commerces (voir Annexe).
  - Révision des superficies minimales de couverture végétale et de la plantation d'arbres exigées selon l'espece disponible (voir Annexe).
  - Autoriser les microbrasseries et les auberges de jeunesse.
- 4.4.2.5 Privilégier les secteurs autour de la rue Saint-Joseph qui sont accessibles à pied depuis le transport en commun, pour l'implantation d'habitation favorisant la mixité sociale (ex. coopératives d'habitation) et encourager des acquisitions visant l'utilisation et le recyclage de bâtiments existants pour intégrer ce type d'habitation dans une perspective de développement durable ●●●







**05**

**MISE EN ŒUVRE DES PROJETS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE MISE EN VALEUR**

## 5. MISE EN ŒUVRE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE MISE EN VALEUR

La mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme identifie et précise certaines interventions afin d'amorcer et d'orienter la transformation souhaitée de Lauzon (Carte 38 p.99). Cette partie détaille également les recommandations et justifications aux études plus précises qui seront nécessaires à des actions concrètes à moyen et long terme, ou encore afin d'encadrer et améliorer les actions continues du PPU. Ces interventions et études s'inscrivent dans une vision concertée de l'avenir du secteur ancien et participent à créer un milieu de vie sécuritaire pour les citoyens du Vieux-Lauzon.

Concernant les actions à court terme, les plans de réalisation exacts et définitifs, les échéanciers, les budgets précis seront définis ultérieurement.

Pour les études supplémentaires et interventions à long terme, les éléments présentés afin d'amorcer et orienter la réflexion à la lumière de la vision concertée du PPU Vieux-Lauzon. Les images, plans et approches pourront être modifiés en cours de route en fonction des réalités du moment.

CARTE 38 : LOCALISATION DES SECTEURS D'INTERVENTION PRINCIPAUX

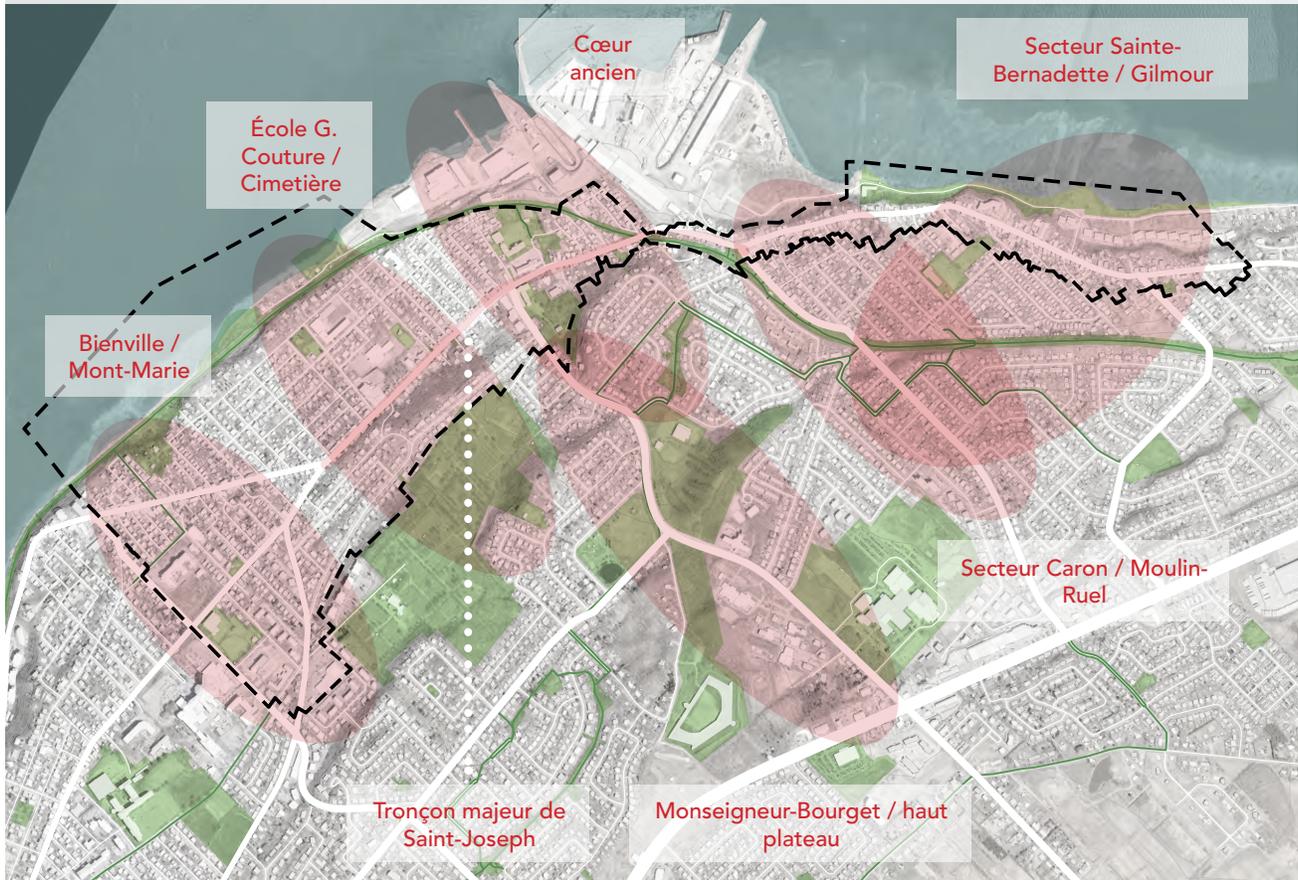
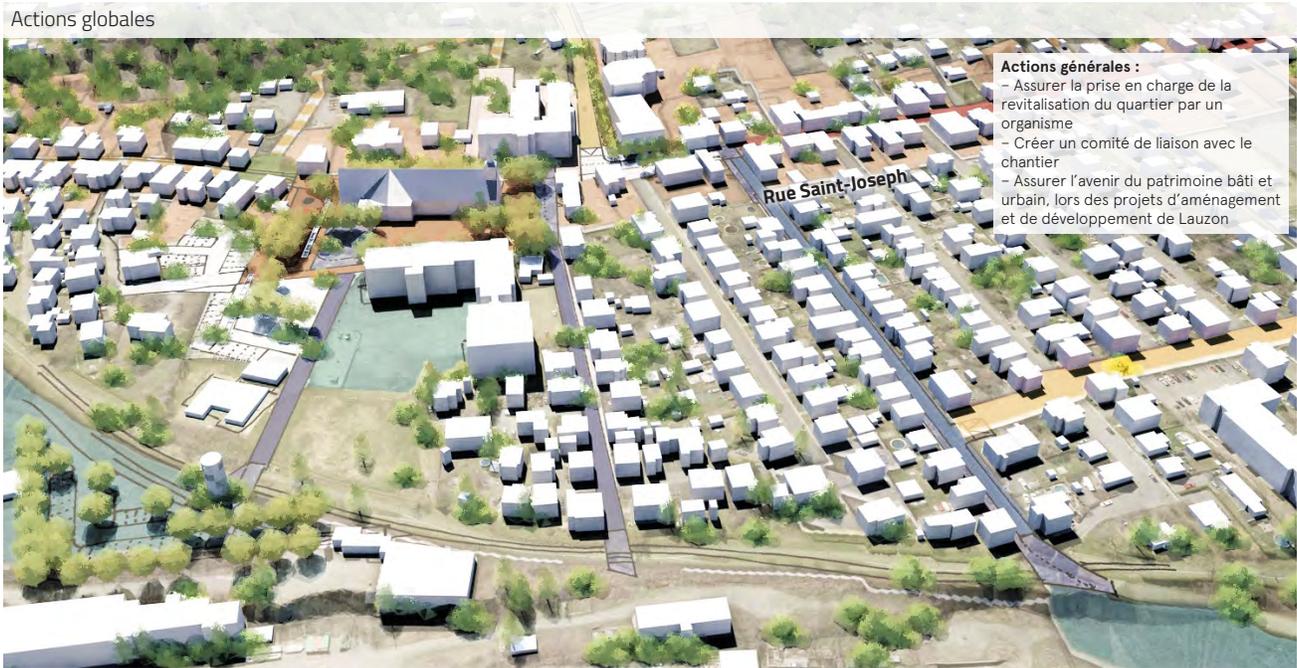


Figure 52 : Vues 3D – Enjeux et interventions dans le cœur institutionnel ancien du Vieux-Lauzon

**Enjeux :**

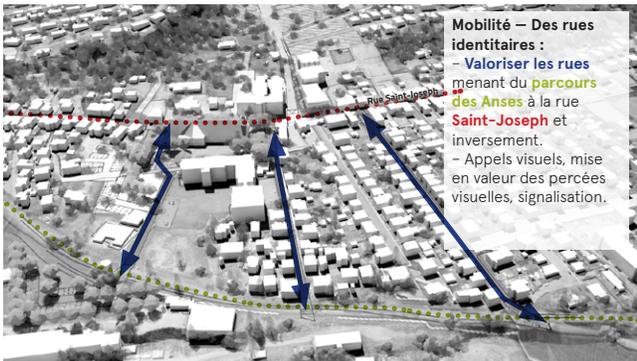
- Valoriser l'ensemble bâti patrimonial
- Relation au fleuve et au chantier maritime
- Valorisation de la place de l'église et du patrimoine bâti
- Liaison entre le noyau traditionnel et le haut plateau
- Dynamisme commercial et circulation sur la rue Saint-Joseph
- Intégration sociale et pauvreté

Actions globales



**Actions générales :**

- Assurer la prise en charge de la revitalisation du quartier par un organisme
- Créer un comité de liaison avec le chantier
- Assurer l'avenir du patrimoine bâti et urbain, lors des projets d'aménagement et de développement de Lauzon



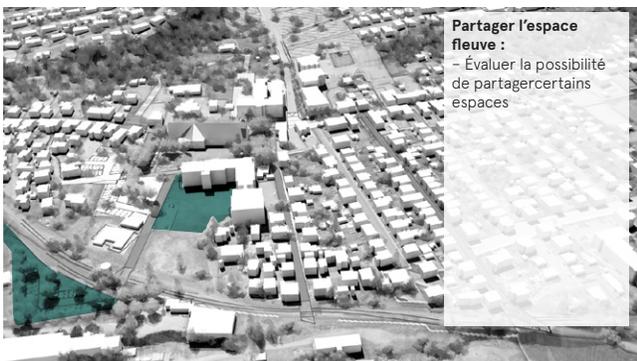
**Mobilité – Des rues identitaires :**

- Valoriser les rues menant du **parcours des Anses** à la rue **Saint-Joseph** et inversement.
- Appels visuels, mise en valeur des percées visuelles, signalisation.



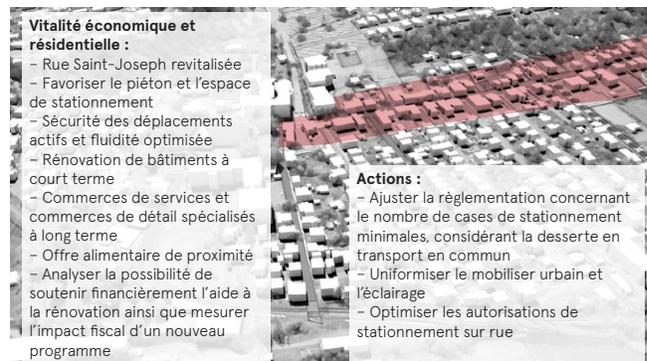
**Un cœur de vie de quartier :**

- **Place de quartier multifonctionnelle, mettant en valeur le patrimoine bâti institutionnel**
- Usages multiples possibles en lien avec l'école, l'alimentation, la vie religieuse, l'histoire du quartier, et bien d'autres.



**Partager l'espace fleuve :**

- Évaluer la possibilité de partager certains espaces



**Vitalité économique et résidentielle :**

- Rue Saint-Joseph revitalisée
- Favoriser le piéton et l'espace de stationnement
- Sécurité des déplacements actifs et fluidité optimisée
- Rénovation de bâtiments à court terme
- Commerces de services et commerces de détail spécialisés à long terme
- Offre alimentaire de proximité
- Analyser la possibilité de soutenir financièrement l'aide à la rénovation ainsi que mesurer l'impact fiscal d'un nouveau programme

**Actions :**

- Ajuster la réglementation concernant le nombre de cases de stationnement minimales, considérant la desserte en transport en commun
- Uniformiser le mobilier urbain et l'éclairage
- Optimiser les autorisations de stationnement sur rue

## 5.1 CŒUR DU VIEUX-LAUZON

### 5.1.1 Place de l'église

• **4.3.1.1** En collaboration avec la Fabrique et la commission scolaire, planifier le réaménagement de l'ensemble de l'espace du cœur institutionnel ancien, incluant le stationnement, en une place publique flexible (stationnement partagé selon les besoins), conviviale et identitaire. ....

#### • Objectifs liés à l'intervention

- En collaboration avec la Fabrique et la commission scolaire, planifier le réaménagement de la place de l'Église telle une place centrale de cœur de quartier, soutenant la vie publique du quartier et les activités variables dont les citoyens peuvent avoir besoin aujourd'hui et dans l'avenir.
- Aménagement d'une place pouvant accueillir les événements culturels ponctuels et de plus grande ampleur, en s'assurant d'évaluer la faisabilité au préalable.
- Optimiser l'espace de stationnement du cœur de quartier.
- Faciliter et sécuriser les circulations piétonnes à travers la place, depuis les rues aux alentours, depuis les espaces de stationnement à proximité et depuis le parcours des Anses.
- Mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux qui structurent la place : l'église Saint-Joseph, l'école Saint-Joseph, le couvent Jésus-Marie, l'ancien bâtiment du marché.
- Mettre en valeur les éléments identitaires à travers le traitement de l'espace public.

#### • Moyens de mise en œuvre

- Offrir un espace flexible offrant plusieurs usages possibles à travers le temps et l'espace, plutôt qu'un seul usage renouvelé au fil des réaménagements. Application du principe de « robustesse »<sup>1</sup> de l'espace public.
- Espace latéral (entre l'école et l'église) et l'espace de parvis de l'église sont gardés libres pour les événements majeurs (encombrement minimum de l'espace, plantations d'arbres tiges qui font un couvert sans encombrer, etc.) et la mise en valeur l'église, de l'école et du couvent.
- Maximiser la vue sur le fleuve.
- Ouverture des vues sur le fleuve et la rive nord.
- Analyser la possibilité d'utiliser une matérialité spécifique pour chacun des éléments identitaires.
- Signaler la place depuis et vers le parcours des Anses.
- Stationnement optimisé afin de pouvoir être complètement retiré en cas d'événement majeur sur la place (ciné plein air, vente type bazar et autres événements que les citoyens souhaiteront développer).
- Plantations d'arbres pour favoriser des espaces ombragés et confortables pour le repos, la rencontre.
- Aménagement en complémentarité avec la mise à niveau des aires de jeu du parc Guillaume-Couture.

---

<sup>1</sup> «Robustesse : Les lieux qui peuvent être utilisés à des fins très diverses offrent à leurs utilisateurs plus de choix que les lieux dont la conception les limite à un seul usage fixe. Les environnements qui offrent ce choix ont une qualité que nous appelons robustesse.» (p.56 – Traduction de l'auteur tirée de : Bentley, I. (2011). Responsive environments : a manual for designers. Amsterdam : Elsevier.)

### 5.1.2 Relation au chantier

Pour rappel, les enjeux soulevés par la relation entre le Vieux-Lauzon et le chantier maritime incluent le fait que ce dernier occupe une grande partie des berges et en limite l'accès public, qu'il soit visuel ou physique ; cette partie de la berge est stratégique dans la qualité d'expérience et la qualité identitaire du Vieux-Lauzon parce qu'elle se situe devant le cœur institutionnel ancien. Pour répondre à ces constats, le PPU du Vieux-Lauzon mise sur un partenariat approfondi et bonifié sur le long terme entre la ville de Lévis, les citoyens de Lauzon et les représentants du chantier maritime, afin de mettre en œuvre les actions qui suivent dans l'intérêt de chacun des partis.

- **4.2.1.3** Mettre en place un comité de liaison entre le chantier naval et la Ville afin de favoriser : •
- **4.2.1.4** Favoriser et sécuriser l'accès à l'Anse aux Sauvages et au site de l'ancienne station de pompage ••
- **Objectifs liés au projet**
  - Reconnecter le Vieux-Lauzon au fleuve Saint-Laurent, surtout au niveau de son cœur institutionnel.
  - Développer un dialogue maintenu entre la Ville et le chantier maritime.
  - Tirer parti de la présence du chantier pour la mise en scène de l'histoire maritime et contribuer au sentiment d'appartenance des citoyens.
- **Moyens de mise en œuvre**
  - Création d'un comité de liaison incluant les représentants du chantier et la Ville.
  - Amélioration de la qualité des percées visuelles depuis le Vieux-Lauzon (rue Jolliet, rue Saint-Cyrille, rue George-D.-Davie)
  - Analyser la possibilité de partager des espaces privés (ex.: Stationnement du Chantier au bout de la rue Georges-D. Davie afin de rejoindre la grève Gilmour).

## 5.2 ACCÈS AU FLEUVE – DES TRANSECTS PAYSAGERS STRUCTURANTS

Afin de coordonner la cohérence des efforts d'intervention en vue d'améliorer la qualité d'accès au fleuve, ces axes entre le haut et le bas de Lauzon (le fleuve), **des « transects paysagers » ont été caractérisés et déterminés**, qu'ils soient existants ou potentiels (Figure 54 p.103).

Ces axes sont constitués de différents éléments : certains sont des **rues axées sur le fleuve** et pouvant mettre en relation physique et visuelle les citoyens et le fleuve assez simplement par leur localisation stratégique au sein du tissu urbain. C'est le cas par exemple des rues Mercier, Jolliet, Saint-Cyrille, qui offrent les plus belles percées visuelles sur le fleuve et le grand paysage de la région de Québec. Elles offrent également un accès direct au fleuve en quelques pas, et inversement donnent accès au cœur du Vieux-Lauzon pour les promeneurs du parcours des Anses.

Certains **axes sont névralgiques** pour les circulations de tous les modes de transport entre le haut plateau de Lauzon et le Vieux-Lauzon, notamment la route Monseigneur-Bourget. Ceux-ci représentent des axes fonctionnels de déplacement entre les secteurs résidentiels de Lauzon et les équipements d'échelle régionale (Cégep, par exemple), très utilisés au quotidien.

Certains encore, sont des **axes de mobilité active** entre le haut et le bas du plateau, qui sont actuellement discontinus. Le PPU propose de graduellement les rendre plus lisibles pour les citoyens, afin de faciliter leur déplacement et proposer chacun une expérience unique du Vieux-Lauzon. L'axe du cimetière Mont-Marie, par exemple, en plus d'offrir un lien piéton potentiellement efficace, permet la mise en scène de l'histoire et offre un parcours de promenade remarquable. En effet, en partant du fort #1, haut lieu d'histoire, cet axe traverse ensuite le cimetière (un lieu aux qualités paysagères et historiques exceptionnelles), et enfin, passe proche des équipements du cœur de quartier plus récent (école G.Couture, maison des aînés de Lévis).



Figure 53 : Transects paysagers — Accès au fleuve

## 5.2.1 Caron et Sainte-Bernadette

Figure 54 : Vues 3D — Secteur Caron et Saint-Bernadette



Figure 62

Accès au Fleuve (Est) par le stationnement du Chantier :

Accès au fleuve

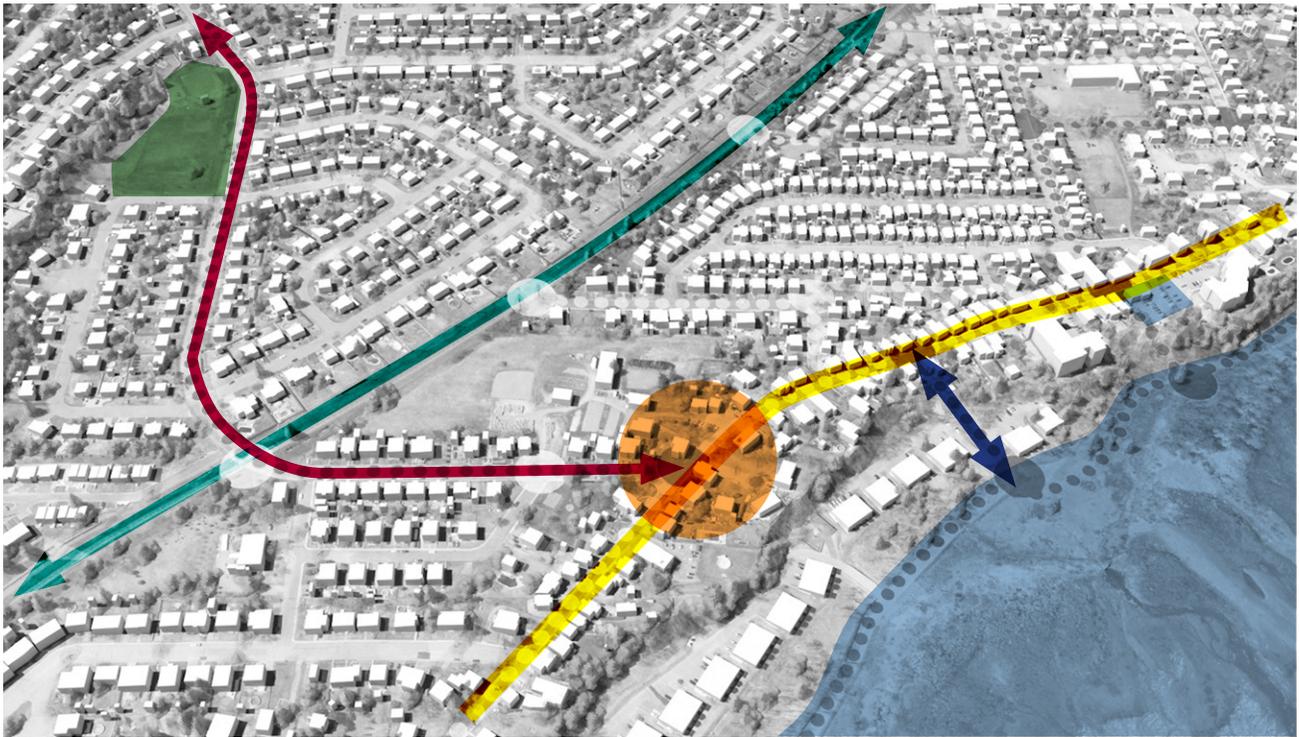
Rue Saint-Joseph, épine dorsale du quartier

Parcours des Anses

Intersections à mettre en valeur (ex.: signalisation à bonifier)

## 5.2.2 Secteur Langelier

Figure 55 : Vues 3D – Enjeux secteur de la rue Langelier



Enjeux spécifiques :

Connexion du **parcours des Anses**, et **parcs de quartier** avec la **grève Gilmour**

**Lien Nord-Sud**

**Dépanneur**

**Rue Saint-Joseph**, épine dorsale du quartier

### 5.2.3 STRATÉGIE DE MAILLAGE DES ESPACES PUBLICS DE LAUZON

Le temps est un élément indissociable de l'urbanisme, et peut en être un précieux allié. Certains projets sont à mener de manière continue, en fonction d'un calendrier précis. Ces projets ont l'avantage de laisser le temps aux gestionnaires, praticiens et citoyens de s'adapter aux nouveaux changements de manière progressive.

### 5.2.4 Conception d'une stratégie de maillage des espaces publics de Lauzon

- **Intervention en fonction du calendrier des rénovations**

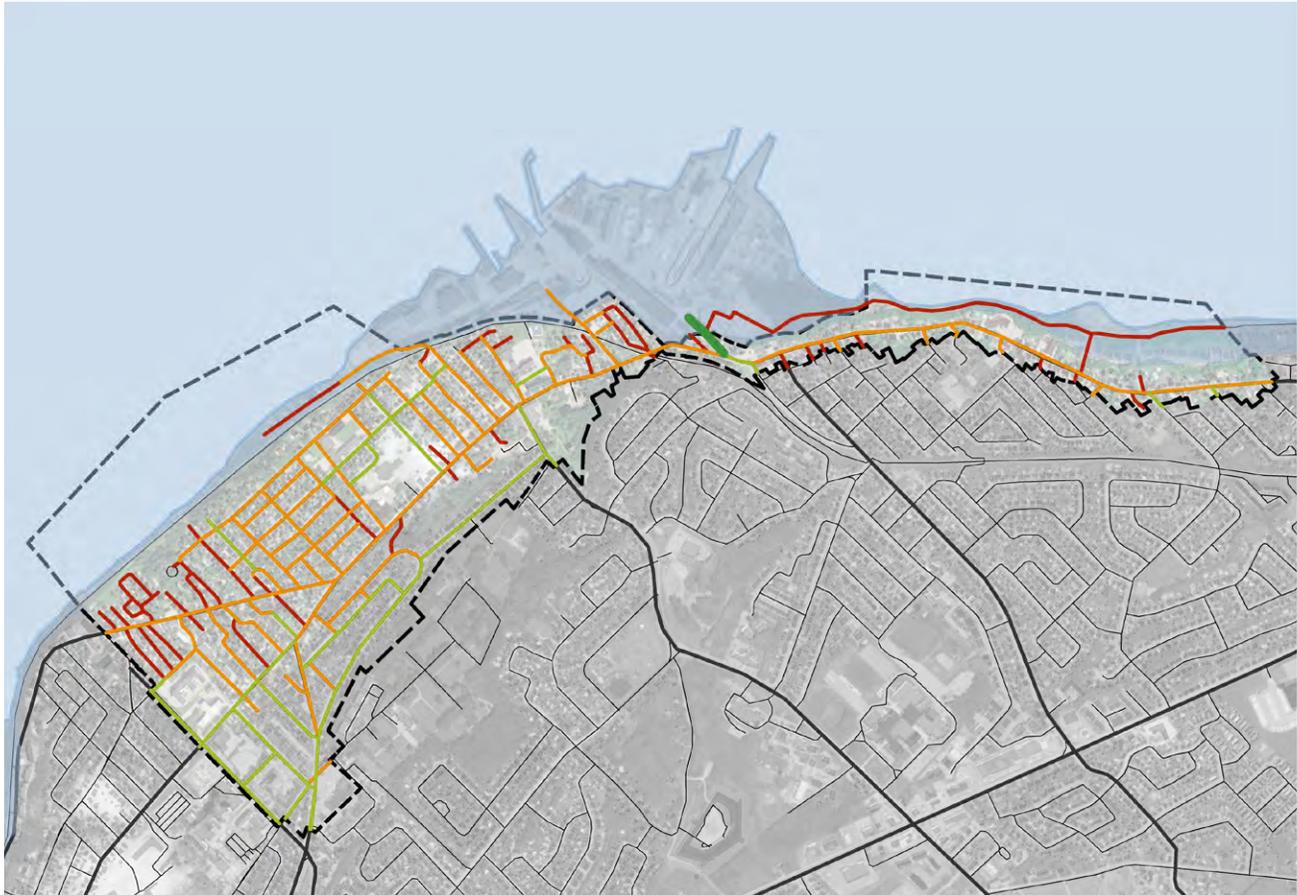
La proposition de cette stratégie vise petit à petit à bonifier l'ensemble des rues du quartier de Lauzon, sans pour autant représenter un surcoût astronomique au budget municipal. Pour cela, le réaménagement de ces rues s'effectue par rapport au calendrier de rénovation. L'aménagement est mis à jour selon de nouveaux principes d'aménagement qui offrent une plus grande qualité à l'espace de rue si nécessaire. Différentes approches d'aménagement de rue sécuritaires et conviviales sont à analyser.

Ainsi, année après année, un changement majeur s'opère en douceur dans la qualité de l'espace public du quartier, et ainsi son attractivité globale s'en ressentira. Le point de départ de cette approche est donc de concevoir une telle stratégie.

- **Définir des critères pour choisir une approche d'aménagement adaptée**

Afin d'amorcer cette réflexion sur une stratégie d'intervention sur les rues, et de maillage des espaces publics, le PPU illustre l'inventaire des emprises des rues, sur la Carte 39 p.107.

CARTE 39 : INVENTAIRE DE L'EMPRISE DES RUES DU SECTEUR PPU VIEUX-LAUZON



• **Implications**

Les voies les moins larges présentent de plus grands défis pour accommoder tous les usages et modes de transport.

Les voies les plus larges peuvent accueillir des circulations et espaces d'arrêt pour tous les modes de transport plus facilement. Les usagers peuvent se déplacer plus facilement en sécurité tout en ayant des vitesses différentes.

**Emprises**

- Très larges (+17 m)
- Larges (10 - 17 m)
- Étroites (7-10m)
- Très étroite (<7 m)

**Plusieurs autres critères pour prioriser le réaménagement des rues devront être considérés :**

**Exemples :** Hiérarchie des voies, connectivité, intégration, probabilité de choix du tronçon en fonction de la durée du trajet et le mode de transport choisi

**Critères à considérer dans la suite du processus / au moment du réaménagement :**

**Exemples :** Objectifs, besoins et vocation de la voie, calendrier des rénovations et travaux d'infrastructure prévus





**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-Lauzon 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-Lauzon.

## 6.1 PLAN D'ACTION – ACTIONS | ACTEURS | TEMPORALITÉ – SYNTHÈSE

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS		
Objectifs	Actions	
<b>4.1 Lauzon, un quartier dont l'identité et la vision d'avenir s'appuient solidement sur ses différentes strates d'histoire ;</b>		
A. Mettre en valeur les ensembles d'intérêt patrimonial, le patrimoine bâti exceptionnel et les symboles historiques du cœur institutionnel B. Développer un sentiment d'appartenance au quartier		
<b>4.1.1</b> Objectifs   Patrimoine bâti et urbain	· 4.1.1.1	Réviser les modalités de subventions à la restauration du patrimoine bâti et urbain ·
	· 4.1.1.2	Analyser la pertinence d'entreprendre une démarche de citation municipale visant à reconnaître le patrimoine culturel du Vieux-Lauzon ...
	· 4.1.1.3	En collaboration avec la Société d'Habitation du Québec (SHQ) et le ministère de la Culture et des Communications, contribuer financièrement aux programmes de rénovation et de restauration ....
	· 4.1.1.4	Améliorer l'efficacité (temps, qualité) du processus de traitement des demandes en lien avec le Règlement sur les PIIA, volet patrimonial ·
	· 4.1.1.5	Analyser la possibilité de monter un programme d'études urbaines faisant état de la santé urbaine des territoires PPU afin de réorienter et préciser les actions visant l'amélioration de la qualité de vie de ces lieux ...
C. Mettre en valeur l'histoire industrielle et navale de Lauzon		
<b>4.1.2</b> Objectifs   Identité et mise en scène de l'histoire	· 4.1.2.1	Stimuler et soutenir les initiatives locales de mise en valeur intégrée de l'histoire du quartier ··

INTERVENANTS CONCERNÉS		ÉCHÉANCIER			
Actions		Court terme (1 à 5 ans)	Moyen terme	Long terme	En continu
· 4.1.1.1	Ville de Lévis	●			●
· 4.1.1.2	Mobilisation citoyenne Ville de Lévis				●
· 4.1.1.3	Ville de Lévis Société d’Habitation du Québec Ministère de la Culture et des Communications	●			●
· 4.1.1.4	Ville de Lévis	●			
· 4.1.1.5	Ville de Lévis		●		●
· 4.1.2.1	Ville de Lévis		●		●

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS		
Objectifs	Actions	
<b>4.2 Lauzon, un quartier qui se structure autour de sa relation privilégiée au fleuve Saint-Laurent ;</b>		
A. Améliorer les accès publics au fleuve Saint-Laurent et aux espaces profitant de points de vue privilégiés sur le Fleuve, et ce, pour tous les modes de déplacements B. Consolidation et connexion entre le Parcours des Anses et la trame de rue C. Développer la collaboration entre la Ville et le chantier naval. D. Valoriser la grève Gilmour en tant que potentiel lien régional de mobilité active vers le Parc régional de la Pointe-De-la-Martinière E. Valoriser les points de vue et percées visuelles sur le Saint-Laurent et ses activités, à travers des lignes directrices spécifiques à Lauzon pour l'aménagement des rues et des lieux publics clés		
<b>4.2.1</b> Objectifs   Paysage et qualité de l'espace public	· 4.2.1.1	Implantation d'un plan signalétique sur le parcours des Anses et dans le cœur du village ·
	· 4.2.1.2	Analyser les opportunités d'agrandissement du Parc de la Grève-Joliette ·
	· 4.2.1.3	Mettre en place un comité de liaison entre le chantier naval et la Ville ·
	· 4.2.1.4	Favoriser et sécuriser l'accès à l'Anse aux Sauvages et au site de l'ancienne station de pompage ··
	· 4.2.1.5	Signaler l'accès à la côte Gilmour depuis la rue Saint-Joseph ·
	· 4.2.1.6	Réaménagement de l'ancienne caisse Desjardins (stationnement et belvédère) ·
	· 4.2.1.7	Analyser la possibilité d'implanter un nouveau lien pédestre entre la grève Gilmour et le parc de la Martinière ··
	· 4.2.1.8	Conserver et améliorer les percées visuelles vers le fleuve ·

INTERVENANTS CONCERNÉS		ÉCHÉANCIER			
Actions		Court terme (1 à 5 ans)	Moyen terme	Long terme	En continu
· 4.2.1.1	Ville de Lévis Organisme de revitalisation	● (plan concept)	●		
· 4.2.1.2	Ville de Lévis				●
· 4.2.1.3	Ville de Lévis Chantier maritime Organisme de revitalisation	●			
· 4.2.1.4	Ville de Lévis ET CMQ Chantier maritime Organisme de revitalisation	● (plan concept)	●		
· 4.2.1.5	Ville de Lévis	●			
· 4.2.1.6	Ville de Lévis	●			
· 4.2.1.7	Ville de Lévis CMQ	●			
· 4.2.1.8	Ville de Lévis Organisme de revitalisation				●

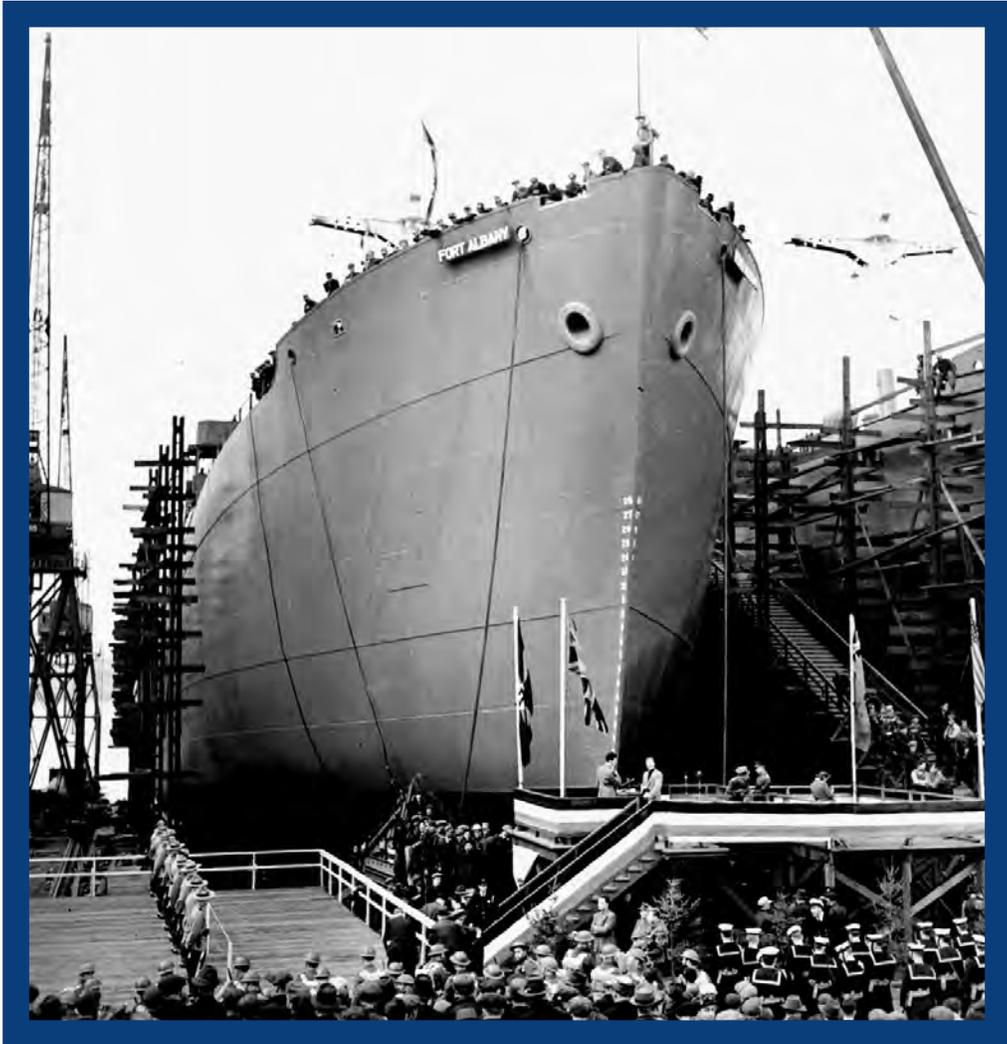
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS		
Objectifs	Actions	
4.3 Lauzon, un quartier uni et vitalisé par son maillage d'espaces publics de qualité le long du fleuve, incluant ses parcs, ses places et ses rues ;		
A. Revitaliser le noyau institutionnel de Lauzon en tant que place centrale multifonctionnelle B. Sécuriser les déplacements quotidiens dans le cœur institutionnel		
4.3.1 Objectifs   Qualité de l'espace public	· 4.3.1.1	En collaboration avec la Fabrique et la commission scolaire, planifier le réaménagement de l'ensemble de l'espace du cœur institutionnel ancien, incluant le stationnement, en une place publique flexible (stationnement partagé selon les besoins), conviviale et identitaire. ....
	· 4.3.1.2	Évaluer la possibilité d'implanter un sens unique sur certaines rue étroites du Vieux-Lauzon, le tout sujet à une consultation auprès des citoyens. ·
C. Améliorer l'attrait et la sécurité des points d'entrée et des intersections clés avec la rue Saint-Joseph		
4.3.2 Objectifs   Vitalité du quartier	· 4.3.2.1	Mise en valeur et ajout de signalisation aux principales entrées du Vieux-Lauzon (ex .: entrée Est - intersection route de Lallemand et boul. Guillaume-Couture) ·
	· 4.3.2.2	Favoriser une densification de l'entrée de ville ouest, intersection Saint-Omer et Place Mont-Marie ....
D. Améliorer le confort et la sécurité de la rue Saint-Joseph, pour les déplacements (tous modes) E. Mettre en réseau (circulations piétonnes, cyclistes, hors rue et sur rue) les parcs et espaces publics F. Mettre en valeur le parcours des Anses en tant que lien alternatif de mobilité active vers le traversier pour les résidents et visiteurs en facilitant et sécurisant les liens de mobilité active G. Renforcer les noyaux de proximité et leur accessibilité en transport actif et véhiculaire		
4.3.3 Objectifs   Vitalité du quartier	· 4.3.3.1	Revitaliser la rue Saint-Joseph et ses principales intersections et rues transversales ...
	· 4.3.3.2	Sécuriser les intersections au niveau de la Place Mont-Marie ..
	· 4.3.3.3	Sécuriser les intersections au niveau des accès au chantier naval ·
	· 4.3.3.4	Sécuriser la circulation des poids lourds à travers le Vieux-Lauzon
	· 4.3.3.5	Espaces publics : Effectuer une étude portant sur les besoins des utilisateurs des espaces publics pour l'ensemble des secteurs PPU ..
	· 4.3.3.6	En concertation avec la Corporation du cimetière Mont-Marie, analyser la possibilité d'ouvrir l'accès au cimetière entre la rue Jacques-Cartier et la rue de la Courcellette ...

INTERVENANTS CONCERNÉS		ÉCHÉANCIER			
Actions		Court terme (1 à 5 ans)	Moyen terme	Long terme	En continu
· 4.3.1.1	Ville de Lévis ET CMQ Fabrique Commission scolaire des navigateurs Convent Jésus-Marie Organisme de revitalisation	●			
· 4.3.1.2	Ville de Lévis Résidents	●			
· 4.3.2.1	Ville de Lévis Organisme de revitalisation	● (plan concept)	● (aménage- ment)		
· 4.3.2.2	Ville de Lévis	●			
· 4.3.3.1	Ville de Lévis Organisme de revitalisation	●			
· 4.3.3.2	Ville de Lévis		●		
· 4.3.3.3	Ville de Lévis Chantier maritime		●		
· 4.3.3.4	MTQ Ville de Lévis Chantier maritime	●			●
· 4.3.3.5	Ville de Lévis Organisme de revitalisation	●			
· 4.3.3.6	Ville de Lévis Fabrique Organisme de revitalisation	●	● (signalé- tique)		

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS		
Objectifs	Actions	
4.4 Lauzon, un milieu de vie attrayant, connecté aux pôles d'activités et aux pôles institutionnels environnants.		
A. Améliorer la sécurité et le confort pour les usagers du transport en commun		
<b>4.4.1</b> Objectifs   Transport et accès régional	· 4.4.1.1	Amélioration continue de l'offre en transport en commun vers les polarités régionales · ·
B. Créer un milieu de vie intéressant et complet, notamment pour les jeunes familles C. Favoriser l'accessibilité physique et financière à une offre en produits et services de proximité du quartier pour les résidents D. Revitalisation (Densification douce) du tissu urbain villageois (duplex), notamment sur la rue Saint-Joseph		
<b>4.4.2</b> Objectifs   Milieu de vie du quotidien	· 4.4.2.1	Ajout du territoire du PPU Vieux-Lauzon au mandat du nouvel organisme de revitalisation pour les secteurs traditionnels.....
	· 4.4.2.2	Mise en œuvre et intégration des orientations de la Politique de développement social et communautaire ·
	· 4.4.2.3	Évaluer la possibilité d'adopter un programme de crédit de taxes foncières pour une section de la rue Saint-Joseph et d'assouplir les critères de sélection à l'aide financière accordée par Développement économique Lévis pour le territoire assujetti
	· 4.4.2.4	Modifications réglementaires (autoriser l'implantation de microbrasseries et d'auberges de jeunesse) visant la revitalisation de la rue Saint-Joseph (zones mixtes) ·
	· 4.4.2.5	Privilégier les secteurs autour de la rue Saint-Joseph qui sont accessibles à pied depuis le transport en commun, pour l'implantation d'habitation favorisant la mixité sociale (ex. coopératives d'habitation) et encourager des acquisitions visant l'utilisation et le recyclage de bâtiments existants pour intégrer ce type d'habitation dans une perspective de développement durable ...

INTERVENANTS CONCERNÉS		ÉCHÉANCIER			
Actions		Court terme (1 à 5 ans)	Moyen terme	Long terme	En continu
· 4.4.1.1	STLévis				●
· 4.4.2.1	Organisme de revitalisation Ville de Lévis	●			●
· 4.4.2.2	Ville de Lévis Organisme de revitalisation	●			●
· 4.4.2.3	Ville de Lévis	●			
· 4.4.2.4	Ville de Lévis	●			
· 4.4.2.5	Ville de Lévis				●





07

## CONCLUSION



## 8. CONCLUSION

Le Programme particulier d'urbanisme du quartier Vieux-Lauzon propose une vision d'avenir qui aspire à la revitalisation du secteur et à la mise en valeur de ses attraits, en plus de répondre à plusieurs défis. 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 redorer ce berceau de la colonisation européenne, ce lieu teinté historiquement par les activités de constructions navales, mais également militaires. Ses atouts territoriaux majeurs, et sa position régionale stratégique laisse entrevoir un bel avenir, encadré par les actions entreprises par le présent PPU. Ce dernier offre des outils pour conserver et bonifier sa trame urbaine traditionnelle, ses qualités de marchabilité et son ambiance particulière. Le cœur de quartier, structuré autour de la place de l'Église et des bâtiments communautaires qui la ceinture, est mis en valeur. Ces dernières incluent notamment une restructuration de l'aménagement de la place de l'Église et des actions visant à sécuriser les déplacements de tout mode. Le PPU Vieux-Lauzon propose également de valoriser la relation et l'accès au fleuve dans ses espaces publics, par une inter connexion des parcs et espaces verts.

Le présent document offre aussi des moyens de tirer parti des bassins d'emplois régionaux à proximité, notamment la Davie, le pôle Desjardins et l'hôtel Dieu. En effet, depuis l'inclusion du chantier maritime dans la stratégie nationale de construction navale, nous pouvons anticiper de nombreuses retombées sur le quartier environnant, notamment par l'implantation de commerces de proximité et l'amélioration du cadre bâti. En renforçant l'accès et les alternatives de déplacements vers le secteur de la Traverse menant vers Québec et les pôles d'emplois et d'éducation, le quartier devient un lieu d'établissement idéal pour les jeunes familles.

La réalisation des projets inscrits au plan d'actions repose à la fois sur la participation des résidents, des commerçants, des organismes et des promoteurs ayant à cœur le développement du quartier, ainsi que sur l'implication de la Ville de Lévis. Cette concertation est essentielle pour mettre en œuvre cette vision d'avenir du Vieux-Lauzon.

## 8.1 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, 2016. *Règlement RV-2015-14-04 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], 2013a. *Répertoire des bons coups.*

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

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

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

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

Ville de Lévis, 2015d. *Plan de gestion des milieux naturels : arrondissement Chutes-de-la-Chaudière-Est*

### • Articles et études portant sur le Vieux-Lauzon

PLURAM, 1985. *Programme particulier d'urbanisme : revitalisation de centre-ville.*

Accès Transport Viable, 2014-2015. *Plan de déplacements – École des Petits Cheminots (pavillon Notre-Dame).*

Accès Transport Viable, 2014-2015. *Plan de déplacements – École des Saint-Louis-de-France.*

### • Ministères et organismes publics

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

CMQ, 2015. *Accès publics existants au fleuve — Ville de Lévis.*

Statistique Canada. 2017. Lévis, TÉ [Division de recensement], Québec et 4210840.01 [Secteur de recensement], Québec (tableau). Profil du recensement, Recensement de 2016, produit n° 98-316-X2016001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 2 août 2017. <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F> (site consulté le 7 août 2017).

Statistique Canada. 2013. 4210840.01, Québec (Code 4385) (tableau). Profil de l'enquête nationale auprès des ménages (ENM), Enquête nationale auprès des ménages de 2011, produit n° 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 2 août 2017).

- **Ouvrages théoriques, études et retours de pratique en urbanisme**

Bentley, I. (2011). *Responsive environments : a manual for designers*. Amsterdam : Elsevier.

Biba, Gjin, Paul Villeneuve, Marius Thériault et François Des Rosiers (2007). *Formes commerciales et mobilité à Québec : quelle organisation spatiale ?* ». Cahiers de géographie du Québec, vol. 51, no 144, p. 399-418

Larochelle, P. (2004). *Pour maintenir l'identité des paysages culturels*. *Continuité*, (100), 23-25.

Larochelle, P. (2013). *L'approche affective et la question des valeurs*, mémoire déposé auprès du conseil du patrimoine culturel du Québec.

Jaffe, Eric (2015). « *The Complete Business Case for Converting Street Parking Into Bike Lanes* ». The Atlantic CityLab, 13 mars.





**08**

**ANNEXES – MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES  
ET ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES**

# ANNEXES – MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES ET ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

La mise en œuvre du PPU du Vieux-Lauzon s'effectue en partie à travers les modifications réglementaires que propose le document. D'une part, il définit les affectations détaillées du sol, le zonage de même que les normes d'implantation. Ensuite, il détaille les modifications aux usages, aux normes d'implantation et de construction.

## 8.2 AFFECTATIONS, ZONAGE ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

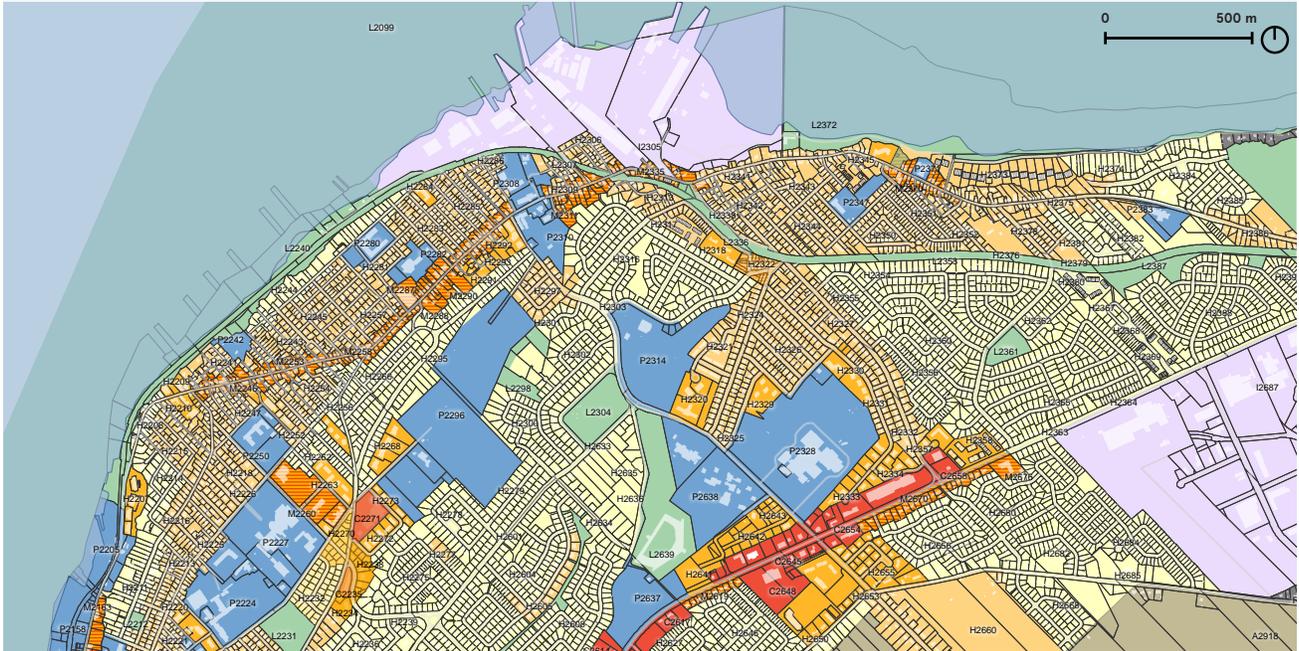
### 8.2.1 Affectations du sol

#### • Affectations actuelles

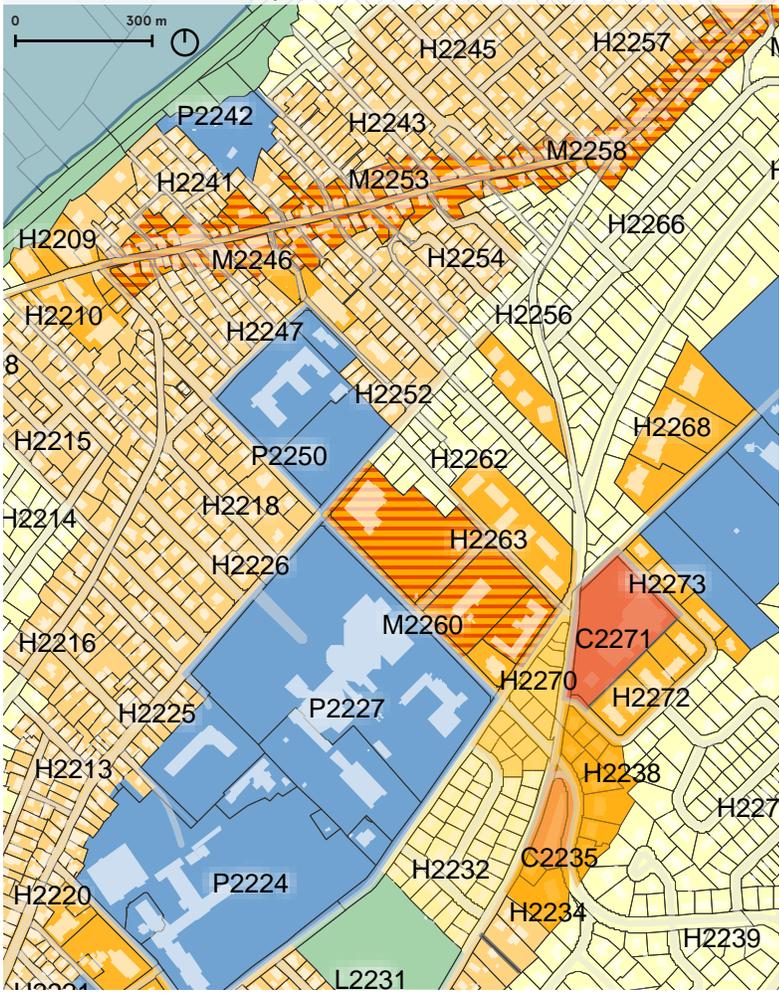
Dans le quartier Vieux-Lauzon, les aires d'affectations décrites au plan d'urbanisme sont les suivantes (voir Carte 42 p.129 à Carte 45 p.131) :

- Résidentielle faible densité (inférieur à 25 logements/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'usage C, H et P) ;
- Commerciale sectorielle (groupe d'usage C) ;
- Commerciale régionale et grands équipements (groupe d'usage C) ;
- Publique et communautaire (groupe d'usage P) ;
- Industrielle (groupe d'usage I) ;
- Parc et espace vert (groupe d'usage L).

CARTE 40 : AFFECTATION ET ZONAGE EXISTANT

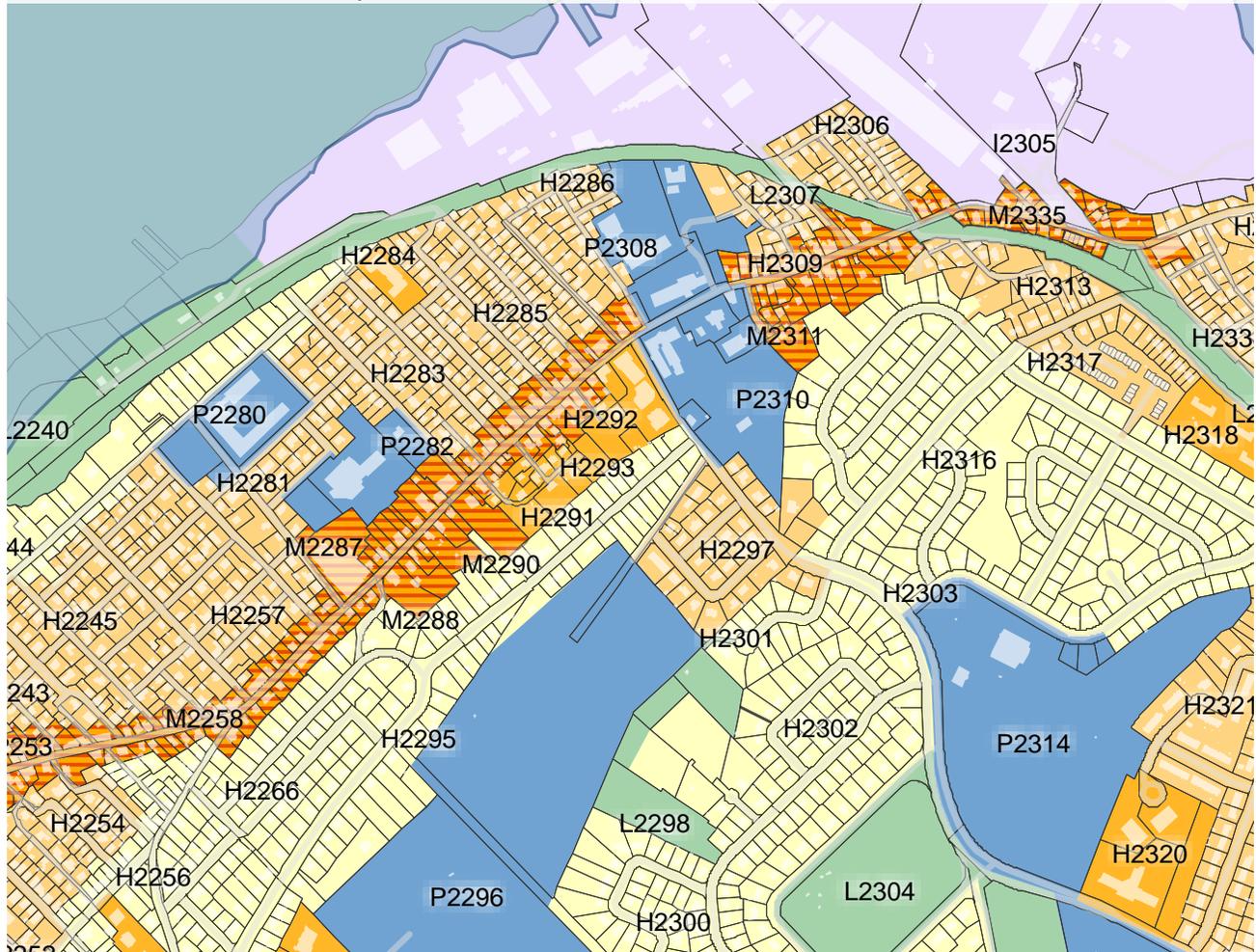


CARTE 41 : AFFECTATION ET ZONAGE EXISTANT - AGRANDISSEMENT 1, SECTEUR MONT-MARIE



-  Limite du PPU
-  Commercial régional et grands équipements
-  Commercial sectoriel
-  Public et communautaire
-  Parc et espace vert
-  Multifonctionnel
-  Résidentiel forte densité
-  Résidentiel moyenne densité
-  Résidentiel faible densité

### CARTE 42 : AFFECTATION ET ZONAGE EXISTANT - AGRANDISSEMENT 2, SECTEUR INSTITUTIONNEL NOUVEAU, ANCIEN ET ENTRÉE DE CHANTIER



- ⋮ Limite du PPU
- Commercial régional et grands équipements
- Commercial sectoriel
- Public et communautaire
- Parc et espace vert
- Multifonctionnel
- Résidentiel forte densité
- Résidentiel moyenne densité
- Résidentiel faible densité





### 8.2.2 Plan de zonage

**CARTE 44 : MODIFICATION AU ZONAGE (ENSEMBLE)**



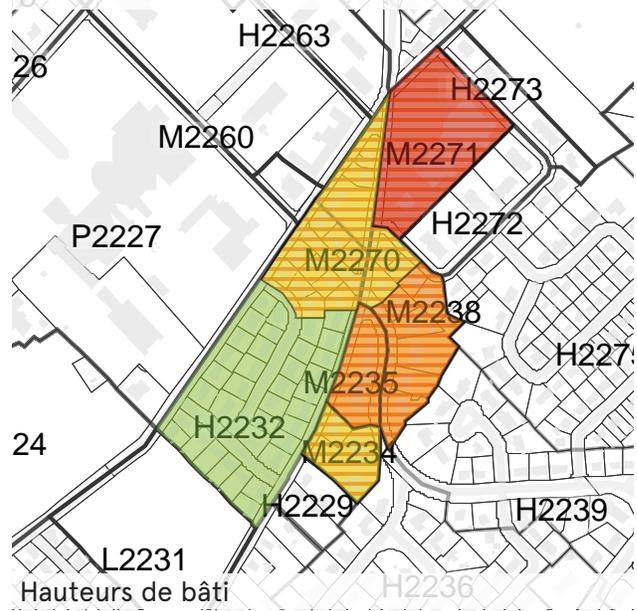
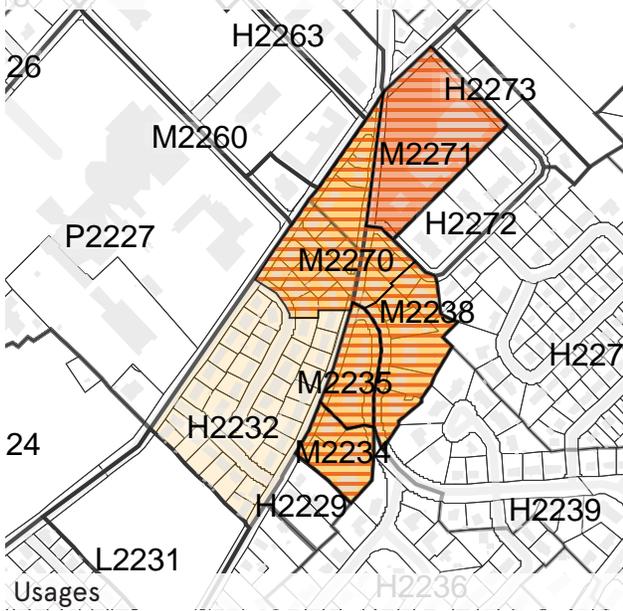
**CARTE 45 : MODIFICATION AU ZONAGE (MALLAGE - INTÉGRATION PARCOURS DES ANSES)**



Densification à proximité du coeur du Vieux-Lauzon

- 3 étages max. Logements  
2 étages min.
- Parc / Jardin / Promenade  
incluant parfois du  
stationnement
- Rue existante intégrée au  
parcours des Anses.

CARTE 46 : MODIFICATION AU ZONAGE (AGRANDISSEMENT ENTRÉE DE VILLE - PLACE MONT-MARIE)



### Mixité et densité échelonnée à échelle humaine

Densité progressive – Hauteur du bâti échelonnée – Bâti en rangée pour favoriser la continuité du front bâti sur rue

-  Mixité commerces / Bureaux et log. – RDC commercial (50%) obligatoire sur Saint-Georges
-  Mixité commerces et logements
-  Habitation dense – Transition

-  4 étages max.  
4 étages min.
-  4 étages max.  
3 étages min.
-  4 étages max.  
2 étages min.
-  3 étages max.  
2 étage min.

### 8.3 MODIFICATION DES GRILLES DE SPÉCIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT (RV 2011-11-23)

Certaines modifications au contenu du Règlement de zonage et de lotissement (RV 2011-11-23) sont nécessaires afin de mettre en œuvre les orientations et les objectifs d’aménagement du PPU du Vieux-Lauzon. Les règles de zonage ainsi proposées au Tableau 9.1.3, de même que le redécoupage et la redéfinition de certaines des zones du plan de zonage nécessaires pour permettre l’application desdites règles de zonage proposées (carte 44), devront obligatoirement être transposées au Règlement sur le zonage et le lotissement (RV-2011-11-23). À cet égard, le Tableau 9.1.3 indique les modifications devant être apportées au plan de zonage, de même que les modifications devant être apportées aux grilles de spécifications - (gris= existant/aucune modification, vert=ajout, rouge=retrait).

#### 8.2.3 Tableau de modifications au Règlement sur le zonage et le lotissement (RV-2011-11-23)\*

\* Les normes prescrites pour dimensions des terrains restent les mêmes pour toutes les zones visées par des modifications, sauf exception décrite dans les notes.

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR DU BÂTI	
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nombre de logements ou chambres min.	Nombre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m <sup>2</sup> )	Superficie max. (m <sup>2</sup> )	Hauteur min. (étages)	Hauteur max. (étages)
Zones dont la délimitation est modifiée par le PPU – Vieux-Lauzon							
H-2270	Changement de délimitation (Carte 46 p.133) – Étendue pour créer un front potentiellement commercial continu au niveau de la rue Saint-Omer et une transition intégrée avec l’habitation						
H-2232	Changement de délimitation (Carte 46 p.133) – à même la zone M2270						
Secteur Place Mont-Marie							

MARGES D'IMPLANTATION						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
Zones dont la délimitation est modifiée par le PPU – Vieux-Lauzon						
Secteur Place Mont-Marie						

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR DU BÂTI	
	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)	Hauteur max. (étages)
H-2232	H2,H7 H10 H13 H1 et H4	4 4	Pour les usages H10 et H13 : 30			Pour tous les usages 2	Pour tous les usages 3
M-2234	H10 H13	4 4	Pour tous les usages résidentiels 30			Pour tous les usages 2	Pour tous les usages 4
M-2235	C1 *** (C110 et C111) C5 *** C7 *** C9 *** I104 *** H10 H13	4 4	Pour tous les usages résidentiels 30			Pour tous les usages 3	Pour tous les usages 4
M (H)-2238	C111 H10 H13	4 4	Pour tous les usages résidentiels 30			Pour tous les usages 3	Pour tous les usages 4
M-2270	H1 H2 C1 *** C5 *** C9 *** I104 *** H10 H13	4 4	Pour tous les usages résidentiels 30			Pour tous les usages 2	Pour tous les usages 4
M-2271	C1 *** C4 C5 *** C7 *** C9 *** I104 *** H10 H13	4 4	Pour tous les usages résidentiels 30			Pour tous les usages 4	Pour tous les usages 4

MARGES D'IMPLANTATION						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
4	Pour tous les usages 6	4	4	Pour tous les usages 10		
4	Pour tous les usages 6	4	4	Pour tous les usages 10		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les cases de stationnement doivent être en cour arrière ou en souterrain.</li> <li>• Les façades des bâtiments principaux doivent être orientées sur la rue Saint-Georges en priorité.</li> <li>• *** Usages assujettis à l'article 15.1</li> </ul>
4	Pour tous les usages 6	4	4			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les cases de stationnement doivent être en cour arrière ou en souterrain.</li> <li>• Les façades des bâtiments principaux doivent être orientées sur la rue Saint-Georges en priorité.</li> <li>• *** Usages assujettis à l'article 15.1</li> </ul>
4	Pour tous les usages 6	4	4	Pour tous les usages 10		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les cases de stationnement doivent être en cour arrière ou en souterrain.</li> <li>• *** Usages assujettis à l'article 15.1</li> </ul>
4	Pour tous les usages 6	4	4	Pour tous les usages 10		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les cases de stationnement doivent être en cour arrière ou en souterrain.</li> <li>• Les façades des bâtiments principaux doivent être orientées sur la rue Saint-Georges ou Saint-Omer en priorité.</li> <li>• *** Usages assujettis à l'article 15.1</li> </ul>
	Pour tous les usages 6	4	4	Pour tous les usages 10		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les cases de stationnement doivent être en cour arrière ou en souterrain.</li> <li>• Les logements en demi-sous-sol et sous-sol sont interdits.</li> <li>• Les façades des bâtiments principaux doivent être orientées sur la rue Saint-Georges en priorité.</li> <li>• 50% minimum de RDC obligatoire uniquement sur la rue Saint-Georges.</li> <li>• *** Usages assujettis à l'article 15.1</li> </ul>

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR DU BÂTI	
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nombre de logements ou chambres min.	Nombre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m <sup>2</sup> )	Superficie max. (m <sup>2</sup> )	Hauteur min. (étages)	Hauteur max. (étages)
M-2258	C1 *** C5 *** C702 C704 C9 *** H1 H4 H7 H10	4	8			Pour tous les usages 2	Pour tous les usages 3
M-2287	C1 *** C5 *** C7 C9 *** H10 H13 P1	4					Pour tous les usages 3
M-2288	C1 *** C5 *** C702 C704 C9 *** H1 H4 H7 H10 H13	4	8 8			Pour tous les usages 2	Pour tous les usages 3
M-2290	C1 *** C5 *** C702 C704 C9 *** H1 H4 H7 H10 P1	4	10			Pour tous les usages 2	Pour tous les usages 4

MARGES D'IMPLANTATION						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
Pour tous les usages 1,5		1,5 1,5 1,5 1,5	3	Pour tous les usages 6		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbres n'est requise.</li> <li>La hauteur minimale entre le plancher et le plafond du rez-de-chaussée est de 3 mètres.</li> <li>Les usages du groupe C ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement.</li> <li>*** Usages assujettis à l'article 15.1</li> </ul>
Pour tous les usages 1.5		Pour tous les usages 1.5	Pour tous les usages 3	Pour tous les usages 6		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbres n'est requise.</li> <li>La hauteur minimale entre le plancher et le plafond du rez-de-chaussée est de 3 mètres.</li> <li>Les usages du groupe C ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement.</li> <li>*** Usages assujettis à l'article 15.1</li> </ul>
Pour tous les usages 1,5		1,5 1,5 1,5 1,5 1,5	3	Pour tous les usages 6		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbres n'est requise.</li> <li>La hauteur minimale entre le plancher et le plafond du rez-de-chaussée est de 3 mètres.</li> <li>Les usages du groupe C ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement.</li> <li>*** Usages assujettis à l'article 15.1</li> </ul>
1,5		1,5 1,5 1,5 1,5 1,5	3	Pour tous les usages 6		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbres n'est requise.</li> <li>La hauteur minimale entre le plancher et le plafond du rez-de-chaussée est de 3 mètres.</li> <li>Les usages du groupe C et P ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement.</li> <li>*** Usages assujettis à l'article 15.1</li> </ul>

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR DU BÂTI	
	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)	Hauteur max. (étages)
M-2311	C1 *** C5 *** C702 C704 C9 *** H1 H4 H7 H10	4	8			Pour tous les usages 2	Pour tous les usages 3
M-2335	C1 *** C401 C5 *** C702 C704 C9 *** H1 H4 H7 H10 H13	4	10 10			Pour tous les usages 2	Pour tous les usages 4
Secteur Sainte-Benadette							
H-2322	H1 H2 H3 H4 H5 H6 H7 H10 H13	3 4 4	Pour tous les usages résidentiels 12			Pour tous les usages 2	Pour tous les usages 3
M-2370	C1*** C9*** C702 H1 H4 H7 H10 H13 L2 P3	4	4 7				3 3 3 3 3 3 3 1 1

MARGES D'IMPLANTATION						NOTES PARTICULIÈRES
Marge avant min. (m)	Marge avant max. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge latérale min. (m)	Marge arrière min. (m)	Marge arrière max. (%)	
Pour tous les usages 1,5		1,5 1,5 1,5 1,5	3	Pour tous les usages 6		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbres n'est requise.</li> <li>La hauteur minimale entre le plancher et le plafond du rez-de-chaussée est de 3 mètres.</li> <li>Les usages du groupe C ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement.</li> <li>*** Usages assujettis à l'article 15.1</li> </ul>
Pour tous les usages 1,5		1,5 1,5 1,5 1,5 1,5	3	6 6 6 6 6		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les usages autorisés ne sont pas assujettis à une superficie minimale de couverture végétale et aucune plantation d'arbres n'est requise.</li> <li>La hauteur minimale entre le plancher et le plafond du rez-de-chaussée est de 3 mètres.</li> <li>Les usages du groupe C ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement.</li> <li>*** Usages assujettis à l'article 15.1</li> </ul>
Secteur Sainte-Benadette						
4	Pour tous les usages 6	4	4	Pour tous les usages 8		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les cases de stationnement doivent être en cour latérale, arrière ou en souterrain.</li> <li>*** Usages assujettis à l'article 15.1</li> </ul>
Pour tous les usages 1.5		Pour tous les usages 1,5	3	Pour tous les usages 6		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les usages d'un groupe C autorisés à l'intérieur de la zone ne sont pas assujettis à un nombre minimal de cases de stationnement.</li> <li>*** Usages assujettis à l'article 15.1</li> </ul>

## 9. PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLE

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-Lauzon, 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).

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.

