



**Soirée de pré-consultation publique**  
Programme particulier d'urbanisme (PPU)  
du Vieux-Lévis  
Le 10 juin 2015 à 19h00  
À la chapelle du PATRO de Lévis  
Au 6150 Rue Saint-Georges, Lévis

---

## **Ordre du jour**

Mots de bienvenue ;

Présentation du comité de pilotage ;

1. Définition d'un PPU et principales étapes de réalisation ;
2. Principaux repères historiques et état de la situation du Vieux-Lévis ;
3. Présentation des 12 sujets de réflexion ;
4. Commentaires et interventions du public ;
5. Mot de clôture de l'assemblée.



Pour en savoir d'avantage et pour soumettre une question, un commentaire ou un mémoire par le biais du **formulaire en ligne**, veuillez consulter notre site internet au **[www.ville.levis.qc.ca/PPU](http://www.ville.levis.qc.ca/PPU)**

## INTRODUCTION

### aux sujets de réflexion de la soirée de consultation du 10 juin 2015 –PPU du Vieux-Lévis

«Dans l'aménagement laissé par les villages, les paroisses, notamment de la plaine riveraine du Saint-Laurent, nous trouvons le plus beau modèle de développement des communautés en Amérique du Nord. Un modèle envié par tous ceux qui le connaissent, remarquable par sa centralité, sa proximité, sa hiérarchie, son pragmatisme, ses valeurs communes, se prêtant à la transmission du patrimoine. Ce sont là des exemples de développement physique et social dans un lieu et une période donnés, qui ont laissé un vibrant humanisme, des creusets de culture et de foi ainsi que des traces d'une vie collective continue pendant des siècles.»

Benoit Bégin  
Urbaniste émérite et architecte du paysage

*Extrait de l'article L'égérie de l'urbanisme au Québec avant la profession.  
Revue Urbanité de l'Ordre des urbanistes du Québec. Printemps 2015*

Le cœur des villages anciens et du centre de la ville de Lévis sont le produit spontané de l'histoire et de la culture de la société québécoise – des paysages urbains fondateurs de l'identité culturelle québécoise. Ces paysages culturels rappellent à la fois les méthodes de construction, les savoir-faire artisanaux et les modes de vie de nos ancêtres issus tant de la majorité francophone d'origine que de la contribution remarquable de nos concitoyens anglophones, particulièrement dans le domaine des activités industrielles et portuaires.

La commande politique est claire: **assurer l'avenir de Lévis en préservant ses quartiers anciens tout en planifiant leur futur dans la ville nouvelle en devenir.** L'urbanisme d'un village ou d'une partie de ville patrimoniale culturelle doit d'abord s'appuyer sur une adhésion des communautés qui les habitent et les fréquentent. L'urbanisme d'un quartier patrimonial n'est pas le gel absolu ni la muséification de celui-ci. Il s'appuie sur un périmètre représentatif des valeurs à transmettre aux générations futures, sur un diagnostic juste et sans complaisance de son état actuel et doit déboucher nécessairement sur un projet de mise en valeur qui fera consensus.

Notre défi collectif sera de proposer un plan de gestion et une gouvernance partagée (élus, population, experts et de tous les paliers de gouvernement confondus) autour d'une vision d'avenir claire et enthousiasmante pour la grande majorité des intervenants.

C'est dans cet esprit que nous abordons aujourd'hui un processus de consultation soutenu avec les usagers et surtout les occupants de chacun des cinq quartiers historiques en proposant une série de questions pertinentes (mais non exhaustives) qui pourraient influencer la production d'un projet de préservation et de mise en valeur de chacun d'eux. Vos commentaires, vos mémoires écrits, vos encouragements ne feront que renforcer le succès de cette opération dès son lancement. Le niveau de consensus et le réalisme des propositions qui en découleront assureront le succès appréhendé de l'opération.

Nous produirons un rapport écrit sur chacune des consultations, élaborerons ensuite un projet d'aménagement, un cadre réglementaire de type *Programme Particulier d'Urbanisme* (PPU) et proposerons enfin un scénario de réalisation qui en assurera la mise en œuvre progressive au cours des prochaines années.

Enfin, nous en dégagerons à la fois des actions et des investissements pour assurer à long terme l'atteinte de la vision globale retenue. Mais nous vous proposerons surtout quelques actions à réaliser à court terme pour enclencher concrètement la transformation positive des milieux étudiés, lesquels serviront d'exemples et de stimulants pour la suite des choses. Nous examinerons la possibilité de proposer la mise en place d'une table de concertation permanente afin de gérer les inévitables modifications en maintenant le niveau de consensus général.

Serge Filion, urbaniste émérite,  
Pour Anne Carrier Architecture et urbanisme ( AC/a)

## QUESTIONS ASSOCIÉES À 12 SUJETS DE RÉFLEXIONS DE L'ASSEMBLÉE DU 10 JUIN 2015

Note : Vous êtes invités à visiter [www.ville.levis.qc.ca/PPU](http://www.ville.levis.qc.ca/PPU) et à remplir le formulaire en ligne pour y déposer vos commentaires ou mémoires d'ici lundi le 29 juin 2015.

### 1. Territoire identitaire à l'étude pour le PPU du Vieux-Lévis

En considérant le contexte d'application du PPU du Vieux-Lévis et la justification du territoire proposé, est-ce que vous considérez que ces limites illustrent bien la zone regroupant les bâtiments et paysages exceptionnels et caractéristiques du lieu fondateur qui constitue le Vieux-Lévis? Selon vous, ce territoire vous semble-t-il fragilisé ou menacé quant à son développement et sa préservation? Devrait-on définir une zone de protection ou une zone tampon adjacente au secteur, et laquelle? Comment souhaitez-vous le Vieux-Lévis dans les décennies futures?

### 2. Identification des bâtiments et des paysages d'exception

Plusieurs bâtiments exceptionnels ont déjà été répertoriés dans le Vieux-Lévis. Selon vous, n'y aurait-il pas lieu d'identifier et de protéger aussi les lieux publics remarquables, les arbres d'alignement et les boisés de grande qualité, les crans rocheux et les falaises, les percées visuelles? Selon vous, est-ce que certains cadastres anciens et bâtiments secondaires d'exception méritent d'être protégés et mis en valeur en fonction de leur contribution aux paysages humanisés?

### 3. Utilisation de la rive fluviale

La rive du Saint-Laurent ne devrait-elle pas être préservée, restaurée s'il y a lieu, reboisée au besoin et surtout demeurer un corridor de circulation piétons /cyclistes permettant l'aménagement d'accès aux lieux publics et aux plans d'eau? Selon vous quels sont les usages à prioriser ou à permettre sur la rive? N'y aurait-il pas lieu, sur la berge, de n'autoriser les immeubles en hauteur qu'à certains endroits spécifiques, et adossés à la falaise tout en préservant de larges fenêtres visuelles?

### 4. Densification urbaine

Doit-on tendre vers une densification légère et progressive du Vieux-Lévis en encourageant la reconstruction des sites incendiés ou vacants, l'ouverture de rues secondaires appropriées, l'ajout d'étages, les agrandissements traditionnels ou contemporains de bâtiments existants...et à quelles conditions? Devrait-on permettre la subdivision des grands lots résidentiels qui caractérisent certaines rues ou propriétés? Pourrait-on permettre, sur ces grands lots, la construction de pavillon-jardin ou d'une autre maison à l'arrière en gardant le caractère identitaire?

### 5. Critères de design et d'aménagement des rues

Quels critères de design et d'aménagement devraient s'appliquer pour la réfection des rues et des ruelles publiques (trottoirs, traverses, plantations et mobilier urbain)? Souhaitez-vous un quartier à caractère plus piétonnier dans le Vieux-Lévis? Devrait-on préserver les parcours mère? (d'origine)?

### 6. Aménagements et gestion des stationnements, de l'accessibilité et de la sécurité

Considérant que l'enjeu du stationnement est toujours fragile et problématique dans les quartiers patrimoniaux, quelles sont les critères d'intervention souhaités pour le Vieux-Lévis? (ex. : parcs de stationnement hors sol, ilotés et végétalisés, sur rue, souterrain).

Quels sont les modes de gestion à privilégier selon vous? (ex. : payant, gratuit, vignettes, horodateurs, avec service de navettes...).

À votre avis, est-il souhaitable et nécessaire d'améliorer l'accessibilité au Vieux-Lévis par les différents modes de transport, et quels sont les enjeux à privilégier?

Selon vous, le Vieux-Lévis est-il sécuritaire et pourquoi?

## **7. Mixité d'usages**

Devrait-on encourager la venue de commerces de proximité dans le quartier faciliter le maintenir de ceux en place, et comment y parvenir? (ex : modifier et alléger certains volets de la réglementation, offrir de l'aide financière à certains types de commerces, procéder à un recrutement actif et ciblé).

Quel genre de mixité d'usages serait souhaitable dans le Vieux-Lévis ? Quelle taille ou gabarit pourrait être acceptable pour un immeuble à usage mixte ? Cela devrait-il dépendre de l'environnement dans lequel il s'insère?

Éléments de mixité urbaine:

- commerces: petites usines, ateliers artisanaux...
- équipements publics et institutionnels...
- types d'habitations: unifamiliales, bi-familiales, jumelées, en rangées, plex, immeubles locatifs en hauteur.

## **8. Sauvegarde du paysage bâti**

Quels bâtiments remarquables actuellement menacés en raison du manque d'entretien devraient être sauvés pour préserver le paysage bâti du Vieux-Lévis? Devrait-on en encourager la remise à niveau par les propriétaires? Quels sont les bâtiments en mal de vocation et en déficit d'entretien et qui devraient être recyclés pour d'autres usages? Et quels usages devrait-on favoriser ou permettre pour ces bâtiments?

## **9. Percées visuelles et parcours mère (nord / sud et est / ouest)**

Quels sont les corridors visuels à préserver dans les axes nord / sud, est / ouest, et en direction de Québec ? Quels sont les éléments repères ou sites remarquables qui caractérisent le Vieux-Lévis et dont l'accès visuel doit être préservé (fleuve, falaise, institutions, clochers...)?

Comment favoriser la fluidité, les contacts et les déplacements entre les parcours mère (Cote du Passage, Côte des Bûches, l'avenue Bégin, la rue St-Georges, la rue St-Laurent...) et aussi avec les pôles externes?

Selon vous, devrait-on mettre la table pour établir un rapprochement et faciliter l'accès entre le haut et le bas de la falaise, entre l'est et l'ouest, vers Québec, avec les développements du secteur Miscéo au sud ? Si oui, par quels moyens ?

## **10. Identification des espaces constructibles et des espaces non constructibles**

Devrait-on faire tous les efforts possibles pour indiquer les espaces vacants constructibles et ceux qui ne devraient jamais être développés afin de préserver le paysage général des implantations caractéristiques du Vieux-Lévis ? Par quels moyens les protéger à perpétuité?

## **11. Insertions contemporaines en milieu patrimonial**

Comment baliser les insertions contemporaines en milieu patrimonial sensible? Quelles seraient les balises à respecter par le nouveau patrimoine bâti? Selon vous, devrait-on pousser davantage la réflexion et la qualité architecturale pour les nouvelles constructions? Si oui, quels moyens pourrait-on mettre en œuvre pour y arriver ?

## **12. Tourisme et hébergement**

Devrait-on développer davantage la vocation touristique dans le Vieux-Lévis et comment? Si oui, énumérer les balises à respecter pour renforcer l'offre touristique? Par exemple, doit-on développer davantage de gîtes ou autre formule d'hébergement? Si oui, dans quels secteurs et dans quelles conditions ?

Avec le Festival de jazz, le Marché de Noël, les fêtes carnavalesques, les peintres de la nature et autres activités ponctuelles, le Vieux-Lévis a un fort potentiel d'animation. Devrait-on développer davantage ce type d'activités et renforcer l'offre touristique en favorisant la venue d'évènements publics, ou de festivals ? Si oui, quels types d'évènements devrait-on promouvoir, de quelle ampleur, et dans quels lieux ? Comment assurer la quiétude des habitants et des gens d'affaire en fonction de cet achalandage et du bruit occasionnel?