



Ville de
Lévis

Présentation du Projet de règlement RV-2020-20-55 modifiant
le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement

Revitalisation du secteur de la Traverse en favorisant le redéveloppement de la zone
M2163 située du côté sud de la rue Saint-Laurent, secteur Lévis

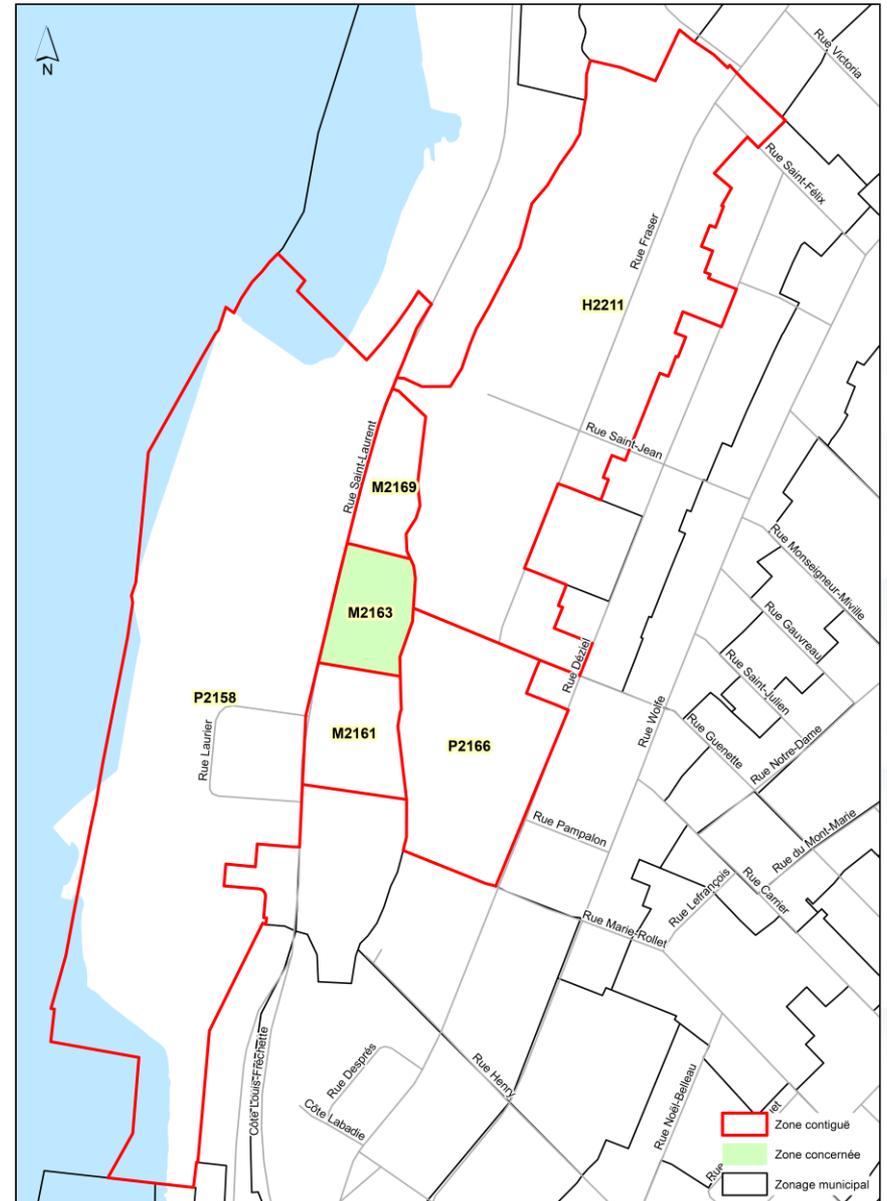
Consultation écrite

Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement (CCUA)

Sommaire de la présentation

1. Zone visée et zones contiguës au projet de règlement
2. Localisation du site visé
3. Mise en contexte
4. Modifications proposées
4. Échéancier projeté

Plan de la zone concernée et des zones contiguës



Localisation de la zone visée

Site visé



Mise en contexte

- Préconsultation sur invitation - 30 juin 2020 :
 - Présentation de 2 options :
 - Option #1 : Conforme au PPU Vieux-Lévis
 - Option #2 : Bonifiée afin de mieux répondre aux attentes des citoyens
 - Les citoyens présents ont voté unanimement en faveur de l'option #2

Mise en contexte

- Règlementation en vigueur (conforme au PPU Vieux-Lévis) :
 - 7 étages
 - 22 mètres
- Exigences :
 - Bâtiment à vocation hôtelière
 - 7^e étage en retrait vers la falaise
 - Restaurant panoramique sur le toit
 - Aucune norme concernant l'aménagement du toit
 - Aucune norme concernant la mécanique sur le toit

Mise en contexte

- Impacts de la réglementation en vigueur :
 - Conflit d'usages avec les résidents du haut de la falaise :
 - Nuisance odorante (restaurant et mécanique sur le toit)
 - Nuisance sonore (piscine et terrasse sur le toit)
 - Nuisance visuelle (restaurant et mécanique sur le toit)
 - Aucun impact sur le dynamisme de la rue Saint-Laurent
 - Localisation des usages commerciaux / publics sur le toit

Mise en contexte

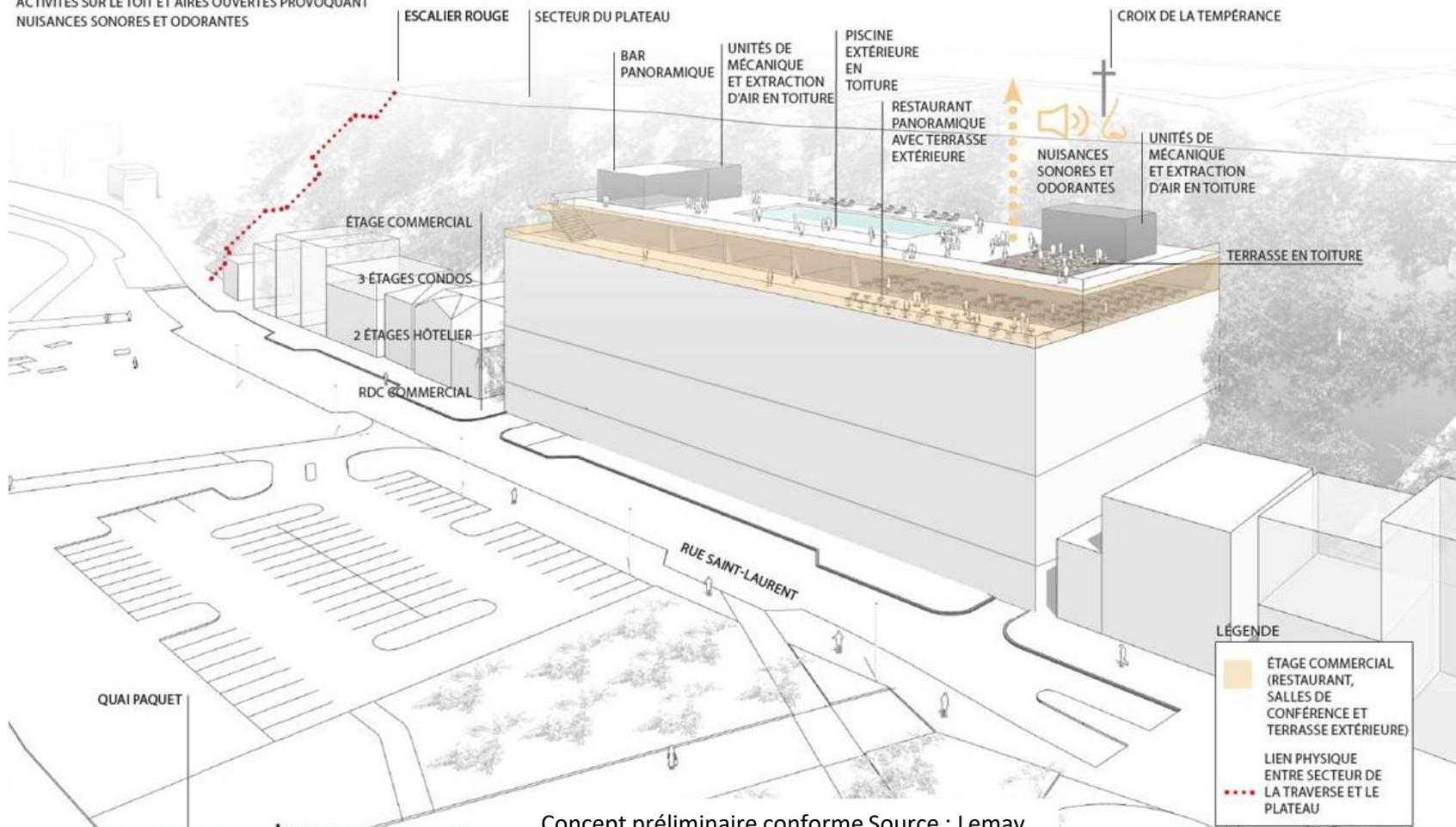
U4

- Exemple d'un projet conforme à la réglementation en vigueur et au PPU Vieux-Lévis

PROJET CONFORME À LA RÉGLEMENTATION

7 ÉTAGES - 22 MÈTRES

ACTIVITÉS SUR LE TOIT ET AIRES OUVERTES PROVOQUANT
NUISANCES SONORES ET ODORANTES



Concept préliminaire conforme Source : Lemay

Mise en contexte

- Demandes de la Ville au promoteur (printemps 2020) :
 - Diminution des conflits d'usages avec les résidents du haut de la falaise :
 - Usage résidentiel autorisé uniquement aux 6^e, 7^e et 8^e étage
 - en lien avec les bâtiments résidentiels situés au haut de la falaise (rue Fraser)
 - Restaurant panoramique situé au 5^e étage maximum
 - Intégration de la mécanique à même l'architecture du bâtiment
 - Aucun accès au toit autre que pour l'entretien
 - Toiture avec un maximum de couverture végétale
 - Relation avec la rue Saint-Laurent à optimiser
 - Usages commerciaux/publics (restaurant, spa, salles de conférence ou autres) localisés au 5^e étage maximum

Concept préliminaire - Été 2020

(Nécessitant la modification règlementaire suivante)



Objectifs de la modification réglementaire

- Revitaliser le secteur de la traverse en :
 - diminuant les potentiels conflits d'usages (nuisances sonore, odorante et visuelle) avec les cours arrière des habitations situées sur le haut de la falaise (rue Fraser)
 - favorisant le redéveloppement de la zone M2163 située du côté sud de la rue Saint-Laurent
 - maximisant le dynamisme de la rue Saint-Laurent en rapprochant les usages commerciaux de la rue
 - favorisant l'intégration optimale du projet dans son milieu

Objet de la modification

- Augmenter la hauteur maximale autorisée, afin de privilégier un toit végétalisé
- Prévoir un espace « public » au 5^e étage, au lieu de le prévoir sur le toit, afin de mieux répondre aux attentes des citoyens
- Autoriser, par étage, les usages permis
- Encadrer l'aménagement du toit



Esquisse d'ambiance préliminaire
Source : Lemay

Modifications à la grille des spécifications de la zone M2163 :

1. Augmentation de la hauteur maximale autorisée :
 - de 7 à 8 étages
 - de 22 mètres à 29 mètres

2. Précision sur la localisation verticale des usages autorisés :
 - L'usage P301 Stationnement
 - autorisé uniquement en souterrain

 - Les classes d'usages à vocation commerciale :
 - C1 Commerce et service sensible au transport en commun (ex.: restaurant)
 - C5 Débit d'alcool (ex.: bar)
 - C7 Commerce d'hébergement ou de congrès (ex.: hôtel)
 - C9 Commerce et service avec besoin mixte en transport (ex.: dépanneur)
 - autorisées aux 1^{er} (rez-de-chaussée), 2^e, 3^e, 4^e et 5^e étage inclusivement

 - L'usage I1 Industrie innovante
 - autorisé aux 2^e, 3^e, 4^e et 5^e étage inclusivement

 - L'usage H10 Habitation Multifamiliale isolée
 - autorisé aux 6^e, 7^e et 8^e étage inclusivement

3. Autorisation des usages H10 Habitation unifamiliale, I1 Industrie innovante et P301 Stationnement directement à la grille des spécifications et non en usages spécifiquement permis
4. Ajout des dispositions spécifiques pour la zone M2163 :
 - En lien avec l'aménagement du toit (détails à la diapositive #10)

Modifications à la grille des spécifications de la zone M2163

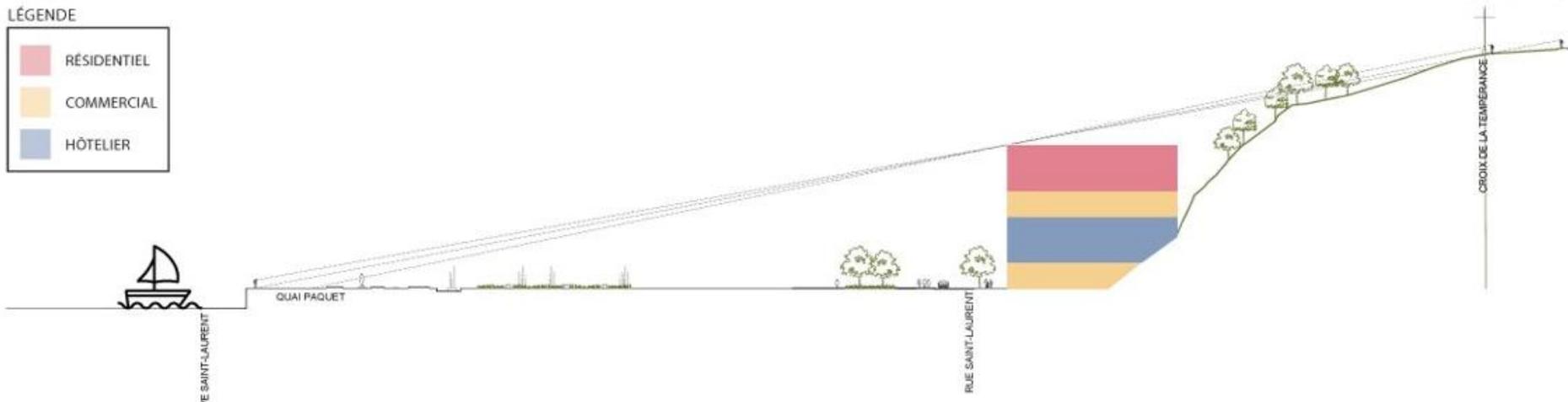
| Usage principal | | Terrain desservi | | | | Densité | | | Bâtiment principal | | | | | | Implantation | | | | | | | |
|---|--|---|-----------------|------------------|---------------|---|----------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| Usage autorisé | Description de l'usage autorisé | Sup. MAX de plancher (m²) | Largeur MIN (m) | Profond. MIN (m) | Sup. MIN (m²) | Sup. MAX (m²) | Densité nette MIN (log/ha) | Densité nette MAX (log/ha) | COS MIN (%) | Sup occup. au sol MIN (m²) | Sup occup. au sol MAX (m²) | Hauteur MIN étage | Hauteur MIN (m) | Hauteur MAX étage | Hauteur MAX (m) | Marge recul avant MIN (m) | Marge recul avant MAX (m) | Marge recul latérale MIN (m) | Marge recul latérale MAX (m) | Marge recul arrière MIN (m) | Marge recul arrière MAX (%) | |
| C1 | Commerce et service sensible au transport en commun (ex.: Restaurant) | Note 332 | Note 123 | Note 123 | Note 123 | | | | | | | 3 | 12 | 8 | 29 | 0,2 | | | | | | |
| C5 | Débit d'alcool | | Note 123 | Note 123 | Note 123 | | | | | | | 3 | 12 | 8 | 29 | 0,2 | | | | | | |
| C7 | Commerce d'hébergement ou de congrès | | Note 123 | Note 123 | Note 123 | | | | | | | 3 | 12 | 8 | 29 | 0,2 | | | | | | |
| C9 | Commerce et service avec besoin mixte en transport (ex.: vente de vêtements et de produits alimentaires) | Note 332 | Note 123 | Note 123 | Note 123 | | | | | | | 3 | 12 | 8 | 29 | 0,2 | | | | | | |
| H10 | Habitation Multifamiliale isolée | | Note 123 | Note 123 | Note 123 | | | | | | | 3 | 12 | 8 | 29 | 0,2 | | | | | | |
| I1 | Industrie innovante | | Note 123 | Note 123 | Note 123 | | | | | | | 3 | 12 | 8 | 29 | 0,2 | | | | | | |
| P301 | Stationnement | | Note 123 | Note 123 | Note 123 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Note 344 : H10, I1 et P301 | | Note 123: Les dimensions et la superficie minimales des terrains sont établies de manière à respecter les normes minimales des dimensions du bâtiment principal et des marges de recul minimales prescrites selon l'usage ou la zone. | | | | Note 319 : La hauteur maximale est de 22 mètres. La superficie du plancher du 7 ^e étage de tout bâtiment doit représenter au maximum 75 % de l'emprise au sol du bâtiment. Nonobstant l'article 17, le calcul du nombre d'étages s'effectue depuis le plancher du rez-de-chaussée et prend en compte tous les niveaux de plancher, peu importe leur superficie. Une cave, un sous-sol ou un vide sanitaire ne constitue pas un étage. | | | | | | Stationnement étagé ou souterrain | | | | | | | | | | |
| Usage spécifiquement prohibé | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Note usage Les usages H10 et I1 sont autorisés uniquement aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée et, quant à l'usage H10, sans maximum de logements. L'usage P301 est autorisé en cour arrière seulement. S'il est exercé dans un bâtiment principal, celui-ci doit être situé derrière un bâtiment principal d'usage mixte ou commercial. Dans ce dernier cas, la hauteur du bâtiment principal d'usage P301 ne doit pas excéder (en mètre) celle du bâtiment d'usage mixte. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| L'usage P301 est autorisé uniquement en souterrain. Les usages commerciaux C1, C5, C7 et C9 ne sont autorisés qu'aux cinq premiers étages. L'usage I1 n'est autorisé qu'au dessus du rez-de-chaussée et qu'en dessous du 6 ^e étage. L'usage H10 est autorisé uniquement aux étages situés au-dessus du 5 ^e étage, sans maximum de logements. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Note 332: Voir l'article 15.1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

LÉGENDE

- Modifications
- Ajouts
- Abc Suppressions

Impact de la modification de la hauteur

LÉGENDE



VUE DEPUIS LA CROIX DE LA TEMPÉRANCE - LE BÂTIMENT EST PLUS BAS QUE LA VÉGÉTATION ET N'A PAS D'IMPACT SUR LA VISIBILITÉ DU QUAI PAQUET ET DU FLEUVE



VUE DEPUIS L'ESCALIER ROUGE - LE BÂTIMENT EST DERRIÈRE LA VÉGÉTATION ET N'A PAS D'IMPACT SUR LA VISIBILITÉ DU QUAI PAQUET ET DU FLEUVE



Ajout d'une disposition spécifique à la zone M2163

Le toit de tout bâtiment principal doit être aménagé de la façon suivante :

1. Un minimum de 80 % de la superficie du revêtement doit être composé de végétaux, la hauteur de ces derniers ne pouvant excéder, en tout temps, 30 cm
2. Il ne doit comporter aucun accès autre que pour l'entretien du bâtiment

Lorsqu'installés sur un toit, les édicules de l'ascenseur et de l'accès au toit pour l'entretien doivent :

1. être dissimulés par un écran végétal (végétaux sur tous les côtés), à l'exception des grilles, cheminées ou autres éléments nécessaires au bon fonctionnement
2. être placés dans la partie arrière du toit qui correspond à la partie du toit située la plus près de la ligne arrière si on trace, à 30 % de la superficie totale du toit, une ligne parallèle à partir de la ligne avant

Autre règlement applicable à la zone M2163

Le Règlement RV-2019-19-74 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Le PIIA volet patrimonial s'applique au secteur visé

- Présentation au comité consultatif d'urbanisme en patrimoine (CCUP) en fonction des critères du PIIA :
 - la qualité des interventions dans les secteurs d'intérêt patrimonial
 - la préservation d'éléments significatifs sur le territoire
 - l'intégration et à l'architecture de tout projet

Esquisse d'ambiance préliminaire



PERSPECTIVE DEPUIS LA RUE SAINT-LAURENT

Échéancier projeté

| ÉTAPE | DATE |
|---|----------------------|
| Adoption du projet de règlement par le conseil de la Ville | 24 août 2020 |
| Avis public sur la consultation écrite <i>- Envoie des mémoires et commentaires entre le 1^{er} et le 15 septembre</i> | 31 août 2020 |
| Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement (CCUA) <i>- Analyse des commentaires</i> <i>- Recommandation du second projet de règlement</i> | 28 septembre 2020 |
| Adoption du second projet de règlement par le conseil de la Ville | Octobre 2020 |
| Adoption du règlement par le conseil de la Ville | Novembre 2020 |
| Entrée en vigueur | Janvier 2021 |

Pour toute question ou commentaire relatifs à ce projet de règlement, nous vous invitons à écrire à l'adresse suivante :

amenagementterritoire@ville.levis.qc.ca

Il nous fera plaisir de donner suite dans les plus brefs délais.