

**PROGRAMME
PARTICULIER
D'URBANISME**

**VILLAGE
SAINT-NICOLAS**

URBA-2018-032_Annexe de l'annexe 3



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

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

Je tiens à féliciter le comité de pilotage composé du conseiller municipal du district Saint-Nicolas, monsieur Clément Genest, de Revitalisation Village Saint-Nicolas, des professionnels de la Ville de Lévis et de la firme lévisienne Anne Carrier Architecture pour leur contribution exceptionnelle à l'élaboration du programme particulier d'urbanisme pour Saint-Nicolas.

Merci de votre engagement

Le maire de Lévis,

Gilles Lehouillier



Saint-Nicolas, le Village qui m'a vu naître et grandir. Je ne peux cacher ma joie et ma fierté, comme natif et élu du Quartier, de voir aujourd'hui se concrétiser ce programme particulier d'urbanisme. Notre beau Village, avec ses paysages bucoliques et sa riche histoire, mérite bien qu'on prenne ce moment de réflexion et de concertation visant à maintenir sa vitalité, son charme et son dynamisme. Vous avez fait la preuve, de part votre participation citoyenne au processus, de votre attachement à votre Village, et je vous en remercie.

J'aimerais également remercier et souligner le professionnalisme et la créativité des membres du comité de pilotage et des partenaires au projet, dont bien sûr l'organisme Revitalisation Village Saint-Nicolas, qui anime le quartier de façon exemplaire depuis plus de 10 ans. C'est par notre contribution commune en tant que ville, citoyens et partenaires du Village, que nous ferons une différence concrète dans notre beau Village.

Clément Genest

Conseiller Municipal, Quartier Saint-Nicolas

COMITÉ DE PILOTAGE

VILLE DE LÉVIS

M. Clément Genest, conseiller municipal district 2 – Saint-Nicolas

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

REVITALISATION VILLAGE SAINT-NICOLAS

Mme Lise Monette, présidente

M. René Fortin, directeur

ANNE CARRIER ARCHITECTURE

Équipe de projet

Anne Carrier, architecte MOAQ FIRAQ, chargée de projet

Robert Boily, B.Arch-b. sc. a.

Andrée-Anne Coll, urbaniste OUQ

Serge Fillion, urbaniste émérite OUQ

Martin L'Hébreux, architecte MOAQ

Laurence Saint-Jean, b.sc.arch, stagiaire en architecture

Consultant externe
(volet transport et mobilité)

David Paradis, urbaniste OUQ (Vivre en Ville)



© 2017, Ville de Lévis. Tous droits réservés.

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

TABLE DES MATIÈRES

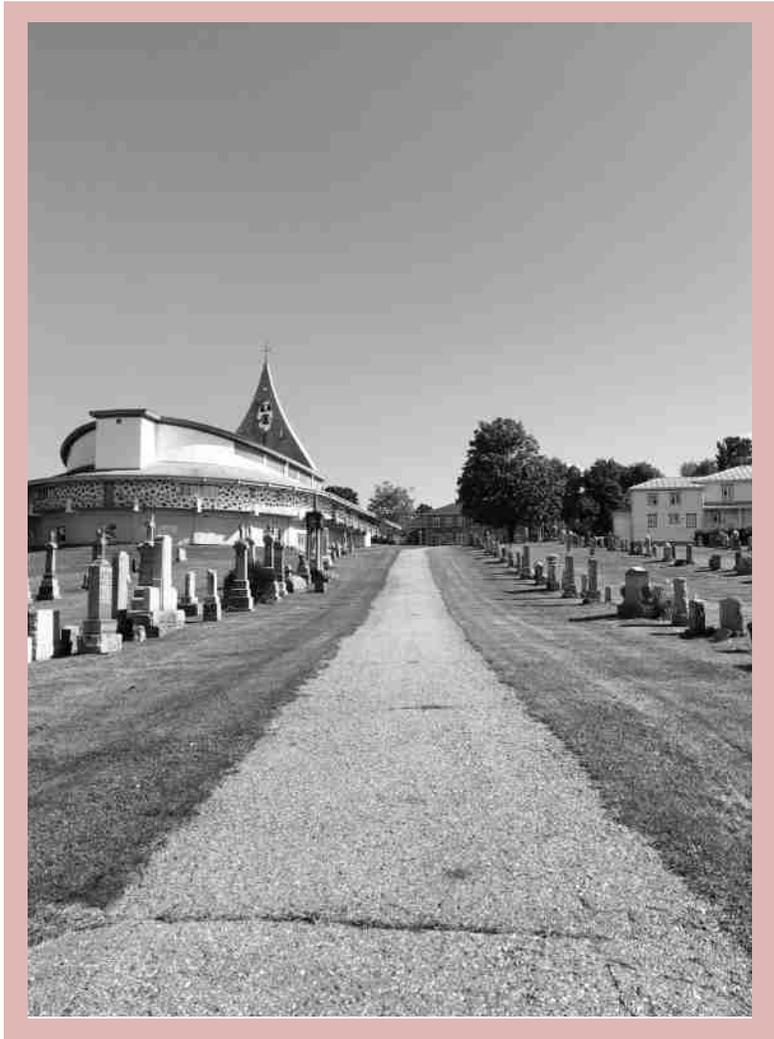
1 – INTRODUCTION	2
1.2 Présentation du comité de pilotage	2
1.3 Processus consultatif	3
2 – DIAGNOSTIC URBAIN	5
2.1 Mise en contexte	6
2.2 Historique du secteur d'intervention	9
2.3 Diagnostic urbain	14
2.4 Identification d'ensembles morphologiques	34
3 – VISION ET CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	39
3.1 Vision d'avenir de la Ville de Lévis	40
3.2 Vision d'avenir du Village Saint-Nicolas	41
3.3 Concept d'organisation spatiale	42
4 – ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	45
4.1 Orientation 1	46
4.2 Orientation 2	51
4.3 Orientation 3	54
5 – MISE EN OEUVRE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT	57
5.1 Route Marie-Victorin	59
6 – PLAN D'ACTION	67
7 – CONCLUSION	75
ANNEXE : MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES	81

LISTE DES CARTES

Carte 1 : Dynamiques régionales.....	6
Carte 2 : Situation urbaine.....	7
Carte 3 : Secteur du PPU Village Saint-Nicolas.....	8
Carte 4 : Limites du recensement.....	14
Carte 5 : Localisation des activités du Village Saint-Nicolas.....	19
Carte 6 : Localisation des parcs et espaces verts.....	21
Carte 7 : Valeur patrimoniale intrinsèque.....	26
Carte 8 : Secteur du PIIA patrimonial.....	27
Carte 9 : Réseau cyclable et de transport en commun.....	33
Carte 10 : Découpage morphologique du Village Saint-Nicolas.....	35
Carte 11 : Agrandissement du site du patrimoine de Saint-Nicolas.....	48
Carte 12 : Emplacement des interventions - Route Marie-Victorin.....	58
Carte 13 : Plan des affectations.....	83
Carte 14 : Plan de zonage.....	83
Carte 15 : Commerces d'hébergement.....	84

LISTE DES TABLEAUX ET FIGURES

Figure 1 : Rapport synthèse des pré-consultations.....	2
Figure 2 : Population par tranches d'âge en 2011.....	15
Tableau 1 : Revenu total par ménage privé en 2010.....	15
Figure 3 : Logements privés par types de construction (2011).....	16
Figure 4 : Plan des sentiers récréatifs de Saint-Nicolas (version 2014).....	23
Figure 6 : Vision d'aménagement - échelle Ville de Lévis.....	40
Figure 7 : Concept d'organisation spatiale.....	42
Figure 8 : Localisation du terrain des Frères des écoles chrétiennes et du terrain des Soeurs de Jésus-Marie.....	50
Figure 9 : Interventions A - Localisation.....	59
Figure 10 : Proposition A - Exemple de coupe de rue (A1).....	60
Figure 11 : Interventions B - Localisation.....	61
Figure 12 : Proposition B - Exemple de coupe de rue (B).....	62
Figure 13 : Proposition C - Exemple de coupe de rue (C1).....	63
Tableau 2 : Plan d'action.....	68
Tableau 3 : Modifications des grilles de spécifications.....	86



01

INTRODUCTION

1 – INTRODUCTION

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

LE VILLAGE SAINT-NICOLAS

Le Village Saint-Nicolas est un milieu reconnu pour sa qualité de vie, son charme champêtre et la richesse de ses patrimoines bâti, naturel et culturel. Ce village tricentenaire, situé au cœur des terres agricoles, constitue la porte d'entrée ouest de la ville de Lévis. Oscillant entre ville et campagne, le territoire du PPU est composé d'un noyau villageois s'articulant autour de l'église de Saint-Nicolas, de lotissements résidentiels plus récents s'accrochant à la route Marie-Victorin, de terres agricoles en culture et de crans rocheux. Surplombant le fleuve Saint-Laurent, le secteur entourant l'église offre des perspectives visuelles exceptionnelles sur les paysages laurentiens, alors que le secteur de l'embouchure de la rivière Aulneuse constitue un accès privilégié au cours d'eau.

Malgré les développements récents qu'il a connus, le village de Saint-Nicolas a su garder son charme et son caractère très villageois, faisant de lui une destination touristique recherchée. Toutefois, le noyau villageois est localisé en retrait des grandes voies de transit, ce qui le rend quasi invisible aux passants qui ne sont pas au fait de son existence. De plus, la route Marie-Victorin, qui sert de liant entre les différents ensembles qui composent le secteur du PPU, ne parvient pas à jouer son rôle unificateur et peine à renforcer les dynamiques villageoises. La sécurisation de cette voie pour tous ses usagers (piétons, cyclistes, automobilistes) et l'amélioration de la qualité visuelle de ses abords, entre autres, font partie des préoccupations qui motivent la revitalisation du secteur.

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Village Saint-Nicolas propose une vision d'avenir et des orientations d'aménagement permettant de guider certaines interventions physiques et réglementaires visant la revitalisation de la trame commerciale 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, tant publiques que privées, que la Ville de Lévis peut planifier et encadrer sur le territoire du quartier ancien, et ce, à court, moyen et long terme. 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 Village Saint-Nicolas;
- 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;
- Un plan d'action indiquant les moyens de mise en œuvre et les priorités d'intervention.

1.1 Comité de pilotage du PPU du Village Saint-Nicolas

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

- M. Clément Genest, conseiller municipal du district 2 – Saint-Nicolas, président du comité
- M. Jean-François Jourdain, direction de l'urbanisme (Ville de Lévis)
- M. Alain Carpentier, direction du développement économique et de la promotion (Ville de Lévis)
- M^{me} Lise Monette, présidente de Revitalisation Village Saint-Nicolas (RVSN)
- M. René Fortin, directeur de RVSN
- Anne Carrier Architecture, consultants mandatés en architecture et urbanisme.



Figure 1 : Rapport synthèse des pré-consultation *Imaginons ensemble l'avenir du Village Saint-Nicolas* résume les propos tenus et les commentaires émis lors du processus de consultations publiques tenues en amont du PPU. Il est disponible en ligne.

1.2 Processus consultatif

Des consultations publiques tenues en amont

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

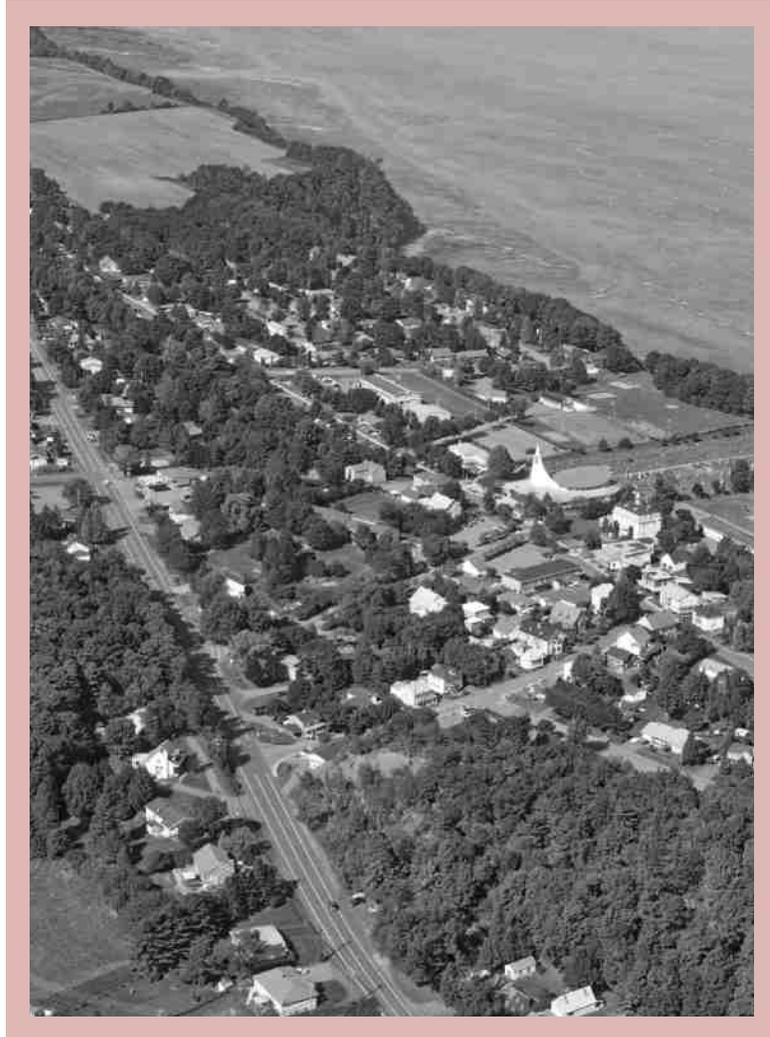
- Pré-consultation publique tenue le 30 septembre 2015 à l'église de Saint-Nicolas;
- Dépôt de mémoires individuels ou collectifs à la Ville de Lévis entre le 30 septembre et 30 octobre 2015;
- Pré-consultation publique sur invitation tenue le 10 novembre 2015 au presbytère de Saint-Nicolas;
- Rencontres individuelles tenues en décembre 2015 par Revitalisation Village Saint-Nicolas.

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

1. Territoire identitaire à l'étude du PPU du Village Saint-Nicolas
2. Circulation automobile, transport actif et transport en commun
3. Espace public, design des rues et stationnement
4. Paysages d'exception et percées visuelles
5. Utilisation de la rive fluviale
6. Patrimoine bâti exceptionnel et insertions architecturales contemporaines
7. Densification urbaine
8. Mixités des usages et commerces de proximité
9. Animation du milieu de vie, tourisme et hébergement
10. Espaces constructibles et espaces non constructibles
11. Autres thèmes

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

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



02

DIAGNOSTIC URBAIN

2 – DIAGNOSTIC URBAIN

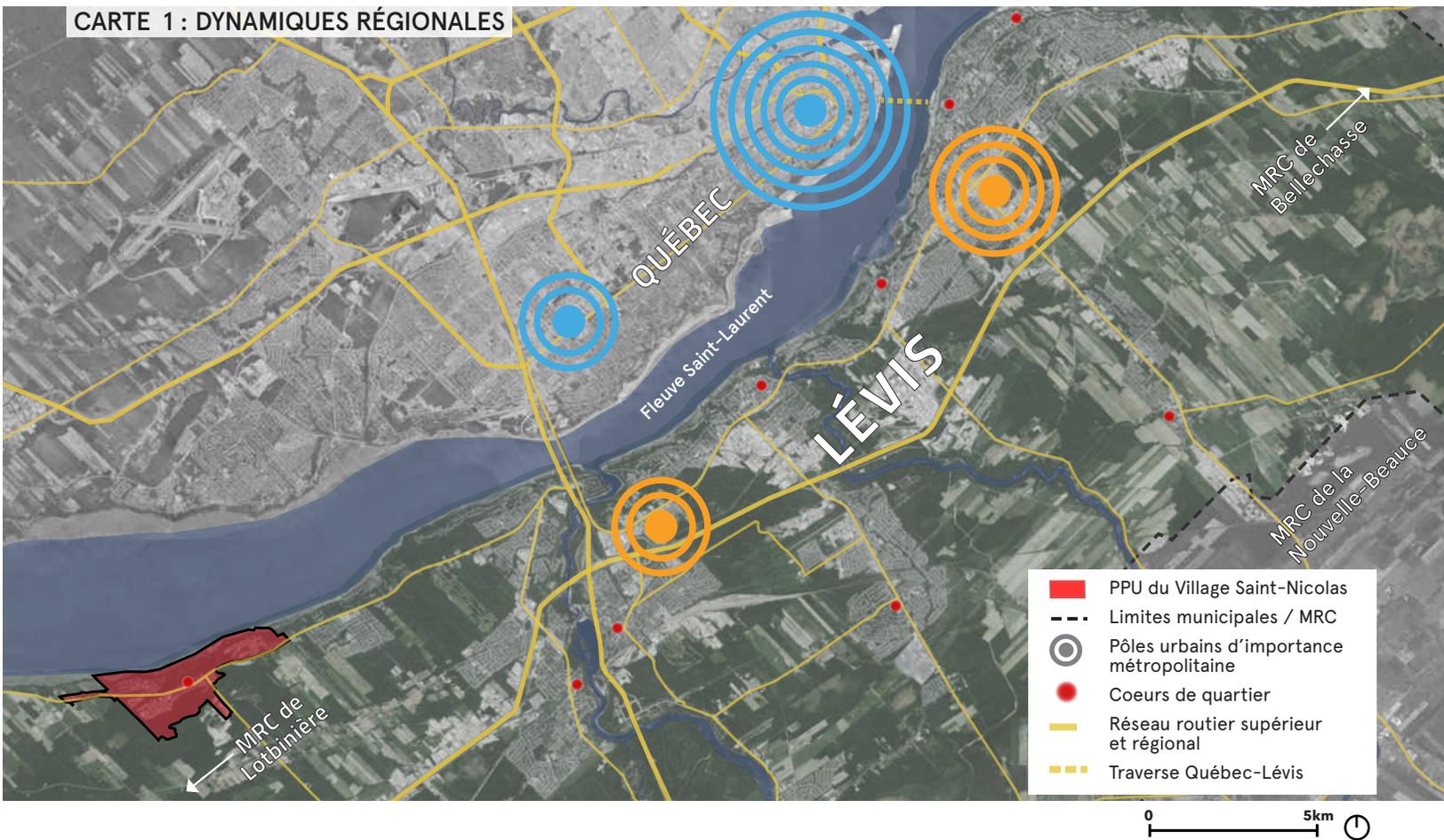
2.1 MISE EN CONTEXTE

2.1.1 Dynamiques régionales

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

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

CARTE 1 : DYNAMIQUES RÉGIONALES



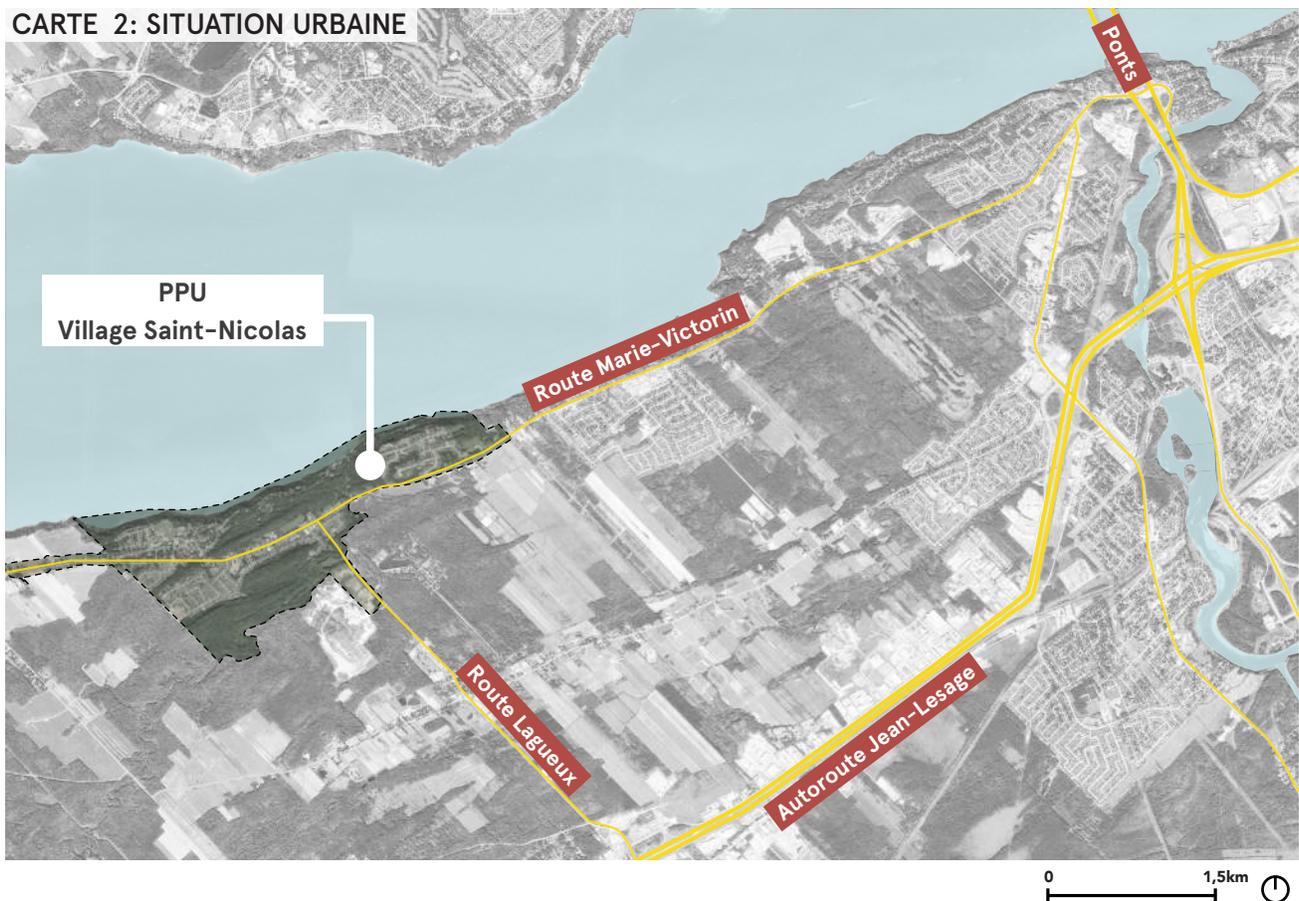
2.1.2 Situation urbaine

Porte d'entrée ouest du territoire lévisien, le village de Saint-Nicolas est reconnu pour la richesse de son patrimoine bâti, naturel et culturel tricentenaire ainsi que pour les nombreuses activités touristiques qui l'animent. Les bâtiments institutionnels et la plupart des activités commerciales du village se regroupent autour de la rue des Pionniers, rue principale du noyau ancien. Quelques commerces se déploient également de manière dispersée sur la route Marie-Victorin (132), qui traverse le secteur du PPU, ainsi qu'au croisement de la route Lagueux (171) qui relie directement Saint-Nicolas à l'autoroute Jean-Lesage (20).

Malgré la proximité du village des abords du fleuve Saint-Laurent, la topographie marquée de la falaise abrupte empêche l'accès direct au fleuve. Toutefois, la présence de cette falaise, de même que les crans rocheux de Saint-Nicolas offrent des points de vue d'exception sur le cours d'eau identitaire. La rivière Aulneuse et son embouchure situées légèrement à l'est du noyau villageois font également partie du territoire visé par le PPU.

Le Village Saint-Nicolas se trouve au nord de l'arrondissement Chutes-de-la-Chaudière-Ouest. Situé en marge des pôles de développement majeurs de Lévis (pôle Chaudière et pôle Desjardins), le Village Saint-Nicolas est enclavé entre la bordure fluviale et les crans rocheux, dans la partie agricole du territoire lévisien. D'ailleurs, même si la plus grande partie du territoire du PPU se trouve à l'intérieur du périmètre urbain, certains secteurs se trouvent dans la zone agricole.

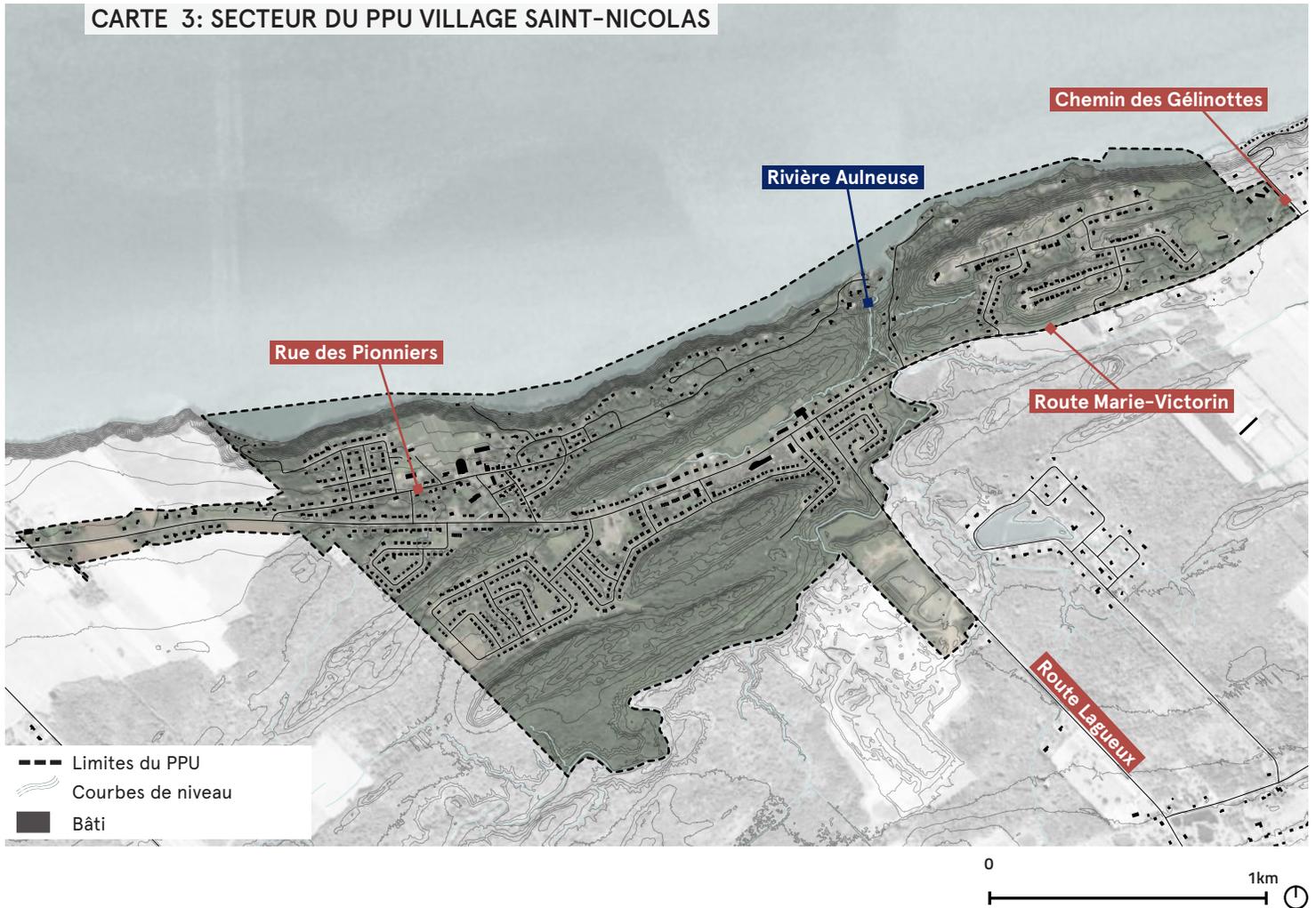
CARTE 2: SITUATION URBAINE



2.1.3 Délimitations du secteur visé par le PPU

Au nord, le territoire du PPU Village Saint-Nicolas est bordé par un important dénivelé qui se termine sur les abords du fleuve Saint-Laurent. Au sud, ce sont les crans rocheux situés près de la route Marie-Victorin qui constituent les limites du PPU. À l'ouest, le secteur visé s'étend jusqu'au site du patrimoine de Saint-Nicolas qui englobe la chapelle Notre-Dame-de-Grâce, la maison Pâquet et la maison Ignace-Pâquet. La frontière est du PPU est définie par le croisement de la route Marie-Victorin (132) et du chemin des Gélinittes.

CARTE 3: SECTEUR DU PPU VILLAGE SAINT-NICOLAS



panorama sur la rue des Pionniers

2.2 HISTORIQUE DU SECTEUR D'INTERVENTION

Une occupation humaine plus que millénaire

L'occupation humaine du secteur du village de Saint-Nicolas est probablement plus ancienne que ce que les documents historiques nous ont démontré. Des sites archéologiques situés à Saint-Nicolas, à l'ouest et à l'est du territoire d'étude, ont démontré une occupation amérindienne aussi ancienne que 3 000 ans avant notre ère. Dans le secteur qui nous intéresse, des indices nous permettent de présumer à une occupation beaucoup plus ancienne. La topographie particulière qui entoure le village, caractérisée par la présence de la rivière Aulneuse, d'importants crans rocheux ainsi que d'une importante sablière sont des éléments fondamentaux à considérer avant de se consacrer à l'arrivée des premiers colons européens.

Par comparaison, on retrouve dans le secteur de Saint-Romuald des composantes géographiques de même nature. Ce secteur recèle d'un grand nombre de sites archéologiques préhistoriques (présence amérindienne) qui démontrent une occupation humaine aussi ancienne que 10 500 et qui s'étale d'une manière quasi continue jusqu'à nos jours. La compréhension de ces sites archéologiques doit être mise en étroite relation avec les éléments géographiques, dont les crans rocheux, qui constituaient des îles à l'époque des mers anciennes (11 000 – 6 500 ans avant notre ère) où le niveau des eaux était 85 mètres plus élevé qu'actuellement. Les recherches archéologiques ont démontré que le territoire lévisien était occupé par des groupes humains à cette même époque. Cela laisse donc présumer que les crans rocheux entourant le village présentent un fort potentiel archéologique puisqu'ils présentent toutes les caractéristiques d'une occupation humaine préhistorique très ancienne.

De plus, la découverte de sites archéologiques amérindiens sur le territoire lévisien a démontré l'importance des cours d'eau pour les groupes autochtones. Ces cours d'eau servaient de voie de circulation pour pénétrer le territoire. Dans l'étude des occupations anciennes, il est important de considérer les cours d'eau anciens, c'est-à-dire ceux qui sont disparus en fonction de la variation du niveau du fleuve ainsi que des divers mouvements terrestres au fil des millénaires. La rivière Aulneuse et l'anse Ross sont des éléments évocateurs dans ce domaine d'étude. Ainsi, bien qu'aucun site archéologique ne soit identifié à proximité du secteur d'étude, tout porte à croire que les Amérindiens ont occupé le territoire avant la colonisation européenne. Un inventaire archéologique des zones de potentiels permettrait de confirmer cette hypothèse.

Une colonisation ancienne et durable

Historiquement, le territoire de Saint-Nicolas doit être associé à la seigneurie de Lauzon, créée dès 1636. Cette création purement administrative ne doit pas être considérée comme un acte fondateur de l'occupation du territoire; il faut attendre plusieurs décennies avant d'observer un véritable élan de peuplement. Claude Bermen de La Martinière, administrateur de la seigneurie de Lauzon de 1668 à 1881, est le premier à considérer la

colonisation de la propriété de manière sérieuse. Il ouvre les premières terres à l'ouest de la rivière Chaudière. En hommage à sa paroisse natale Saint-Nicolas de la Ferté, en France, Bermen de La Martinière attribue donc le toponyme Saint-Nicolas à l'ensemble de la portion ouest de la seigneurie.

Les premiers colons s'installent dès 1668. La paroisse est fondée officiellement en 1694, mais on ne peut considérer à ce moment l'organisation de la population comme une véritable agglomération formant un village. Il faut attendre à 1714 pour observer une implantation permanente dans le secteur de l'actuel village. Cette année-là, le seigneur Étienne Charest fait construire un important moulin à farine à l'embouchure de la rivière Aulneuse. L'aménagement d'un moulin à cet endroit jouera un rôle fondamental, autant dans le développement du village que dans l'économie locale.

L'exploitation de ce moulin est confiée à Jacques Beaufort qui réussit à en faire une installation lucrative. Ce moulin est exploité à son plein potentiel. Il figure parmi les principaux moulins de la région où les marchands faisaient moudre leurs grains pour l'exportation vers les Antilles. Le moulin de Saint-Nicolas fut équipé d'un crible cylindrique, qui assurait la qualité de ses produits. Parmi les clients, on compte bon nombre de marchands de Québec et de fournisseurs pour les postes de traite, dont celui de Tadoussac. En raison de sa situation et de la facilité d'accostage aux abords de l'anse, ce moulin devient le plus important de la seigneurie de Lauzon ainsi que celui qui apportait le plus de revenus. En 1720, Jacques Beaufort fait don d'un terrain à la fabrique de Saint-Nicolas pour la construction d'une église dans le but de remplacer la petite chapelle qui tombait alors en ruine. Ce terrain, situé sur un promontoire à près de deux kilomètres à l'ouest du moulin, deviendra la pierre angulaire du village.

Tout au long du Régime français, la croissance de la population est lente, mais régulière. La richesse des terres contribue à faire de Saint-Nicolas un lieu reconnu dans la colonie pour s'établir aisément. Quelques habitations se groupent autour de l'église, formant un noyau de développement. Cependant, on ne peut toujours pas considérer les lieux comme un village.

En 1759, au cours de la Conquête, les troupes britanniques incendient le moulin ainsi que la plupart des habitations et des bâtiments de ferme. Seule la maison Filteau, construite vers 1721, a été préservée à la suite de cette tragédie et constitue une exception. La conservation de ce bâtiment peut s'expliquer par l'hypothèse qu'il ait été utilisé pour loger les troupes britanniques. Les rares bâtiments du Régime français encore présents à Lévis offrent les mêmes caractéristiques que la maison Filteau, soit un positionnement sur une crête, offrant ainsi un bon poste d'observation ainsi qu'un corps de logis de grand gabarit pour loger plusieurs personnes.



la résidence de Benjamin Filteau vers 1890

Les moulins, la croissance du village

Au lendemain de la Conquête, le moulin est reconstruit rapidement et la vie reprend lentement son cours. Un élan sans précédent prend forme vers 1812. Le seigneur John Caldwell entreprend d'importants travaux afin de transformer les moulins à farine dans la seigneurie en moulins à sciage. À Saint-Nicolas, d'importants travaux sont réalisés entre 1812 et 1819, dont le creusage d'un canal à partir de la rivière Beurivage pour alimenter les moulins à longueur d'année. Pour construire les moulins et s'assurer de la meilleure technologie et des meilleurs équipements de sciage qui soient, Caldwell fait venir des ouvriers spécialisés, tant européens qu'américains. La production est considérable et nécessite une importante main-d'œuvre. C'est ainsi que la transformation des moulins amorce une véritable croissance du village de Saint-Nicolas. Une nouvelle église est construite en 1821 et l'on observe alors un regroupement d'habitations et de services autour du lieu de culte. Le village prend forme. En 1836, les installations sont achetées par David Ross, un important marchand de bois et seigneur de Saint-Gilles. Quelques années plus tard, son fils William Gerrard Ross agrandit et modernise le moulin existant et fait construire de nouvelles installations. Des jetées sont construites sur la plage afin de permettre l'accostage de navires pour le chargement. Vers 1860, les lieux se présentent comme un véritable complexe industriel avec les installations de productions, l'usine à gaz, les bureaux ainsi que les logements pour les travailleurs. Les activités aux chantiers sont telles que la population de Saint-Nicolas augmente du tiers en peu de temps, uniquement grâce à l'arrivée des nouveaux ouvriers.



le village de Saint-Nicolas en 1898



la route Marie-Victorin, à la hauteur de la rivière Aulneuse, vers 1870

L'aménagement des habitations se concentre principalement entre l'église et les moulins, soit dans les segments de l'actuelle rue des Pionniers et du chemin du Moulin-Ross. À cela, ajoutons l'aménagement d'un quai du côté est de la rivière Aulneuse, point de départ du chemin Craig, qui prendra une importance considérable dans la colonisation des cantons situés au sud-ouest de Québec. Afin de relier le début du chemin avec le fleuve, d'où arrivent un grand nombre de voyageurs, on utilise un chemin qui débute à l'anse Ross, remonte l'actuelle route Lagueux vers le sud et qui bifurque en diagonale à travers la concession Saint-Jean. Un quai public est aménagé en 1830, ce qui a pour effet d'augmenter considérablement le nombre de voyageurs dans le secteur. Des auberges sont ouvertes pour profiter de cette manne.

Le village de Saint-Nicolas vit alors des années de croissance, dynamisé par les moulins ainsi que le va-et-vient des voyageurs. Jusqu'en 1880, on pourrait croire que cette effervescence serait sans fin. Or, cette même année, on assiste à la fermeture brutale du moulin à scie à la suite d'une importante crise dans le marché du bois. Ajoutons que depuis 1870, un grand nombre de voyageurs ont délaissé le quai public au profit du chemin de fer. Il s'ensuit une importante crise au cours de laquelle on assiste à un exode de la population, autant vers l'extérieur de la région que du pays.



le quai Baker vers 1890

Retour à l'agriculture

La planche de salut pour la survie du village demeure la production agricole, soit l'activité qui a contribué à la naissance du lieu. D'un village industriel et effervescent, l'atmosphère devient paisible et bucolique. Au début du 20^e siècle, l'activité agricole redevient prédominante. On remarquera une longue tradition religieuse à Saint-Nicolas. Elle s'exprime par un grand nombre de femmes et d'hommes qui se sont consacrés au sacerdoce, mais également dans des ensembles bâtis. Tout d'abord, au cœur du village, se trouvent l'église et le presbytère, le couvent des Sœurs de la Charité de Québec ainsi que la chapelle de procession est. À l'ouest du village se trouve une concentration de bâtiments anciens qui est hautement significative et connue sous l'appellation du domaine Paquet. Autour de la maison Paquet, construite vers 1760, se trouvent l'ancien ermitage ainsi que la chapelle Notre-Dame-de-Grâce, dont les qualités architecturales sont manifestes. À une autre échelle, on retrouvera à l'est du village des propriétés de villégiature appartenant à des communautés religieuses, dont les Sœurs de la Charité de Québec, les Sœurs de Jésus-Marie ainsi qu'une ancienne colonie de vacances appartenant aux Frères des écoles chrétiennes. Ces deux dernières propriétés ont récemment fait l'objet d'une acquisition par la Ville de Lévis afin de protéger ces terrains de grande valeur et de favoriser l'accès au fleuve.

Jusqu'en 1950, le village se concentre essentiellement entre le presbytère et l'actuelle rue Baronnet, les terres en culture encerclent la zone bâtie. L'église construite en 1823 trône au centre de l'agglomération. En 1907, d'importants travaux de rénovation et de restauration ont pour effet de transformer la façade du temple sous un aspect médiéval, avec tourelles et créneaux. Une tragédie frappe le village alors que l'église est entiè-



les semailles dans le village en 1951

rement détruite par un incendie le 22 novembre 1961. Le projet de remplacement est en complète rupture avec l'architecture traditionnelle qui caractérise le village, autant par ses formes et sa conception que et par son implantation. L'architecte André Gilbert propose un concept évoquant la nef d'un navire, en référence à la tradition maritime

présente dans la paroisse. Le clocher-façade rappelle à la fois la voile d'un navire et la mitre de l'évêque saint Nicolas. Cette construction moderne marque les esprits; certains vantent son audace et son regard vers l'avenir, d'autres trouvent scandaleux cet anachronisme au cœur d'un centre reconnu pour sa richesse patrimoniale. Malgré tout, la construction de la nouvelle église aura eu pour effet une importante prise de conscience de la haute valeur architecturale du village de Saint-Nicolas.



l'église de Saint-Nicolas

Le village de Saint-Nicolas est traversé par la route nationale numéro 3, reliant Lévis à Longueuil. Ce tracé correspond à l'entièreté de la rue des Pionniers. À l'image de bien des villages au Québec, la circulation automobile génère une intéressante vitalité économique. L'augmentation du nombre de véhicules dans les années d'après-guerre amène son lot d'inconvénients, notamment sur des voies qui avaient été aménagées à l'origine pour les voitures à chevaux. Le ministère de la Voierie entreprend, vers 1952, des travaux pour tracer une nouvelle voie afin de détourner l'essentiel du trafic en dehors du village. Ce nouvel aménagement n'aura pas d'effets majeurs sur l'économie du village et contribuera à augmenter le caractère paisible et pittoresque des lieux.



la trame viaire du village de Saint-Nicolas en 1950 (à gauche) et en 2015 (à droite)

Les années 1960-1970 représentent un véritable renouveau pour Saint-Nicolas. Le déclin de l'agriculture s'accompagne d'une hausse importante de la population, principalement en raison du lotissement de certaines terres pour la création de nouveaux développements résidentiels. Malgré ce vent de changement, le caractère du village est préservé, conscient de l'importante valeur de son patrimoine. Afin de protéger les bâtiments exceptionnels du domaine Paquet ainsi que les résidences environnantes de haute qualité architecturale, la municipalité de Saint-Nicolas crée en 1987 un site du patrimoine, en vertu de l'ancienne Loi sur les biens culturels (LBC).

En somme, le développement du territoire de Saint-Nicolas est bien antérieur à la naissance du village, ce dernier représente toutefois un milieu exceptionnel tant pour sa riche histoire que pour son patrimoine bâti d'une qualité remarquable. Le village de Saint-Nicolas représente l'un des précieux témoins de l'occupation traditionnelle sur le territoire lévisien et conserve une authenticité remarquable.

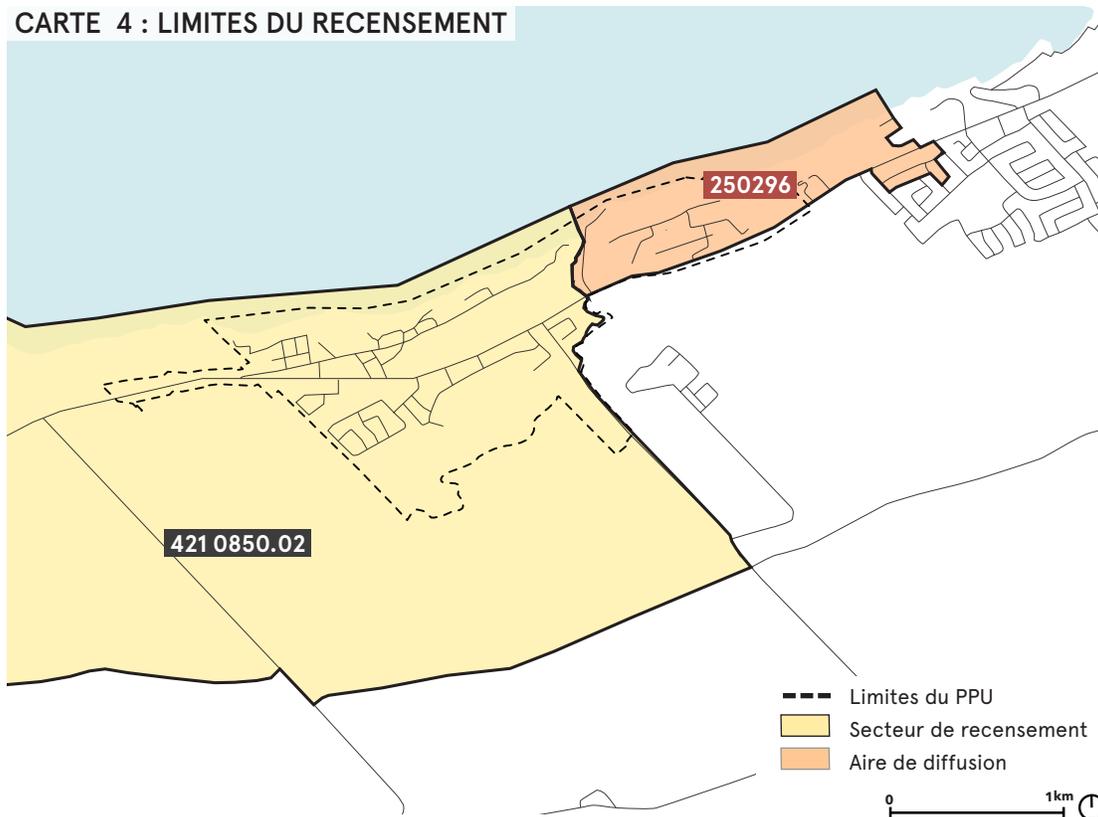
2.3 DIAGNOSTIC URBAIN

2.3.1 Profil sociodémographique et économique du Village Saint-Nicolas

Portrait global

Le territoire visé par le PPU Village Saint-Nicolas compte environ 2 758 résidents selon le recensement de 2011, alors que la ville de Lévis en compte 138 769 pour la même année (Statistique Canada, 2012). Entre 2006 et 2011, le secteur du village de Saint-Nicolas a bénéficié d'une croissance démographique importante d'environ 20,2%, alors que pour la même période, l'ensemble du territoire lévisien a connu une croissance de population de 6,7%. La densité de population du Village Saint-Nicolas est d'environ 105 hab./km². Il est toutefois à noter que ces données incluent les terres agricoles à l'ouest du village qui ne font pas partie du territoire du PPU. À titre comparatif, la densité de population est de 3 500 hab/km² dans le quartier du Vieux-Lévis et de 309 hab/km² pour la ville de Lévis (Statistique Canada, 2012).

CARTE 4 : LIMITES DU RECENSEMENT

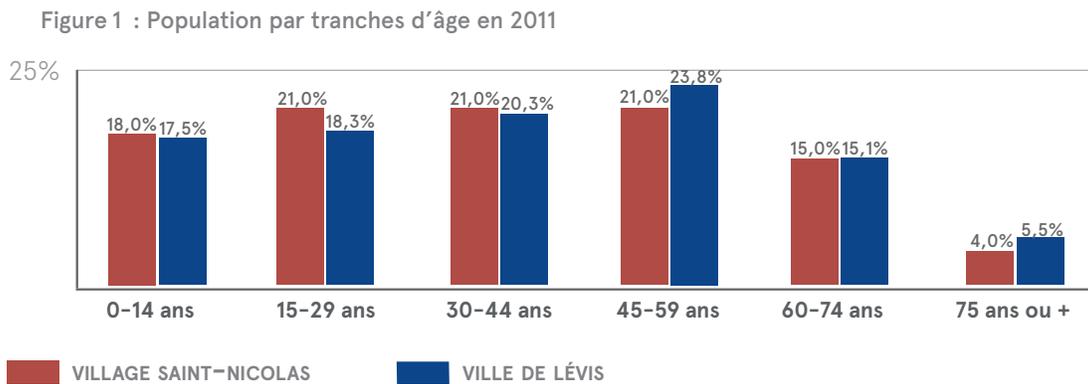


Il est difficile de définir des données socioéconomiques précises pour le territoire du PPU du Village Saint-Nicolas, puisque les limites du PPU ne suivent pas celles du recensement canadien. Toutefois, en ajoutant une aire de diffusion (plus petite délimitation géographique du recensement canadien) qui recoupe le secteur est du PPU au secteur du recensement qui englobe tout la partie ouest du quartier, il est possible de relever certaines informations pertinentes qui recourent approximativement les frontières du secteur du PPU. Puisque certaines données ne sont pas disponibles pour les aires de diffusion, certains éléments d'analyse se réfèrent strictement au secteur de recensement 421 0850.02.

Âge et taille des ménages

Comme le met en lumière la figure 3, les structures de population du village de Saint-Nicolas et de la ville de Lévis sont relativement semblables. Toutefois, la proportion de personnes âgées de moins de 45 ans est plus élevée dans le secteur du PPU que dans l'ensemble de la ville de Lévis. De plus, environ 38,5% des ménages privés sont composés de 3 personnes ou plus, laissant supposer qu'une grande proportion de familles avec enfants habitent le territoire du Village Saint-Nicolas. En comparaison, près de 83% des ménages privés du Vieux-Lévis sont composés de 2 personnes ou moins.

Par ailleurs, l'âge médian du quartier ancien est de 37,5 ans en 2011 pour le secteur du PPU, alors qu'il est de 40,7 ans à Lévis pour la même année (Statistique Canada, 2012). La proportion de personnes dépassant les 75 ans est moindre à Saint-Nicolas que dans l'ensemble du territoire lévisien.



Source : Statistique Canada, 2012.

Revenu et emploi

Le tableau 2 montre que le revenu total des ménages privés en 2010 pour le secteur du PPU de Saint-Nicolas s'apparente à celui de la ville de Lévis, bien que la proportion des ménages gagnant plus de 100 000\$ soit inférieure. D'ailleurs, le revenu médian de Saint-Nicolas en 2010 (69 019\$) est semblable à celui de Lévis (68 932\$) (Statistique Canada, 2012).

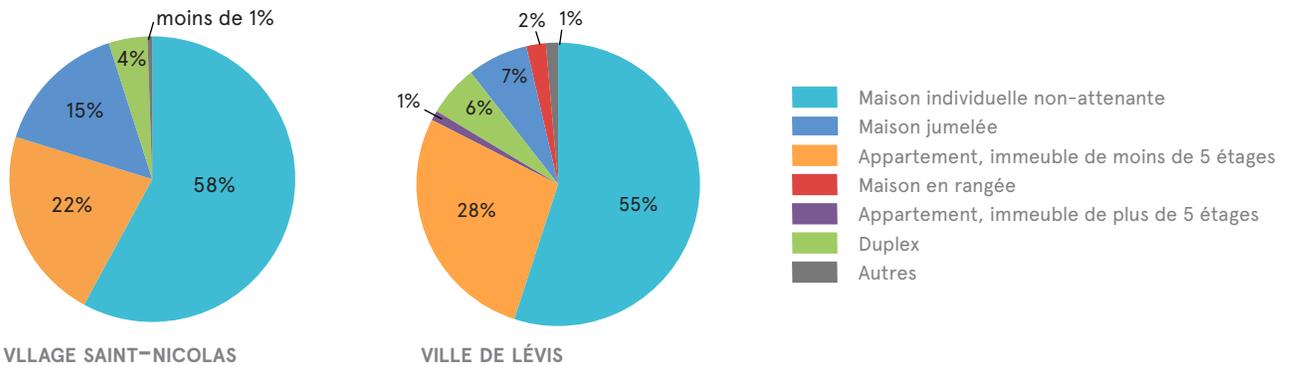
La population active du village de Saint-Nicolas travaille principalement dans le domaine des affaires (17,9%), de l'enseignement et des services sociaux (19,1%) et de la vente et service (17,2%). Le taux de chômage de Saint-Nicolas en 2011 est faible. Il se situe à environ 3,8%, ce qui s'apparente à celui de la région de Québec pour la même période.

Tableau 1 : Revenu total par ménage privé en 2010		
Revenu total brut	Saint-Nicolas (secteur de recensement)	Ville de Lévis (division de recensement)
Moins de 5 000 \$	3,2% (30)	1,4% (150)
5 000 \$ à 9 999 \$	0% (0)	1,0% (115)
10 000 \$ à 14 999 \$	1,6% (15)	2,8% (100)
15 000 \$ à 19 999 \$	2,7% (25)	3,9% (195)
20 000 \$ à 29 999 \$	10,1% (95)	7,4% (215)
30 000 \$ à 39 999 \$	7,9% (75)	9,7% (275)
40 000 \$ à 49 999 \$	7,9% (75)	9,4% (235)
50 000 \$ à 59 999 \$	7,9% (75)	9,2% (190)
60 000 \$ à 79 999 \$	17,5% (165)	16,4% (180)
80 000 \$ à 99 999 \$	16,9% (160)	13,2% (265)
100 000 \$ à 124 999 \$	9,0% (85)	11,3% (325)
125 000 \$ à 149 999 \$	4,8% (45)	6,4% (390)
150 000 \$ et plus	8,5% (80)	7,5% (335)
Revenu total médian	69 019 \$	68 932 \$

Logements et types d'habitations privées

Sur le territoire du village de Saint-Nicolas, 78% des ménages privés sont propriétaires de leur logement tandis que dans l'ensemble de la ville de Lévis cette proportion atteint 70% (Statistique Canada, 2012). Les types de logements privés qui prédominent sont principalement les mêmes, mais le Village Saint-Nicolas présente une moins grande variété de types de logement. En effet, en 2011 aucun ménage ne loge dans des appartements dans des immeubles de plus de 5 étages ni dans des maisons en rangée.

Figure 2 : Logements privés par types de construction (2011)



VILLAGE SAINT-NICOLAS

VILLE DE LÉVIS

Source : Statistique Canada, 2012

Par ailleurs, le coût d'habitation mensuel moyen que paient les locataires du secteur du Village Saint-Nicolas est de 581\$ en 2011, alors qu'il est de 676\$ pour l'ensemble de la ville de Lévis pour la même année (Statistique Canada, 2013).



divers types de logement du secteur du PPU Village Saint-Nicolas

ENJEUX - PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE ET SOCIOÉCONOMIQUE

- Le développement d'une offre de logements diversifiés pouvant convenir à une clientèle composée de jeunes familles.
- La prise en considération de la population vieillissante dans le design des aménagements publics.

2.3.2 Dynamiques de quartier

Un organisme de revitalisation dynamique

L'organisme Revitalisation Village Saint-Nicolas regroupe des citoyens, des gens d'affaires et des représentants d'organismes communautaires du quartier Saint-Nicolas qui participent bénévolement à l'amélioration, au développement et à la promotion de leur

milieu de vie. L'organisation vise à «créer des conditions favorables à la concertation entre les différents acteurs pour un milieu de vie accueillant, harmonieux et dynamique et pour susciter le développement social et économique». Ses activités se divisent en trois volets : animation et promotion, développement économique et améliorations physiques et mise en valeur du patrimoine. Depuis sa mise en place en 2004, RVSN a organisé plusieurs fêtes au village et participe activement à faire découvrir et redécouvrir les charmes du Village Saint-Nicolas

Une communauté villageoise active

Au cœur du noyau villageois, l'école du Grand Voilier de la Commission scolaire des Navigateurs est très soucieuse du développement harmonieux et durable du quartier, du développement des équipements culturels et sportifs et de l'aménagement des aires publiques contiguës aux terrains de l'école. Elle fait également preuve d'une vision communautaire des ressources du village pour maximiser les impacts positifs de ses activités pour l'ensemble des résidents du quartier. De même, le Café du Village qui a ouvert ses portes dans l'ancien Magasin général accueille et organise toutes sortes d'activités sociales et culturelles, participant activement à l'effervescence du quartier. Également dans le noyau villageois, le bâtiment du presbytère abrite un Centre de diffusion d'art et du patrimoine (Espace culturel du Quartier Saint-Nicolas) et temporairement les bureaux de la corporation du Village en arts, en attendant leur relocalisation dans l'Espace Marie-Victorin. L'Espace culturel du Quartier met de l'avant une programmation culturelle qui anime le Village Saint-Nicolas en organisant entre autres des expositions, des séances cinématographiques en plein-air ou encore des marchés d'artisans. Par ailleurs, la Fabrique de la Paroisse Saint-Nicolas de Lévis est le fiduciaire du trésor collectif de la population : l'imposante église d'architecture moderne. Ce bâtiment phare de l'identité nicoloise prend place au cœur de la communauté.



l'Espace Culturel du quartier Saint-Nicolas, organisme qui loge dans le bâtiment de l'ancien presbytère, organise plusieurs activités culturelles dans le village de Saint-Nicolas

Des citoyens engagés et amoureux de leur quartier

Gens d'affaires, retraités et résidents engagés s'entendent pour une vision du Village Saint-Nicolas qui conserve son charme champêtre et l'intégrité de ses richesses patrimoniales accumulées durant plus de 300 ans d'histoire. Les citoyens de Saint-Nicolas se sont manifestés, nombreux, comme des gens amoureux de leur quartier et soucieux de son développement. Ils ont démontré leur intérêt et leur capacité à bâtir un programme particulier d'urbanisme réaliste et qui saura répondre à leurs aspirations et leur intérêt.

ENJEUX - DYNAMIQUES DU QUARTIER

- L'implication des forces vives du milieu dans l'animation du quartier;
- La bonification des espaces publics du village de Saint-Nicolas et des équipements facilitant la tenue d'activités ponctuelles et des événements.

2.3.3 Activités et fonctions urbaines dans le Village Saint-Nicolas

Présentation générale des activités et fonctions urbaines du Village Saint-Nicolas

Le secteur du Village Saint-Nicolas est un quartier principalement résidentiel où les activités à caractère public et commercial se concentrent au sein d'un noyau villageois relativement bien défini.

Depuis la route Marie-Victorin, ce noyau villageois s'avance vers le fleuve et se déploie sur la rue des Pionniers. S'y trouvent les deux pavillons de l'école primaire du Grand Voilier, l'église de Saint-Nicolas, le presbytère et l'ancien couvent recyclé aujourd'hui en résidence pour personnes âgées. Autour de ce pôle institutionnel s'articulent quelques commerces de proximité.

Les autres activités commerciales du secteur du PPU sont dispersées sur la route Marie-Victorin. Cette offre commerciale est davantage axée vers les automobilistes et s'intensifie au croisement de la route Lagueux. Elle est composée notamment d'une station d'essence, de garages, d'un concessionnaire automobile et d'une boucherie. Le projet de l'Espace Marie-Victorin est en cours de réalisation au coin de la rue de l'Orée et de la route Marie-Victorin (132). Il s'agit d'un projet mixte de locaux communautaires et de logements qui propose différents types d'habitation, dont plusieurs unités de logement destinées aux personnes âgées en légère perte d'autonomie et aux familles à faible revenu. La variété des types offerts permettra de répondre à des besoins diversifiés et favoriserait la mixité sociale; de l'hébergement touristique pourrait aussi être envisagé.

Outre ce projet, l'offre résidentielle du territoire visé par le PPU est principalement composée de bâtiments unifamiliaux isolés ou jumelés de petits gabarits. Les secteurs résidentiels en cours de construction s'implantent près de la route Marie-Victorin poursuivent le développement du territoire selon la même typologie résidentielle.

En périphérie du secteur visé par le PPU, les usages résidentiels et agricoles se rencontrent sur la route Marie-Victorin, tandis qu'aux abords du fleuve Saint-Laurent plusieurs résidences de villégiature sont implantées de manière à profiter des qualités paysagères des lieux.

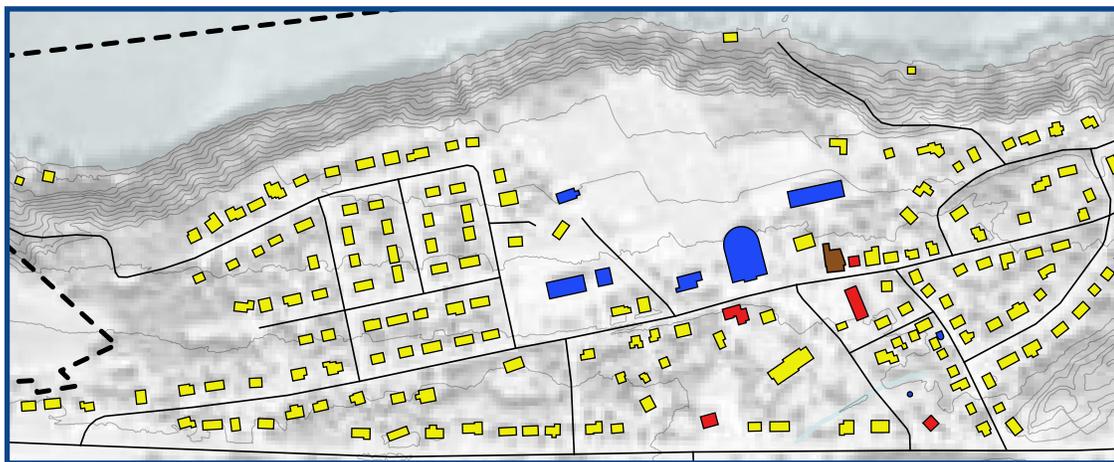
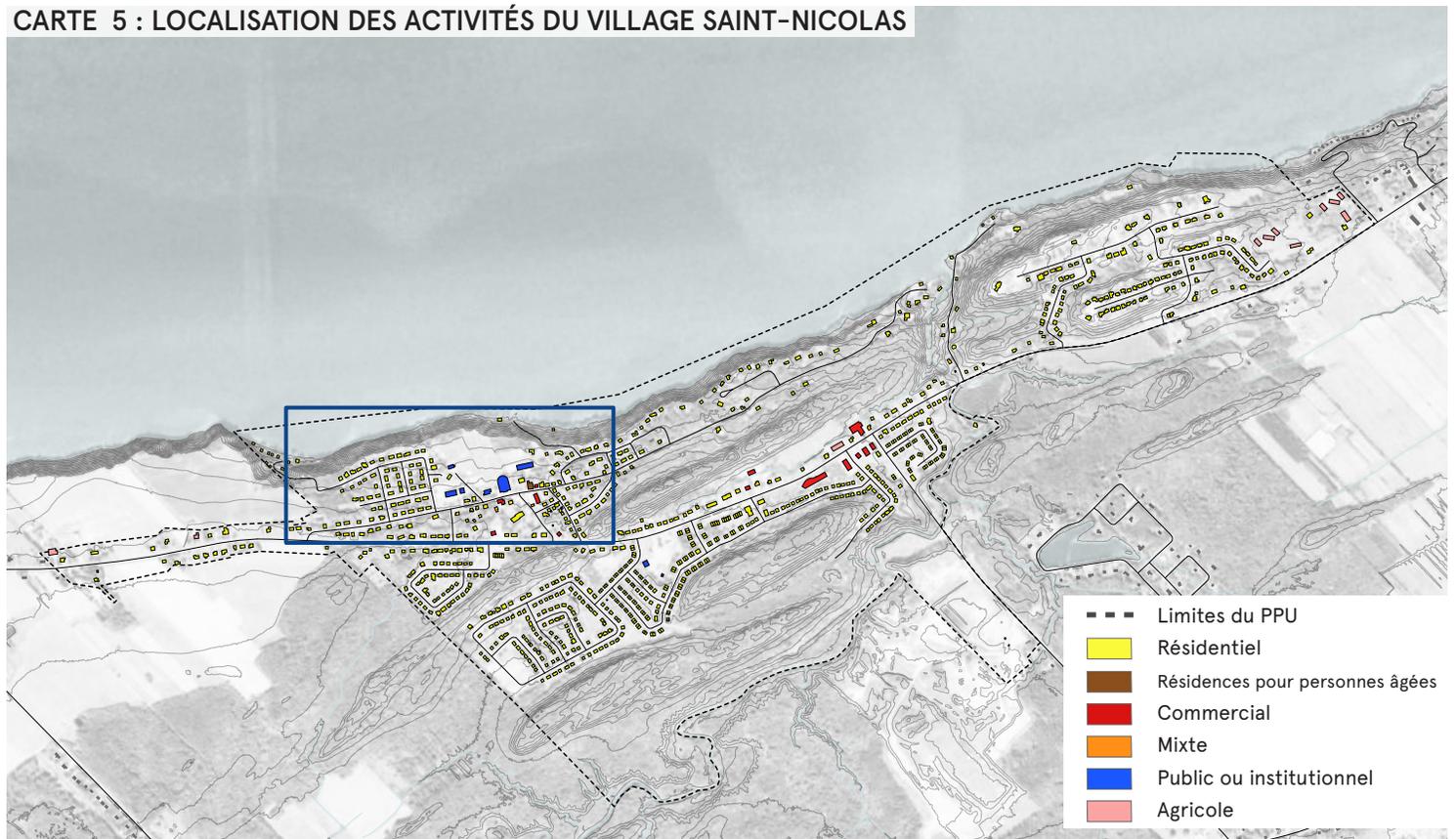


coeur institutionnel du noyau villageois



nouveaux développements résidentiels

CARTE 5 : LOCALISATION DES ACTIVITÉS DU VILLAGE SAINT-NICOLAS



résidences dans le noyau villageois



terres agricoles

Portrait actuel du développement commercial

Le portrait commercial du secteur Saint-Nicolas dressé par la Fondation Rues Principales (2014) met en évidence les forces et les faiblesses du quartier en matière de développement économique. Quelques constats émanent de son analyse sur le territoire visé par le PPU :

- Le Village Saint-Nicolas côtoie le développement du secteur commercial à la tête des ponts qui lui fait forte compétition.
- Les activités commerciales du Village Saint-Nicolas sont fortement influencées par ses terres agricoles.
- Le quartier manque de commerce de détail, de restauration et de divertissement par rapport aux services qui sont plus nombreux.

ENJEUX - DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

- Diversification de l'offre commerciale au cœur du village;
- Bonification de l'attractivité des commerces, notamment par l'amélioration de l'affichage commercial dans le noyau villageois;
- Mise en valeur du patrimoine par l'art dans le Village Saint-Nicolas;
- Mise en valeur du secteur agricole en assurant un meilleur lien avec le village;
- Évaluation du potentiel d'hébergement touristique du quartier.

2.3.4 Parcs et espaces publics

Une variété d'espaces et d'ambiances

Le secteur du PPU de Saint-Nicolas regorge d'attraits naturels. Les crans rocheux au sud, les berges du fleuve Saint-Laurent et de la rivière Aulneuse ainsi que les espaces publics urbains offrent des ambiances variées et complémentaires.

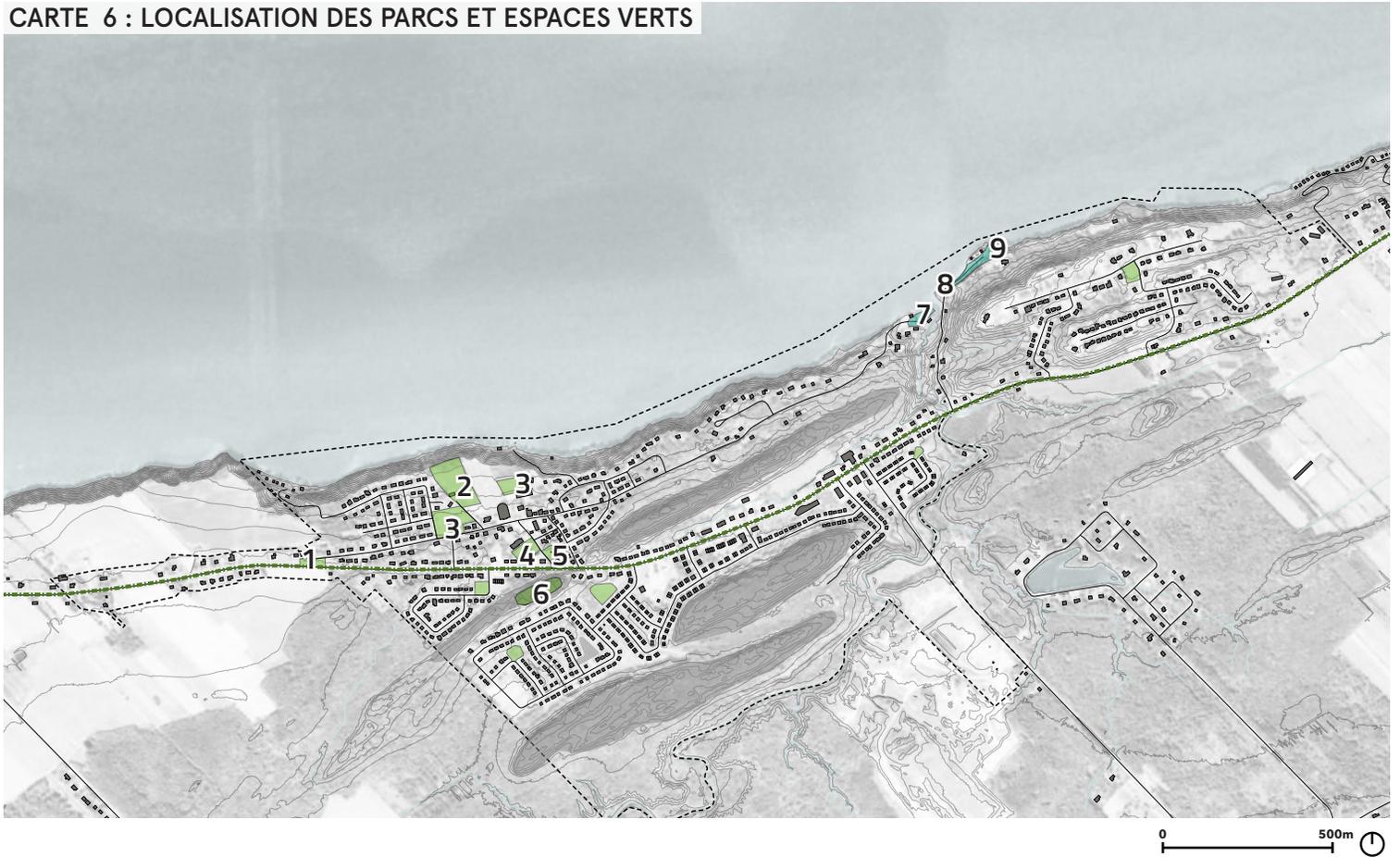


parc Jean-Dumets



parc le Picart

CARTE 6 : LOCALISATION DES PARCS ET ESPACES VERTS



	Limites du PPU		
	Bâti	Parcs et espaces publics	
	Parcs et espaces verts	1. Parc du Patrimoine	Accès au fleuve
	Belvédères	2. Parc Jean-Dumets	7. L'Anse Ross
	Route verte	3. Cours de l'école du Grand Voilier	8. Plage du chemin du Quai
	Accès fluviaux	4. Parc Le Picart	9. Ancien quai Baker
		5. Parc du Tricentenaire	
		6. Parc de la Tour d'O	



parc du Patrimoine



parc du Tricentenaire

Un grand parc au coeur du village

Tant par sa localisation que par les activités qu'il propose, le parc Jean-Dumets occupe une place centrale pour le Village Saint-Nicolas. Ce parc est utilisé pour la pratique d'activités sportives, de pique-niques et offre des percées visuelles exceptionnelles sur le fleuve Saint-Laurent. Ses installations (modules de *skatepark*, piscine, terrains de tennis, volleyball, etc.) permettent des usages variés qui rejoignent plusieurs générations de résidents de Saint-Nicolas. Le *Plan directeur des parcs, des espaces verts et des équipements récréatifs de la ville de Lévis* (2007) et le mémoire de Revitalisation Village Saint-Nicolas dans le cadre de l'aménagement des Sentiers récréatifs de Saint-Nicolas (2014) note le manque d'entretien des équipements, notamment pour la piscine, les terrains de tennis et la maison de services. De plus, afin de compléter l'offre du parc Jean-Dumets, RVSN propose l'ajout de végétation, d'un lieu de rassemblement avec scène et de toilettes publiques.

Trois espaces publics symboliques

Les parcs Le Picart et du Tricentenaire prennent place de part et d'autre de la rue de Saint-Nicolas, voie qui relie la rue des Pionniers à la route Marie-Victorin, lien physique entre la route primaire et le coeur du village.

À vocation culturelle, le parc le Picart est un espace dédié aux résidents. Encadré par des bâtiments, sa topographie uniforme se prête bien à la tenue d'activités artistiques et aux expositions en plein air. Lors de consultations précédentes, il a été proposé d'affirmer davantage le caractère culturel de cet espace public en y ajoutant de l'art public. De plus, RVSN souligne la pertinence d'y ajouter du mobilier urbain afin de favoriser son appropriation par les citoyens.

Le parc du Tricentenaire, comme son nom l'indique, souligne les quelque trois cents ans d'existence de l'établissement nicolois. À saveur commémorative, ce parc est de petite taille, mais avec ses aménagements en gradins permettent d'accueillir environ une centaine de personnes pour des spectacles en nature. Le parc du Patrimoine, quant à lui, a été aménagé par la Ville de Lévis en 2015. Il marque l'entrée ouest du village de Saint-Nicolas.

Des parcs de voisinage

En plus des cours d'école des pavillons de l'école du Grand Voilier et des installations du parc Jean-Dumets, plusieurs petits parcs comportent des modules de jeux destinés aux enfants. En effet, chaque lotissement résidentiel situé à l'extérieur du village possède un petit parc de voisinage. C'est le cas notamment sur la rue des Saisons, la rue de l'Aulneuse, la rue du Muletier et sur la rue de la Montagne.

Des belvédères potentiels

Plusieurs points hauts du parc Jean-Dumets, du cimetière adjacent à l'église, du site de l'ancienne tour d'eau et des crans rocheux offrent des vues spectaculaires sur le paysage fluvial. Certains de ces lieux bénéficieraient d'un aménagement particulier afin de permettre aux résidents et visiteurs d'en profiter davantage.

Les sentiers récréatifs de Saint-Nicolas : un projet structurant

Le projet de sentiers récréatifs dans le secteur Saint-Nicolas, à proximité du noyau villageois, vise à relier les espaces publics existants, à bonifier les espaces verts sous-utilisés et à donner un accès au fleuve Saint-Laurent, à la rivière Aulneuse et à différents sites d'intérêt du quartier. D'une dizaine de kilomètres, ces sentiers pédestres permettront de protéger les espaces naturels nicolois et de les mettre en relation avec les attraits du Village Saint-Nicolas.

En plus des travaux d'aménagement des sentiers, des haltes et de la signalétique, certains travaux de sécurisation des parcours existants seront nécessaires, notamment sur la route Marie-Victorin qui constitue le liant entre toutes les zones de parcs que comprend le projet.

Inscrit au Schéma d'aménagement révisé (2016), le parc urbain des sentiers récréatifs de Saint-Nicolas fera partie des 10 grands parcs urbains de la ville de Lévis. Si l'élaboration du concept final des sentiers récréatifs s'est réalisée en 2016, les travaux d'aménagement sont prévus pour 2018 et leur coût est inscrit au PTI 2018-2019-2020.



Figure 3 : plan des sentiers récréatifs de Saint-Nicolas (version 2014)

Accès au fleuve

Alors qu'au cœur du village, la relation avec le fleuve est essentiellement visuelle, certains secteurs du territoire visé par le PPU Village Saint-Nicolas permettent d'accéder physiquement aux berges du fleuve Saint-Laurent. La CMQ a effectué en 2015 un recensement de accès au fleuve de toute la ville de Lévis et a noté les particularités de chacun d'entre eux.

Anse Ross

Autrefois lieu d'activités des moulins Ross, le site de l'anse Ross possède aujourd'hui des installations sommaires vouées à la contemplation et la détente. L'espace sobrement aménagé permet de profiter des vues panoramiques sur le Saint-Laurent et d'en apprendre davantage sur l'histoire des moulins Ross. Une rampe de mise à l'eau permet aux détenteurs de petites embarcations de jouir des lieux sans être embêtés par des embarcations à moteur comme elles y sont interdites. Les visiteurs de l'anse Ross peuvent aussi profiter de ce lieu pour observer les oiseaux aquatiques, dont l'habitat fait partie d'une aire de conservation de juridiction provinciale. D'ailleurs, c'est Conservation de la nature Canada (CNC) qui est propriétaire et gestionnaire des lieux. Le projet des sentiers récréatifs prévoit l'aménagement du sentier pour accéder à l'anse Ross ainsi que la construction d'une passerelle piétonne pour rejoindre la plage du chemin du Quai.

Plage du chemin du Quai

Le site de la plage du chemin du Quai possède deux accès au fleuve qui sont entrecoupés de terrains privés. L'accès à la grève et à l'embouchure de la rivière Aulneuse est rendu possible par la présence de sentiers informels. Le site ne présente aucun aménagement particulier et fait partie, tout comme l'anse Ross, de l'aire de conservation des oiseaux aquatiques des battures de Saint-Nicolas. Un stationnement permet aux visiteurs de profiter de cet espace qui est propriété de la Ville de Lévis.

Ancien quai Baker

La Ville de Lévis est également propriétaire du site de l'ancien quai Baker, où se trouve une plage de sable et de gravier aux abords du Saint-Laurent. Aucune installation particulière ne prend place sur le site, mais un petit stationnement facilite l'accès des visiteurs. Depuis ce site, il est possible de se rendre à pied à l'anse Ross lors des marées basses. Dans les potentiels d'aménagement du lieu, notons que le terrain adjacent à l'est, propriété des Frères des Écoles Chrétiennes, appartient maintenant à la Ville de Lévis pour favoriser l'accès au fleuve et s'inscrit dans le projet des sentiers récréatifs de Saint-Nicolas.

ENJEUX - PARCS, BELVÉDÈRES ET ACCÈS AU FLEUVE

- Mise en relation des nombreux espaces verts, des crans rocheux, des parcs urbains et des accès fluviaux par la concrétisation du projet des sentiers récréatifs de Saint-Nicolas;
- Mise en valeur de la rive fluviale, notamment par la construction d'une passerelle piétonne entre l'anse Ross et le chemin du Quai;
- Mise en valeur du potentiel du terrain des Frères des Écoles Chrétiennes et de celui de la communauté des Soeurs de Jésus-Marie;
- Aménagement d'espaces de stationnement et de bâtiments de services en prévision de la concrétisation du projet des sentiers récréatifs de Saint-Nicolas;
- Mise en valeur des espaces verts existants en fonction de leur utilisation par différentes clientèles (mobiliers urbains, art urbain, pavoisement);
- Entretien des équipements et du mobilier des différents parcs et quais.

2.3.5 Cadre bâti du Village Saint-Nicolas

Avec ses 300 ans d'histoire, le village de Saint-Nicolas est un lieu ancien d'implantation coloniale en Amérique du Nord. Toutefois, rares sont les bâtiments qui peuvent encore aujourd'hui témoigner de cette occupation. En effet, mis à part deux ou trois bâtiments datant du XVIII^e siècle, ce sont surtout des bâtiments des XIX^e et XX^e siècles qui marquent le paysage villageois de Saint-Nicolas. Ainsi, le visiteur qui arpente le village en parcourant la rue des Pionniers d'est en ouest remarquera principalement du côté sud de la rue, la présence d'une dizaine de résidences coiffées d'une toiture à deux versants avec larmiers retroussés typiques de l'architecture du XIX^e siècle. De plus, la présence de quelques résidences à toitures mansardées ici et là le long de la rue des Pionniers n'est pas sans rappeler que le village de Saint-Nicolas a connu une période prospère pendant le XIX^e siècle, lequel a été marqué par l'arrivée de nouveaux ménages attirés par le boom économique et l'essor industriel des chantiers de bois. L'édifice abritant autrefois le couvent et datant de 1876 ainsi qu'une petite maison située presque immédiatement à l'est de ce dernier constituent de beaux exemples de ce type de bâtiments. Un peu plus à l'ouest de l'église, l'architecture des résidences, beaucoup plus contemporaine, se démarque nettement de celle des résidences situées à l'est de l'église. Ce constat explique du même coup que le village de Saint-Nicolas a conservé jusqu'aux années 1950 un caractère éminemment rural et que ce n'est que suite aux améliorations du réseau routier que la portion de territoire située à l'ouest du cœur institutionnel du village s'est densifiée.

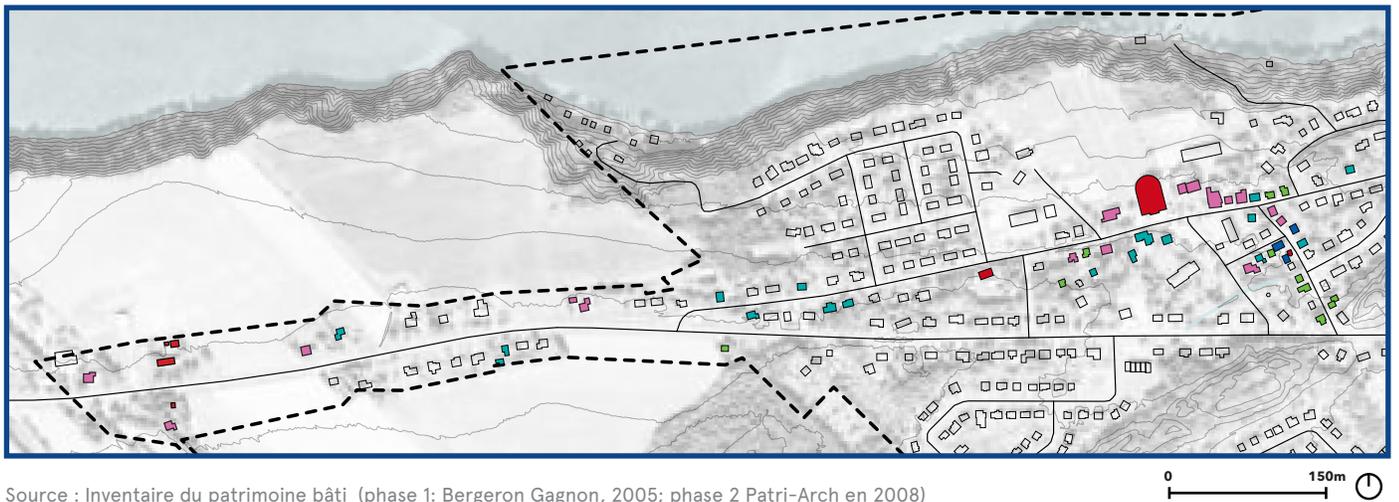
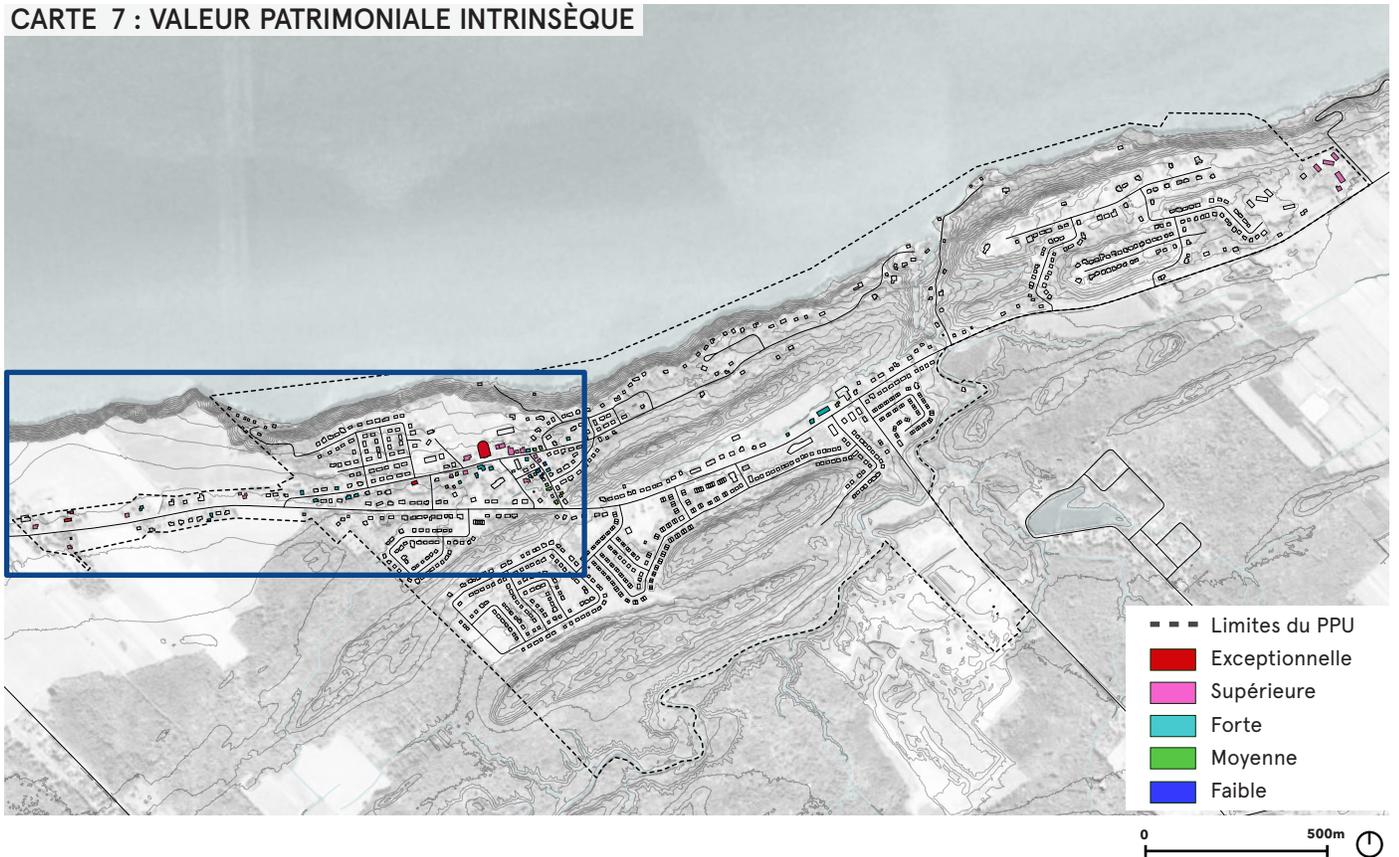
Si les témoins de l'architecture du XVIII^e siècle sont peu nombreux dans le village de Saint-Nicolas, les quelques exemples encore présents sur le territoire marquent toutefois le paysage de par leur qualité, mais aussi de par la position stratégique qu'ils occupent. La maison Filteau, datant de 1720 et située à mi-chemin entre l'entrée est et ouest du village, se place en surplomb sur le cran rocheux et rappelle, avec ses bâtiments agricoles secondaires, les tous débuts du village de Saint-Nicolas. Située un peu plus à l'ouest en dehors des limites du village, la maison Pâquet construite à la fin du régime français est un des rares exemples de « maison bloc » au Québec. Cette maison est classée monument historique depuis 1989 tout comme la chapelle Notre-Dame-de-Grâce, construite vers 1867, située en face, qui est tout aussi surprenante par sa localisation et son architecture néo-gothique. Ces bâtiments font partie du site du patrimoine de Saint-Nicolas qui comprend huit bâtiments anciens et leurs dépendances construits entre 1760 et 1887 ainsi qu'une résidence contemporaine. La constitution du site du patrimoine dès 1987, alors que la Loi sur les biens culturels ne donne ce pouvoir aux municipalités qu'en 1985, traduit une forte volonté de protection du patrimoine à Saint-Nicolas. Enfin, le bâtiment emblématique du village de Saint-Nicolas est sans aucun doute l'église Saint-Nicolas construite en 1961, remplaçant l'église plus traditionnelle qui fut détruite lors d'un incendie. Bijou d'architecture moderne, elle constitue une des premières églises empruntant ce style architectural à être érigée sur la rive sud.

En somme, le patrimoine bâti de Saint-Nicolas est à la fois riche, unique et diversifié. Le village a d'ailleurs su conserver tout son charme et son caractère typiquement villageois qui en font toujours aujourd'hui un milieu de vie convivial et recherché.



la maison Pâquet et la chapelle Notre-Dame-de-Grâce font partie du site du patrimoine de Saint-Nicolas

CARTE 7 : VALEUR PATRIMONIALE INTRINSÈQUE



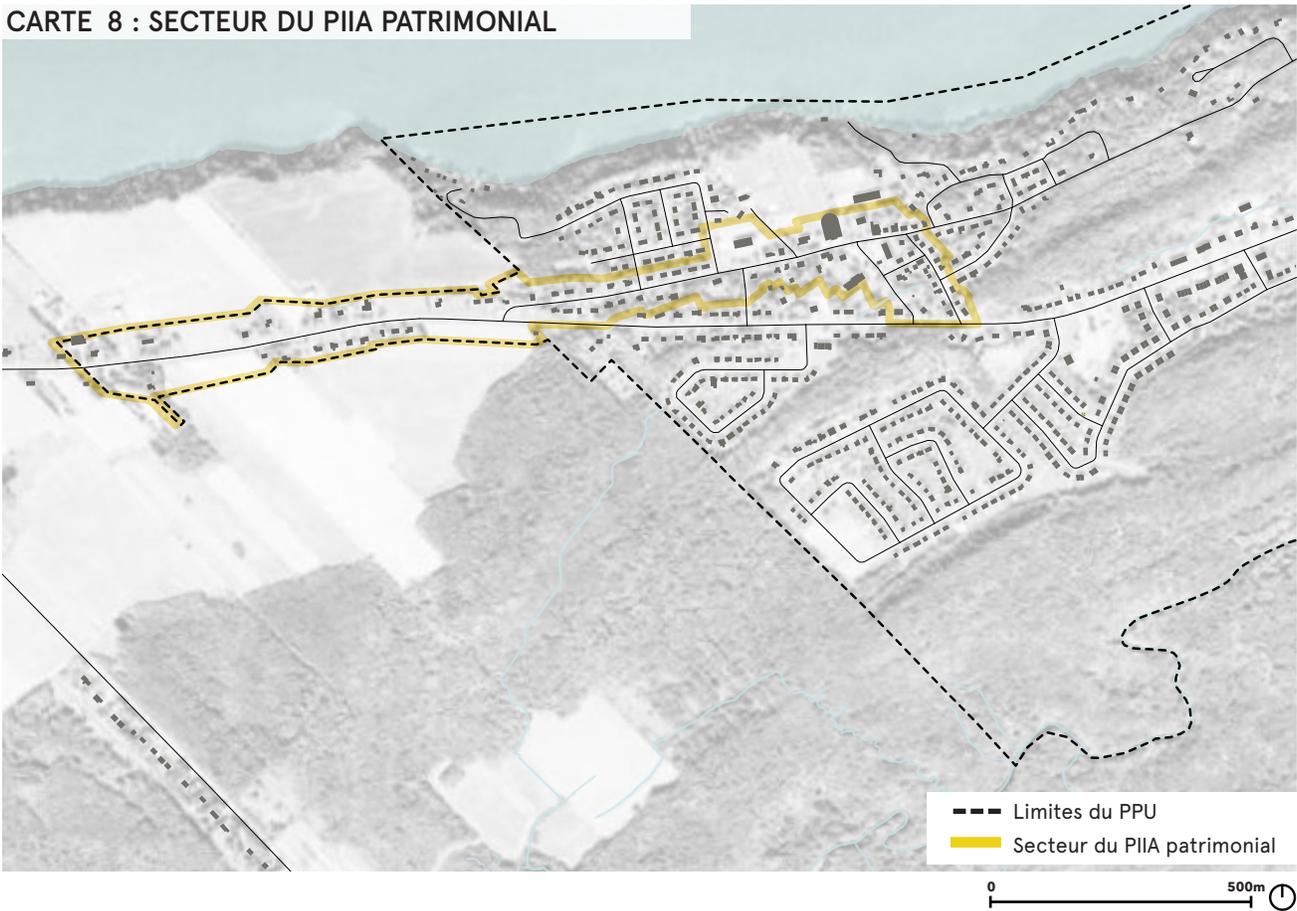
Source : Inventaire du patrimoine bâti (phase 1: Bergeron Gagnon, 2005; phase 2 Patri-Arch en 2008)

2.3.6 Protection du cadre bâti patrimonial

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

Le caractère architectural du Village Saint-Nicolas est encadré par un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). La Ville de Lévis gère deux règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Dans le Village Saint-Nicolas, s'applique le règlement du « PIIA patrimonial » (RV-2011-11-31), lequel couvre la plupart des noyaux anciens de la ville. Le périmètre d'application du PIIA couvre essentiellement le noyau villageois ainsi que le site du patrimoine de Saint-Nicolas (Carte 7)

CARTE 8 : SECTEUR DU PIIA PATRIMONIAL



Les critères qui composent l'essence du règlement visent à encadrer l'implantation d'un projet et son intégration architecturale dans les zones patrimoniales sensibles du territoire lévisien, mais ils ne peuvent pas prescrire une norme ou dicter la façon de réaliser l'intervention. L'analyse du PIIA s'appuie sur plusieurs critères qui permettent d'évaluer les projets au cas par cas.

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 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 et du paysage humanisé du Village Saint-Nicolas.



cadre bâti ancien du Village Saint-Nicolas

Programmes d'aide et de subventions

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

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

Dans cette même période, un autre programme, celui-là entièrement financé par la Ville, a permis la restauration de plusieurs bâtiments patrimoniaux à caractère religieux.

Le programme Patrimoine religieux, industriel et gouvernemental (PRIG) venait ainsi compléter l'offre municipale en termes d'aide financière pour la rénovation et la restauration de l'ensemble des éléments significatifs. Toutefois, devant l'absence de demandes après cinq années d'opération, le programme PRIG s'est retrouvé privé de réserve financière.

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

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'ajoute tous les bâtiments principaux construits avant 1965 situés dans un secteur d'intérêt patrimonial assujetti 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, 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.

Un avis de motion afin de modifier le règlement RV-2010-09-65 a été adopté en février 2017 afin de renforcer la protection du cadre bâti patrimonial. En effet, 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.

ENJEUX - Protection du patrimoine bâti

- Préservation et mise en valeur des bâtiments patrimoniaux du village de Saint-Nicolas;
- Mise en valeur du site du patrimoine de Saint-Nicolas;
- Évaluation du potentiel de requalification de l'église de Saint-Nicolas, en accord avec les volontés de la Fabrique;
- Traitement des demandes de PIIA dans un délai raisonnable ;
- Affectation de fonds pour l'adoption d'un nouveau programme de subvention adapté aux besoins du milieu;
- Formation continue du comité consultatif d'urbanisme en patrimoine (CCUP).

2.3.7 Transport et mobilité

Accès au Village Saint-Nicolas

Le tissu urbain du village de Saint-Nicolas est structuré par deux voies primaires qui se croisent perpendiculairement aux environs de l'embouchure de la rivière Aulneuse, soit la route Marie-Victorin (132) et la route Lagueux (171). Ensemble, la route Marie-Victorin qui conduit à la municipalité voisine de Saint-Antoine-de-Tilly et la route Lagueux qui conduit à l'autoroute Jean-Lesage (20) constituent des passages obligés, ainsi que les principales entrées de ville de Saint-Nicolas et portes d'entrée du secteur du village. Ces deux voies primaires sont complétées par une seule voie secondaire qui fait office de rue principale pour le village de Saint-Nicolas : l'axe des rues des Pionniers Ouest et du Moulin-Ross, qui relie la route Marie-Victorin (à l'ouest) et l'embouchure de la rivière Aulneuse (à l'est).

Bien que le réaménagement de la rue des Pionniers Ouest au coin de la route Marie-Victorin a permis de clarifier et de sécuriser l'intersection, la signalisation à cet endroit, tout comme la signalisation au coin de la rue des Pionniers Est de la rue de Saint-Nicolas, n'indique pas la présence du coeur historique du Village Saint-Nicolas et ne favorise pas les détours à l'intérieur du secteur ancien.

Entraves à la circulation automobile et congestion routière

Malgré la nature régionale des grandes routes qui structurent le réseau routier du territoire du PPU, une attente quotidienne se constate au coin des routes Lagueux et Marie-Victorin, aux heures de pointe du matin et du soir. Le manque d'aménagements

en bordure de la route Marie-Victorin incite au non respect de la limite de vitesse de 70km/h, ce qui engendre un problème de sécurité à proximité du Village Saint-Nicolas.

Stationnements publics et privés

Le noyau villageois de Saint-Nicolas comporte plusieurs stationnements publics de même que plusieurs cases de stationnement qui répondent aux exigences municipales en matière de case de stationnement hors rue. Certaines de ces aires de stationnement gagneraient à être réaménagées en raison de leur localisation enviable au coeur du noyau villageois. Par ailleurs, le stationnement sur rue est interdit sur la route Marie-Victorin. Le manque de cases de stationnement privées est problématique dans le secteur de la chapelle Notre-Dame-de-Grâce et de la maison Pâquet où, en dépit d'avoir une aire de stationnement aménagée, les visiteurs garent leur voiture en bordure de la route Marie-Victorin (132).

Transport collectif et déplacements actifs

Puisqu'il s'agit d'un passage obligé, la route Marie-Victorin est la seule voie, si ce n'est de la rue des Pionniers, à pouvoir supporter les quatre parcours de transport en commun qui desservent le village de Saint-Nicolas.

Parcours secondaires

Le village de Saint-Nicolas n'est desservi par aucun parcours de transport en commun pouvant être qualifié de structurant pour le secteur, puisqu'ils servent uniquement aux déplacements pendulaires des périodes de pointe du matin et du soir. Les 23 et T23 sont donc considérés comme secondaires. Ceux-ci relient le secteur aux quartiers de Place Saint-Nicolas, Roc-Pointe et de Villieu, ainsi qu'à différents points de correspondance situés en fin de ligne : la station Cayer (L1 et L3), la station Boutons-d'Or (L1, L3 et parc-relais-bus), station des Rivières (L1, L3, 43E, 60E et EOQ et parc-relais-bus).

Le parcours T23 circule seulement la fin de semaine et généralement dans une seule direction à la fois : vers l'est le matin et en début d'après-midi et vers l'ouest en après-midi. Le parcours 23 circule les jours de semaine aux heures de pointe. Depuis l'hiver 2016, ce parcours permet d'accéder au village de Saint-Nicolas à l'heure de pointe du matin. Cependant, le temps de transit demeure long pour un usager du transport en commun qui réside à Saint-Nicolas. Par exemple, un usager qui souhaite rejoindre le Centre des congrès et d'exposition de Lévis doit prévoir un trajet de 1h15 s'il attrape l'un des départs circulant aux heures de pointe et de près de 2 heures s'il voyage entre 10h30 et 15h, alors que le trajet est estimé à environ 20 à 40 minutes en voiture (STLévis; Google Maps). En outre, peu d'options de rechange s'offrent aux passagers qui n'arrivent pas à effectuer un transfert aux stations de correspondance servant à relier le parcours 23 et les parcours Lévisiens.

Parcours intégrés et scolaires

Aux deux parcours secondaires précédemment mentionnés s'ajoutent deux parcours intégrés, à vocation principalement scolaire, à destination du Juvénat Notre-Dame (231), du Collège de Lévis et de l'école Marcelle-Mallet (232). Ces parcours, qui circulent sur la route Marie-Victorin et la rue des Pionniers, débutent dans le quartier Villieu, se rendent dans le village de Saint-Nicolas, puis font demi-tour, évitant ainsi aux élèves d'avoir à traverser la route Marie-Victorin (Route 132) pour se rendre à leur station.

Réseau cyclable

Le réseau cyclable du village de Saint-Nicolas se résume aux bandes cyclables non désignées aux abords des routes Lagueux et Marie-Victorin, et à la courte piste cyclable aménagée du côté nord de cette dernière, de part et d'autre de l'intersection de la rue des Pionniers Ouest. Aucun autre parcours n'est prévu au *Plan directeur du réseau cyclable de la Ville de Lévis*. Cependant, un nouveau tracé - sous une forme indéterminée - est inscrit au projet de Schéma d'aménagement et de développement, le long de la rue des Pionniers.

La Route verte empruntant la route Marie-Victorin traverse le secteur du PPU. Celle-ci est utilisée par de nombreux cyclotouristes tout au long de la saison estivale. La sécurité des cyclistes qui y circulent est compromise par la rapidité des automobiles et par l'étroitesse de l'accotement, espace qui leur est réservé. En effet, la géométrie actuelle de l'accotement engendre des conflits d'usages et compromet la sécurité des piétons, des cyclistes et des automobilistes. À certains endroits, la largeur trop étroite de l'accotement oblige les cyclistes à rouler dans la voie automobile. Le réaménagement de la route Marie-Victorin devrait prévoir la sécurisation de la Route verte.



cohabitation sur la route Marie-Victorin

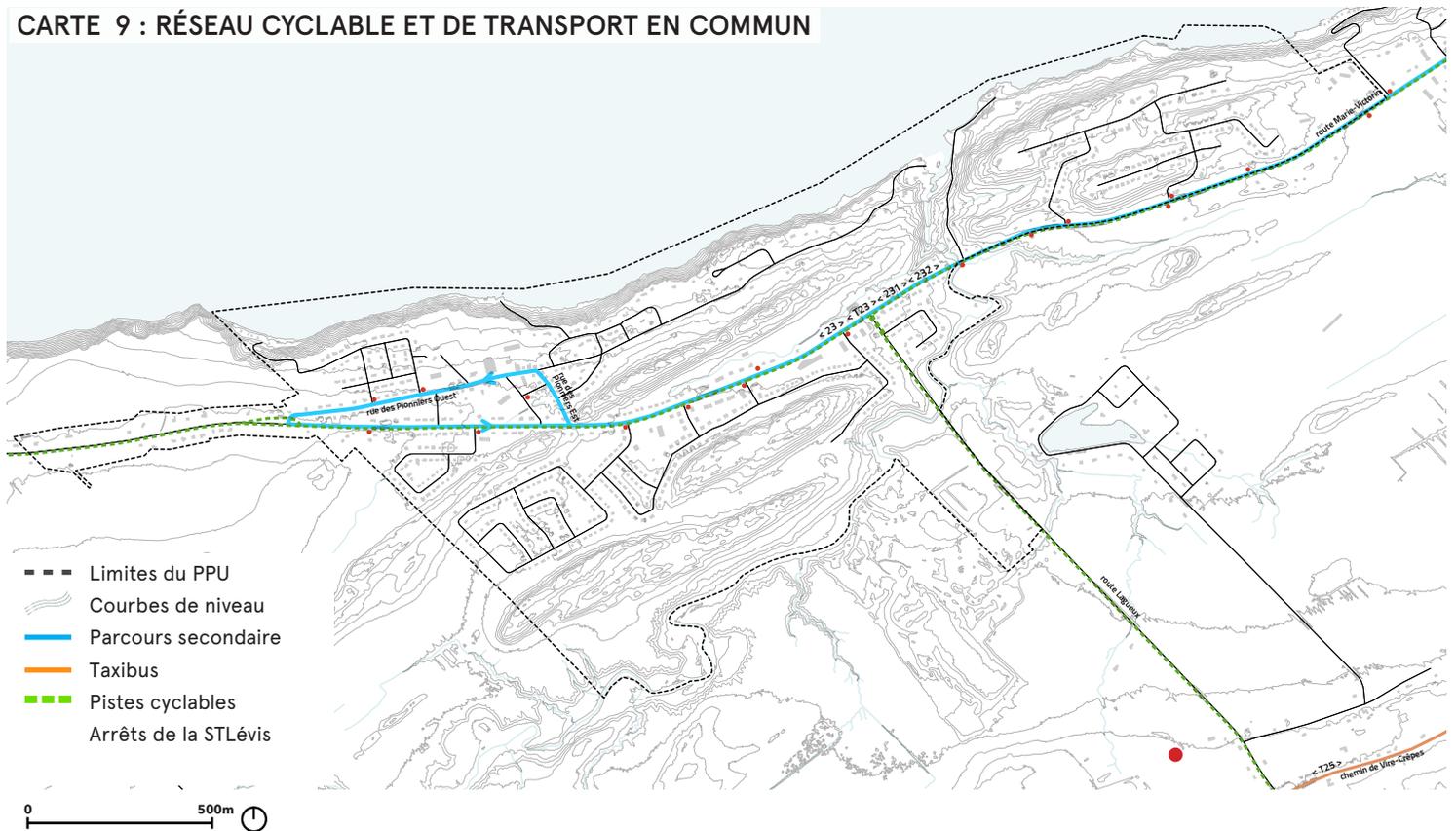


cycliste sur la rue des Pionniers

ENJEUX - ACCÈS AU VILLAGE, VOIES CYCLABLES ET TRANSPORT COLLECTIF

- Aménagement d'entrées de village attrayantes pour susciter la curiosité des visiteurs (signalisation, aménagements paysagers, etc.);
- Réaménagement des stationnements situés au coeur du noyau villageois par un aménagement paysager intéressant et un éclairage sécuritaire;
- Réponse au besoin en stationnements à proximité de la chapelle Notre-Dame-de-Grâce et de la maison Pâquet;
- Vitesse des véhicules automobiles dans le secteur du village de Saint-Nicolas;
- Sécurisation de l'intersection de la route Lagueux et de la route Marie-Victorin;
- Sécurisation de l'intersection de la route de l'Orée et de la route Marie-Victorin;
- Sécurité des cyclistes qui empruntent la Route verte;
- Sécurité des usagers du transport en commun qui attendent l'autobus sur la route Marie-Victorin.

CARTE 9 : RÉSEAU CYCLABLE ET DE TRANSPORT EN COMMUN



Réseau piéton

En matière de réseau piétonnier, le village de Saint-Nicolas ne dispose pas de nombreuses infrastructures dédiées. La quasi-totalité de ses rues ne dispose d'aucun trottoir. Trois de ses voies sont dotées d'un trottoir conventionnel d'un côté, soit la rue des Pionniers (côté nord), la rue de Saint-Nicolas (côté ouest pour la moitié nord, côté est pour la moitié sud) et la rue des Herbières (côté est). Les traversées piétonnières associées à la rue des Pionniers bénéficient d'un traitement esthétique (pavé) sécurisant les traverses piétonnes.

L'absence de trottoirs sur la route Marie-Victorin oblige piétons et cyclistes à partager la voie d'accotement, ce qui nuit à la sécurité de tous les usagers de la route. De même, le manque de traverses piétonnes désignées sur la route Marie-Victorin (132) rend l'accès à la rue des Pionniers et à ses activités plus difficile pour les citoyens qui résident à l'extérieur du noyau villageois.

ENJEUX - DÉPLACEMENTS À PIED

- Sécurité des piétons qui circulent sur la route Marie-Victorin et le partage de la voie entre les usagers de la route;
- Sécurisation des traversées piétonnes pour faciliter l'accès au village.

2.4 IDENTIFICATION D'ENSEMBLES MORPHOLOGIQUES

L'identification d'ensembles morphologiques 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 Village Saint-Nicolas se divise en cinq ensembles :

Noyau villageois, qui englobe les concentrations institutionnelles du secteur ainsi que le tissu résidentiel ancien qui les entoure;

Zone agricole, qui comprend les terres agricoles non développées à l'est et à l'ouest du coeur du village sur la route Marie-Victorin (132);

Zone de villégiature, qui suit le cours du fleuve Saint-Laurent, de part et d'autre du noyau ancien et qui présente un tissu bâti moins dense;

Banlieues, qui englobe les quartiers construits à partir des années 1970 selon une trame et un bâti différents du reste du quartier ancien;

Route rurale mixte, qui comprend le secteur résidentiel et commercial de la route Marie-Victorin entre la rue des Pionniers et le chemin du Quai et qui a suivi une logique d'urbanisation spontanée, au gré des opportunités.



noyau villageois



zone agricole



route rurale mixte

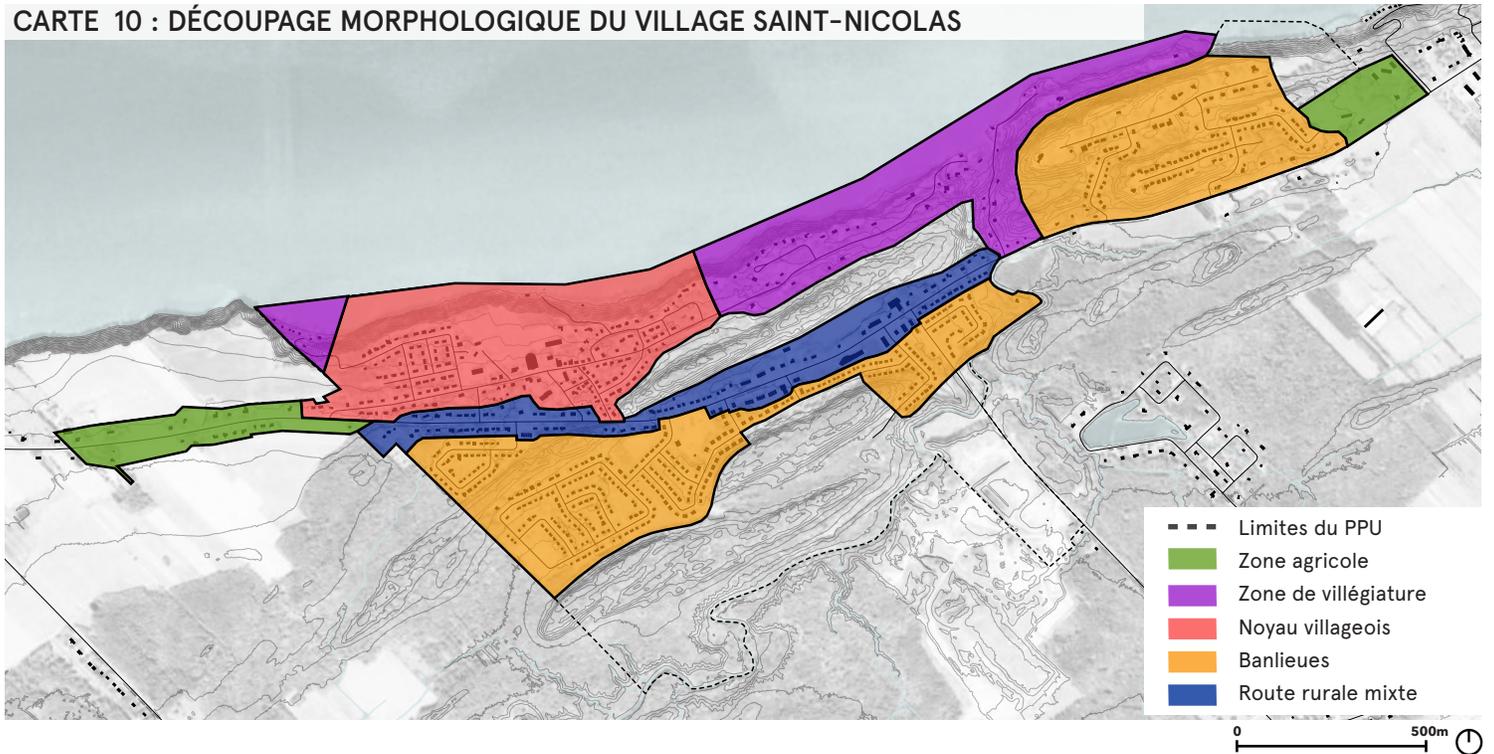


banlieues



zone de villégiature

CARTE 10 : DÉCOUPAGE MORPHOLOGIQUE DU VILLAGE SAINT-NICOLAS



2.4.1 Noyau villageois

La majorité du noyau villageois de Saint-Nicolas est composé de résidences. Les quelques commerces qui y prennent place se situent au cœur du village, sur la rue des Pionniers, à proximité de la rue de Saint-Nicolas. Le cadre bâti résidentiel est homogène et n'excède que rarement deux étages, à l'exception d'une résidence pour personnes âgées prenant place dans l'ancien couvent dont le gabarit est plus important. Une concentration institutionnelle se distingue du reste de l'ensemble. Les pavillons de l'école du Grand Voilier (Saint-Laurent et des Hirondelles), le bâtiment du presbytère et de l'église se regroupent sur le côté nord de la rue des Pionniers entre les rues Marguerite-Demers et de Saint-Nicolas. Cet îlot se caractérise par le gabarit des bâtiments et par les vastes espaces publics qui leur sont adossés.

ENJEUX - Noyau ancien

MISE EN VALEUR DES ESPACES PUBLICS ET DES PERCÉES VISUELLES SUR LE FLEUVE

- Entretien et mise en relation des parcs de l'îlot institutionnel
- Mise en valeur des percées visuelles sur le fleuve (depuis l'église et la rue des Pionniers);
- Évaluation de l'utilisation du potentiel d'aménagement du stationnement situé devant l'église de Saint-Nicolas.

VITALITÉ COMMERCIALE ET RÉSIDENTIELLE

- Implantation de commerces de proximité pour servir les besoins de la population locale;
- Sécurisation des déplacements actifs;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti.

2.4.2 Zone agricole

L'ensemble *zone agricole* inclut la partie résidentielle et industrielle agricole de la route Marie-Victorin située à l'ouest et à l'est des zones urbanisées adjacentes au noyau villageois de Saint-Nicolas. Dans cet ensemble, les bâtiments résidentiels sont situés en avant de lot rectangulaire de grandes dimensions. Ce tissu se démarque par une faible densité de bâti, mais ne présente pas d'opportunité de densification puisque les terres sont utilisées à des fins de production.

ENJEUX - Zone agricole

MISE EN VALEUR DES PRODUITS DU TERROIR ET DE L'ACHAT LOCAL

- Mise en relation de la production des champs et les commerces locaux;

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES TERRES AGRICOLES

- Mise en valeur du patrimoine agricole de Saint-Nicolas;
- Protection des terres agricoles du développement résidentiel, notamment la ferme du 1032 route Marie-Victorin.

2.4.3 Zone de villégiature

L'ensemble zone de villégiature inclut la partie résidentielle à l'extrémité du chemin des Fauvettes, de la rue du Moulin Ross et du chemin du Quai. Cet ensemble est composé exclusivement de bâtiments résidentiels. En outre, cet ensemble se caractérise par la proximité des résidences avec le fleuve Saint-Laurent et d'un de ses affluents, la rivière Aulneuse. Malgré le voisinage des cours d'eau, l'accès physique au fleuve est limité, d'une part par l'implantation de résidences privées au nord des chemins et d'autre part par la topographie escarpée vers le fleuve.

Les principaux accès physiques et publics au fleuve du secteur visé par le PPU Village Saint-Nicolas se situent dans l'ensemble *zone de villégiature*. Aux extrémités du chemin du Quai et de la rue du Moulin Ross, des aménagements sommaires permettent de descendre vers le Saint-Laurent.

ENJEUX - Zone de villégiature

AMÉNAGEMENT ET MISE EN RELATION DES ACCÈS PUBLICS AU FLEUVE

- Amélioration de l'accès véhiculaire à l'anse Ross et à la plage du chemin du Quai;
- Mise en valeur des accès publics au fleuve, notamment près de l'embouchure de la rivière Aulneuse;
- Évaluation des potentiels d'acquisition de terrains privés pour créer de nouveaux accès à la rive fluviale.

2.4.4 Banlieues

L'ensemble banlieues se trouve surtout en périphérie du territoire visé par le PPU du Village Saint-Nicolas. Il est principalement constitué de maisons unifamiliales isolées de construction récente avec une marge de recul avant importante, sur une trame de rue organique composée de voies larges se greffant souvent directement aux voies de transit importantes du quartier. Le sous-ensemble banlieue traditionnelle est composé de maisons construites après 1970, tandis que le sous-ensemble banlieue bourgeoise est constitué exclusivement de résidences cossues et plutôt récentes (vers 2010). Sa trame de rues est plus relâchée, bien qu'elle reprenne généralement les mêmes caractéristiques que le sous-ensemble banlieue traditionnelle : voies larges et cul-de-sac. Ce sous-ensemble se distingue par son implantation et sa trame de rue qui ont été conçues en fonction des points de vue offerts en surhaussement.

ENJEUX - Banlieue

DÉPLACEMENTS ACTIFS

- Mise en place de liens piétons sécurisés pour améliorer la perméabilité de la trame organique et pour faciliter l'accès au noyau villageois et à ses attraits.

2.4.5 Route rurale mixte

L'ensemble route rurale mixte comprend le secteur de la route Marie-Victorin caractérisé par une mixité commerciale et résidentielle, ainsi qu'une proximité avec le noyau ancien du Village Saint-Nicolas. Le bâti situé sur la route Marie-Victorin est de gabarit et d'usage variables : s'y trouvent des garages, des concessionnaires automobiles, quelques commerces, du résidentiel de basse densité (résidences unifamiliales) et du résidentiel de moyenne densité (immeubles à logements). La plupart des bâtiments sont implantés selon une marge de recul avant importante, bien qu'inconstante, souvent occupée, dans le cas des commerces, par des espaces de stationnements. C'est dans cet ensemble que se situent les quelques bâtiments résidentiels de moyenne densité et de plus fort gabarit du secteur visé par le PPU.

Traversant l'ensemble de bord en bord, la route Marie-Victorin est large et annonce peu le coeur du village qui se trouve au nord de la voie. Par la vitesse et la densité de la circulation automobile, la voie agit comme une limite entre l'ensemble des banlieues au sud et le noyau ancien.

ENJEUX - Zone de villégiature

SÉCURITÉ ET DÉPLACEMENTS SUR LA ROUTE MARIE-VICTORIN

- Amélioration des aménagements piétons et de l'aspect visuel de la route;
- Mise en place des mesures de ralentissement;
- Aménagement de voies réservées pour la piste cyclable;
- Intégration des transports en commun et d'un pôle de transport en commun près de l'Espace Marie-Victorin.

SIGNALISATION DES ENTRÉES DU COEUR VILLAGEOIS

- Mise en relation de la route Marie-Victorin et le noyau ancien;
- Signalisation de la présence des entrées et des attraits du noyau ancien.

INTÉGRATION DES COMMERCES DANS LE TISSU URBAIN

- Amélioration et harmonisation du cadre bâti de la route Marie-Victorin.



03

**VISION ET CONCEPT
D'ORGANISATION SPATIALE**

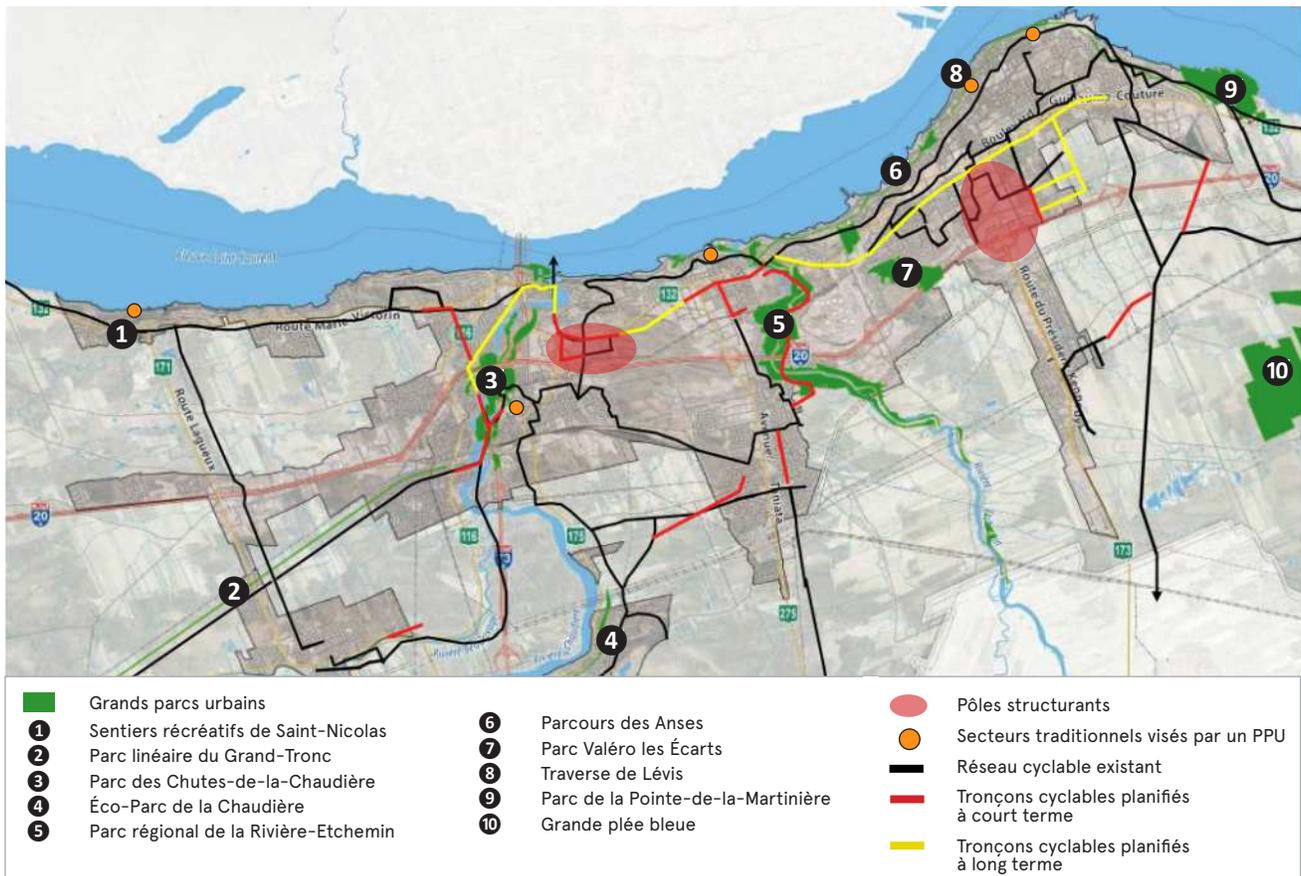
3 – VISION ET CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

3.1 VISION D'AVENIR DE LA VILLE DE LÉVIS

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

La Ville de Lévis entend par ailleurs bonifier l'offre en parcs et espaces verts dans l'Ouest de son territoire par la concrétisation, notamment, des Sentiers récréatifs de Saint-Nicolas. Ce projet va de pair avec la volonté de miser sur le contact avec le fleuve Saint-Laurent pour offrir une grande qualité de vie à ses citoyens.

Figure 6 : Vision d'aménagement - échelle de la ville de Lévis



3.2 VISION D'AVENIR DU VILLAGE DE SAINT-NICOLAS

Le PPU du Village Saint-Nicolas s'insère dans la vision globale du territoire lévisien. Il propose une vision d'avenir à long terme qui cible particulièrement les enjeux du quartier ancien. L'objectif prioritaire est de créer un milieu de vie à l'image des citoyens en trouvant un équilibre entre les enjeux économiques, urbanistiques et patrimoniaux. Pour atteindre cet objectif, le programme particulier d'urbanisme du quartier ancien s'articule autour de la vision :

- d'un **Village Saint-Nicolas** qui est reconnu pour son charme champêtre et la qualité de son patrimoine bâti, de ses espaces naturels exceptionnels et de ses accès au fleuve.
- d'un **Village Saint-Nicolas** qui est un milieu de vie accueillant où la présence de commerces, de services et d'activités communautaires est gage d'une communauté villageoise vivante.
- d'un **Village Saint-Nicolas** qui est uni et connecté, où il est facile et sécuritaire de se déplacer à pied, en vélo et en voiture.



3.3 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale 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.

Figure 7 : Concept d'organisation spatiale



3.3.1 Connecter les attraits du village

Le concept d'organisation spatiale exprime de manière schématique l'importance de connecter tous les attraits que rassemble le territoire visé par le PPU. Au centre du territoire, le noyau ancien rassemble les principaux équipements publics du village de Saint-Nicolas et offre des paysages champêtres et bucoliques. À proximité du noyau se trouve également le site du patrimoine de Saint-Nicolas, qui recèle des bâtiments patrimoniaux d'intérêt.

Plusieurs lotissements résidentiels situés au sud de la route Marie-Victorin communiquent difficilement avec le noyau villageois. En effet, malgré leur proximité, ces quartiers sont coupés du village par la route régionale qui complique le parcours vers le coeur villageois pour les piétons et cyclistes qui s'y aventurent. De même, les crans rocheux, les sentiers de promenade et les accès au fleuve, notamment à l'embouchure de la rivière Aulneuse, sont tous des attraits du Village qui méritent d'être mis en relation avec le coeur de Saint-Nicolas.

La connexion de ces attraits passe à la fois par leur mise en valeur à travers des actions concrètes et par la sécurisation des trajets qui permettent de les relier entre eux. Ainsi, la sécurité de tous les usagers de la route permet à la fois de faciliter l'accès au fleuve, mais aussi de transiter entre les quartiers résidentiels du village et le noyau ancien où se tiennent les activités culturelles et communautaires. En plus de renforcer les interventions prévues par les Sentiers récréatifs de Saint-Nicolas, le PPU propose de faire de la route Marie-Victorin une véritable route de village, alors qu'elle possède aujourd'hui davantage un caractère de route régionale servant au transit.

3.3.2 Mettre en valeur les entrées de village

Le Village Saint-Nicolas est la porte d'entrée ouest de la Ville de Lévis. La localisation du noyau ancien n'est pas évidente pour les usagers de la route Marie-Victorin qui ne sont pas aux faits de son existence. Il est donc important de signaler les entrées du village pour attirer des visiteurs en son coeur. Le PPU propose donc de marquer les entrées du village. Ces éléments pourront prendre la forme d'art urbain ou de panneaux de signalisation. Les accès sont aussi indiqués par un ralentissement des automobilistes, ce qui renforce la présence d'une transition entre le rural et l'urbain.

3.3.3 Créer une transition entre le rural et l'urbain

Sis au coeur des terres agricoles, le secteur du PPU du Village Saint-Nicolas est une petite agglomération enclavée entre agriculture, crans rocheux et fleuve. La présence de l'agriculture est très forte et très présente au sein de ce quartier ancien. Avec la pression qu'engendre le développement résidentiel, il est essentiel de réfléchir à la transition entre ces différents milieux et aux manières de mettre en valeur le patrimoine agricole lévisien. Il faut signifier le changement de route rurale à route villageoise, connecté à un milieu de vie habité.



04

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

4 – ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour atteindre la vision d'avenir souhaitée du quartier ancien, le PPU du Village Saint-Nicolas s'appuie sur trois grandes orientations d'aménagement. Celles-ci regroupent différents objectifs spécifiques desquels découlent des actions concrètes et des recommandations. Ces actions permettront, au final, d'améliorer la qualité de vie des résidents du quartier et de bonifier leur sentiment d'appartenance envers le Village Saint-Nicolas.

TROIS GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1. **Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et culturel du Village Saint-Nicolas.**
2. **Développer et consolider le dynamisme social, culturel, économique et touristique du Village Saint-Nicolas.**
3. **Renforcer le rôle unificateur de la route Marie-Victorin, faciliter la circulation et sécuriser le déplacement de tous les usagers.**



vue aérienne du Village Saint-Nicolas

4.1 PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET CULTUREL DU VILLAGE SAINT-NICOLAS

Le Village Saint-Nicolas se distingue au sein de l'agglomération lévisienne par ses caractéristiques patrimoniales exceptionnelles. L'un des principaux enjeux entourant la revitalisation du secteur visé par le PPU est de préserver et de mettre en valeur ces atouts qui se manifestent tant à travers son bâti ancien et dans la riche histoire du lieu que dans la présence de lieux naturels d'exception.

La préservation des composantes patrimoniales du village passe par la mise à la disposition des citoyens et des promoteurs d'outils aptes à assurer leur pérennité. Leur mise en valeur s'incarne quant à elle à travers différentes actions permettant de diffuser la richesse collective qui en émane.



4.1.1 Objectifs | bâtiments et ensembles patrimoniaux

- A. Poursuivre la protection et la mise en valeur des caractéristiques et de l'histoire des bâtiments d'exception;
- B. Favoriser la préservation du cadre bâti patrimonial.

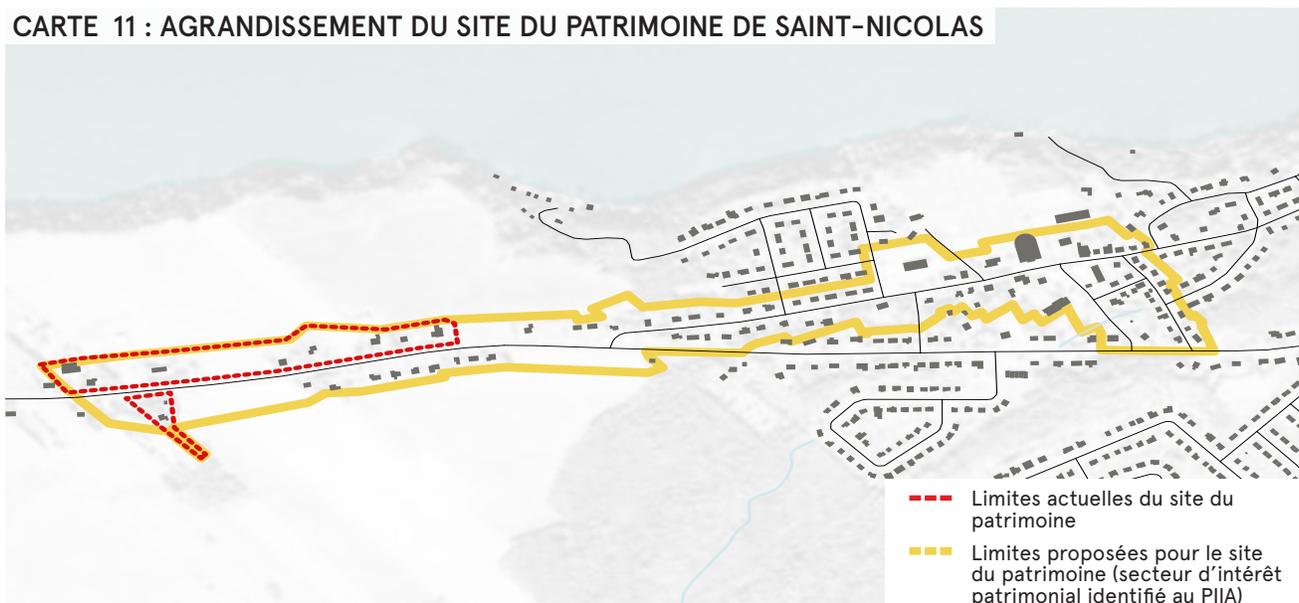
Actions et recommandations

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

Actions et recommandations (suite)

- 4.1.1.2 Pour tous les secteurs traditionnels visés par un PPU, améliorer l'efficacité du processus de traitement des demandes en lien avec le Règlement sur les PIIA, volet patrimonial :
 - Analyser la possibilité d'offrir un tarif réduit pour les demandes de permis assujetties au PIIA patrimonial déposées entre le 1er novembre et le 28 février afin de désengorger la période estivale et d'accélérer le traitement des demandes;
 - Maximiser la publicité concernant les délais liés aux demandes de PIIA patrimonial;
 - Améliorer en continu le PIIA patrimonial;
 - Se doter d'outils de prise de décision additionnels, tels des guides de bonnes pratiques et des études d'impact patrimonial, visant à éclairer, documenter et faciliter l'analyse des projets dans leur contexte et ainsi favoriser la qualité architecturale souhaitée et une meilleure intégration au contexte urbain et ancien;
 - Mettre en place une formation continue pour les membres du comité consultatif d'urbanisme en patrimoine (CCUP).
- 4.1.1.3 Analyser la possibilité d'étendre la reconnaissance municipale du site patrimonial de Saint-Nicolas (**carte 11**) à tout le noyau ancien de Saint-Nicolas (secteur d'intérêt patrimonial identifié par la Ville dans son Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, volet patrimonial).
- 4.1.1.4 Évaluer la possibilité de mettre en lumière l'ancien presbytère, lieu culturel phare du Village, l'église de Saint-Nicolas ainsi que l'ancienne chapelle Notre-Dame-de-Grâce pour marquer l'accès ouest du Village Saint-Nicolas;
- 4.1.1.5 Faciliter et sécuriser l'accès au site du patrimoine de Saint-Nicolas par l'aménagement de niches de stationnement sur la route Marie-Victorin (132) près de la chapelle Notre-Dame-de-Grâce.
- 4.1.1.6 Poursuivre la réflexion sur la valorisation de l'église de Saint-Nicolas avec les partenaires du milieu.

CARTE 11 : AGRANDISSEMENT DU SITE DU PATRIMOINE DE SAINT-NICOLAS





vue panoramique sur l'église de Saint-Nicolas

4.1.2 Objectifs | patrimoine naturel et paysager

- C. Préserver et mettre en valeur le caractère agricole du village (offre agro-alimentaire, lotissement, patrimoine bâti, etc.);
- D. Protéger le couvert végétal du noyau villageois qui confère au village son charme champêtre;
- E. Révéler et mettre en valeur les sites offrant des points de vue exceptionnels et des percées visuelles vers le fleuve Saint-Laurent;
- F. Améliorer et multiplier les accès publics au fleuve Saint-Laurent.

Actions et recommandations

- 4.1.2.1 Conserver une zone tampon entre les autres usages résidentiels et agricoles;
- 4.1.2.2 Assurer la conservation des arbres matures et permettre un élagage contrôlé de la végétation pour ouvrir des percées visuelles dans l'aménagement des parcs et espaces publics;;
- 4.1.2.3 Aménager un nouveau belvédère au parc de la Tour d'eau (**Sentiers récréatifs de Saint-Nicolas**);
- 4.1.2.4 Aménager des percées visuelles sur le paysage dans le secteur des crans rocheux (**Sentiers récréatifs de Saint-Nicolas**);
- 4.1.2.5 Réaménager le belvédère à l'arrière du Pavillon des Hirondelles (École du Grand-Voilier) dans le prolongement du sentier sur la falaise;
- 4.1.2.6 Développer la halte de la chute, l'aire de repos et aménager un stationnement à l'embouchure de la rivière Aulneuse (anse Ross) (**Sentiers récréatifs de Saint-Nicolas**);



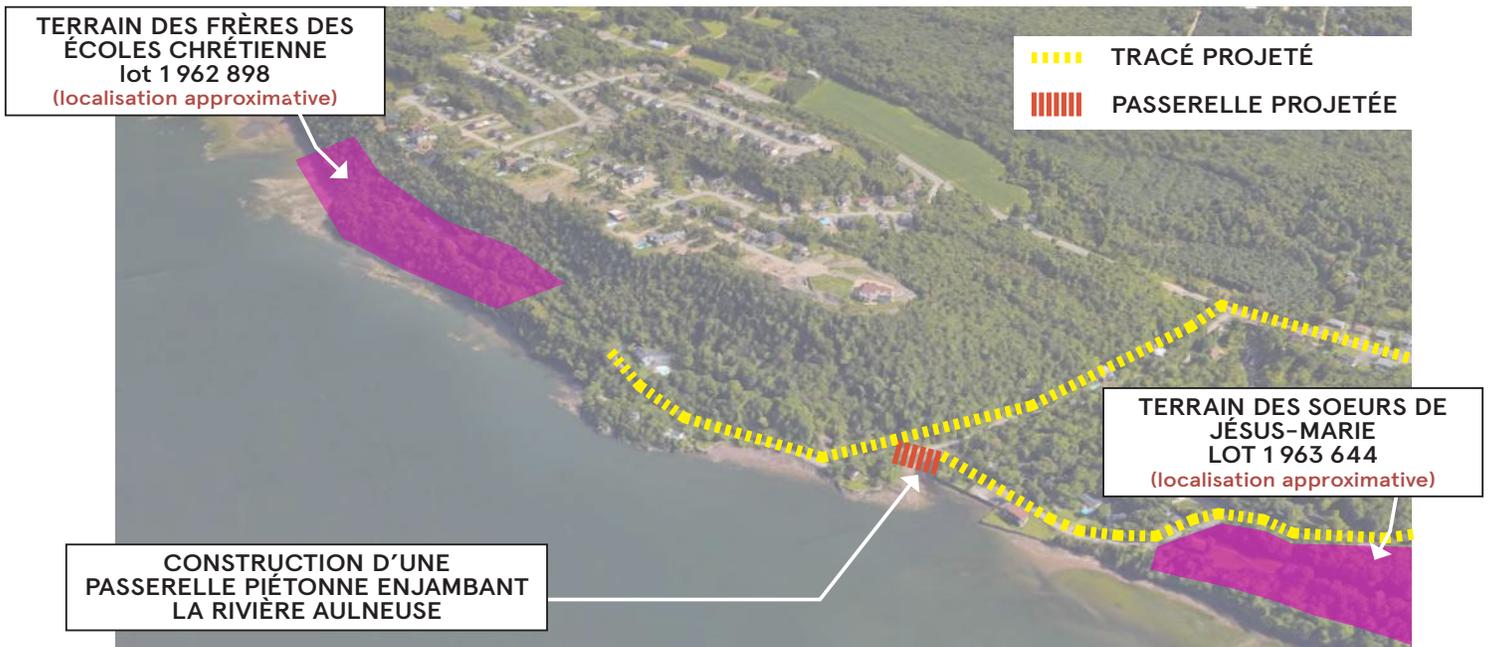
belvédère à l'arrière du Pavillon des Hirondelles



vue sur le fleuve depuis le sentier sur la falaise

- 4.1.2.7 Mettre en valeur le site de la plage du Quai Baker (signalisation, interprétation et stationnement) (**Sentiers récréatifs de Saint-Nicolas**);
- 4.1.2.8 Finaliser la construction d'une passerelle au-dessus de la rivière Aulneuse et réaliser les accès à cette passerelle (**Sentiers récréatifs de Saint-Nicolas**);
- 4.1.2.9 Évaluer le potentiel d'aménagement et d'occupation des terrains des Soeurs de Jésus-Marie et des Frères des écoles chrétiennes pour favoriser l'accès physique et visuel au fleuve.

Figure 8 : Localisation du terrain des Frères des écoles chrétiennes et du terrain des Soeurs de Jésus-Marie



plage du chemin du Quai



site de l'Anse Ross

4.2 DÉVELOPPER ET CONSOLIDER LE DYNAMISME SOCIAL, CULTUREL, ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE DU VILLAGE SAINT-NICOLAS

Le Village Saint-Nicolas possède un dynamisme communautaire, social et touristique qu'il est essentiel d'encourager par des actions concrètes. Les activités commerciales sont plutôt disparates et ne répondent pas aux besoins des résidents du village. Il devient donc primordial de développer une offre commerciale locale et d'encourager les entrepreneurs du secteur afin d'animer le village et d'en faire un véritable milieu de vie complet, où les besoins et services essentiels se trouvent à proximité des citoyens.

Le PPU du Village-Saint-Nicolas propose donc différentes actions pour faciliter l'implantation de commerces et favoriser la rétention des commerces existants. Il propose également d'appuyer les initiatives communautaires et culturelles émanant des forces vives du village. Ainsi, les interventions et recommandations mises de l'avant par le PPU souhaitent redynamiser autant les activités commerciales et culturelles que stimuler la vie communautaire du village. Il importe donc de renforcer et encourager la fonction commerciale, culturelle et touristique et d'aménager des espaces publics adaptés aux besoins des résidents et bien intégrés au caractère unique du quartier ancien.

4.2.1 Objectifs | parcs et espaces publics

- A. Consolider le rôle de parc urbain du parc Jean-Dumets en requalifiant son aménagement.
- B. Faciliter la tenue d'événements extérieurs et d'activités culturelles dans les espaces publics du Village Saint-Nicolas de façon sécuritaire et dans le respect de la quiétude des résidents.

Actions et recommandations

- 4.2.1.1 Perméabiliser l'espace de stationnement à l'arrière de l'ancien presbytère afin d'en faire un espace public collectif en saison estivale en complémentarité avec le terrain de l'ancien presbytère.



stationnement à l'arrière de l'ancien presbytère

- 4.2.1.2 Effectuer une étude sur les besoins et la clientèle des parcs du Village Saint-Nicolas afin de définir leur vocation et d’orienter leur aménagement.
 - Évaluer la possibilité de rénover ou reconstruire le bâtiment de services du parc Jean-Dumets en prévoyant un espace adapté aux besoins d’organismes communautaires.
 - Revoir l’aménagement des aires de jeux du parc Jean-Dumets.
 - Prévoir les besoins en équipements techniques pour la tenue de spectacles et d’expositions extérieures (système électrique, enceinte audio, éclairage, etc.) en fonction de la vocation de chacun des parcs du village.



parc Jean-Dumets



parc le Picart



parc du Tricentenaire



parc du Patrimoine

4.2.2 Objectifs | animation culturelle et communautaire

- C.** Miser sur le partenariat avec les organismes et institutions du milieu pour animer le noyau villageois.
- D.** Inclure le Village Saint-Nicolas dans la programmation culturelle de la Ville de Lévis.
- E.** L’Espace culturel du Quartier est au centre de l’offre culturelle dans le Village de Saint-Nicolas. Il est un acteur incontournable pour développer un pôle culturel dans l’ouest de la ville de Lévis, par une programmation variée et dynamique visant à promouvoir la culture, le patrimoine et l’histoire auprès de diverses clientèles de Lévis.

Actions et recommandations

- 4.2.2.1 Soutenir les organismes culturels phares dans le Village Saint-Nicolas.
- 4.2.2.2 Assurer la synchronie entre les services d’entretien municipaux et les activités culturelles et communautaires prenant place dans le village.
- 4.2.2.3 L’Espace culturel du Quartier prévoit développer des aménagements et des interventions de mise en valeur du bâtiment et du site en vue de favoriser le développement de ses activités et de son image de marque.



fête de Saint-Nicolas dans le parc Jean-Dumets



Village en Arts

- 4.2.2.4 L'Espace culturel du Quartier prévoit utiliser les terrains de l'ancien presbytère pour en faire un lieu public commun.

4.2.3 Objectifs | développement commercial et touristique

- F. Faciliter l'implantation d'établissements d'hébergement dans le noyau villageois.
- G. Faciliter l'implantation de commerces et de services dans le noyau villageois.

Actions et recommandations

- 4.2.3.1 Modifier le règlement de zonage pour favoriser l'implantation de résidences de tourisme (usage C703) dans le noyau villageois (voir section **Annexe**) aux endroits où sont déjà autorisés les gîtes touristiques;
- 4.2.3.2 Retirer l'assujettissement en matière de nombre de cases minimales de stationnement hors rue exigées pour les usages commerciaux (C) et communautaires (P) situés dans le noyau villageois;
- 4.2.3.3 Soutenir le recrutement commercial dans le Village Saint-Nicolas par le biais de ressources spécialisées.
- 4.2.3.4 Évaluer la possibilité d'adopter un programme de crédit de taxes foncières pour le village Saint-Nicolas afin de soutenir l'implantation et la rétention de commerces.
- 4.2.3.5 Pour tous les secteurs traditionnels visés par un PPU, assouplir les critères de sélection à l'aide financière accordée par Développement économique Lévis (DEL).



commerces du Village Saint-Nicolas

4.3 RENFORCER LE RÔLE UNIFICATEUR DE LA ROUTE MARIE-VICTORIN, FACILITER LA CIRCULATION ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS

La route Marie-Victorin est l'épine dorsale du Village Saint-Nicolas. C'est elle qui donne accès au noyau villageois et qui relie le territoire aux villages et aux quartiers adjacents. Toutefois, cette qualité circulatoire détonne avec son caractère plus local, son rôle dans le Village. Bien qu'elle ne soit pas la rue principale de Saint-Nicolas, elle en est le complément. Pourtant, en ce moment elle agit comme fracture entre le noyau ancien situé sur son côté nord et les quartiers résidentiels et milieux naturels situés sur son côté sud. La circulation automobile rapide sur la route, le difficile partage de la chaussée avec les cyclistes de la Route verte et l'inexistence d'infrastructures piétonnes s'ajoutent à la piètre qualité du paysage à ses abords. Les actions prévues par le PPU du Village-Saint-Nicolas visent à répondre à ces enjeux, afin de créer une réelle route unificatrice qui vient relier les différents ensembles du Village.

Ces interventions vont cependant au-delà des seules compétences de la Ville de Lévis, puisque la route Marie-Victorin (132) à Saint-Nicolas est sous la juridiction du ministère des Transports, de la Mobilité Durable et de l'Électrification des Transports (MTMDET). Afin de déterminer le plan exact des aménagements, l'échéancier du projet et le budget des interventions proposées, un comité de travail composé de représentants de la Ville de Lévis, du Ministère et de différents groupes intéressés sera formé. Celui-ci assurera la planification et la mise en oeuvre du réaménagement.

4.3.1 Objectifs | sécurité et déplacements

- A. Faciliter les déplacements piétons entre le noyau villageois et les ensembles résidentiels.
- B. Sécuriser les déplacements piétons, cyclistes et automobilistes sur la route Marie-Victorin.

Actions et recommandations

- 4.3.1.1 Réaliser une étude de faisabilité
- 4.3.1.2 Créer un groupe de travail avec le ministère du Transport, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports pour veiller au réaménagement de la route Marie-Victorin afin de la rendre plus accessible, conviviale et sécuritaire.
- 4.3.1.3 Réaménager certains tronçons de la route Marie-Victorin dans le secteur du Village Saint-Nicolas
 - Implanter un accotement cyclable répondant aux normes de sécurité, en fonction des contraintes de mise en oeuvre.
 - Aménager un lien piétonnier sécuritaire sur la route Marie-Victorin entre la rue des Pionniers-Ouest et la route Lagueux.
 - Sécuriser les traverses piétonnes au coin de la rue Marguerite-Demers et de la rue de l'Orée.
 - Sécuriser l'intersection de la route Lagueux et de la route Marie-Victorin par l'implantation de mesures de mitigations (arrêt, feu de circulation ou autres aménagements).
 - Favoriser le ralentissement des automobilistes par l'implantation de mesures de mitigation visant à diminuer la vitesse.
- 4.3.1.4 À la suite des travaux d'aménagement, diminuer la vitesse permise à 50 km/h sur la route Marie-Victorin, entre la rue des Pionniers-Ouest et le chemin du Quai à la suite des travaux d'aménagements.



route Marie-Victorin

4.3.2 Objectifs | visibilité et ambiance

- C. Aménager les entrées du village pour qu'elles soient visuellement identifiables depuis la route Marie-Victorin.
- D. Améliorer l'aspect visuel de la route Marie-Victorin dans le Village Saint-Nicolas.

Actions et recommandations

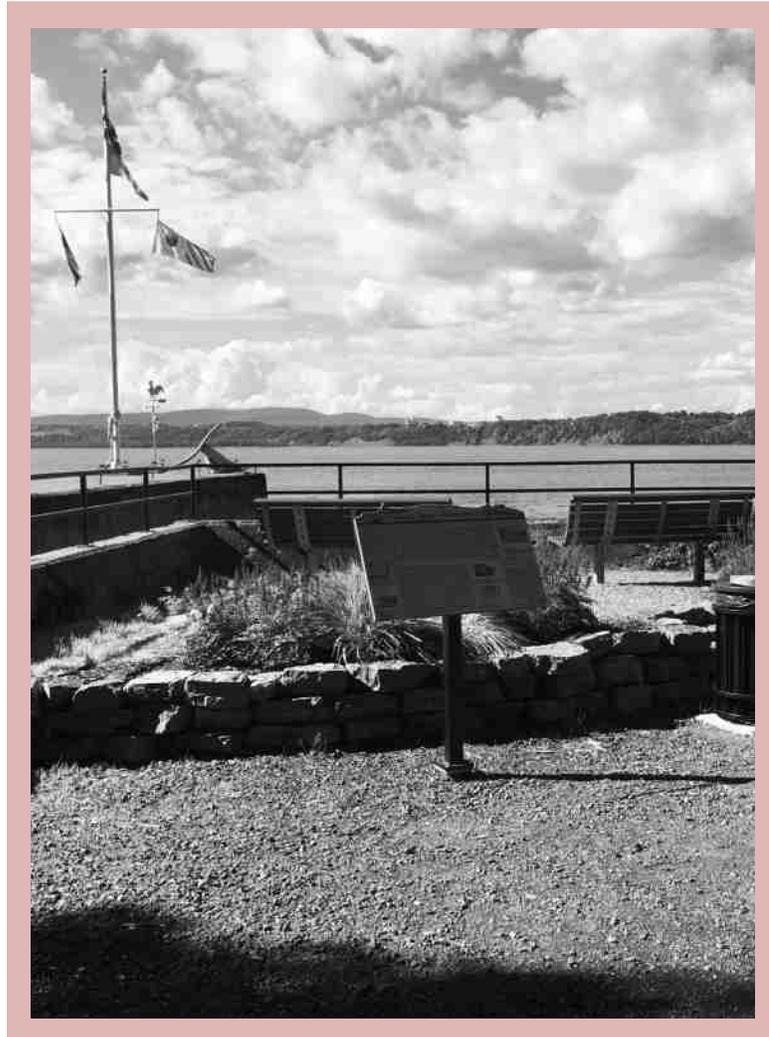
- 4.3.2.1 Déterminer la localisation et mettre en valeur les « entrées de ville » du Village de Saint-Nicolas sur la route Marie-Victorin et paysager les abords d'une portion de la route Lagueux (sablière et dépôt à neige);
- 4.3.2.2 Aménager un élément signal (par exemple sous la forme d'une oeuvre d'art publique) pour marquer l'entrée ouest du Village Saint-Nicolas (près du parc du Patrimoine).
- 4.3.2.3 Améliorer la signalisation de l'accès au noyau villageois au coin de la route Marie-Victorin et de la rue des Pionniers-Est.
- 4.3.2.4 Évaluer la possibilité d'améliorer la signalisation indiquant la présence du village de Saint-Nicolas depuis les ponts.
- 4.3.2.5 Revoir l'éclairage urbain pour signifier le passage dans le secteur du village.
- 4.3.2.6 Modifier la réglementation municipale afin d'encadrer l'affichage commercial et l'aménagement paysager aux abords de la route Marie-Victorin à proximité du Village Saint-Nicolas.

4.3.3 Objectifs | transport collectif

- E. Améliorer l'attente des usagers du transport en commun.
- F. Assurer une desserte en transport en commun adaptée aux besoins des citoyens, des étudiants et des travailleurs du Village Saint-Nicolas.

Actions et recommandations

- 4.3.3.1 Aménager un espace d'attente convivial au coin de la rue de l'Orée (voir partie « Mise en oeuvre »).
- 4.3.3.2 Évaluer la possibilité de rationaliser le nombre d'arrêts du parcours principal circulant sur la route Marie-Victorin, après les travaux de sécurisation de la voie, de manière à réduire le temps de transit des usagers du transport en commun et à assurer la fluidité de la circulation automobile.
- 4.3.3.3 Assurer un suivi régulier des besoins des usagers du transport en commun du secteur Saint-Nicolas.



05

**MISE EN OEUVRE D'UN
PROJET D'AMÉNAGEMENT
(ROUTE MARIE-VICTORIN)**

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

La mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme identifie certaines interventions particulières au réaménagement de la route Marie-Victorin. Chaque tronçon de la route régionale appelle à un type de réaménagement particulier, selon l'objectif recherché. L'emplacement de chacun de ces types est présenté à la **carte 12**.

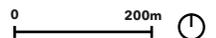
Ces interventions s'inscrivent dans une vision concertée de l'avenir du secteur ancien et participent à créer un milieu de vie sécuritaire pour les citoyens du Village Saint-Nicolas. Afin de déterminer le plan exact des aménagements, l'échéancier (certaines actions sont prévues à long terme, d'autres à plus court terme) et le budget exact des interventions proposées, un comité de travail composé de représentants de la Ville de Lévis, du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports et de différents groupes intéressés sera formé.

Tel qu'indiqué dans le présent chapitre, les moyens de mise en oeuvre proposés devront tous être validé par la réalisation d'une étude de faisabilité à court terme.z

CARTE 12 : LOCALISATION DES INTERVENTIONS - ROUTE MARIE-VICTORIN



- A : Accès au Village
- B : Site du patrimoine
- C : Entrées du Village
- D : Lien entre les ensembles



5.1 LA ROUTE MARIE-VICTORIN

5.1.1 Les accès au village

Objectifs liés à l'intervention

- Favoriser le ralentissement des automobiliste par l'implantation de mesures de mitigation de la vitesse avant l'accès au site du patrimoine.
- Diminuer la limite de vitesse permise à 50 km/h sur la route Marie-Victorin, entre la rue des Pionniers-Ouest et le chemin du Quai à la suite des travaux d'aménagements.

Figure 9 : Interventions A - Localisation

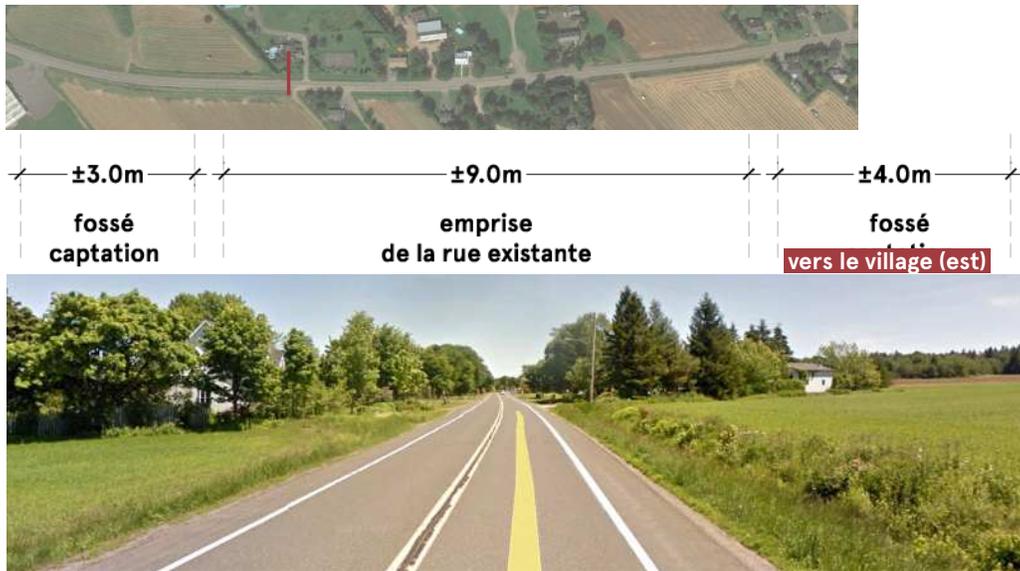


 Secteurs des interventions proposées

Moyens de mise en oeuvre proposés (à valider lors de l'étude de faisabilité)

- Marquer l'entrée dans le Village Saint-Nicolas depuis l'ouest par un modérateur de vitesse (terre-plein);
- Panneaux signalétiques indiquant la diminution de la vitesse (50 km/h) située avant l'intervention (à l'ouest);
- Installation de panneaux de signalisation lumineux pour annoncer la déviation de la voie.

Figure 10 : Emprise existante



état actuel

- Accompagnement des propriétaires pour la mise en place de cases de stationnement pour la chapelle Notre-Dame de Grâce et la maison Pâquet sécuritaires aux abords de la route Marie-Victorin, sur des terrains privés (négociations, demandes de subvention, etc.).



la sécurisation du stationnement pour accéder à la chapelle Notre-Dame de Grâce et à la maison Pâquet passe par la négociation avec des propriétaires privés pour l'aménagement de cases de stationnement

5.1.2 Le site du patrimoine

Objectifs liés à l'intervention

- Améliorer l'esthétique de l'entrée du village, près du parc du patrimoine;
- Sécuriser la Route verte.

Figure 11 : Interventions B - Localisation

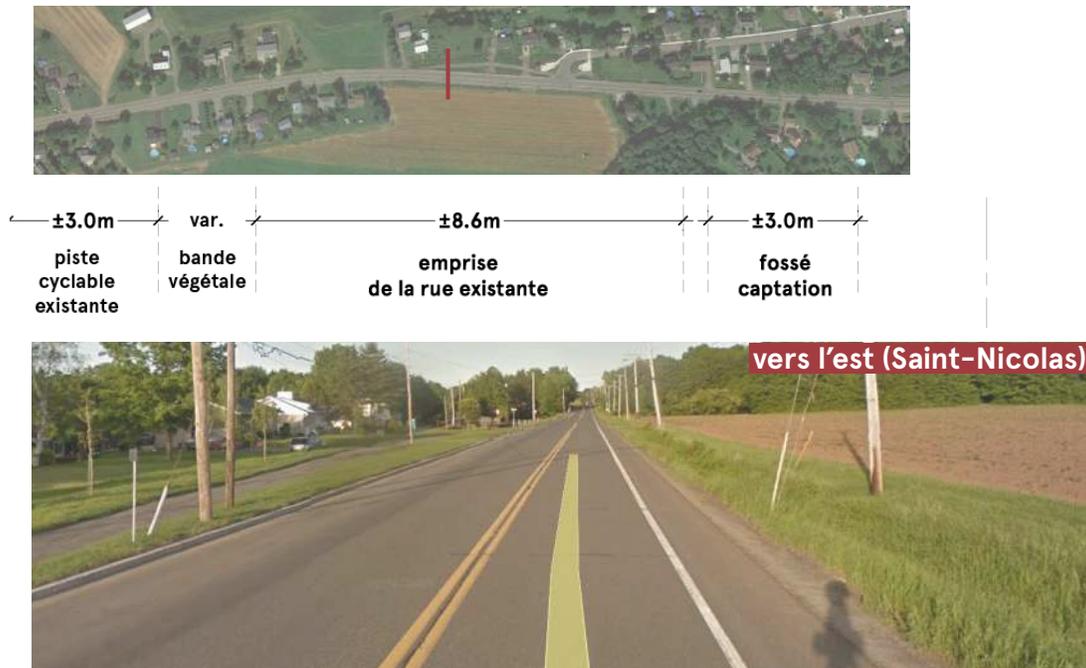


 Secteur de l'intervention proposée

Moyens de mise en oeuvre proposés (à valider lors de l'étude de faisabilité)

- Ajout d'une piste cyclable en site propre sur le tronçon visé (à l'instar de l'aménagement déjà présent du côté nord de la route Marie-Victorin au même endroit);
- Rétrécissement de la chaussée et plantation d'arbres ou d'arbustes pour marquer l'entrée du noyau villageois;
- Ajout d'une traverse piétonne/cycliste.

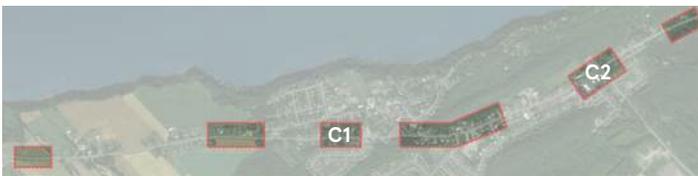
Figure 12 : Proposition B - Emprise de rue existante (B)



5.1.3 Le passage dans le village

Objectifs liés à l'intervention

- Sécuriser les liens piétons entre les différents ensembles du village;
- Faciliter la circulation de tous les usagers de la route dans le secteur du PPU.

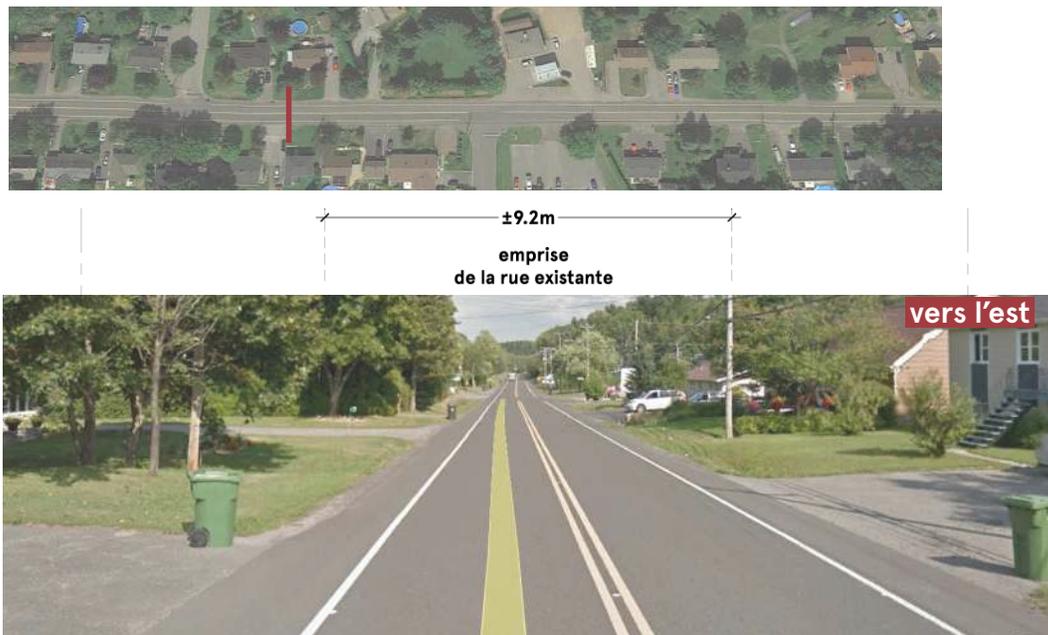




Moyens de mise en oeuvre proposés (à valider lors de l'étude de faisabilité)

- Aménagement d'un lien piéton sécuritaire (C1 et C2);
- Marquage de la Route verte (C1 et C2);
- Ajouter mesure de mitigation de la circulation au coin de la route Lagueux (171) et de la route Marie-Victorin pour faciliter la circulation automobile, piétonne et cycliste (C2).

Figure 13 : Propositions C - Emprise existante de rue (C1)



5.1.3 Le passage dans le village

Objectifs liés à l'intervention

- Sécuriser les liens piétons entre les différents ensembles du village;
- Faciliter la circulation de tous les usagers de la route dans le secteur du PPU.



 Secteur de l'intervention proposée

Site de l'Espace Marie-Victorin

Moyens de mise en oeuvre proposés (à valider lors de l'étude de faisabilité)

- Sécurisation de l'arrêt d'autobus situé près de l'espace Marie-Victorin;
- Ajout de stationnement sur rue surélevé (6 mètres, à l'instar du stationnement sur rue sur le boulevard Champlain);
- Ajout d'une mesure de gestion de la circulation;
- Piste cyclable à aménager devant l'espace Marie-Victorin.



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 Village Saint-Nicolas 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 Village Saint-Nicolas.

TABEAU 2 : PLAN D'ACTION

ORIENTATIONS	ACTIONS ET RECOMMANDATIONS	
4.1 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et culturel du Village Saint-Nicolas		
4.1.1 bâtiments et ensembles patrimoniaux	4.1.1.1a	Pour tous les secteurs traditionnels visés par un PPU, inciter les partenaires à contribuer financièrement aux programmes de rénovation et de restauration du Village.
	4.1.1.1b	Pour tous les secteurs traditionnels visés par un PPU, effectuer une étude pour déterminer l'impact d'un programme de subvention sur les finances municipales (retour sur l'investissement).
	4.1.1.2	Pour tous les secteurs traditionnels visés par un PPU, améliorer l'efficacité du processus de traitement des demandes en lien avec le règlement sur les PIIA, volet patrimonial.
	4.1.1.3	Analyser la possibilité d'étendre la reconnaissance municipale du site patrimonial de Saint-Nicolas à tout le noyau ancien de Saint-Nicolas (secteur d'intérêt patrimonial identifié par la Ville dans son Règlement sur les plans d'impantation et d'intégration architecturale, volet patrimonial)
	4.1.1.4	Évaluer la possibilité de mettre en lumière l'ancien presbytère, lieu culturel phare du Village, l'église de Saint-Nicolas ainsi que l'ancienne chapelle Notre-Dame-de-Grâce pour marquer l'accès ouest du Village Saint-Nicolas.
	4.1.1.5	Faciliter et sécuriser l'accès au site du patrimoine de Saint-Nicolas près de la chapelle Notre-Dame-de-Grâce avec les propriétaires privés.
	4.1.1.6	Poursuivre la réflexion sur la valorisation de l'église de Saint-Nicolas avec les partenaires du milieu.
4.1.2 patrimoine naturel et paysager	4.1.2.1	Conserver une zone tampon entre les certains usages résidentiels et agricoles.
	4.1.2.2	Assurer la conservation des arbres matures et permettre un élagage contrôlé de la végétation pour ouvrir des percés visuelles dans l'aménagement des parcs et espaces publics;
	4.1.2.3	Aménager un nouveau belvédère au parc de la Tour d'eau (Sentiers récréatifs de Saint-Nicolas);
	4.1.2.4	Aménager des percées visuelles sur le paysage dans le secteur des crans rocheux (Sentiers récréatifs de Saint-Nicolas).
	4.1.2.5	Réaménager le belvédère à l'arrière du Pavillon des Hirondelles (École du Grand-Voilier) dans le prolongement du sentier sur la falaise.

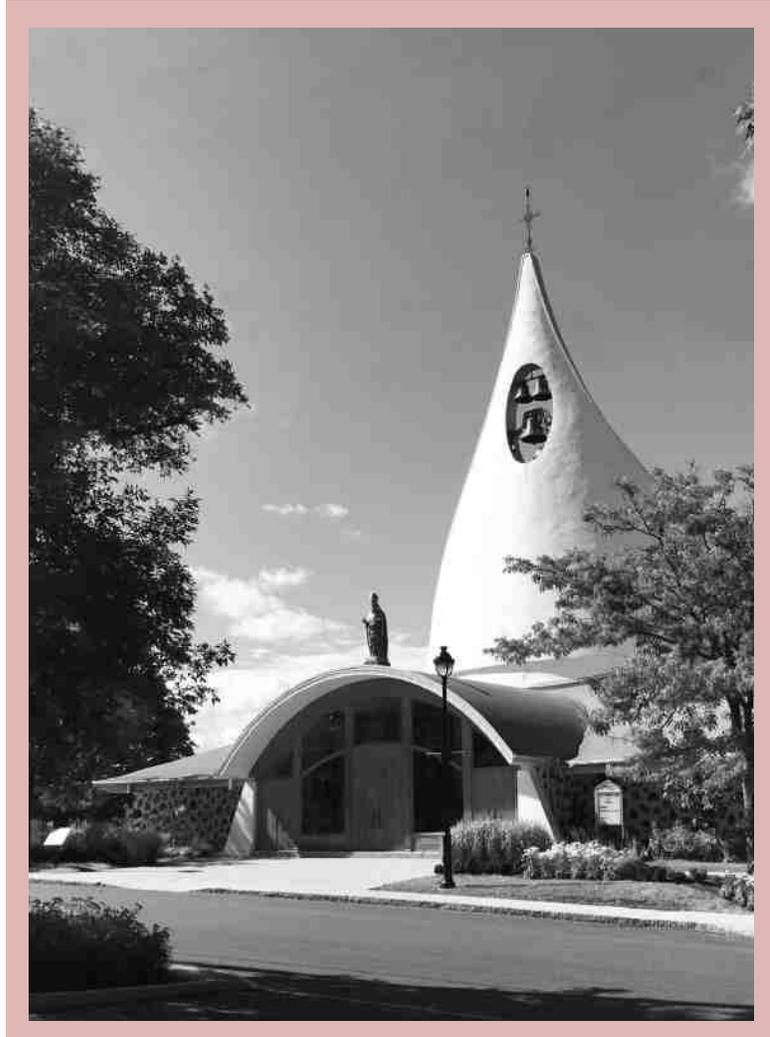
INTERVENANTS CONCERNÉS		ÉCHÉANCIER			
Actions		Court terme (1 à 5 ans)	Moyen terme	Long terme	En continu
4.1.1.1a	Ville de Lévis Société d'habitation du Québec Ministère de la Culture et des Communications	X			
4.1.1.1b	Ville de Lévis	X			
4.1.1.2	Ville de Lévis	X			X
4.1.1.3	Ville de Lévis	X			
4.1.1.4	Ville de Lévis Commission de la capitale nationale du Québec Espace culturel du Quartier Saint-Nicolas Fabrique de la paroisse Saint-Nicolas-de-Lévis Corporation l'ermitage Notre-Dame de Grâce		X		
4.1.1.5	Ville de Lévis Ministère des transports, de la mobilité durable et de l'électrification des transport Corporation l'ermitage Notre-Dame de Grâce		X		
4.1.1.6	Fabrique de la paroisse Saint-Nicolas-de-Lévis Commission scolaire des Navigateurs Ville de Lévis	X			
4.1.2.1	Ville de Lévis				X
4.1.2.2	Ville de Lévis				X
4.1.2.3	Ville de Lévis Revitalisation village Saint-Nicolas (RVSN)	X			
4.1.2.4	Ville de Lévis RVSN	X			
4.1.2.5	Ville de Lévis		X		

ORIENTATIONS	ACTIONS ET RECOMMANDATIONS	
4.1.2 patrimoine naturel et paysager	4.1.2.6	Développer la halte de la chute, l'aire de repos et aménager un stationnement à l'embouchure de la rivière Aulneuse (anse Ross) (Sentiers récréatifs de Saint-Nicolas);
	4.1.2.7	Mettre en valeur le site de la plage du Quai Baker (signalisation, interprétation et stationnement) (Sentiers récréatifs de Saint-Nicolas);
	4.1.2.8	Finaliser la construction d'une passerelle au-dessus de la rivière Aulneuse et réaliser les accès à cette passerelle (Sentiers récréatifs de Saint-Nicolas);
	4.1.2.9	Évaluer le potentiel d'aménagement des terrains des Soeurs de Jésus-Marie et des Frères des écoles chrétiennes pour favoriser l'accès au fleuve.
4.2 : Développer et consolider le dynamisme social, culturel, économique et touristique du Village Saint-Nicolas		
4.2.1 parcs et espaces publics	4.2.1.1	Perméabiliser l'espace de stationnement à l'arrière de l'ancien presbytère afin d'en faire un espace public collectif en saison estivale en complémentarité avec le terrains de l'ancien presbytère.
	4.2.1.2	Effectuer une étude sur les besoins et la clientèle des parcs du Village Saint-Nicolas afin de définir leur vocation et d'orienter leur aménagement.
	4.2.1.2a	Évaluer la possibilité de rénover ou reconstruire le bâtiment de services du parc Jean-Dumets en prévoyant un espace adapté aux besoins d'organismes communautaires.
	4.2.1.2b	Revoir l'aménagement des aires de jeux du parc Jean-Dumets.
4.2.1.2c	Prévoir les besoins en équipements techniques pour la tenue de spectacles et d'expositions extérieures (système électrique, enceintes audio, éclairage, etc.) en fonction de la vocation de chacun des parcs du village.	
4.2.2 animation culturelle et communautaire	4.2.2.1	Soutenir les organismes culturels phares dans le Village Saint-Nicolas.
	4.2.2.2	Assurer la synchronie entre les services d'entretien municipaux et les activités culturelles et communautaires prenant place dans le village.
	4.2.2.3	Développer des aménagements et des interventions de mise en valeur du bâtiment et du site en vue de favoriser le développement de ses activités et de son image de marque.
	4.2.2.4	Utiliser les terrains de l'ancien presbytère pour en faire un lieu public commun.
4.2.3 développement commercial et touristique	4.2.3.1	Modifier le règlement de zonage pour faciliter l'implantation de résidences de tourisme (usage C703) dans le noyau villageois aux endroits où sont déjà autorisés les gîtes touristiques. S'assurer de permettre de l'hébergement locatif (ex.: à des cyclistes / passants / visiteurs) par un organisme (ex.: Le Grand Village) au terrain des frères.
	4.2.3.2	Retirer l'assujettissement en matière de nombre de cases minimales de stationnement hors rue exigées pour les usages commerciaux (C) et communautaires (P) situés dans le noyau villageois.
	4.2.3.3	Soutenir le recrutement commercial dans le Village Saint-Nicolas par le biais de ressources spécialisées.

INTERVENANTS CONCERNÉS		ÉCHÉANCIER			
Actions		Court terme (1 à 5 ans)	Moyen terme	Long terme	En continu
4.1.2.6	Ville de Lévis RVSN	X			
4.1.2.7	Ville de Lévis RVSN	X			
4.1.2.8	Ville de Lévis RVSN	X			
4.1.2.9	Ville de Lévis RVSN	X			
4.2.1.1	Ville de Lévis Espace culturel du Quartier		X		
4.2.1.2		X			
4.2.1.2a		X			
4.2.1.2b	Ville de Lévis RVSN	X			
4.2.1.2c					X
4.2.2.1	Ville de Lévis RVSN Partenaires publics et communautaires				X
4.2.2.2	Ville de Lévis RVSN				X
4.2.2.3	L'Espace culturel du Quartier Ville de Lévis RVSN	X			
4.2.2.4	L'Espace culturel du Quartier Ville de Lévis RVSN	X			
4.2.3.1	Ville de Lévis	X			
4.2.3.2	Ville de Lévis	X			
4.2.3.3	Ville de Lévis RVSN	X			

ORIENTATIONS		ACTIONS ET RECOMMANDATIONS
4.2.3 développement commercial et touristique	4.2.3.4	Évaluer la possibilité d’adopter un programme de crédit de taxes foncières pour le village Saint-Nicolas afin de soutenir l’implantation et la rétention de commerces.
	4.2.3.5	Pour tous les secteurs traditionnels visés par un PPU, assouplir les critères de sélection à l’aide financière accordée par Développement économique Lévis (DEL).
4.3 : Renforcer le rôle unificateur de la route Marie-Victorin, faciliter la circulation et sécuriser les déplacements		
4.3.1 sécurité et fluidité des déplacements	4.3.1.1	Réaliser une étude de faisabilité.
	4.3.1.2	Selon les résultats de l’étude de faisabilité, créer un groupe de travail avec le ministère du Transport, de la Mobilité durable et de l’Électrification des transports pour veiller au réaménagement de la route Marie-Victorin afin de la rendre plus accessible, conviviale et sécuritaire.
	4.3.1.3	Selon les résultats de l’étude de faisabilité, réaménager certains tronçons de la route Marie-Victorin dans le secteur du Village Saint-Nicolas
	4.3.1.4	Selon les résultats de l’étude de faisabilité, à la suite des aménagement, diminuer la vitesse permise (50 km/h) sur la route Marie-Victorin, entre la rue des Pionniers-Ouest et le chemin du Quai.
4.3.2 visibilité et ambiance	4.3.2.1	Déterminer la localisation et mettre en valeur les « entrées de ville » du Village de Saint-Nicolas sur la route Marie-Victorin et paysager les abords d’une portion de la route Lagueux (sablière et dépôt à neige);
	4.3.2.2	Aménager un élément signal (par exemple sous la forme d’une oeuvre d’art publique) pour marquer l’entrée ouest du Village Saint-Nicolas (près du parc du Patrimoine).
	4.3.2.3	Améliorer la signalisation de l’accès au noyau villageois au coin de la route Marie-Victorin et de la rue des Pionniers-Est.
	4.3.2.4	Évaluer la possibilité d’améliorer la signalisation indiquant la présence du village de Saint-Nicolas depuis les ponts.
	4.3.2.5	Revoir l’éclairage urbain pour signifier le passage dans le secteur du village.
	4.3.2.6	Modifier la réglementation municipale afin d’encadrer l’affichage commercial et l’aménagement paysager aux abords de la route Marie-Victorin à proximité du Village Saint-Nicolas.
4.3.3 transport en commun	4.3.3.1	Aménager un espace d’attente convivial au coin de la rue de l’Orée.
	4.3.3.2	Évaluer la possibilité de rationaliser le nombre d’arrêts du parcours principal circulant sur la route Marie-Victorin, après les travaux de sécurisation de la voie, de manière à réduire le temps de transit des usagers du transport en commun et à assurer la fluidité de la circulation automobile.
	4.3.3.3	Assurer un suivi régulier des besoins des usagers du transport en commun du secteur Saint-Nicolas.

INTERVENANTS CONCERNÉS		ÉCHÉANCIER			
Actions		Court terme (1 à 5 ans)	Moyen terme	Long terme	En continu
4.2.3.4	Ville de Lévis RVSN	X			
4.2.3.5	Ville de Lévis	X			X
4.3.1.1	Ville de Lévis	X			
4.3.1.2	Ville de Lévis RVSN Ministère des Transports, de la Mobilité Durable et de l'Électrification des Transports (MTMDET)	X			
4.3.1.3	Ville de Lévis MTMDET	<i>Échéancier à valider par le comité de travail sur le ré- aménagement de la route Marie-Victorin (4.3.1.1)</i>			
4.3.1.4	Ville de Lévis MTMDET		X		X
4.3.2.1	Ville de Lévis RVSN		X		
4.3.2.2	Ville de Lévis RVSN		X		
4.3.2.3	Ville de Lévis RVSN		X		
4.3.2.4	Ville de Lévis RVSN		X		
4.3.2.5	Ville de Lévis RVSN		X		
4.3.2.6	Ville de Lévis RVSN	X			
4.3.3.1	Ville de Lévis RVSN STLévis Espace Marie-Victorin	X			
4.3.3.2	Ville de Lévis STLévis		X		
4.3.3.3	STLévis				X



07
CONCLUSION

7 - CONCLUSION

Le Programme particulier d'urbanisme du Village Saint-Nicolas propose une vision d'avenir qui aspire à la revalorisation du secteur ancien de Saint-Nicolas. 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 l'entrée ouest du territoire lévisien et à consolider les dynamiques villageoises du secteur ancien du quartier Saint-Nicolas. Il cible particulièrement la préservation du patrimoine bâti et paysager du Village, en portant une attention particulière au parcours reliant les éléments naturels et historiques qui s'y trouvent. La consolidation du milieu culturel social et économique est aussi au coeur des propositions, mettant les forces vives du village au premier plan dans les actions qu'il propose. En fin, le PPU du Village Saint-Nicolas agit sur la route Marie-Victorin dans le but de faire de la route régionale une véritable route de village sécuritaire.

La réalisation des projets inscrits au plan d'action repose à la fois sur l'implication de la Ville de Lévis et sur la participation des résidents, des commerçants, des organismes et des promoteurs ayant à coeur le développement du quartier. Cette concertation est essentielle pour mettre en oeuvre la vision d'avenir d'un Village Saint-Nicolas où il fait bon vivre.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Ville de Lévis

Règlements d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

Ville de Lévis, 2015. Règlement RV-2015-04 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.

Revitalisation Village Saint-Nicolas (RVSN)

Revitalisation Village Saint-Nicolas, 2008. Plan de mise en valeur du patrimoine.

Revitalisation Village Saint-Nicolas, 2011. Scénario de revitalisation du quartier Ouest de Saint-Nicolas.

Revitalisation Village Saint-Nicolas, 2011. Consultation publique sur le projet de règlement sur le plan d'urbanisme.

Revitalisation Village Saint-Nicolas, 2012. Révision de la politique culturelle de la ville de Lévis.

Revitalisation Village Saint-Nicolas, 2013. Plan d'action 2014-2016.

Revitalisation Village Saint-Nicolas, 2013. Parc linéaire de Saint-Nicolas

Articles et études portant sur le Village Saint-Nicolas

Lafond Côté Architectes , 2013. *Coopérative Espace Marie-Victorin*

Fondation Rues Principales (FRP), 2011. *Concept de développement de la route Marie-Victorin Lévis-Saint-Nicolas*

Fondation Rues Principales (FRP), 2014. *Rapport d'analyse des potentiels de développement commercial Secteur Saint-Nicolas (Lévis).*

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.

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

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

Statistique Canada. 2012. 4210850.05., 24250296, Profil du recensement, Recensement de 2011, produit n° 98-316-XWF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 24 octobre 2012. <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F> (site consulté le 23 août 2016).

Statistique Canada. 2013. 4210850.02. Québec (Code 5581) (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 23 août 2016).



ANNEXE 1

MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

ANNEXE 1 – MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

La mise en oeuvre du PPU du Village Saint-Nicolas s'effectue en partie à travers les modifications règlementaires 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.

A.1 AFFECTATIONS, ZONAGE ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

A.1.1 Affectations du sol

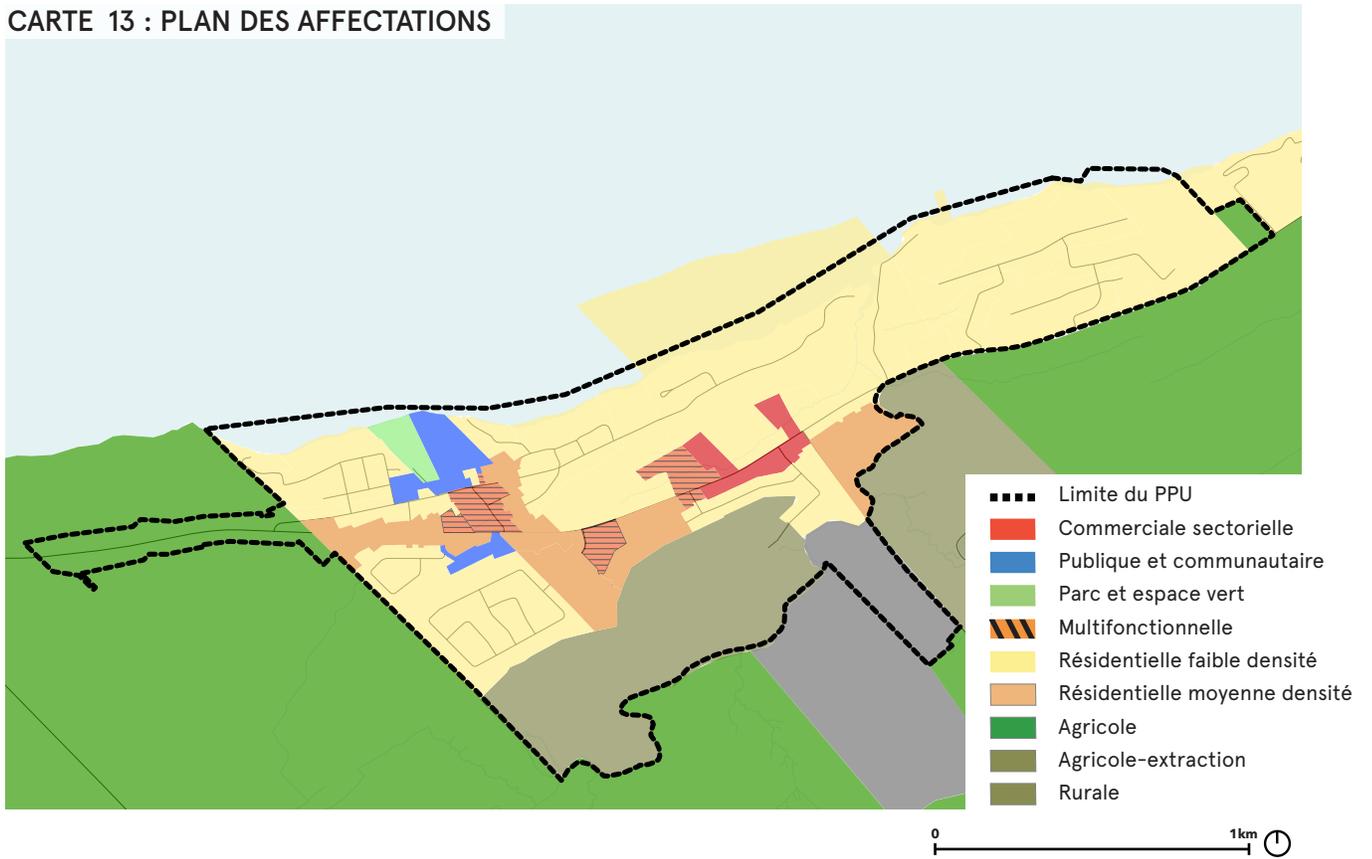
Dans le Village Saint-Nicolas, les aires d'affectations décrites au plan d'urbanisme sont les suivantes :

- 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);
- Publique et communautaire (groupe d'usage P);
- Parc et espace vert (groupe d'usage L).
- Agricole et agricole-extraction (groupes d'usage A)
- Rurale (groupe d'usages R)

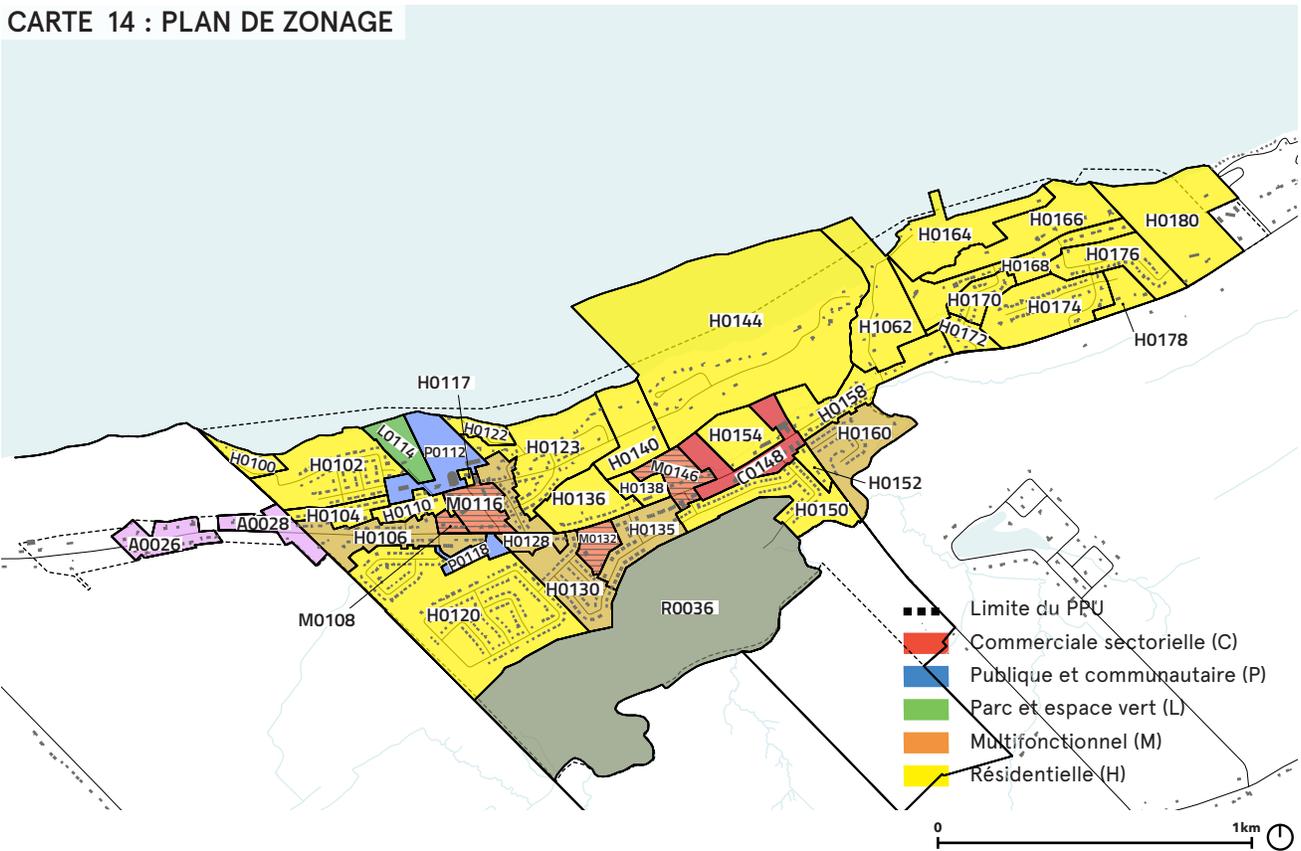
A.1.2 Plan de zonage

Le plan de zonage ([carte 29](#)) n'a pas été modifié.

CARTE 13 : PLAN DES AFFECTATIONS



CARTE 14 : PLAN DE ZONAGE



A.2 MODIFICATIONS DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

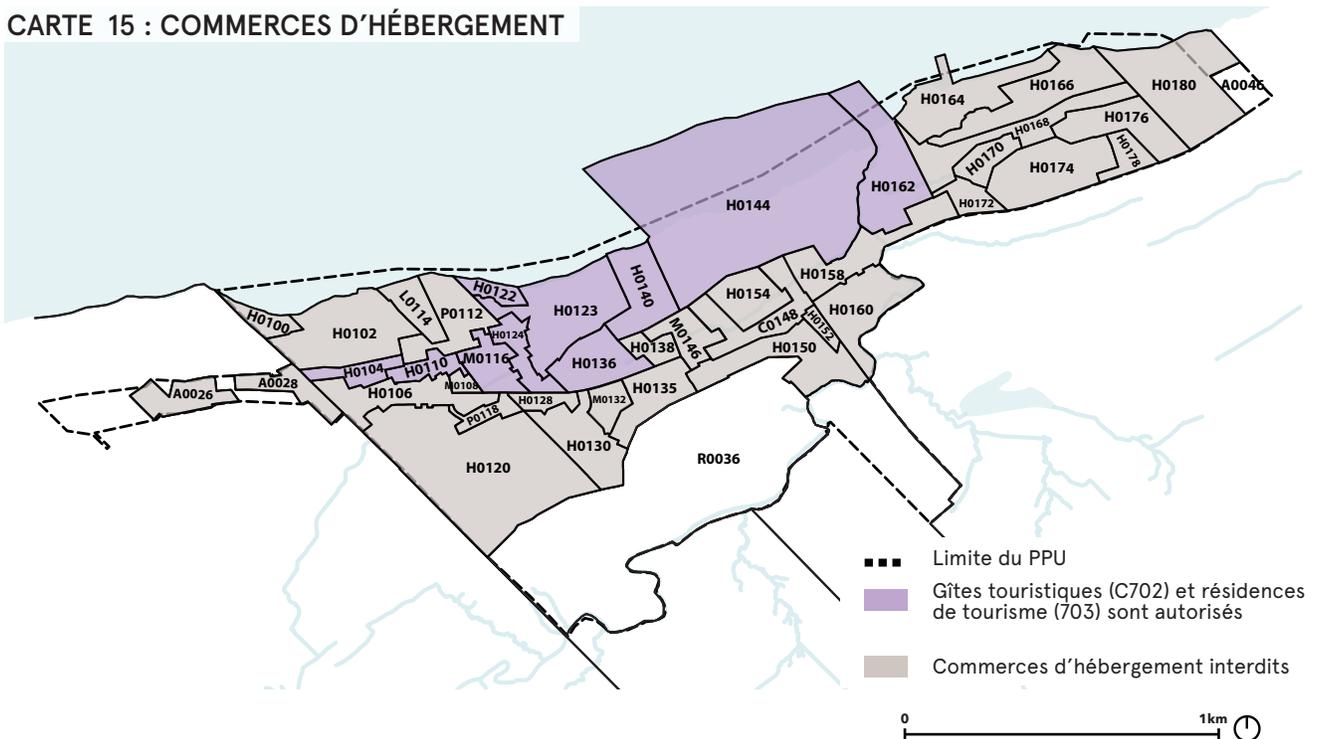
A.2.1 Modifications du règlement de zonage et de lotissement (RV 2011-11-23)

Commerces d'hébergement

Le PPU du Village Saint-Nicolas prévoit la modification des usages permis par zone, notamment pour faciliter l'implantation d'établissements d'hébergement de petite taille dans certains secteurs du quartier ancien. Les modifications apportées par le PPU visent à faciliter l'implantation de l'usage **C703 - Résidences de tourisme** dans les zones où l'usage **C702 - Gîte touristique** est déjà autorisé. Il vise ainsi l'uniformisation de la réglementation à l'échelle du territoire visé par le PPU.

Ainsi, dans les zones H0104, H0110, M0116, H0124, H0122, H0123, H0136, H1040, H1044 et H0162 (voir **carte 15**), l'usage **C703** est autorisé selon les mêmes modalités que l'usage **C702**.

CARTE 15 : COMMERCES D'HÉBERGEMENT



Stationnement hors rue

Pour faciliter la création d'emplois et l'implantation ou l'agrandissement de commerce dans le noyau villageois, le PPU du Village Saint-Nicolas prévoit le retrait du nombre de cases de stationnement minimal exigé pour les commerces et les organismes localisés dans le noyau villageois.

Ainsi, dans les zones P0112, M0108, M0116, aucun nombre minimal de cases de stationnement ne sont exigés pour les usages du groupe commercial (C) ou public (P).

A.2.2 Modification des grilles de spécifications du règlement de zonage et de lotissement (RV 2011-11-23)

Certains changements aux normes des grilles de spécification du Règlement de zonage et de lotissement (RV 2011-11-23) sont nécessaires afin de mettre en oeuvre les orientations et les objectifs d'aménagement du PPU du Village Saint-Nicolas. Ces modifications visent notamment à faciliter l'implantation de commerces sur le chemin du Fleuve et à encadrer la densification et la restructuration du boulevard Guillaume-Couture. Le tableau 3 présente ces modifications. Celles-ci sont indiquées en couleur (gris= existant/aucune modification, vert=addition, rouge=retrait).

TABEAU 3 : MODIFICATIONS DES GRILLES DE SPÉCIFICATIONS*

ZONE	USAGE PRINCIPAL				HAUTEUR		
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nombre de logements ou chambres min.	Nombre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m ²)	Superficie max. (m ²)	Hauteur min. (étages et m)	Hauteur max. (étages et m)
H0104	C702 C703 H1 H4	Les normes du groupe C702 sont maintenues pour les classes d'usages C703.					
H0110	C702 C703 H1 H2 H4	Les normes du groupe C702 sont maintenues pour les classes d'usages C703.					
H0122	C702 C703 H1	Les normes du groupe C702 sont maintenues pour les classes d'usages C703.					
H0123	C702 C703 H1	Les normes du groupe C702 sont maintenues pour les classes d'usages C703.					
H0124	C702 C703 H1 H4 H7 P104	Les normes du groupe C702 sont maintenues pour les classes d'usages C703.					
H0136	C702 C703 H1						2 étages (13m) 2 étages (13m) 2 étages (13m)

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

						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. (%)	
						Les normes du groupe C702 sont maintenues pour les classes d'usages C703.
						Les normes du groupe C702 sont maintenues pour les classes d'usages C703.
						Les normes du groupe C702 sont maintenues pour les classes d'usages C703.
						Les normes du groupe C702 sont maintenues pour les classes d'usages C703.
						Les normes du groupe C702 sont maintenues pour les classes d'usages C703.
7,5 7,5 10,5		2 2 2	2 2 2	7,5 7,5 7,5		

ZONE	USAGE PRINCIPAL					HAUTEUR	
	Usages autorisés et usages spécifiquement permis ou prohibés	Nbr de logements ou chambres min.	Nbre de logements ou chambres max.	Superficie min. (m ²)	Superficie max. (m ²)	Hauteur min. (étages et m)	Hauteur max. (étages et m)
H0140	C702 C703 H1						2 étages (13m) 2 étages (13m) 2 étages (13m)
H0144	C702 C703 H1	Les normes du groupe C702 sont maintenues pour les classes d'usages C703.					
H0162	C702 C703 H1						2 étages (13m) 2 étages (13m) 2 étages (13m)
M0108	C1 C4 H1 H4	Aucune modification.					
M0116	C1 C702 C703 H1 H10 H13 P201 Spécifiquement prohibé : C114	Les normes du groupe C702 sont maintenues pour les classes d'usages C703.					
P0112	P1 P200	Aucune modification.					

						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. (%)	
7,5 7,5 10,5		2 2 2	2 2 2	7,5 7,5 7,5		
Les normes du groupe C702 sont maintenues pour les classes d'usages C703.						
7,5 7,5 10,5		2 2 2	2 2 2	7,5 7,5 7,5		
Aucune modification.						1- Stationnement hors rue Aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est exigés pour les usages du groupe commercial (C) ou public (P).
Les normes du groupe C702 sont maintenues pour les classes d'usages C703.						1- Stationnement hors rue Aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est exigés pour les usages du groupe commercial (C) ou public (P).
Aucune modification.						1- Stationnement hors rue Aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est exigés pour les usages du groupe commercial (C) ou public (P).