



## Ville de Lévis

### PROJET DE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

#### Commentaires et documents soumis en ligne dans le cadre de la consultation publique

**Dernière mise à jour :** 1<sup>er</sup> décembre 2015

<b>COMMENTAIRE #1</b>
Commentaire reçu le : 27 octobre 2015
Quels seront les usages permis pour les propriétés ayant une adresse civique donnant sur le chemin Vire-Crêpes?
<b>Documents joints</b> (le cas échéant)
Aucun document joint.
<b>Réponse de la Ville de Lévis</b> (le cas échéant)
Réponse transmise par courriel au demandeur le : 29 octobre 2015
<p>Le projet de schéma d'aménagement et de développement (SAD) n'apporte aucune modification aux usages qui seront permis sur le chemin Vire-Crêpes.</p> <p>Si la propriété visée se situe à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (et non en zone agricole), elle fait partie d'une affectation CONSOLIDATION URBAINE. Le projet de SAD n'apporte pas de modification aux usages autorisés dans une telle affectation. Par contre, on prévoit désormais une densité minimale de 22 logements / hectare. Cette exigence peut avoir des incidences sur les types d'habitation qui seront possibles. Par exemple, il serait possible, en vertu du projet de SAD, d'ériger une maison unifamiliale isolée si la superficie du terrain n'excède pas 454 mètres carrés. Plus la superficie de terrain sera grande, plus le bâtiment projeté devra comprendre de logements.</p> <p>En vertu du projet de SAD, les droits acquis en matière de densité résidentielle seront pris en considération lorsque viendra le temps de modifier les règlements d'urbanisme pour les rendre conformes au SAD. En d'autres mots, il est probable que la réglementation ne s'appliquera pas aux bâtiments existants.</p>

Pour connaître les détails relatifs au Règlement de zonage et de lotissement présentement en vigueur, il faudrait communiquer avec le Service des permis de la Ville en mentionnant un numéro de lot ou un numéro civique.

### **COMMENTAIRE #2**

Commentaire reçu le : 30 octobre 2015

c'est bien beau votre projet mais, depuis que monsieur le maire est au pouvoir mon environnement a bien changé pour le pire. un garage qui a pignon sur le boul. guillaume-couture empiète sur le terrain appartenant au CN et, il a même installé des blocs de ciment mesurant 3 pieds par 4 pieds et 2 pieds de hauteur sans permis de la ville. si c'est cela votre amélioration, je m'en passerais. va-t-il payer des taxes en conséquence où sera-t-il exempté vu que le terrain appartient au CN? venez tous constater l'horreur devant ma maison sur la rue wells à st-romuald.

### **Documents joints (le cas échéant)**

Aucun document joint.

### **Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 16 novembre 2015

Votre commentaire est transmis au centre de service à la clientèle. Il sera traité prochainement par le Service des permis et inspections.

### **COMMENTAIRE #3**

Commentaire reçu le : 16 novembre 2015

Je possède un terrain d'environ 200,000 pi<sup>2</sup> sur la route de l'Hétrière(secteur St-Jean-Chrysostome). La zone est X1653 sur le plan de zonage. Ce terrain est desservi en aqueduc et égout via la rue Du Centaure et peut facilement est développé pour un usage résidentiel multifamilial, environ 100 unités incluant le terrain voisin. Est-ce possible d'envisager un potentiel de développement à court terme pour ce terrain considérant la proximité des infrastructures et la demande de logements locatifs dans le secteur. Merci de votre collaboration!

### **Documents joints (le cas échéant)**

Extrait du plan de zonage de la Ville.

### **Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 17 novembre 2015

Votre demande sera étudiée par la Commission.

#### **COMMENTAIRE #4**

Commentaire reçu le : 17 novembre 2015

Je ne pourrai pas assister aux séances d'information.  
Je demeure sur la rue Lafontaine (Pintendre) et il y a un vaste champ derrière chez-nous. Est-ce que je pourrais connaître la vocation à moyen ou long terme de ce terrain.  
Merci!

#### **Documents joints (le cas échéant)**

Aucun document joint.

#### **Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 18 novembre 2015

S'il y a un vaste champ derrière votre propriété, je présume que vous demeurez du côté ouest de la rue Lafontaine. Ce champ est situé en zone agricole et devrait le rester, au moins pour les 10 prochaines années, parce que Lévis dispose de suffisamment d'espace disponible à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation pour plus de 10 ans. La modification de schéma d'aménagement et de développement n'apporte aucune modification à l'égard de cet espace.

#### **COMMENTAIRE #5**

Commentaire reçu le : 17 novembre 2015

Je m'appelle Dany Lemay. Je suis un homme d'affaires actif à Lévis et ma compagnie possède plusieurs édifices multiplicatifs que j'exploite à des fins d'entrepôt. J'ai beaucoup de demandes en ce sens, mais malheureusement nous manquons de terrains industriels à Lévis.

Aussi, je demande donc à la Ville, de veiller, dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement, de s'assurer d'agrandir le plus possible le parc industriel Bernières, qui est un secteur très en demande par ma clientèle. Je pense tout particulièrement au secteur sud-ouest du parc industriel, dans la zone de la rue J.-B. Renaud et du chemin Industriel.

Il serait important que la Ville viabilise rapidement de nouveaux terrains à bâtir pour que nous puissions saisir les opportunités de développement qui se présente, d'autant que cela génère des taxes et des emplois intéressants pour la Ville de Lévis.

Je vous remercie de la considération que vous voudrez bien réserver à la présente demande.

**Documents joints (le cas échéant)**

Aucun document joint.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 19 novembre 2015

Votre commentaire sera étudié par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

**COMMENTAIRE #6**

Commentaire reçu le : 21 novembre 2015

Je réside sur la rue Edouard-Curodeau.

Or une zone de développement prioritaire est identifiée dans le boisé sis au nord de cette rue jusqu'à la rivière Chaudière.

Y a-t-il des projets de construction à court terme dans ce boisé et quel en sera l'impact sur la circulation locale?

C'est à dire, est-ce que toute nouvelle circulation se fera par Edouard-Curodeau, rue cul de sac, ou autrement, par la rue de l'École par exemple?

**Documents joints (le cas échéant)**

Aucun document joint.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 23 novembre 2015

Le schéma d'aménagement indique seulement la volonté de la Ville de permettre le développement résidentiel sur cet espace. Aucun plan de mise en œuvre n'est encore arrêté pour la réalisation de ce développement. Par conséquent, il serait étonnant qu'un projet de construction voie le jour à court terme. L'accès au site n'est pas encore déterminé.

**COMMENTAIRE #7**

Commentaire reçu le : 21 novembre 2015

Suite au dépôt du schéma révisé, je vous demande de reconsidérer la pertinence de la zone L1026 localisée dans le secteur des Crans, arrondissement St-Romuald.

Cette zone concerne un parc linéaire bornant une partie du ruisseau Cantin au sud

et une future rue au nord. L'usage de la zone M1035 serait plus appropriée.  
Merci pour votre compréhension.

**Documents joints (le cas échéant)**

Extrait du plan de zonage de la Ville.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 23 novembre 2015

Votre commentaire concerne le règlement de zonage et non le schéma d'aménagement et de développement. Néanmoins, nous le prendrons en considération.

**COMMENTAIRE #8**

Commentaire reçu le : 22 novembre 2015

Dans le schéma d'aménagement à la carte 19, le prolongement Nord de la rue Ernest Lacasse passe directement sur un terrain privé au nord du ruisseau Cantin. Est-ce vraiment l'intention de la Ville car le tracé est fort différent du tracé des dernières consultations et du PPU Secteur des crans lien F et G ?

Est-ce que les usages prévus pour la Zone 673 au nord du ruisseau Cantin sont toujours prévus en densité moyenne avec une zone tampon de végétaux ?

Merci.

**Documents joints (le cas échéant)**

Aucun document joint.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 23 novembre 2015

Le prolongement nord de la rue Ernest-Lacasse, tel qu'illustré à la carte 19, est effectivement projeté sur des terrains privés. Vous avez raison : le tracé diffère du tracé présenté dans le programme particulier d'urbanisme qui a été adopté en 2011 (et qui a ensuite été abrogé, au moment de l'entrée en vigueur du nouveau plan d'urbanisme). Seule l'approche du boulevard Guillaume-Couture a été modifiée. Les usages et la zone tampon prescrits par règlement de zonage sont toujours en vigueur et inchangés.

**COMMENTAIRE #9**

Commentaire reçu le : 26 novembre 2015

J'habite au 1084 rue des huards, Lévis et j'aimerais savoir ce qu'il va y avoir en arrière de chez moi et dans combien de temps.

Merci

**Documents joints (le cas échéant)**

Aucun document joint.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 26 novembre 2015

Depuis quelques années, le schéma d'aménagement y prévoit un développement résidentiel. Il ne devrait y avoir aucun développement avant que le viaduc Saint-Rédempteur ne soit construit. La réalisation du viaduc dépend essentiellement de l'obtention de sources de financement. Et lorsque le viaduc sera construit, le rythme de développement dépendra principalement des promoteurs.

**COMMENTAIRE #10**

Commentaire reçu le : 27 novembre 2015

Intégration des orientations et objectifs du plan directeur de l'eau (PDE) du conseil de bassin de la rivière Etchemin (CBE) au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la ville de Lévis.

**Documents joints (le cas échéant)**

Document concernant l'arrimage du plan directeur de l'eau du CBE et du schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Lévis.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 27 novembre 2015

Vos commentaires seront étudiés par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

**COMMENTAIRE #11**

Commentaire reçu le : 27 novembre 2015

Vous trouverez ci-joint un mémoire portant sur la vocation du site connu comme étant la pointe Saint-Grégoire.

**Documents joints (le cas échéant)**

Rapport de Mme Lyne Latouche, urbaniste

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 27 novembre 2015

Vos commentaires seront étudiés par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

**COMMENTAIRE #12**

Commentaire reçu le : 27 novembre 2015

Objet: Ajout au périmètre d'urbanisation à des fins industrielles.

Nous sommes propriétaire du 975 chemin Vire-Crêpes, Lévis. Cette propriété est en zone agricole. La superficie approximative de la propriété est 25 hectares. Nous cultivons du bleuet en corymbe sur 7 hectares et projetons d'augmenter cette superficie en cultures sur un maximum de 7 hectares supplémentaires dans les quinze prochaines années.

Notre demande concerne une partie de notre terre qui est adossée au Parc Industrielle Bernières d'une superficie d'environ 7 hectares. Cette superficie est non utilisée, non cultivable pour notre culture et sa localisation est non intéressante pour son développement à des fins agricoles.

À la lecture de vos documents ont comprend que la demande en terrain industriel est présente dans ce secteur et que sa localisation est très intéressante pour des activités industrielles.

Donc il est demandé d'ajouter cette superficie au périmètre d'urbanisation à des fins industrielles.

**Documents joints (le cas échéant)**

Aucun document joint.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 27 novembre 2015

Votre demande sera étudiée par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

### **COMMENTAIRE #13**

Commentaire reçu le : 27 novembre 2015

Suite à la consultation de ce projet, j'ai pu constater qu'il y a présentement un besoin en terrain industrielle et que le parc Industrielle Bernières se trouve a être le mieux située pour un tel type de développement.

Je suis producteur de petits fruits à temps pleins possédant 2 terres sur le chemin Vire-Crêpes, qui exploitent 100% de la superficie cultivable de mes terrains. Par contre, suite à plusieurs essaient, certaines superficies donnent des résultats catastrophiques . Ces terrains sont situés aux extrêmes sud et contigue au parc industrielle Bernières. Suite à la consultation des cartes du nouveau schéma, je constate même qu'un de ces terrains est contigue côté est également. Sa localisation devient encore plus intéressante par le fait même.

Donc, voyant qu'une demande est présente pour la ville et que ces terrains ne sont pas cultivables, je demande que ces sections de terrains non cultivables soient ajoutés au parc industrielle Bernières.

### **Documents joints (le cas échéant)**

Aucun document joint.

### **Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 27 novembre 2015

Votre demande sera étudiée par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

### **COMMENTAIRE #14**

Commentaire reçu le : 23 novembre 2015

1) En regard des superficies conservées par le plan de gestion des milieux naturels (PGMN) et la quantité de milieux humides présents à l'intérieur du périmètre urbain pouvant potentiellement être altéré ?

- a. Quelle est la superficie de milieux humides présents à l'intérieur des limites du périmètre urbain ?
- b. Quelle est la superficie totale conservée par le PGMN. Distinguer celle-ci en termes de superficie :
  - i. De milieux humides;
  - ii. De milieux naturels autres.

**Documents joints (le cas échéant)**

Aucun document joint.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015

Le Plan de gestion des milieux naturels (PGMN) assure la **conservation** de 1 502 ha de milieux naturels à l'intérieur du territoire d'application qui couvre tout le périmètre d'urbanisation et certains terrains en zone blanche. Les espaces de conservation sont composés de 528 ha de milieux humides et de 974 ha de milieux terrestres.

En ce qui concerne les superficies disponibles à la **compensation**, elles incluent tous les terrains faisant partie de l'aire de conservation, à l'exception des espaces que l'on définit comme étant « protégés de facto ». Ces espaces sont, par exemple, les bandes de protection riveraines de 10 ou 15 mètres, le littoral, les zones inondables 0-20 ans et les terrains qui sont déjà sous servitude de conservation (par exemple le Parc de la Martinière ou les servitudes privées). Ainsi, lorsque l'on soustrait les superficies des espaces « protégés de facto », la superficie disponible à la compensation est de 1 144 ha.

La superficie de milieux humides dans l'aire de développement à l'intérieur du territoire d'application, c'est-à-dire pouvant être altérés par la réalisation de projets de développement, est de 572 ha.

La superficie de milieux humides à l'intérieur du territoire d'application du PGMN est de 1 100 ha.

**COMMENTAIRE #15**

Commentaire reçu le : 23 novembre 2015

Quel argument avancez-vous pour justifier que seulement certaines portions du territoire, propriétés d'un nombre limité de citoyens (individuel, corporatif ou autre), doivent contribuer à supporter à eux seuls le fardeau social qu'impose la prise en compte des enjeux associés à la préservation des milieux naturels ?

<b>Documents joints (le cas échéant)</b>
Aucun document joint.
<b>Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)</b>
Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015
La conservation de milieux naturels dans le périmètre d'urbanisation est importante et constitue une responsabilité municipale. La conservation des milieux naturels est un choix pour le bénéfice de l'environnement et pour la qualité de vie des citoyennes et citoyens de Lévis, en pensant notamment aux générations futures. En conclusion, l'intendance publique doit précéder les mesures d'intendance privée.

<b>COMMENTAIRE #16</b>
Commentaire reçu le : 23 novembre 2015
Quand allez-vous rendre disponible le rapport faisant état de l'exercice qui a mené à l'établissement de la cartographie actuelle du PGMN.
<b>Documents joints (le cas échéant)</b>
Aucun document joint.
<b>Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)</b>
Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015
Aucune décision n'a été prise à ce sujet. Nous prenons note de votre demande.

<b>COMMENTAIRE #17</b>
Commentaire reçu le : 27 novembre 2015
Mémoire joint.
<b>Documents joints (le cas échéant)</b>
Mémoire de M. Pierre Blouin.
<b>Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)</b>
Réponse transmise par courriel au demandeur le : 27 novembre 2015

Vos commentaires seront étudiés par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

### **COMMENTAIRE #18**

Commentaire reçu le : 27 novembre 2015

Félicitations pour le nouveau schéma d'aménagement de notre territoire. C'est un très bel outil de développement!

Toutefois, j'ajouterais peut-être une stratégie:

Le développement en fonction des sports et loisirs motorisés, si ceux-ci ne sont pas inclus dans la stratégie 1 du transport.

Vous considérez les parcs urbains, les pistes cyclables et leurs interconnexions, ce qui est excellent! Toutefois, vous oubliez une catégorie de citoyens qui s'adonnent à des activités motorisés sur le territoire, je fais référence ici aux motoneigistes, aux quadistes et aux motocyclistes de sentiers. Je crois qu'il faut prévoir dès maintenant des espaces, au schéma d'aménagement, pour recevoir des sentiers permanents sur le territoire pour le bénéfice de ces sports pratiqués par les citoyens de Lévis ainsi que ceux de la grande région de Chaudière-Appalaches, de concert avec les propriétaires fonciers, bien évidemment! De cette manière, des distances séparatrices minimales entre les résidences, les commerces et les sentiers pourront être prévues pour éviter les litiges futurs!

Très honnêtement, ce que je redoute, c'est que la pratique de ces activités soit confinée, dans plusieurs années, aux limites du territoire de Lévis et de la MRC de Bellechasse, alors qu'il n'y a pas si longtemps, nos parents pratiquaient ces activités à même les terres qui longeaient la rue St-Georges (à l'époque, Commerciale). D'après mes estimations, en 2015, nous étions tout près de 9000 motoneigistes membres sur le territoire de Chaudière-Appalaches, dont approximativement 700 membres au Club Auto-Neige Ville-Marie. Je n'ai pas les chiffres pour les quadistes ni pour les motocyclistes de sentiers!

D'autre part, j'envisagerais dès maintenant de réserver des espaces pour connecter l'avenue Atkinson du secteur de Pintendre et le chemin Terrebonne du secteur de St-Jean Chrysostome par un viaduc multi-usager (automobiles, vélos, motoneiges, quads, surfaceuses).

En vélo, la boucle par le pont de St-Henri s'avère trop loin pour les apprentis cyclistes ou les familles. Donc, j'achèterais dès maintenant les terrains en vue d'éviter la surenchère ou les expropriations futures.

Également, j'aimerais que votre document du schéma d'aménagement expose explicitement ce que vous comptez faire pour les citoyens qui s'adonnent à ces types d'activités motorisées sur le territoire de la ville de Lévis.

**Documents joints** (le cas échéant)

Document présentant un projet de relais, le Relais Kennedy.

**Réponse de la Ville de Lévis** (le cas échéant)

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015

Vos commentaires seront étudiés par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

**COMMENTAIRE #19**

Commentaire reçu le : 29 novembre 2015

Nous avons habité plusieurs années sur la rue des Hironnelles à Saint-Romuald (maintenant résident de l'arrondissement de St-Étienne). Au bout de cette rue, il y a la voie de chemin de fer et maintenant une partie de forêt détruite par un site de remplissage. Lorsque je regarde le plan d'aménagement actuel, il semble qu'une très importante partie de cette forêt, du prolongement de la rue de Hironnelles et vers l'ouest jusqu'au parc industriel soit vouée à disparaître.

Cette forêt, du cap rocheux qui mène à l'ancien lac vert (carrière désaffectée), jusqu'au cap rocheux où se trouve l'ancien réservoir d'eau et une antenne de télécommunication, en est une mature, replie d'une biodiversité surprenante pour un endroit qui se trouve prise entre la 132 et l'autoroute 20. Je le sais car j'y ai passé des centaines d'heures annuellement avec mon chien, pendant plus de 8 ans et ce, à toutes heures du jour et les soirs. C'est un milieu remarquable qui ressemble un peu à la forêt du parc des amis à Lévis (terrains de Valéro), non loin du nouveau parc technologique.

Je comprends la valeur commerciale et la localisation stratégique de ces terrains, mais je crois sincèrement que la ville se prive d'un endroit unique pour y faire un parc à proximité d'un des deux axes de proximité et de développement de la ville. Serait-il possible de revoir le potentiel de cette forêt pour lui offrir un avenir autre que sa destruction, ne serait-ce qu'entre les 2 crans rocheux (et un peu avant vers l'est car la forêt y est particulièrement belle). Des zones de forêt mature de ce type sont, à mon sens, particulièrement rares dans les environs et donc d'une très grande valeur. De plus, cette forêt abrite actuellement les pistes du club de ski de Saint-Romuald. Mise en valeur d'avantage, cet endroit pourrait être un atout important de la ville et à voir l'engouement pour le parc des amis à Lévis, il serait

triste de s'en départir à tout jamais.

Je suis ouvert à en discuter d'avantage avec vous si vous le voulez et même à aller visiter ses sentiers si ils ne vous sont pas familiers.

**Documents joints** (le cas échéant)

Aucun document joint.

**Réponse de la Ville de Lévis** (le cas échéant)

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015

Vos commentaires seront étudiés par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

**COMMENTAIRE #20**

Commentaire reçu le : 29 novembre 2015

Je suis résident de l'arrondissement de Saint-Étienne-de-Lauzon et bien que ne soit pas urbaniste ou architecte, il me semble que le développement résidentiel et commercial s'y fait sans harmonisation (sans vision). Je peux me tromper et je ne veux surtout pas insulter ceux qui s'en chargent, mais l'arrondissement dans son ensemble est relativement laid et la route Lagueux est définitivement l'une des artères les plus désavantagée sur ce point.

Probablement qu'il n'y a plus grand-chose à faire et que le mal a été fait à Saint-Étienne dans les années 80 et 90, mais il me semble que même les constructions récentes n'ont pas été tenues de faire un effort pour s'intégrer plus harmonieusement parmi celles déjà existantes. Il en va de même pour la rue Principale, où se côtoient jolies maisons très anciennes et nouveau blocs appartements « sans cachet » et qui font figure d'intrus dans le paysage.

Est-ce qu'il y a un plan d'intégration et une vision long terme à l'étude pour Saint-Étienne, ou si il y aura encore toute cette latitude pour tous ceux qui voudront bâtir dans l'avenir?

**Documents joints** (le cas échéant)

Aucun document joint.

**Réponse de la Ville de Lévis** (le cas échéant)

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015

Vos commentaires seront étudiés par la Commission consultative d'urbanisme et

d'aménagement.

En réponse à votre question, nous vous informons qu'aucune disposition du projet de schéma d'aménagement et de développement ne vise spécifiquement la qualité du milieu bâti dans le secteur Saint-Étienne. Tout comme le schéma d'aménagement et de développement révisé qui est présentement en vigueur, le nouveau projet contient des énoncés généraux qui indiquent une volonté de la Ville de protéger, réhabiliter et mettre en valeur le cadre bâti (article 19 du projet de schéma). À ce même article, une ligne directrice indique l'intention de la Ville d' « Exiger, lorsque cela est opportun, des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'atteindre l'objectif de protection et de mise en valeur du cadre bâti ».

À la suite de l'entrée en vigueur du nouveau schéma d'aménagement et de développement, la Ville devra modifier ses règlements d'urbanisme pour les rendre conformes au schéma. La Ville pourrait, en théorie, modifier son règlement sur les PIIA pour tenir compte de vos commentaires. La Ville pourra étudier cette opportunité.

Par ailleurs, l'article 19 du projet de schéma d'aménagement et de développement pourrait être modifié de nouveau après son entrée en vigueur puisque la qualité du milieu de vie est un thème dont il faudra compléter la révision pour assurer la conformité au Plan métropolitain d'aménagement et de développement.

#### **COMMENTAIRE #21**

Commentaire reçu le : 29 novembre 2015

Je représente un quartier de Breakeyville et sa volonté de vouloir voir venir un futur agréable. J'aimerais avoir l'opportunité de poser la question suivante lors de la consultation des chutes de la chaudière ouest du mardi deux décembre 2015 (j'ai malheureusement manqué celle qui concernait les chutes de la chaudière est) :

“Comment comptez-vous, chers membres administratifs de la planification du territoire et urbanisme Lévisien, faire coïncider les orientations et stratégie numéro 2 et 5, soit

2- la création de milieux de vie de grande qualité et

5- la conservation des milieux naturels,

étant donné ce qui se passe actuellement au milieu de notre quartier, près de la rue Vieux Chemin. “

Je crois fermement qu'un contact ne serait-ce que limité à quelques heures par semaine avec la nature partiellement intouchée est nécessaire aux points deux et

cinq de votre stratégie de développement durable.

Malheureusement, ce site d'environ un kilomètre carré est menacé par un développement résidentiel ultérieur qui s'annonce hors de contrôle, si l'on se fie sur la densification des projets résidentiels en cours et des édifices à condos qui se multiplient à

Côté des deux endroits où j'ai grandi, et à côté d'où je vis actuellement.

Je pense qu'un collectif de personnes qui voudraient voir ce site protégé pourraient être mis sur pied pour joindre un effort monétaire en partenariat avec la ville de Lévis dans le but d'acheter cette forêt et en faire un parc.

**Documents joints (le cas échéant)**

Aucun document joint.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015

Votre demande sera étudiée par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

**COMMENTAIRE #22**

Commentaire reçu le : 30 novembre 2015

Je demande de reconsidérer le zonage de la zone M1706 pour un zonage autorisant l'usage commercial. (Ex: C660) contigu à cette zone. Considérant les voies ferrées du CN à proximité et la restriction de non construction à des fins résidentielles tel qu'imposée par le CN et la réglementation de la Ville.

**Documents joints (le cas échéant)**

Plan montrant le terrain dans le secteur Saint-Jean-Chrysostome.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015

Votre demande sera étudiée par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

<b>COMMENTAIRE #23</b>
Commentaire reçu le : 30 novembre 2015
Veillez prendre connaissance du document ci-joint.
<b>Documents joints</b> (le cas échéant)
Lettre de Gély Construction inc.
<b>Réponse de la Ville de Lévis</b> (le cas échéant)
Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015
Votre demande sera étudiée par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

<b>COMMENTAIRE #24</b>
Commentaire reçu le : 30 novembre 2015
J'aimerais obtenir dans les meilleurs délais (si possible aujourd'hui) le mémoire soumis concernant la pointe Saint-Grégoire.
<b>Documents joints</b> (le cas échéant)
Aucun document joint.
<b>Réponse de la Ville de Lévis</b> (le cas échéant)
Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015
Le mémoire figure déjà sur le site de la Ville : <a href="https://www.ville.levis.qc.ca/fileadmin/documents/developpement/Schema-amenagement_commentaires_27nov2015.pdf">https://www.ville.levis.qc.ca/fileadmin/documents/developpement/Schema-amenagement_commentaires_27nov2015.pdf</a>

<b>COMMENTAIRE #25</b>
Commentaire reçu le : 30 novembre 2015
Voici le mémoire soumis par Renouveau Lévis dans le cadre de la consultation sur le Schéma d'aménagement et de développement de la ville de Lévis (le 30 novembre 2015).
<b>Documents joints</b> (le cas échéant)
Mémoire produit par RENOUEVEAU LÉVIS, parti politique municipal.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015

Vos commentaires seront étudiés par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

**COMMENTAIRE #26**

Commentaire reçu le : 30 novembre 2015

Stratégies et orientations : volet 5 : La conservation des milieux naturels.

Le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques a reconnu deux réserves naturelles en milieu privé sur le territoire de la ville de Lévis : la réserve naturelle du Bois-Barré-de-Villieu et celle du Polatouche-de-Villieu.

À ce propos, la réserve naturelle du Polatouche-de-Villieu est contiguë à la réserve du Bois-Barré de-Villieu et ensemble, leur superficie est supérieure à un hectare.

Notamment pour faire suite à la recommandation de Mme Agathe Cimon, chef du service des aires protégées du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (pièce jointe), nous demandons à la ville d'identifier ces deux réserves par une affectation du territoire qui correspond à la vocation puis aux usages et aux activités qui y sont et qui y seront pratiqués à long terme. Si l'attribution d'une affectation du territoire spécifique n'est pas jugée pertinente, nous comprenons que cela pourra éventuellement est traduit différemment au plan d'urbanisme et au règlement de zonage, mais nous croyons que ces réserves devraient à tout le moins être identifiées au schéma.

**Documents joints (le cas échéant)**

Lettre du MDDELCC à la Communauté métropolitaine de Québec.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015

Votre demande sera étudiée par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

**COMMENTAIRE #27**

Commentaire reçu le : 30 novembre 2015

Vous trouverez ci-joint les commentaires du Syndicat de l'UPA de Lévis, concernant le projet de révision de Schéma d'aménagement et de développement.

**Documents joints (le cas échéant)**

Mémoire du Syndicat de l'UPA de Lévis.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015

Vos commentaires seront étudiés par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

Par ailleurs, je vous informe qu'il ne s'agit pas d'une révision du schéma d'aménagement et de développement, mais bien d'une modification (même si elle est substantielle). D'ailleurs, une deuxième série de modifications suivra plus tard, notamment pour assurer la conformité au Plan métropolitain d'aménagement et de développement.

**COMMENTAIRE #28**

Commentaire reçu le : 30 novembre 2015

Nous soumettons un mémoire suite à la consultation publique du 23 novembre concernant le projet de schéma d'aménagement et de développement.

**Documents joints (le cas échéant)**

Mémoire produit par la société 9230-1669 Québec Inc.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015

Votre demande sera étudiée par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

**COMMENTAIRE #29**

Commentaire reçu le : 30 novembre 2015

Par la présente, je désire déposer un mémoire en regard à la servitude de non-construction et à la bande riveraine de l'affluent du "ruisseau Michel" prévu dans le secteur Roc Pointe.

Nous avons déposé une demande de CA au MDDEP le 2 décembre 2011 et cette dernière a été complétée le 2 avril 2014. Pour obtenir le CA, la ville de Lévis a dû nous fournir un certificat d'attestation de conformité municipale que nous avons obtenu le 18 décembre 2013.

Puisque nous avons obtenu le CA du MDDELCC, il est donc légitime et conforme au CA que nous prévoyions un lotissement à la limite de la servitude donnée à des fins de compensation donc à l'extrémité amont du ruisseau Michel.

Vous trouverez en fichier joint un argumentaire de la professionnelle au dossier ainsi que toutes les pièces justificatives fournies par la ville de Lévis (historique du dossier).

**Documents joints (le cas échéant)**

Mémoire de la Société immobilière GP.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015

Votre demande sera étudiée par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

**COMMENTAIRE #30**

Commentaire reçu le : 30 novembre 2015

Vous retrouverez une demande concernant l'annexion d'une partie de terrain au schéma d'aménagement. Nous vous soumettons deux documents à cet effet.

**Documents joints (le cas échéant)**

Mémoire de MM Boutin et Létourneau et carte montrant le site.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015

Votre demande sera étudiée par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

**COMMENTAIRE #31**

Commentaire reçu le : 30 novembre 2015

Ci-joint un addenda au mémoire déposé par Groupe Dallaire dans le cadre de la séance de consultation publique du 23 novembre 2015.

**Documents joints (le cas échéant)**

Addenda au mémoire du Groupe Dallaire.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 30 novembre 2015

Votre demande sera étudiée par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

**COMMENTAIRE #32**

Commentaire reçu le : 30 novembre 2015

Vous trouverez ci-joint un document faisant état de nos commentaires sur le SAD.

**Documents joints (le cas échéant)**

Mémoire du Groupe CSB.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 1er décembre 2015

Vos demandes seront étudiées par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

**COMMENTAIRE #33**

Commentaire reçu le : 30 novembre 2015

vous avez de grands objectifs pour protéger les cours d'eau dit protégé. Par contre quand vient le temps d'épauler les citoyens qui dénoncent les gestes illégaux...vous prenez pour la partie adverse et vous découragez les autres...le lac à Breakey ça fait plus de deux ans que le dossier est sur la table.

Le nouveau camping Boisé de la Chaudière de 310 places : quel sera l'impact sur les puits des voisins (quantité) est-ce que vous allez mettre des restrictions pour assurer l'approvisionnement de tous considérant que vous ne voulez pas procéder à des infrastructures hors périmètre urbain.

J'ose espéré que la zone rurale du chemin st-Grégoire restera rurale et que les objectifs de profits des promoteurs (pointe St-Grégoire et Camping le Boisé + base de plein air) n'auront pas gain de cause. Avec un déboisement abusif nous sommes pris avec des problèmes acoustiques, visuelles et de circulation.

Considérant que votre mission prévoit une actualisation de vos règlements et vos façons de faire...pourriez- vous prévoir une zone tampon d'environ 300 mètres afin d'éviter d'avoir un campeur dans mon coure.

**Documents joints (le cas échéant)**

Aucun document joint.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 1er décembre 2015

Vos commentaires seront étudiés par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

**COMMENTAIRE #34**

Commentaire reçu le : 30 novembre 2015

En tant que promoteur du projet le Faubourg de l'Érablière situé dans le secteur de St-Nicolas, nous avons pris connaissance du schéma proposé et nous demandons que soit évaluée les modifications suivantes afin de minimiser les différents impacts financiers sur le promoteur et surtout afin de valoriser au maximum les infrastructures municipales existantes à l'intérieur du périmètre urbain.

**Documents joints (le cas échéant)**

Plan projet de lotissement et mémoire préparé par Marc Giguère.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 1er décembre 2015

Votre demande sera étudiée par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

### COMMENTAIRE #35

Commentaire reçu le : 30 novembre 2015

Ce SAD vise plus qu'une simple mise en conformité aux principes définis dans le PMAD de la Communauté métropolitaine de Québec, il reflète une approche volontaire et audacieuse du développement de notre ville. En cela je remercie à la fois nos élus, la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement, les urbanistes et les différents services en charge de ce dossier.

Par cette liste de questions, je souhaite en tant que résident de la Ville montrer autant mon attachement aux principes consultatifs que mon intérêt pour le développement de mon milieu de vie.

Tout d'abord, l'approche intergénérationnelle de l'habitation est pour moi essentielle. Nos enfants restent avec nous beaucoup plus longtemps qu'auparavant et nos parents ont besoin pour demeurer le plus longtemps autonome de toute notre attention. Qui n'a pas rêver de transformer un comble de toit, un dessus de garage ou une partie de son sous-sol pour y créer un véritable logement qui permettrait autant à ses enfants que ses parents d'habiter chez soi en totale indépendance (cuisine, salle de bain, etc...). Ce phénomène ne s'est-il pas encore accru avec les familles recomposées? L'inclusion des usages H4 là où nous retrouvons les usages H1 prendrait en compte cette préoccupation.

Ensuite, notre ville possède un bord de rive (de la Traverse à la Marina de La Chaudière) dont le potentiel n'a rien à envier au bord de plage de certaines stations balnéaires. Nous nous devons dans ce linéaire qui regroupe autant la rue Saint-Laurent que le chemin du Fleuve développer en phase avec le fleuve les centres de vies existants (Vieux bureaux de poste, Maison Louis-Fréchette, etc...) que démontrer notre capacité à l'inventer sur d'autres (stationnement de l'usine de traitement des eaux). Devons-nous nous restreindre à une seule terrasse face au fleuve à la Marina avec tant d'Anses et de plages et le tout dans un cadre bâti exceptionnel. Ce linéaire de la Traverse à la Marina de La Chaudière ne devrait-il pas se décrire comme un seul et unique secteur permettant l'intégration de toutes ses spécificités et attention à inventer.

Également, nos nouvelles générations de chiens se distinguent par leur sociabilité et le partage de nos activités... Ils font plus qu'aller en vacances avec nous, ils nous accompagnent au quotidien, sortent avec nous lors de longues promenades, partagent nos activités sportives, etc... La prise en compte de leur présence est donc indispensable dans les aménagements linéaires des promenades et parcs par des aménagements et des équipements qui leurs sont spécifiques mais aussi par un dessin en amont de nos allées et chemins (cohabitations avec les cyclistes ou les parcs de jeux...). L'ajout de certaines barrières végétales seraient ainsi appréciées dans certains parcs, des fontaines piétons/chiens, etc....

L'arrimage du Quartier Miscéo à la route du Président-Kennedy est essentiel à plus d'un titre. Aussi pourquoi ne pas créer un parc commercial (tel l'Innoparc) qui serait destiné aux concessionnaires automobiles à l'instar de celui de Kanata face au Canadian Tire Center (Ottawa)? Leurs densités d'occupation du sol est en complète contradiction avec celui d'un pôle majeur... Le recyclage de leur terrain permettrait de créer ces arrimages au Quartier Miscéo... Les marques premium sont encore absentes (BMW, Mini, Lexus, Infiniti, etc...) et de nombreux concessionnaires semblent être en demande de relocalisation... Des superficies centrales non développées se prêteraient sans doute à ce projet dans le prolongement de la rue de la Concorde en front de l'autoroute Jean-Lesage et en partie sous les lignes hydroélectriques... Ce parc commercial servirait aussi de zone tampon pour les bâtiments multirésidentiels qui seraient en second rang.

L'aire d'expansion urbaine définie au PMAD située entre la rue Claude-Jutra et le Golf Stastny ne semblent pas reprise dans le périmètre inscrit au SAD. Cette zone se situe pourtant face à une école publique et face à deux projets majeurs (Ex-Ciné-Parc et Domaine de Roc-Pointe) où le transport en commun va être présent (reprend la rue Claude-Jutra). Ce morceau de ville doit s'interpréter dans une globalité dans les dix prochaines années et un côté de rue ne peut être mis en attente.

Enfin, ce dernier point est beaucoup plus anecdotique mais important dans le paysage de la ville en raison de sa très grande visibilité. Sans tomber dans le stéréotype de la flamme olympique, la torchère de la raffinerie Valéro ne pourrait-elle pas s'intégrer à une structure à inventer qui répondrait au point de signalisation qu'elle apporte déjà dans le paysage?

**Documents joints (le cas échéant)**

Aucun document joint.

**Réponse de la Ville de Lévis (le cas échéant)**

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 1er décembre 2015

Vos commentaires seront étudiés par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

**COMMENTAIRE #36**

Commentaire reçu le : 30 novembre 2015

Vous trouverez, joint à la présente, un mémoire en version électronique

relativement au projet "Boisé de la Chaudière".  
Des copies papiers vous seront remis lors de la rencontre d'information du 1er décembre.

**Documents joints** (le cas échéant)

Mémoire préparé par M. Nicolas Chouinard pour la société 9079-6145 Québec Inc.

**Réponse de la Ville de Lévis** (le cas échéant)

Réponse transmise par courriel au demandeur le : 1er décembre 2015

Vos commentaires seront étudiés par la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement.

Document joint au commentaire #10



**Intégration des orientations et objectifs du plan directeur  
de l'eau (PDE) du Conseil de bassin de la rivière Etchemin  
(CBE) au schéma d'aménagement et de développement  
révisé (SADR) de la Ville de Lévis**

**Première série de modifications dans le cadre de la consultation publique  
de la révision du SADR**

**Présenté à la Ville de Lévis**

**Le 27 novembre 2015**

## Équipe de réalisation

### Rédaction et supervision du projet :

Andréane Chabot	Directrice générale, Conseil de bassin de la rivière Etchemin
François Duchesneau	Président, Conseil de bassin de la rivière Etchemin
Pauline Marquer	Responsable du PDE, Conseil de bassin de la rivière Etchemin
Véronique Brochu	Directrice par intérim, Conseil de bassin de la rivière Etchemin

### Collaboration :

Julie Tremblay	Urbaniste, Conseillère urbaniste, Direction urbanisme Ville de Lévis
Jérôme Carrier	Technicien en environnement, Direction de l'environnement, Division de la mise en valeur des écosystèmes Ville de Lévis



Mme Andréane Chabot  
Directrice générale  
Conseil de bassin de la rivière Etchemin (CBE)

## Table des matières

Mise en contexte .....	1
Orientations et objectifs communs.....	2
Annexe 1. Articles 38 à 41 du schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Lévis.....	10
Annexe 2. Entente de bassin n°46.....	20
Annexe 3. Entente de bassin n°47.....	22
Annexe 4. Entente de bassin n°36.....	24
Annexe 5. Entente de bassin n°35.....	26

## Mise en contexte

Le PDE et le SADR sont deux outils de gestion et de planification du territoire qui se rejoignent sur plusieurs aspects : similitudes dans les enjeux, complémentarité des connaissances, mêmes acteurs ciblés, émergence de nouvelles priorités locales en lien avec l'eau, démarche de planification stratégique, etc.

*Tableau 1. Les grands enjeux du PDE et stratégies du SADR arrimés*

<b>Enjeux du PDE 2015-2020 du CBE (3)</b>	<b>Stratégies du SADR (7)</b>
<b>A. Amélioration de la qualité et de la quantité d'eau afin de réduire le risque pour la santé de la population et des écosystèmes</b>	Développement en fonction du transport <b>Création de milieux de vie de grande qualité (ch2, section 3)</b>
<b>B. Pérennité de la biodiversité liée à l'eau</b>	Consolidation du milieu urbain Mise en valeur du milieu agricole
<b>C. Mise en valeur du potentiel récréotouristique associé à l'eau</b>	<b>Conservation des milieux naturels (ch2, section 6)</b> Développement des lieux d'emploi Mobilité durable

<sup>1</sup> Les stratégies mises en évidence sont celles discutées dans le présent document.

En ce sens, le CBE croit qu'il est essentiel qu'un arrimage entre les deux documents soit effectué afin que la Ville de Lévis et le CBE partagent leurs informations et travaillent de concert à la résolution de problématiques liées à l'eau et aux ressources qui lui sont associées.

Cet arrimage permettra à la Ville de Lévis et au CBE d'associer leur vision, de se doter d'orientations et d'objectifs communs dans le but d'identifier des actions stratégiques qui contribueront à résoudre les problématiques existantes du territoire. De plus, l'intégration des orientations et objectifs du PDE 2015-2020 du CBE à l'intérieur du SADR, leur conférera une certaine force légale, et une garantie de prise en charge par la municipalité en lien avec l'obligation de conformité de leur plans d'urbanisme ainsi que règlements avec le contenu du SADR.

Le présent document se penche principalement sur les sections 3 « Une stratégie pour créer des milieux de vie de grande qualité » et 6 « Une stratégie de conservation des milieux naturels » du chapitre 2 « une vision intégrée du développement » du SADR. Des articles y ont été extraits, ceux pertinents avec le PDE, et des liens ont été faits avec les orientations et objectifs de ce dernier. Il est à noter que dans le présent document, les principes de conservation se traduisent plus précisément aux articles 39, 40 et 41. Les objectifs du PDE associés à ces articles peuvent se répéter selon les articles, mais ils ont une importance à chacun des articles. Des notes ont également été ajoutées afin de préciser certains points.

Une seconde série de modifications aura lieu à l'hiver 2016 et portera sur le patrimoine, le paysage, le récréo-tourisme, la gestion des corridors routiers, l'accès à la région, la création de milieux de vie complets, innovants, conviviaux et inclusifs, certaines orientations de mise en valeur de la zone agricole, les contraintes anthropiques et le bassin versant de la prise d'eau sur la rivière Chaudière.

## Orientations et objectifs communs

Schéma d'aménagement et de développement révisé			
Chapitre 2 : Une vision intégrée du développement			
Section 3 : Une stratégie pour créer des milieux de vie de grande qualité			
Articles du SADR <sup>2</sup>	Lignes directrices du SADR	Liens avec les orientations et objectifs du PDE	Notes
<p><b>16. Des parcs et des espaces publics</b></p> <p>Assurer la mise en place de grands parcs urbains afin de protéger et de mettre en valeur les milieux naturels caractéristiques de Lévis et de satisfaire aux besoins de la population locale en espaces de conservation, d'interprétation et récréotouristiques.</p>	<p><b>1°</b> Élaborer les plans directeurs de protection et de mise en valeur des grands parcs urbains de Lévis; confirmer ou déterminer la vocation spécifique de chacun et un calendrier de mise en œuvre.</p> <p><b>2°</b> Considérer le fleuve Saint-Laurent et ses tributaires comme milieux identitaires forts auxquels s'arriment le concept des grands parcs urbains, le développement de la route Bleue et celui de la Route Verte, et les autres fonctions urbaines dans les principes du développement durable.</p>	<p><b>Orientation C.1 : Valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager</b></p> <p><b>Objectif C.1.1.</b> Préserver l'intégrité des sites d'intérêt esthétiques et patrimoniaux du territoire.</p> <p><b>Orientation C.2 : Stimuler le développement récréotouristique lié à l'eau</b></p> <p><b>Objectif C.2.1.</b> Accroître et mettre en valeur les accès publics aux lacs et rivières.</p> <p><b>Objectif C.2.2.</b> Consolider et diversifier les sites et les activités récréotouristiques de contact avec l'eau.</p>	<p>Plusieurs actions du PDE en lien avec les objectifs cités précédemment ciblent des sites sur le territoire de la Ville de Lévis.</p> <p>L'entente de bassin n°46 établie entre le CBE et la ville de Lévis cible cet objectif <sup>3</sup>.</p> <p>Un partenariat entre la ville et les OBV de son territoire pourrait apparaître dans les moyens d'actions du SADR à ce sujet.</p>

<sup>2</sup> L'annexe 1 présente le détail des articles 38 à 41 du SADR.

<sup>3</sup> À titre indicatif, l'entente de bassin n°46 est présentée en annexe 2.

## Schéma d'aménagement et de développement révisé

### Chapitre 2 : Une vision intégrée du développement

#### Section 3 : Une stratégie pour créer des milieux de vie de grande qualité

Articles du SADR	Lignes directrices du SADR	Liens avec les orientations et objectifs du PDE	Notes
<p><b>20. La santé, la sécurité, le bien-être public et la protection de l'environnement</b></p> <p>Prévoir des concepts d'aménagement et de développement qui contribuent à la santé, à la sécurité et au bien-être public et à la protection de l'environnement; prévoir une meilleure harmonisation des usages; contrôler les nuisances et les risques et réduire la pollution visuelle et lumineuse.</p>	<p>1° Prohiber ou régir les usages, dans les plaines inondables et les zones à risque de mouvement de terrain.</p> <p>4° Assurer à la population l'accès à des approvisionnement sûrs et abordables en eau potable de bonne qualité.</p>	<p><b>Orientation A.1 : Réduire les sources de pollution ponctuelle</b></p> <p><b>Objectif A.1.1.</b> Réduire le nombre de rejets résidentiels d'eaux usées non traitées et/ou d'installations septiques individuelles non conformes.</p> <p><b>Orientation A.2 : Réduire les sources de pollution diffuse</b></p> <p><b>Objectif A.2.2.</b> Réduire l'érosion des sols cultivés.</p> <p><b>Objectif A.2.3.</b> Réduire les risques liés à l'utilisation des pesticides.</p> <p><b>Orientation A.3 : Offrir une eau de consommation optimale dans sa qualité et sa quantité</b></p> <p><b>Objectif A.3.1.</b> Améliorer la performance des ouvrages municipaux et privés de distribution d'eau potable de consommation.</p>	<p>L'entente de bassin n°47 établie entre le CBE et la ville de Lévis cible cet objectif<sup>4</sup>.</p> <p>Il n'y a aucune mention des teneurs en pesticides retrouvés dans l'eau. C'est une problématique importante et actuelle qui touche la ligne directrice n°4.</p> <p>La préservation de l'eau constitue une responsabilité stratégique et obligée de la part des municipalités.</p>

<sup>4</sup> À titre indicatif, l'entente de bassin n°47 est présentée en annexe 3.

Schéma d'aménagement et de développement révisé			
Chapitre 2 : Une vision intégrée du développement			
Section 3 : Une stratégie pour créer des milieux de vie de grande qualité			
Articles du SADR	Lignes directrices du SADR	Liens avec les orientations et objectifs du PDE	Notes
<p><b>38. Les principes de conservation</b></p> <p>1° Assurer, dans la mesure des compétences municipales, la pérennité des plans d'eau et des cours d'eau; maintenir et améliorer leur qualité en accordant une protection adéquate aux rives, au littoral et aux plaines inondables, en conformité avec la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables qui est une politique du gouvernement provincial (décrets 468-2005, 709-2008 et 702-2014); prévenir la dégradation et l'érosion des rives, du littoral et des plaines inondables en favorisant la conservation de leur caractère naturel; assurer la conservation, la qualité et la diversité biologique du milieu en limitant les interventions pouvant permettre l'accessibilité et la mise en valeur des rives, du littoral et des plaines inondables; promouvoir la restauration des milieux riverains dégradés en privilégiant l'usage de techniques les plus naturelles possibles.</p> <p>2° Dans la plaine inondable, prévoir des normes d'aménagement favorisant la sécurité des personnes et des biens; protéger la flore et la faune typiques de cette plaine inondable; y favoriser l'écoulement naturel des eaux.</p>	<p><b>Orientation A.5 : Sensibiliser et éduquer tous les acteurs aux pratiques respectueuses de la qualité de l'eau</b></p> <p><b>Objectif A.5.1.</b> Organiser des événements de sensibilisation publique.</p> <p><b>Objectif A.5.2.</b> Organiser des activités d'information démontrant l'importance de la protection de l'eau.</p>	<p>Un partenariat entre la ville et les OBV de son territoire pourrait apparaître dans les moyens d'actions du SADR à ce sujet.</p> <p>Les OBV détiennent une expérience en sensibilisation et en activités d'information.</p>	

## Schéma d'aménagement et de développement révisé

### Chapitre 2 : Une vision intégrée du développement

#### Section 3 : Une stratégie pour créer des milieux de vie de grande qualité

Articles du SADR	Lignes directrices du SADR	Liens avec les orientations et objectifs du PDE	Notes
<p><b>39. Les priorités de conservation</b></p> <p>Le <i>Plan de gestion des milieux naturels</i> définit un schéma de conservation couvrant l'ensemble du territoire, ce qui permet d'assurer une plus grande cohérence dans la délimitation de l'aire de conservation.</p> <p>La délimitation de l'aire de conservation cherche à préserver à l'état naturel les milieux :</p> <p>1° qui présentent la meilleure valeur écologique et le meilleur potentiel de pérennité;</p> <p>2° dont la conservation à l'état naturel est fortement valorisée par la collectivité;</p> <p>3° et dont la conservation compromet le moins possible le développement économique.</p>	<p>Le schéma de conservation vise :</p> <p>1° la conservation des grandes composantes d'intérêt écologique, les grands habitats qui forment des noyaux de conservation; en outre, ces grandes composantes sont celles qui ont le meilleur potentiel de pérennité et qui procurent les plus grands bénéfices écologiques;</p> <p>2° la création de corridors écologiques entre les noyaux de conservation afin de permettre le déplacement de la faune et de la flore; ces corridors correspondent à des corridors naturels qui, bien souvent, empruntent les rives des cours d'eau.</p>	<p><b>Orientation A.2 : Réduire les sources de pollution diffuse</b></p> <p><b>Objectif A.2.1.</b> Restaurer et protéger les bandes riveraines.</p> <p><b>Orientation B.1 : Protéger et améliorer l'habitat du poisson</b></p> <p><b>Objectif B.1.1.</b> Favoriser la conservation et la restauration d'espaces boisés et de bandes riveraines en bordure des plans d'eau.</p> <p><b>Orientation B.2 : Conserver et restaurer l'intégrité des milieux humides, aquatiques et riverains</b></p> <p><b>Objectif B.2.1.</b> Favoriser la préservation des milieux humides.</p> <p><b>Objectif B.2.2.</b> Lutter contre la propagation des espèces exotiques envahissantes dans nos milieux.</p>	<p>L'entente de bassin n° 36 établie entre le CBE et la ville de Lévis cible cet objectif ainsi que l'orientation A.4 du PDE<sup>5</sup>.</p> <p>Il n'y a aucune mention de la problématique des espèces exotiques envahissantes dans le SADR. C'est un problème présent et d'actualité.</p>

<sup>5</sup> À titre indicatif, l'entente de bassin n°36 est présentée en annexe 3.

Schéma d'aménagement et de développement révisé			
Chapitre 2 : Une vision intégrée du développement			
Section 3 : Une stratégie pour créer des milieux de vie de grande qualité			
Articles du SADR	Lignes directrices du SADR	Liens avec les orientations et objectifs du PDE	Notes
<p><b>39. Les priorités de conservation</b> (suite)</p>	<p>L'aire de conservation vise la conservation des milieux naturels suivants :</p> <p>1° les milieux humides de grande valeur écologique en milieu urbain, selon la méthode des bris naturels;</p> <p>2° les crans rocheux de grande valeur écologique ou communautaire;</p> <p>3° les concentrations de biodiversité;</p> <p>4° les boisés d'intérêt;</p> <p>5° les grands parcs privés voués à la conservation;</p> <p>6° les terrains privés appartenant à des organismes de conservation de la nature.</p>	<p><b>Orientation C.1 : Valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager</b></p> <p><b>Objectif C.1.1.</b> Préserver l'intégrité des sites d'intérêt esthétiques et patrimoniaux du territoire.</p> <p><b>Orientation C.2 : Stimuler le développement récréotouristique associé à l'eau</b></p> <p><b>Objectif C.2.1.</b> Accroître et mettre en valeur les accès publics aux lacs et rivières.</p> <p><b>Objectif C.2.2.</b> Consolider et diversifier les sites et les activités récréotouristiques de contact avec l'eau.</p>	<p>Un partenariat entre la ville et les OBV de son territoire pourrait apparaître dans les moyens d'actions du SADR à ce sujet.</p>

## Schéma d'aménagement et de développement révisé

### Chapitre 2 : Une vision intégrée du développement

#### Section 3 : Une stratégie pour créer des milieux de vie de grande qualité

Articles du SADR	Lignes directrices du SADR	Liens avec les orientations et objectifs du PDE	Notes
<p><b>40. La conservation des milieux naturels</b></p> <p>La Ville de Lévis veut conserver à perpétuité les milieux naturels figurant à la carte 13.</p> <p>Plusieurs moyens seront pris pour assurer cette conservation.</p>	<p>Les lois et règlements applicables contribueront à la conservation des milieux naturels mentionnés.</p> <p>Des servitudes de conservation sont déjà imposées sur certaines propriétés, publiques ou privées. D'autres servitudes ainsi que des ententes de conservation s'y ajouteront.</p> <p>L'adoption du Plan de gestion des milieux naturels par la Ville de Lévis facilite l'analyse des demandes de certificats d'autorisation par le MDDELCC pour des projets réalisés dans un milieu humide.</p> <p>La Ville de Lévis participe elle-même au marché de la compensation.</p> <p>Les dispositions réglementaires qui seront applicables à l'aire de conservation devront respecter les limites de cette aire illustrée à la carte 13.</p>	<p><b>Orientation B.1 : Protéger et améliorer l'habitat du poisson</b></p> <p><b>Objectif B.1.1.</b> Favoriser la conservation et la restauration d'espaces boisés et de bandes riveraines en bordure des plans d'eau.</p> <p><b>Orientation B.2 : Conserver et restaurer l'intégrité des milieux humides, aquatiques et riverains</b></p> <p><b>Objectif B.2.1.</b> Favoriser la préservation des milieux humides.</p> <p><b>Orientation C.1 : Valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager</b></p> <p><b>Objectif C.1.1.</b> Préserver l'intégrité des sites d'intérêt esthétiques et patrimoniaux du territoire.</p>	<p>Plusieurs actions dans le plan d'action du CBE se réfèrent à de l'application réglementaire. Il est donc impératif de les voir apparaître dans la réglementation qui sera modifiée suite à l'adoption du SADR.</p> <p>L'entente de bassin n° 35 établie entre le CBE et la ville de Lévis cible cet objectif<sup>6</sup>.</p>

<sup>6</sup> À titre indicatif, l'entente de bassin n°35 est présentée en annexe 4.

## Schéma d'aménagement et de développement révisé

### Chapitre 2 : Une vision intégrée du développement

#### Section 3 : Une stratégie pour créer des milieux de vie de grande qualité

Articles du SADR	Lignes directrices du SADR	Liens avec les orientations et objectifs du PDE	Notes
<p><b>4.1. La gestion des milieux naturels</b></p> <p>Les milieux naturels qui ne font pas partie de l'aire de conservation figurant à la carte 13 ont néanmoins un intérêt écologique sinon esthétique, et ils peuvent rendre divers services à la communauté en plus de procurer une plus-value aux propriétés.</p>	<p>Les milieux naturels faisant partie des parcs municipaux sont protégés par la Ville dans la mesure où ils ne sont pas requis à des fins d'aménagement récréatif.</p> <p>On y permettra principalement des usages reliés à la récréation extensive et à la conservation. Les rives des cours d'eau y sont protégées en vertu des dispositions découlant de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables.</p>	<p><b>Orientation C.1 : Valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager</b></p> <p><b>Objectif C.1.1.</b> Préserver l'intégrité des sites d'intérêt esthétiques et patrimoniaux du territoire.</p> <p><b>Orientation C.2 : Stimuler le développement récréotouristique associé à l'eau</b></p> <p><b>Objectif C.2.1.</b> Accroître et mettre en valeur les accès publics aux lacs et rivières.</p> <p><b>Objectif C.2.2.</b> Consolider et diversifier les sites et les activités récréotouristiques de contact avec l'eau.</p> <p><b>Orientation B.1 : Protéger et améliorer l'habitat du poisson</b></p> <p><b>Objectif B.1.1.</b> Favoriser la conservation et la restauration d'espaces boisés et de bandes riveraines en bordure des plans d'eau.</p>	<p>Un partenariat entre la ville et les OBV de son territoire pourrait apparaître dans les moyens d'actions du SADR à ce sujet.</p>

<b>Schéma d'aménagement et de développement révisé</b>			
<b>Chapitre 2 : Une vision intégrée du développement</b>			
<b>Section 3 : Une stratégie pour créer des milieux de vie de grande qualité</b>			
<b>Articles du SADR</b>	<b>Lignes directrices du SADR</b>	<b>Liens avec les orientations et objectifs du PDE</b>	<b>Notes</b>
<b>41. La gestion des milieux naturels</b> (suite)	Concernant l'aquifère potentiel, il faudra poursuivre l'acquisition de connaissance avant d'envisager des mesures particulières de protection.	<p><b>Orientation B.2 : Conserver et restaurer l'intégrité des milieux humides, aquatiques et riverains</b></p> <p><b>Objectif B.2.1.</b> Favoriser la préservation des milieux humides.</p> <p><b>Orientation A.4 : Acquérir des connaissances sur la ressource "eau", assurer le suivi de sa qualité et diffuser l'information pertinente</b></p> <p><b>Objectif A.4.2.</b> Améliorer les connaissances sur les nappes d'eaux souterraines.</p>	Un partenariat entre la ville et les OBV de son territoire pourrait apparaître dans les moyens d'actions du SADR à ce sujet.

## Annexe 1. Articles 38 à 41 du schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Lévis

### 38. Les principes de conservation

Concernant d'abord les cours d'eau, la Ville de Lévis poursuit les orientations suivantes :

1° Assurer, dans la mesure des compétences municipales, la pérennité des plans d'eau et des cours d'eau; maintenir et améliorer leur qualité en accordant une protection adéquate aux rives, au littoral et aux plaines inondables, en conformité avec la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables qui est une politique du gouvernement provincial (décrets 468-2005, 709-2008 et 702-2014); prévenir la dégradation et l'érosion des rives, du littoral et des plaines inondables en favorisant la conservation de leur caractère naturel; assurer la conservation, la qualité et la diversité biologique du milieu en limitant les interventions pouvant permettre l'accessibilité et la mise en valeur des rives, du littoral et des plaines inondables; promouvoir la restauration des milieux riverains dégradés en privilégiant l'usage de techniques les plus naturelles possibles.

2° Dans la plaine inondable, prévoir des normes d'aménagement favorisant la sécurité des personnes et des biens; protéger la flore et la faune typiques de cette plaine inondable; y favoriser l'écoulement naturel des eaux.

Le *Plan de gestion des milieux naturels* de la Ville de Lévis s'applique surtout aux autres types de milieux naturels.

La stratégie de conservation des milieux naturels vise à :

1° mettre en œuvre les conditions favorisant la pérennité des espèces fauniques, floristiques et de leur habitat;

2° conserver les milieux naturels les plus intéressants, considérant que la Ville poursuit une stratégie de développement durable;

3° au bénéfice de tous les intervenants, établir les espaces qui doivent être conservés et les espaces qui peuvent être utilisés à des fins de développement;

4° poursuivre une vision de développement et conservation à très long terme, favorisant la réalisation d'un développement durable;

5° établir les règles de développement pour les intervenants;

6° harmoniser les stratégies de développement et de conservation;

7° réduire les délais de traitement des demandes de permis ou approbation.

La Ville de Lévis considère que toute destruction de milieu naturel est une perte. Par contre, le développement ne peut se faire sans perte. En effet, on ne peut espérer la consolidation du milieu urbain, préserver et mettre en valeur la zone agricole et, en même temps, conserver tous les milieux naturels. C'est pourquoi la Ville de Lévis adhère à une approche inspirée de la séquence ÉVITER-MINIMISER-COMPENSER.

Le plan de gestion prévoit la conservation de superficies importantes de milieux naturels. En y évitant le développement, on favorise ainsi leur pérennité.

Certains milieux de moindre valeur ou qui présentent moins d'intérêt pour une conservation à long terme pourront être conservés en partie. On minimise alors les pertes de milieux naturels.

D'autres milieux pourront être supprimés en totalité. On cherchera par contre à préserver certaines fonctions écologiques que procurent les milieux supprimés, lorsque c'est possible. Sans véritablement parler de compensation, l'approche permet tout de même d'atténuer les impacts des interventions humaines en cherchant des mesures pour maintenir certains services rendus par les milieux détruits, comme leur apport dans le paysage, leur rôle comme écran visuel ou acoustique, comme îlot de fraîcheur, comme filtre pour la lumière et les poussières, la rétention de l'eau de surface, etc. Ces fonctions peuvent être reproduites par des aménagements conformes à une approche de développement durable.

Pour le moment, le territoire d'application du Plan de gestion des milieux naturels se limite presque exclusivement à la zone « blanche », c'est-à-dire l'espace complémentaire à la zone agricole. Pour les fins du schéma d'aménagement, on utilise l'expression « territoire d'application » du Plan de gestion des milieux naturels. Néanmoins, le plan est conçu en considérant l'ensemble des milieux naturels du territoire de Lévis. Éventuellement, la portée du Plan de gestion des milieux naturels sera élargie pour inclure toute la zone agricole. Le Schéma d'aménagement et de développement pourra alors être modifié en conséquence.

---

RV-2015-xx-xx, a. 39;

### **39. Les priorités de conservation**

Le Plan de gestion des milieux naturels porte spécifiquement sur la phase ÉVITER. Il définit l'espace que la Ville de Lévis souhaite conserver à l'état naturel, à perpétuité. Même si sa mise en œuvre porte exclusivement sur le territoire d'application, il définit un schéma de conservation couvrant l'ensemble du territoire, ce qui permet d'assurer une plus grande cohérence dans la délimitation de l'aire de conservation.

La délimitation de l'aire de conservation cherche à préserver à l'état naturel les milieux :

- 1° qui présentent la meilleure valeur écologique et le meilleur potentiel de pérennité;
- 2° dont la conservation à l'état naturel est fortement valorisée par la collectivité;
- 3° et dont la conservation compromet le moins possible le développement économique.

Règlement RV-2015-XX-XX modifiant le Règlement RV-2008-07-60 sur le schéma d'aménagement et de développement révisé  
Page 65

Le schéma de conservation vise surtout les grandes composantes d'intérêt métropolitain qui constituent la pierre d'assise de l'aire de conservation. Ces grandes composantes sont les suivantes :

1° les grandes tourbières :

- a) le complexe de la Grande plée Bleue;
- b) le complexe des tourbières de Saint-Jean-Chrysostome incluant notamment la tourbière Sainte-Hélène;
- c) le complexe des tourbières de Saint-Étienne;

2° les écosystèmes forestiers exceptionnels :

- a) la plée de Saint-Charles – lac Beaumont;
- b) la forêt rare de la Rivière-des-Couture, ou parc Valéro Les Écart;
- c) la chênaie à chêne rouge et l'érablière à tilleul et chêne rouge, aux abords de la rivière Etchemin;
- d) certaines falaises de Saint-Nicolas où se trouvent des cédrières sèches;

3° les marais intertidaux qui comprennent les aires de concentration d'oiseaux aquatiques et l'Habitat floristique de l'Anse-Ross;

4° la partie des grands parcs municipaux, d'intérêt écologique :

- a) le parc régional de la Pointe-De la Martinière;
- b) le parc de la rivière Etchemin;
- c) le parc des Chutes-de-la-Chaudière;
- d) l'Éco-Parc de la Chaudière;

5° les forêts anciennes de la rivière Aulneuse.

Le schéma de conservation vise :

1° la conservation des grandes composantes d'intérêt écologique, les grands habitats qui forment des noyaux de conservation; en outre, ces grandes composantes sont celles qui ont le meilleur potentiel de pérennité et qui procurent les plus grands bénéfices écologiques;

2° la création de corridors écologiques entre les noyaux de conservation afin de permettre le déplacement de la faune et de la flore; ces corridors correspondent à des corridors naturels qui, bien souvent, empruntent les rives des cours d'eau.

Dans le territoire d'application du Plan de gestion des milieux naturels, les milieux naturels ont surtout une valeur locale, sauf les grands parcs, tel qu'indiqué précédemment. L'aire de conservation vise la conservation des milieux naturels suivants :

1° les milieux humides de grande valeur écologique en milieu urbain, selon la méthode des bris naturels;

2° les crans rocheux de grande valeur écologique ou communautaire;

3° les concentrations de biodiversité;

4° les boisés d'intérêt;

5° les grands parcs privés voués à la conservation;

6° les terrains privés appartenant à des organismes de conservation de la nature.

Encore là, on cherche à préserver des noyaux de conservation et des corridors écologiques.

Dans une optique de conservation de la biodiversité régionale, des efforts ont été dirigés pour intégrer une variété d'habitats à l'aire de conservation : cours d'eau, étangs, friches, boisés, milieux humides. Les caractéristiques topographiques ou microtopographiques différentes (collines, vallées, etc.) augmentent tout particulièrement la valeur de l'aire protégée ainsi que la diversité des habitats qu'on y trouve.

La topographie des crans peut être très accidentée. Celle-ci comprend des pentes fortes, des parois rocheuses et des surfaces irrégulières avec des blocs rocheux à découvert. Cette topographie variable, associée aux terrains plats de l'aire de conservation, multiplie la création de microhabitats. Ces niches écologiques aux caractéristiques uniques et souvent fragiles sont notamment favorables à l'établissement d'espèces floristiques et fauniques à statut particulier.

Règlement RV-2015-XX-XX modifiant le Règlement RV-2008-07-60 sur le schéma d'aménagement et de développement révisé

Page 69

L'aire de conservation des milieux naturels prévue dans le territoire d'application est illustrée à la carte 13. La superficie de l'aire de conservation représente 1 502 hectares, soit 12,5 % de la superficie du territoire d'application.

L'Habitat floristique de l'Anse-Ross fait partie du littoral du fleuve. Il est protégé en vertu de la Politique (provinciale) de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, repris dans le Document complémentaire et dans la réglementation d'urbanisme de la Ville de Lévis.

La Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables applicable au Québec s'applique déjà à tous les cours d'eau sur le territoire de la ville. Cette politique est inscrite dans le Document complémentaire. Elle tient compte des décrets 468-2005, 709-2008 et 702-2014.

Les règlements d'urbanisme contiendront des dispositions visant à éviter les remblais et déblais, et régir l'abattage des arbres dans l'ensemble de l'aire de conservation des milieux naturels illustrée à la carte 13.

Des parties de l'aire de conservation correspondent à un corridor de lignes de transport d'électricité. Dans ces emprises, la réglementation limitera les usages autorisés à des usages comme le transport d'électricité, la conservation et la récréation extensive. On y prohibera spécifiquement toute intervention qui aurait pour effet de modifier le caractère naturel à l'exception des travaux requis pour l'entretien de l'emprise.

Par contre, en général, dans l'aire de conservation, on autorisera la création ou la restauration de milieux humides, de cours d'eau et de milieux naturels en général. Les bandes riveraines exigées en vertu de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables s'appliqueront aux cours d'eau restaurés ou déplacés.

Aussi, dans l'aire de conservation, on permettra l'aménagement de voies de circulation ou autres infrastructures linéaires traversant l'aire de conservation. Au besoin, des passages à faune seront alors prévus pour maintenir la continuité des milieux naturels. Par contre, on ne permettra pas l'ouverture de rue à des fins de développement résidentiel, commercial ou industriel dans l'aire de conservation.

Les grands parcs urbains sont voués à la récréation et à la conservation. Certaines parties se trouvent dans l'aire de conservation des milieux naturels. Ils feront l'objet d'une affectation RÉCRÉO-ÉCOLOGIQUE. Les orientations de la présente section s'appliqueront dans ces parties d'aires d'affectation.

---

RV-2015-xx-xx, a. 40;

#### **40. La conservation des milieux naturels**

La Ville de Lévis veut conserver à perpétuité les milieux naturels figurant à la carte 13. Plusieurs moyens seront pris pour assurer cette conservation.

D'abord, les lois et règlements applicables y contribueront :

1° le Règlement sur les habitats fauniques du Québec vise, entre autres, la protection des aires de concentration d'oiseaux aquatiques;

2° la Loi sur les espèces menacées ou vulnérables : elle protège l'habitat floristique de l'Anse-Ross et vise la protection des espèces menacées ou vulnérables en général;

Règlement RV-2015-XX-XX modifiant le Règlement RV-2008-07-60 sur le schéma d'aménagement et de développement révisé

Page 70

3° la future réserve écologique de la Grande plée Bleue ne fait pas partie de l'aire d'application du Plan de gestion des milieux naturels; mais, la Loi sur la conservation du patrimoine naturel permettra d'en assurer la conservation;

4° en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement, les travaux projetés dans un milieu humide, peu importe leur taille, sont assujettis à l'obtention d'un certificat d'autorisation du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques; cette loi s'applique sur tout le territoire de la ville.

Des servitudes de conservation sont déjà imposées sur certaines propriétés, publiques ou privées. D'autres servitudes ainsi que des ententes de conservation s'y ajouteront. Il s'agit d'un mécanisme qui sera utilisé en collaboration avec le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) pour permettre la compensation à la suite de destruction de milieux humides qui ne sont pas protégés par le Plan de gestion des milieux naturels. Ces compensations seront utilisées pour garantir la conservation des milieux naturels à perpétuité.

Le 23 mai 2012, l'Assemblée nationale a adopté la Loi concernant des mesures de compensation pour la réalisation de projets affectant un milieu humide ou hydrique. Cette loi permet au gouvernement, dans l'éventualité où un projet affectant un milieu humide ou hydrique est autorisé, d'exiger des mesures de compensation pour la perte de ces milieux. Les mesures de compensation prévues à cette loi visent notamment la restauration, la création, la protection ou la valorisation écologique d'un milieu humide, hydrique ou terrestre.

L'adoption du Plan de gestion des milieux naturels par la Ville de Lévis facilite l'analyse des demandes de certificats d'autorisation par le MDDELCC pour des projets réalisés dans un milieu humide. Le MDDELCC demeure le guichet unique pour le dépôt des demandes de certificat d'autorisation et il est décisionnel en ce qui concerne tous les aspects entourant la délivrance d'un certificat d'autorisation.

L'adoption du Plan de gestion des milieux naturels par la Ville lui a permis d'obtenir un engagement de la Direction régionale de la Chaudière-Appalaches du MDDELCC à respecter et à appliquer les dispositions de ce plan lors de l'analyse des certificats d'autorisation. Les règles suivantes sont alors applicables :

1° Le remblayage d'un milieu humide à l'intérieur de l'aire de conservation figurant à la carte 13 ne sera pas autorisé;

2° Le remblayage d'un milieu humide situé à l'extérieur de cette aire de conservation sera autorisé;

3° Une compensation peut être exigée pour une destruction de milieu humide;

4° Le ratio de compensation est de 1 : 1, c'est-à-dire que le terrain offert en compensation est de superficie égale à la superficie du milieu humide détruit;

5° Le milieu naturel offert en compensation est situé dans l'aire de conservation illustrée à la carte 13, sans distinction pour le bassin versant, l'arrondissement, l'écosystème, la valeur écologique ou toute autre caractéristique du milieu détruit et du milieu conservé;

Règlement RV-2015-XX-XX modifiant le Règlement RV-2008-07-60 sur le schéma d'aménagement et de développement révisé

Page 71

6° La banque de compensation est constituée de tous les terrains situés dans l'aire de conservation, de propriété publique ou privée, incluant les surlargeurs de bande riveraine et la zone inondable 20-100 ans, mais excluant :

a) le littoral des cours d'eau;

b) les rives, selon les dimensions prévues aux décrets 468-2005, 709-2008 et 702- 2014 du gouvernement du Québec;

b) la zone inondable 0-20 ans;

c) les espaces naturels déjà offerts en compensation;

d) les routes, emprises ferroviaires, corridors des lignes de transport d'électricité et portions de terrain vouées à des équipements ou infrastructures d'utilité publique;

7° Les terrains qui sont actuellement en zone agricole et qui font partie de l'aire de conservation seront disponibles à la compensation lorsqu'ils auront été intégrés au périmètre d'urbanisation. Par ailleurs, la destruction de milieux humides en zone agricole doit être compensée en zone agricole.

La Ville de Lévis participe elle-même au marché de la compensation. Elle possède des terrains faisant partie de l'aire de conservation visée à la carte 13. Les promoteurs peuvent acheter des droits sur ces terrains ou parties de terrain que la Ville s'engage alors à conserver à perpétuité.

Les dispositions réglementaires qui seront applicables à l'aire de conservation devront respecter les limites de cette aire illustrée à la carte 13. Toutefois, des modifications à cette aire pourront être apportées pour tenir compte de situations ponctuelles ou particulières qui sont les suivantes :

1° pour l'ajout de nouvelles superficies à l'aire de conservation;

2° pour éviter l'empiètement sur des parties de terrain déjà occupées;

3° pour permettre des ouvrages ou constructions voués à la sécurité civile;

4° pour permettre des ouvrages ou constructions à des fins municipales;

5° lorsque l'aire de conservation suit approximativement une limite de lot, la réglementation pourra plutôt suivre la limite de lot;

6° lorsque l'aire de conservation suit approximativement le pied d'un talus de forte pente, la réglementation pourra plutôt suivre le pied du talus.

---

RV-2015-xx-xx, a. 41;

#### **41. La gestion des milieux naturels**

Les milieux naturels qui ne font pas partie de l'aire de conservation figurant à la carte 13 ont néanmoins un intérêt écologique sinon esthétique, et ils peuvent rendre divers services à la communauté en plus de procurer une plus-value aux propriétés.

Il peut s'agir principalement de boisés, de crans rocheux ou de falaises. On dénombre 25 crans rocheux dans le périmètre d'urbanisation, dont 13 font partie de l'aire de conservation. Parmi les 12 autres, au moins 5 appartiennent à la Ville, en tout ou en partie, et font l'objet d'un zonage de type parc. Même si les 7 autres ne sont pas protégés par le Plan de gestion des milieux naturels ou par le zonage en vigueur, ils méritent généralement l'attention. À titre d'exemple, le cran rocheux adjacent à l'approche sud du

Règlement RV-2015-XX-XX modifiant le Règlement RV-2008-07-60 sur le schéma d'aménagement et de développement révisé

Page 72

pont Pierre-Laporte, du côté ouest, a déjà fait l'objet d'importants travaux d'extraction; la partie restante permet néanmoins d'isoler visuellement certaines activités industrielles peu esthétiques et de maintenir un écran acoustique pour les personnes qui résident à proximité dans le secteur Saint-Nicolas. Il paraît important de maintenir ce résidu de cran rocheux.

On appliquera dans ce type de milieu les principes relatifs aux séquences MINIMISER et COMPENSER.

Les milieux naturels faisant partie des parcs municipaux sont protégés par la Ville dans la mesure où ils ne sont pas requis à des fins d'aménagement récréatif. On pense, entre autres, aux parcs suivants qui sont d'intérêt métropolitain :

1° le parc régional de la Pointe-De La Martinière (partie située à l'extérieur de l'aire de conservation);

2° le parcours Harlaka;

3° le parcours des Anses;

4° le parc de la rivière Etchemin (partie située à l'extérieur de l'aire de conservation);

5° le parc des Chutes-de-la-Chaudière (partie située à l'extérieur de l'aire de conservation);

6° l'Éco-Parc de la Chaudière (partie située à l'extérieur de l'aire de conservation);

7° le parc linéaire du Grand-Tronc.

On y permettra principalement des usages reliés à la récréation extensive et à la conservation. Les rives des cours d'eau y sont protégées en vertu des dispositions découlant de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables.

C'est aussi le cas pour les 5 parcs suivants qui correspondent à des crans rocheux :

1° le parc Hector-Fabre (secteur Lévis);

2° le parc du Domaine de l'Auberivière (secteur Lévis);

3° le parc du Grand-Quevilly (secteur Lévis);

4° le Centre de plein air (secteur Lévis);

5° le cap à la Citrouille (secteur Saint-Nicolas).

La Ville de Lévis pourrait, dans sa réglementation d'urbanisme, adopter des dispositions visant à préserver certaines parties d'espace naturel privé ou certaines de leurs fonctions. Tantôt, on voudra conserver un écran acoustique, une zone tampon, des éléments de paysage ou autres. À titre d'exemple, le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale constitue un outil approprié pour assurer une telle protection.

Dans certains cas, on pourrait permettre la réalisation d'aménagements ayant pour effet de reproduire des fonctions importantes. Par exemple, une butte garnie d'arbres et autres végétaux peut, dans certaines circonstances, remplacer un petit cran rocheux tout en préservant sa fonction d'écran acoustique. Un alignement d'arbres constitué de conifères et autres végétaux peut jouer un rôle d'écran tampon en remplacement d'un boisé.

Ces dispositions seront propres à chaque zone et tiendront compte des caractéristiques des lieux.

Règlement RV-2015-XX-XX modifiant le Règlement RV-2008-07-60 sur le schéma d'aménagement et de développement révisé

Page 73

En zone agricole, certaines dispositions règlementaires municipales s'appliquent déjà dans le but de protéger le milieu naturel.

La Grande plée Bleue bénéficiera de la protection gouvernementale associée à une réserve écologique lorsque l'ensemble sera officiellement constitué. La Ville de Lévis finalise présentement un projet visant sa mise en valeur, soit l'aménagement de sentiers et d'un site d'accueil.

D'une part, des dispositions s'appliquent sur une partie du bassin de la prise d'eau de la Ville de Lévis dans la rivière Chaudière. Ces dispositions adoptées dans le cadre d'un projet d'agrandissement du terrain de golf La Tempête visent à régir les usages, les constructions, les

ouvrages et les travaux dans cette partie du bassin versant afin de protéger la qualité de l'eau qui alimente cette source d'approvisionnement. Elles ont notamment pour effet de restreindre le déboisement. Les dispositions réglementaires seront éventuellement étendues à l'ensemble du bassin versant de la prise d'eau.

D'autre part, le Document complémentaire contient des dispositions visant à protéger les boisés en milieu agricole afin d'éviter leur destruction notamment pour répondre à des besoins d'épandage.

Ces dispositions pourront être complétées éventuellement lorsque le Plan de gestion des milieux naturels sera révisé pour y intégrer le milieu agricole.

Concernant l'aquifère potentiel, il faudra poursuivre l'acquisition de connaissance avant d'envisager des mesures particulières de protection. Son intégrité ne semble pas menacée compte tenu de sa localisation. Par ailleurs, il est protégé par le Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection, adopté en 2014 par le gouvernement du Québec.

---

RV-2015-xx-xx, a. 42;

## Annexe 2. Entente de bassin n°46



Entente n° 46

La Source d'Agir !

La présente entente ne constitue pas un contrat. Elle identifie des engagements et/ou des actions pour la réalisation d'un ou de plusieurs objectifs du plan directeur de l'eau. Les parties conviennent que leurs engagements contenus dans la présente constituent des obligations morales seulement, et qu'ils ne revêtent aucun caractère obligatoire dont l'exécution pourrait être recherchée en s'adressant aux tribunaux.

<b>Titre du projet :</b>	Parc de la Rivière Etchemin
<b>Organisme responsable :</b>	Ville de Lévis
<b>Résumé du projet :</b>	<p>Parc naturel situé au centre de la grande ville de Lévis où seront aménagés des sentiers de marche, de vélo de montagne, de raquette, de ski de fond ainsi qu'une piste cyclable asphaltée à partir du secteur St-Jean-Chrysostome rejoignant le Parcours des Anses dans le secteur St-Romuald. Inclus au parc, le site de l'Abbaye des Cisterciennes permettra aux visiteurs de stationner leurs voitures et de profiter, en période hivernale, de la pente naturelle pour glisser et d'un sentier de patinage. Plusieurs points de vue seront identifiés et aménagés près de la rivière pour y contempler sa splendeur et y pêcher.</p> <p>Le plan directeur est présentement aux dernières étapes de sa réalisation et devrait être finalisé pour décembre 2015.</p>
<b>Conformité au plan directeur de l'eau :</b>	<p>Enjeu C : Mise en valeur du potentiel récréotouristique associé à l'eau            Orientation C.1 : Valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager            Objectif C.1.1 : Préserver l'intégrité des sites d'intérêt esthétiques et patrimoniaux du territoire            Moyens d'action : Mise en valeur de sites → Secteur ciblé du Parc de la rivière Etchemin</p>
<b>Résultats visés :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de l'accessibilité à la rivière Etchemin</li> <li>- Mise en valeur de la rivière Etchemin</li> </ul>
<b>Type d'action :</b>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Travaux    <input type="checkbox"/> Contrôle    <input type="checkbox"/> Analyse</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Acquisition    <input type="checkbox"/> Règlement    <input type="checkbox"/> Étude</p> <p><input type="checkbox"/> Information    <input type="checkbox"/> Formation    <input type="checkbox"/> Éducation</p>
<b>Maître d'œuvre :</b>	Ville de Lévis
<b>Partenaires :</b>	- Valero (prêt du site de l'Abbaye des Cisterciennes)
<b>Sources de financement :</b>	Ville de Lévis Possibilité de financement par la CMQ (Trame verte et bleue)
<b>Année de réalisation :</b>	Début de la réalisation des travaux d'aménagements de la piste cyclable asphaltée prévu pour le printemps 2016.
<b>Localisation de l'activité :</b>	Le long des berges de la rivière Etchemin, secteur de la ville de Lévis
<b>Programme de suivi :</b>	- Aucun programme de suivi n'est prévu.

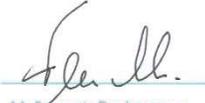
Indicateurs de résultats :

- Achalandage sur le site.

Signatures :



M. Gilles Lehouillier, Maire  
Ville de Lévis



M. François Duchesneau  
Président CBE



M. Pierre Lainesse  
Conseiller municipal  
Ville de Lévis

Lévis, le 6 octobre 2015

Lieu et date

## Annexe 3. Entente de bassin n°47



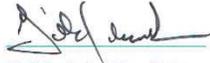
Entente n° 47

La Source d'Agir !

La présente entente ne constitue pas un contrat. Elle identifie des engagements et/ou des actions pour la réalisation d'un ou de plusieurs objectifs du plan directeur de l'eau. Les parties conviennent que leurs engagements contenus dans la présente constituent des obligations morales seulement, et qu'ils ne revêtent aucun caractère obligatoire dont l'exécution pourrait être recherchée en s'adressant aux tribunaux.

<b>Titre du projet :</b>	Programme de vidange des installations septiques
<b>Organisme responsable :</b>	Ville de Lévis
<b>Résumé du projet :</b>	À compter du printemps 2016, la Ville de Lévis instaurera un programme de vidange des installations septiques présentes sur son territoire (environ 3 400 installations). L'objectif est de garantir la vidange et le traitement des boues des installations septiques conformément à la réglementation en vigueur.
<b>Conformité au plan directeur de l'eau :</b>	Enjeu A : Amélioration de la qualité et de la quantité d'eau afin de réduire les risques pour la santé de la population et des écosystèmes Orientation A.1 : Réduire les sources de pollution ponctuelle Objectif A.1.1 : Réduire le nombre de rejets résidentiels d'eaux usées non traitées et/ou d'installations septiques individuelles non conformes. Moyens d'action : Mise en place d'un service de vidange et de valorisation des boues de fosses septiques individuelles
<b>Résultats visés :</b>	- Vidanges de toutes les installations septiques de Lévis selon la fréquence prévue au règlement Q-2, R.22 - Traitement des boues dans un site autorisé
<b>Type d'action :</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Travaux <input type="checkbox"/> Contrôle <input type="checkbox"/> Analyse <input type="checkbox"/> Acquisition <input type="checkbox"/> Règlement <input type="checkbox"/> Étude <input type="checkbox"/> Information <input type="checkbox"/> Formation <input type="checkbox"/> Éducation
<b>Maître d'œuvre :</b>	Ville de Lévis – sous contractant pour les travaux
<b>Partenaires :</b>	- Sous contractant pour les travaux
<b>Sources de financement :</b>	Taxation municipale des propriétés concernées et tarification spécifique.
<b>Année de réalisation :</b>	2016
<b>Localisation de l'activité :</b>	Lévis
<b>Programme de suivi :</b>	-Gestion en continue par la Direction de l'environnement / Service des matières résiduelles
<b>Indicateurs de résultats :</b>	- Nombres d'installations vidangées - Quantité de boues traitées

Signatures :



M. Gilles Lehouillier, Maire  
Ville de Lévis



M. François Duchesneau  
Président CBE



M. Pierre Lainesse  
Conseiller municipal  
Ville de Lévis

Lévis, le 6 octobre 2015

Lieu et date

## Annexe 4. Entente de bassin n°36



Entente n° 36

La Source d'Agir !

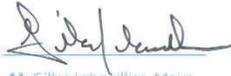
La présente entente ne constitue pas un contrat. Elle identifie des engagements et/ou des actions pour la réalisation d'un ou de plusieurs objectifs du plan directeur de l'eau. Les parties conviennent que leurs engagements contenus dans la présente constituent des obligations morales seulement, et qu'ils ne revêtent aucun caractère obligatoire dont l'exécution pourrait être recherchée en s'adressant aux tribunaux.

<b>Titre du projet :</b>	Révision de la cartographie des cours d'eau de la Ville de Lévis
<b>Organisme responsable :</b>	Ville de Lévis
<b>Résumé du projet :</b>	La révision de la cartographie des cours d'eau de la Ville de Lévis visait dans un premier temps l'obtention d'un portrait réel de l'hydrographie du territoire. Le nouveau portrait hydrographique de Lévis vient désormais partager les fossés des cours d'eau de manière non équivoque. Pour en arriver à une connaissance aussi pointue, la Ville de Lévis a combiné plusieurs méthodes et géoréférencé une multitude d'informations. Notamment, elle a acquis des relevés Lidar et procédé à une caractérisation du terrain. Ces données ont été jumelées à des photographies aériennes nouvelles et anciennes, puis superposées à la base de données topographiques du Québec et d'autres sources.
<b>Conformité au plan directeur de l'eau :</b>	Enjeu A : Amélioration de la qualité et de la quantité d'eau afin de réduire les risques pour la santé de la population et des écosystèmes Objectif A.2.1 : Restaurer et protéger les bandes riveraines Moyen d'action : Application réglementaire en milieu agricole Orientation A.4 : Acquérir des connaissances sur la ressource « eau », assurer le suivi de sa qualité et diffuser l'information pertinente
<b>Résultats visés :</b>	- Avoir un outil permettant de distinguer avec précision s'il s'agit d'un cours d'eau ou d'un fossé. - Diminution des délais d'octroi de permis pour des travaux en fossé.
<b>Type d'action :</b>	<input type="checkbox"/> Travaux <input type="checkbox"/> Contrôle <input checked="" type="checkbox"/> Analyse <input checked="" type="checkbox"/> Acquisition <input checked="" type="checkbox"/> Règlement <input type="checkbox"/> Étude <input type="checkbox"/> Information <input type="checkbox"/> Formation <input type="checkbox"/> Éducation
<b>Maître d'œuvre :</b>	Direction de l'environnement de la Ville de Lévis
<b>Partenaires :</b>	Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la lutte contre les changements climatiques (MDDELCC)
<b>Sources de financement :</b>	Réalisé à l'interne
<b>Année de réalisation :</b>	2014-2015
<b>Localisation de l'activité :</b>	Tout le territoire de la Ville de Lévis (Périmètre urbain et zone agricole)

**Programme de suivi :** - Aucun programme de suivi prévu.

**Indicateurs de résultats :** - Aucun indicateur de résultats prévu.

**Signatures :**



M. Gilles Lehouillier, Maire  
Ville de Lévis



M. François Duchesneau  
Président CBE



M. Pierre Lainesse  
Conseiller municipal  
Ville de Lévis

M. Christian Guay, Coordonnateur  
Direction de l'environnement  
Ville de Lévis

**Lévis, le 6 octobre 2015**

Lieu et date

## Annexe 5. Entente de bassin n°35



Entente n° 35

La Source d'Agir !

La présente entente ne constitue pas un contrat. Elle identifie des engagements et/ou des actions pour la réalisation d'un ou de plusieurs objectifs du plan directeur de l'eau. Les parties conviennent que leurs engagements contenus dans la présente constituent des obligations morales seulement, et qu'ils ne revêtent aucun caractère obligatoire dont l'exécution pourrait être recherchée en s'adressant aux tribunaux.

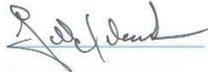
<b>Titre du projet :</b>	Plan de gestion des milieux naturels
<b>Organisme responsable :</b>	Ville de Lévis
<b>Résumé du projet :</b>	<p>Le plan de gestion des milieux naturels permet à la Ville de Lévis de déterminer à l'avance les milieux humides, les boisés, crans rocheux et autres milieux naturels d'intérêt qu'elle souhaite conserver. Il permet également d'augmenter la bande de protection riveraine de certains cours d'eau.</p> <p>La Ville peut donc préserver les milieux naturels qu'elle considère les plus intéressants et s'assurer d'une bonne planification du développement. Elle peut ainsi maintenir l'intégrité de la trame naturelle sur son territoire.</p> <p>À noter que la Ville de Lévis a reçu pour ce plan l'appui du MDDELCC le 13 juillet 2015.</p>
<b>Conformité au plan directeur de l'eau :</b>	<p>Enjeu B : Pérennité de la biodiversité associée à l'eau</p> <p>Orientation B.2 : Conserver et restaurer l'intégrité des milieux humides, aquatiques et riverains</p> <p>Objectif B.2.1 : Favoriser la préservation des milieux humides</p> <p>Moyens d'action : Inventaire de milieux humides, application réglementaire via le schéma d'aménagement</p>
<b>Résultats visés :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation de milieux naturels d'intérêts</li> <li>- Planification stratégique du développement dans la Ville de Lévis</li> </ul>
<b>Type d'action :</b>	<p><input type="checkbox"/> Travaux    <input type="checkbox"/> Contrôle    <input type="checkbox"/> Analyse</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Acquisition    <input checked="" type="checkbox"/> Règlement    <input type="checkbox"/> Étude</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Information    <input type="checkbox"/> Formation    <input type="checkbox"/> Éducation</p>
<b>Maître d'œuvre :</b>	Ville de Lévis
<b>Partenaires :</b>	- Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC)
<b>Sources de financement :</b>	Financement à l'interne
<b>Année de réalisation :</b>	Élaboration du Plan entre 2009 et 2015 Adoption et mise en œuvre du Plan par la Ville en 2015
<b>Localisation de l'activité :</b>	Sur le territoire urbanisé de la Ville de Lévis

**Programme de suivi :**

- Aucun programme de suivi prévu.

**Indicateurs de résultats :**

- Superficie de milieux naturels dans les aires de conservation

**Signatures :**

M. Gilles Lehoullier, Maire  
Ville de Lévis



M. François Duchesneau  
Président CBE



M. Pierre Lainesse  
Conseiller municipal  
Ville de Lévis

Christian Guay, Coordonnateur  
Direction de l'environnement  
Ville de Lévis

Lévis, le 6 octobre 2015

Lieu et date

Document joint au commentaire #11

9228-2250 QUÉBEC INC. – 9004-3654 QUÉBEC INC.

3170, avenue de l'Eau-Vive  
Lévis (Québec) G6X 3T3  
Téléphone (418) 254-2110

---

Lévis, 30 novembre 2015

Monsieur Gilles Lehouillier, maire  
Messieurs et Mesdames les conseillers et les conseillères,  
Ville de Lévis  
2175, chemin du Fleuve  
Lévis (Québec) G6W 7W9

Objet : Transmission d'un dossier argumentaire portant sur la vocation du site connu comme étant la pointe Saint-Grégoire dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement.

---

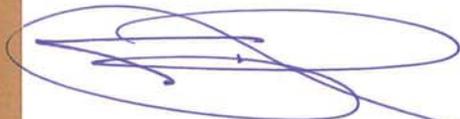
Monsieur le Maire,  
Messieurs et mesdames les conseillers et les conseillères

En lien avec l'adoption du schéma d'aménagement révisé (SAD) de la Ville de Lévis adopté le 19 octobre 2015, il me fait plaisir, à titre de représentant des groupes Dussault, Bertrand et Tanguay, de vous déposer un dossier argumentaire portant sur la vocation à donner au site connu comme étant la pointe Saint-Grégoire, dans le quartier Saint-Étienne-de-Lauzon.

La nouvelle vocation du site permettra la concrétisation d'un important projet urbain, **Le Quartier des Dialogues**, lequel servira de trait d'union entre les arrondissements est et ouest tout en mettant en valeur les rives de la Chaudière.

Nous avons la conviction que la vocation souhaitée pour ce site ne va pas à l'encontre de l'exercice de planification entrepris par la Ville, bien au contraire. Le dossier argumentaire démontre les nombreux liens qui existent entre ce projet et les objectifs d'aménagement et de développement de la Ville.

En terminant, nous vous remercions pour l'intérêt que vous portez à notre dossier. Veuillez recevoir, Messieurs, Mesdames, nos plus cordiales salutations.



Serge Dussault, représentant du groupe

p.j. Dossier argumentaire

## LE QUARTIER DES DIALOGUES

# RÉFLEXION SUR LA VOCATION À DONNER AU SITE CONNU COMME ÉTANT LA POINTE SAINT-GRÉGOIRE

PRÉSENTÉE À :



PRÉPARÉE PAR :



**Lyne Latouche**  
Urbaniste Senior, O.U.Q

30 NOVEMBRE 2015



Le **quartier des Dialogues** constitue l'appellation donnée au futur projet de développement urbain situé sur le site connu comme étant la Pointe Saint-Grégoire à Lévis. Ce site appartient à messieurs Dussault et Bertrand.

Pourquoi avoir choisi ce nom?

D'abord en l'honneur de Saint-Grégoire lui-même (ou Grégoire Le Grand) qui fut un important pape du Moyen-Âge et qui a marqué l'histoire avec ses écrits connus comme étant «*Les Dialogues*».

Ensuite, en raison de l'enjeu actuel entourant la construction d'un troisième pont au-dessus de la rivière Chaudière. Ce pont qui doit être construit à proximité du site visé par le projet, doit servir à relier les deux rives de la Chaudière et ainsi créer un meilleur «*dialogue*» entre les arrondissements est et ouest de la Ville.

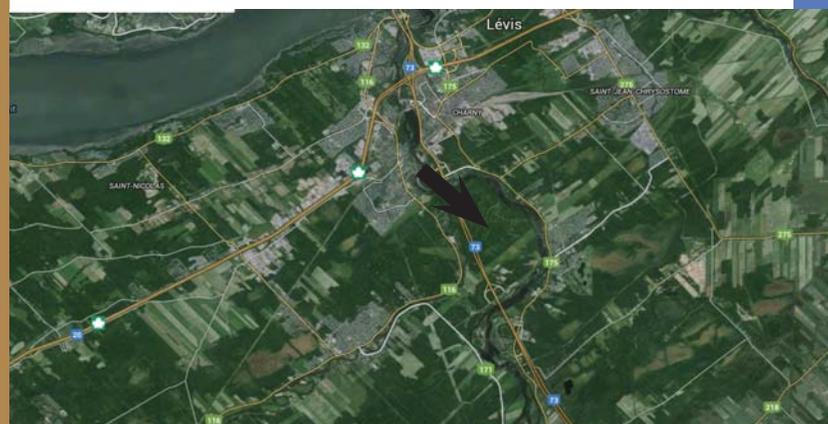
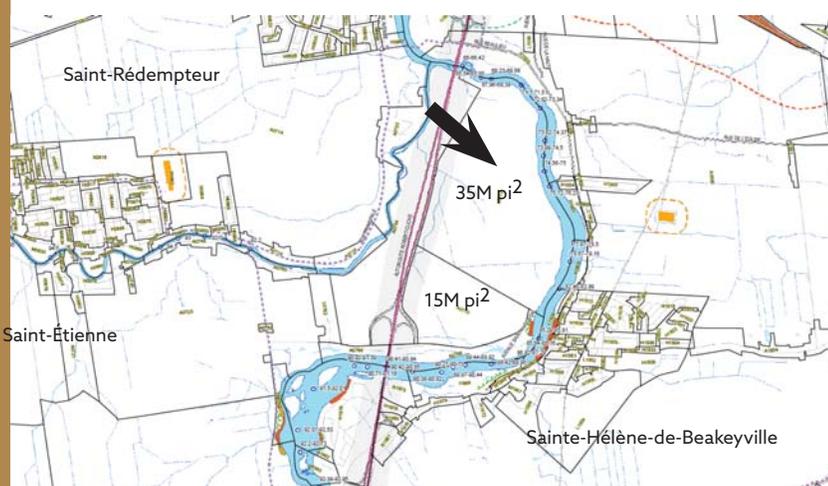
Finalement, en raison du fait que le changement de vocation demandé par les promoteurs du projet requerra un «*dialogue*» entre les différents intervenants du milieu (CMQ/Ville/MDDDEL, etc).

## INTRODUCTION ET MISE EN CONTEXTE

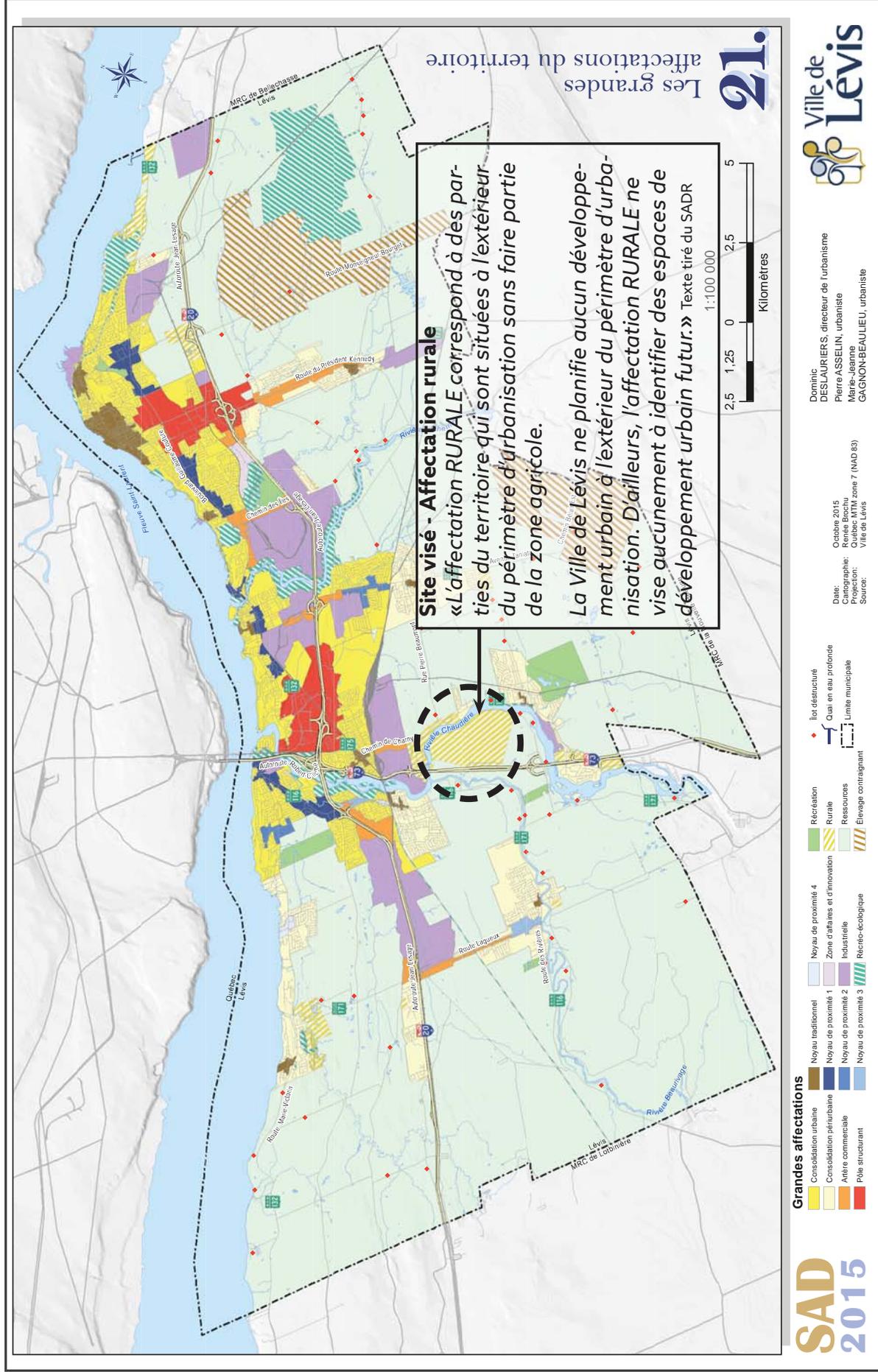
Les promoteurs du quartier des Dialogues souhaitent présenter à la Ville de Lévis le fruit de leur réflexion sur la vocation qu'ils aimeraient voir attribuer au vaste terrain compris entre l'A-73 (Robert-Cliche) et la rivière Chaudière, et les deux ponts de l'autoroute qui permettent de traverser la rivière à l'endroit où celle-ci forme un important méandre.

Cette réflexion est présentée dans les pages qui suivent. Pour la rendre plus claire, certaines cartes du Règlement modifiant le schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la Ville ont été utilisées et ces dernières ont été annotées permettant ainsi de démontrer comment la vocation souhaitée par les promoteurs pour ce site ne va pas à l'encontre de la planification de la Ville, bien au contraire. Aussi, les divers documents de planification de la Ville ont été analysés afin de s'assurer que la vocation du site cadre bien avec la vision de développement de la Ville.

Le texte qui suit présente les différentes affectations du sol qui ont été attribuées à ce site au fil des années. Par la suite, la vocation souhaitée par les promoteurs ainsi que les grandes lignes de leur projet sont décrites. Finalement, les arguments qui ont conduit ces derniers à proposer une telle vocation sont énoncés.







**FIGURE 1A: AFFECTATION PROPOSÉE DANS LE PROCHAIN SAD DE LA VILLE DE LÉVIS**

Fond de plan tiré du règlement modifiant le règlement 2008-07-60 du schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Lévis - octobre 2015

## AFFECTATIONS DU SOL ATTRIBUÉES À CE SITE

4. Éviter l'installation de réseaux d'aqueduc et d'égouts dans les aires d'affectation RURALE à moins que les conditions sanitaires ne l'exigent ou pour permettre un raccordement à un site de traitement des eaux usées se trouvant à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.
5. Reconnaître les activités d'extraction existantes et les confirmer dans la réglementation, sous réserve de la conservation des milieux naturels...
6. Adopter une réglementation permettant de protéger les boisés, les rives, les milieux humides et les talus de forte pente qui font partie de l'aire de conservation des milieux naturels...
7. Éviter les nouveaux usages commerciaux et de services sauf dans les cas suivants
  - s'ils constituent un prolongement d'activités agricoles ou récréatives pratiquées sur le site;
  - s'ils permettent de répondre à des besoins de proximité qu'il serait difficile de satisfaire autrement compte tenu de l'éloignement des pôles structurants, des noyaux de proximité, des noyaux traditionnels et des axes commerciaux.
8. Reconnaître les usages et bâtiments existants. Permettre l'agrandissement ou la réutilisation de bâtiments existants...

À la lecture du SAD, on constate que l'affectation RURALE correspond à des parties du territoire qui ne sont ni dans le périmètre urbain, ni dans la zone agricole protégée par la LPTAQ. Par ailleurs, la Ville de Lévis ne planifie aucun développement urbain sur ces sites. Elle précise que l'affectation RURALE ne vise aucunement à identifier des espaces de développement urbain futur. Pourtant ce site présente un important potentiel pour le développement d'espaces multifonctionnels. C'est justement ce que cherche à démontrer le présent document.

La figure 1B présente les différentes affectations du sol qui ont été planifiées sur ce site au cours des ans. Avant d'avoir une affectation Rurale, ce site a d'abord eu une affectation Récréative.

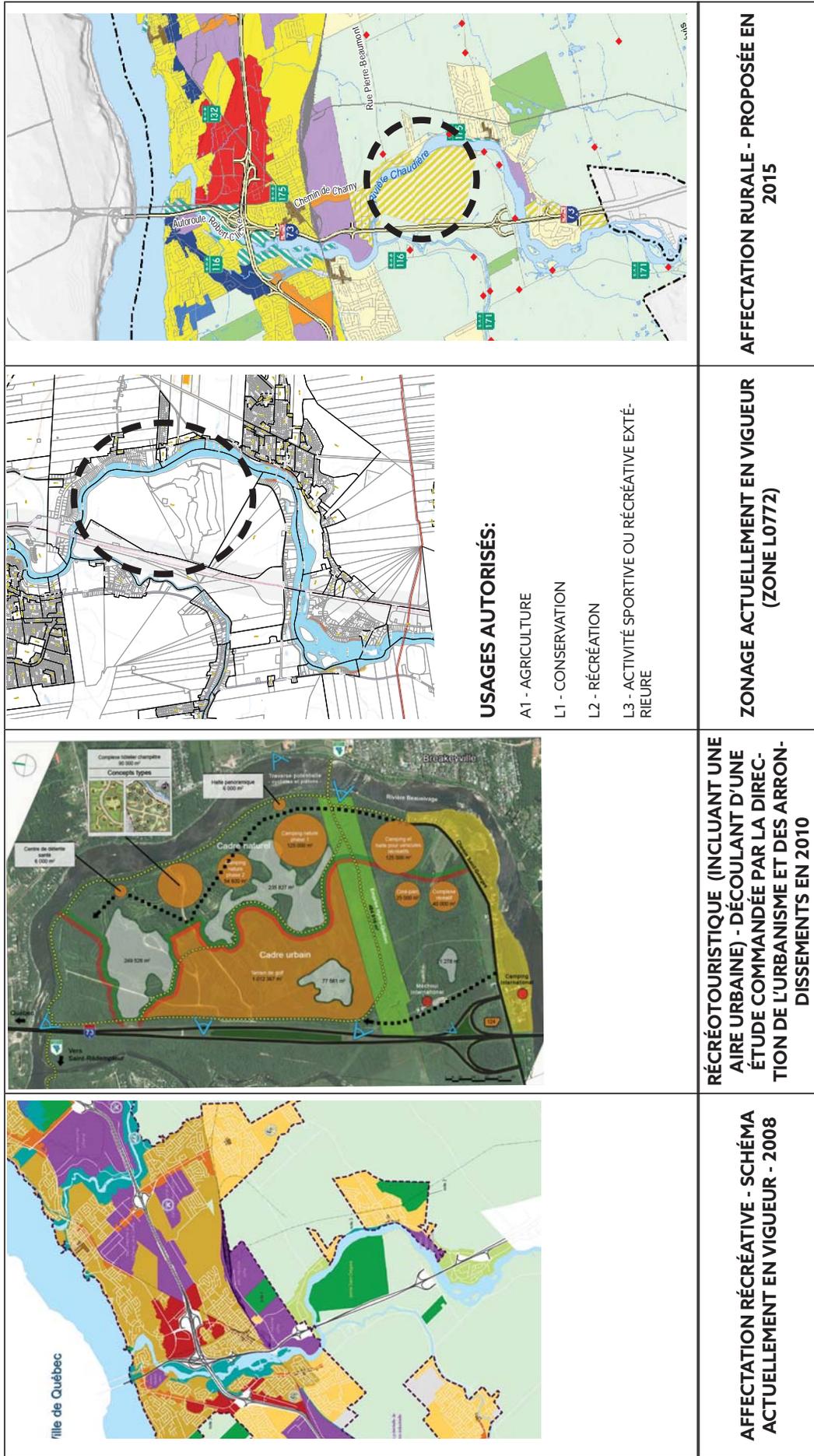
En 2010, une étude a d'ailleurs été commandée par la direction de l'urbanisme et des arrondissements de la Ville pour définir un concept de développement récréotouristique pour ce site. **Fait important: cette étude concluait sur le fait que le site devait inclure un milieu urbain en plus du milieu récréatif.**

« Par sa vaste superficie, le secteur l'Anselier ne peut accueillir des activités exclusivement axées sur le récréotourisme. »

**En fait, la vocation de ce site ne semble pas tout à fait fixée encore aujourd'hui; comme si on cherchait à trouver une ligne directrice ou un élément significatif pour lui attribuer une affectation précise.**

Le site n'est ni dans le périmètre urbain de la Ville et de la CMQ, ni dans la zone agricole protégée. Il fait partie des quelques secteurs de la ville de Lévis qui sont dans cette même situation. La figure 6 (p.17) illustre ces secteurs. Ceux-ci sont situés en périphérie immédiate du périmètre urbain et sont affectés, soit RURALE, RÉCRÉATIVE ou INDUSTRIELLE.

**Ne serait-il pas temps de lui trouver une véritable affectation qui tient compte de son potentiel de développement?**



**FIGURE 1B: DIFFÉRENTES AFFECTATIONS DU SITE**

## AFFECTATION DU SOL EN LIEN AVEC LE PROJET

Les pages qui suivent présentent les éléments qui permettent d'affirmer que ce site possède plusieurs caractéristiques (géographiques, économiques, stratégiques) pour devenir un véritable quartier multifonctionnel avec une vocation forte et rassembleuse.

Les promoteurs souhaitent faire de ce projet un véritable quartier autonome où se concentrent de multiples fonctions urbaines. Le projet comprend la création d'un pôle multifonctionnel avec:

- des habitations pour différents types de clientèles (revenus variables, âges variables, types de famille variables, etc.) - une des priorités des promoteurs consiste à réaliser une véritable communauté pour personnes âgées;\*
- des commerces et services pour desservir la population du site visé ainsi que celle des quartiers environnants;
- des entreprises industrielles de pointe (style pharmaceutique) pour assurer des emplois pour la population locale et minimiser les déplacements en voiture;
- des parcs, des espaces verts et des sentiers récréatifs pour assurer la qualité de vie de la population de ce secteur.

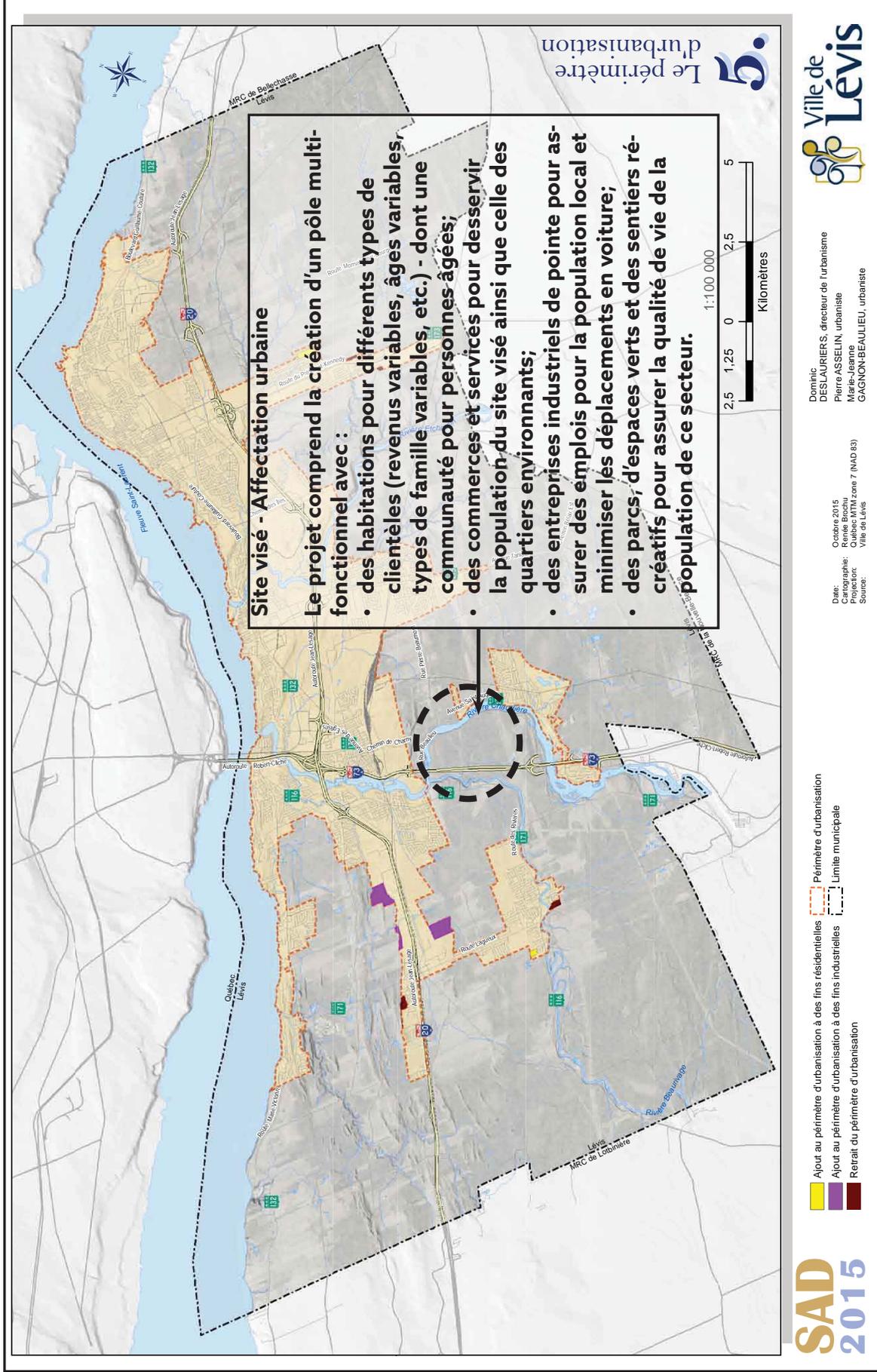
Ce développement serait fait en respect des normes environnementales existantes et avec une grande préoccupation quant à l'intégration de mesures pour assurer une gestion écologique des eaux pluviales. À cet égard, les promoteurs ont déjà démontré leur savoir-faire dans d'autres projets réalisés sur le territoire de la Ville.

En outre, ce secteur bénéficierait d'une grande visibilité et accessibilité en raison de la présence de l'A-73 (Robert-Cliche) et du nouveau lien est-ouest prévu par la Ville.

Pour pouvoir réaliser ce projet, les promoteurs proposent une **affection Urbaine** pour se site (figure 2).

\* Des données fournies par la SCHL indiquent que le marché de l'habitation à Québec et à Lévis subira des changements au cours des prochaines années en raison notamment du vieillissement de la population. Selon leur hypothèse, le marché des résidences pour personnes âgées sera à la hausse. Aussi, alors que la construction de maisons individuelles a été en baisse au cours de la dernière année dans l'agglomération de Québec, elle a continué d'augmenter sur la Rive-Sud. Par contre, les habitations jumelées et en rangées sont en baisse sur tout le territoire et l'offre pour les copropriétés et le locatif dépasse les besoins.

En lien avec cette hypothèse, les promoteurs prioriseront donc la création d'une communauté pour personnes âgées dans laquelle on retrouvera en plus des logements, des commerces et des services personnels et communautaires ainsi que des parcs et des espaces verts pour la tenue d'activités récréatives qui sont recherchées par cette population vieillissante, mais en santé et active.



Fond de plan tiré du règlement modifiant le règlement 2008-07-60 du schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Lévis - octobre 2015

**FIGURE 2: AFFECTATION PROPOSÉE PAR LES PROMOTEURS**

## LES PROMOTEURS DU PROJET

Les promoteurs du projet sont :

- le groupe Dussault représenté par monsieur Serge Dussault et ses deux fils, Pierre-Luc et Jean-Philippe Dussault;
- le groupe Bertrand représenté par messieurs André Bertrand et Daniel Bertrand;
- le groupe Jacques Tanguay, représenté par monsieur Jacques Tanguay.

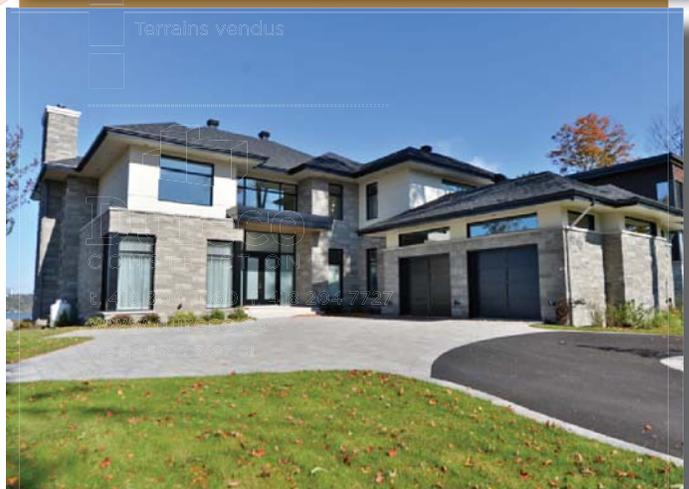
Cette association assurera le succès de ce projet d'ensemble qui pourra démarrer sur des bases solides.

### Le groupe Dussault

Les trois membres du groupe Dussault sont impliqués dans le développement immobilier et la construction résidentielle à Lévis depuis plusieurs années et se sont fait connaître pour la qualité de leurs réalisations. Monsieur Serge Dussault possède à lui seul plus de 35 ans d'expérience dans le développement de terrains principalement situés sur le territoire de l'ancienne municipalité de Sainte-Hélène-de-Breakeyville. Ces développements ont permis de créer plus 900 terrains à vocation multiple ce qui a fait quadrupler la population depuis 1975 et a généré des retombées de taxes de plus de \$4 millions annuellement à la Ville.

Parmi les projets que le groupe Dussault a réalisés, on note :

- Le secteur des Hauts-Bois et la rue du Cap (anciennement à Sainte-Hélène-de-Breakeyville);
- Le Faubourg des Arbrisseaux ;
- La Seigneurie du Golf (secteur Les Boisés des Manoirs);
- Le Golf La Tempête;
- La rue Champfleury;



## LES PROMOTEURS DU PROJET

### Le groupe Bertrand

Gens d'affaires bien connus à Lévis, ils sont co-propriétaires de la pointe Saint-Grégoire depuis plus de 25 ans.

Entre 1979 et 2008, André et Daniel ont été co-propriétaires de l'entreprise familiale « Bertrand & fils » Distributeur en produit alimentaire, fondé initialement par leurs parents Jeannine et Donat Bertrand en 1961. Leur entreprise a démarré à Charny et a fait l'objet de plusieurs agrandissements et acquisitions connexes à la distribution de produits alimentaires.

En 2004, l'entreprise a construit un centre de distribution alimentaire de 212 000 pieds carrés dans le parc industriel de Bernières. Un investissement de 15 M\$ en immobilisation qui a permis de consolider 300 emplois directs sur le territoire de Lévis.

Leur entreprise a été vendue au Groupe Colabor en 2008. Leur chiffre d'affaires était 160 millions de dollars.

L'entreprise « Bertrand & fils » a remporté durant l'année 2005 les prix suivants:

- Prix du maire au gala Les Pléiades;
- Prix d'excellence de La Chambre de commerce de Lévis «Homages aux bâtisseurs»;
- Viande Drolet maintenant sous inspection Fédérale;
- Certifier par Le centre canadien du bœuf.

### Le groupe Jacques Tanguay

Monsieur Jacques Tanguay est un homme d'affaires bien connu de la région de la Capitale nationale. Vice-président directeur général d'Ameublements Tanguay depuis 1984, il a fait, par la suite, plusieurs acquisitions à titre de co-propriétaire ou d'actionnaire (Challenge Bell, Remparts de Québec, Voyage Laurier du Vallon inc., Groupe Commercial AMT inc. et ses filiales).



# ARGUMENTAIRE - LOCALISATION STRATÉGIQUE DU SITE

## LOCALISATION STRATÉGIQUE

Le site visé par le projet offre de nombreux potentiels. Le plus important est sans contredit sa localisation stratégique dans la ville. Les figures 3A et 3B font ressortir sa position par rapport aux pôles d'emplois et de services existants et en consolidation.

Le pôle de services à la tête des ponts et le parc industriel de Charny constituent d'importants pôles d'emplois situés à quelques kilomètres du site visé. Aussi, la concrétisation du projet permettra l'implantation de commerces, de services et d'industries de pointe directement sur le site afin d'offrir des emplois à proximité des lieux de résidences qui seront également construits sur le même site.

Aussi, la proximité de l'A-73 (Robert-Cliche) assure un accès physique et visuel indéniable souvent recherché par les entreprises et garant de leur développement. En fait, les autoroutes constituent des axes importants à tenir compte dans la planification du territoire comme étant des axes de consolidation. Celles-ci facilitent l'accès aux différentes parties du territoire et sont grandement convoitées par les entreprises qui souhaitent avoir une bonne visibilité pour assurer leur développement.

Dans ce sens, l'A-73 (Robert-Cliche) constitue un élément moteur du développement de la ville en étant un important lien d'échanges commerciaux entre l'est du Québec, la région de la Côte Nord et du Saguenay, la Capitale nationale, la Beauce et les États-Unis.

Également, le troisième lien est-ouest devant traverser la rivière Chaudière à la hauteur du site visé constituera également un atout majeur pour le développement de cette partie du territoire. Il permettra, entre autres, de relier la population de Saint-Hélène-de-Breakeyville à ce nouveau pôle de services et d'emplois.

En fait, pour toutes ces raisons, est-il possible de penser que les terrains compris de part et d'autre de l'A 73 (Robert-Cliche) dans le secteur de ce nouveau lien routier subiront une pression pour le développement ? La forme de développement qu'on observe sur la rive nord pourrait-elle aussi se produire à Lévis ?

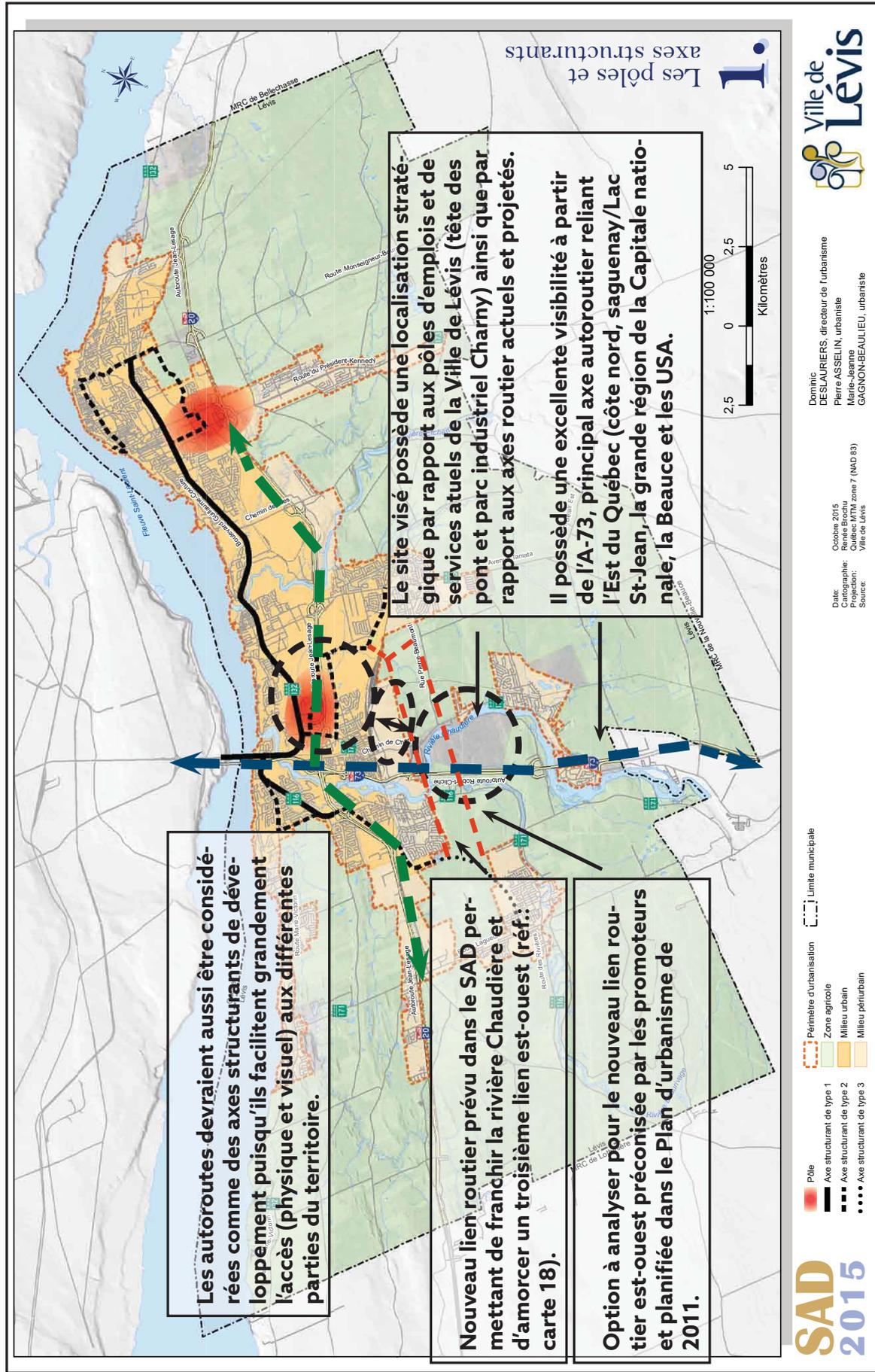
La figure 4 illustre cette forme de développement imagée par l'expansion des aires urbaines sur les aires périurbaines qui s'est faite d'abord en bordure du fleuve puis dans l'axe opposé, soit vers le nord ou vers le sud selon le cas.

Si on répond oui aux questions précédentes, les terrains situés près du pôle de services à la tête des ponts ainsi que les terrains situés de part et d'autre de l'A 73 (Robert-Cliche) pourraient être appelés à se développer prioritairement. En fait, Saint-Étienne, Saint-Rédempteur et Saint-Hélène-de-Breakeyville pourraient former un quartier unifié par le troisième lien est-ouest et desservi par un pôle de services et d'emplois qui seront implantés sur le site visé.

La localisation du troisième lien est-ouest est stratégique pour le développement de cette partie de la ville. À cet égard, les promoteurs aimeraient que soient analysées d'autres options afin de déterminer la localisation optimale pour ce lien. Alors que le SAD préconise le prolongement de la rue Beaulieu et l'utilisation de la sortie 128, les promoteurs croient que le prolongement de Pierre-de-Beaumont serait plus économique (moins d'expropriation) et offrirait une meilleure visibilité et un meilleur accès pour les résidents de ces secteurs au projet. Les figures 3A et 5 illustrent ces deux emplacements.

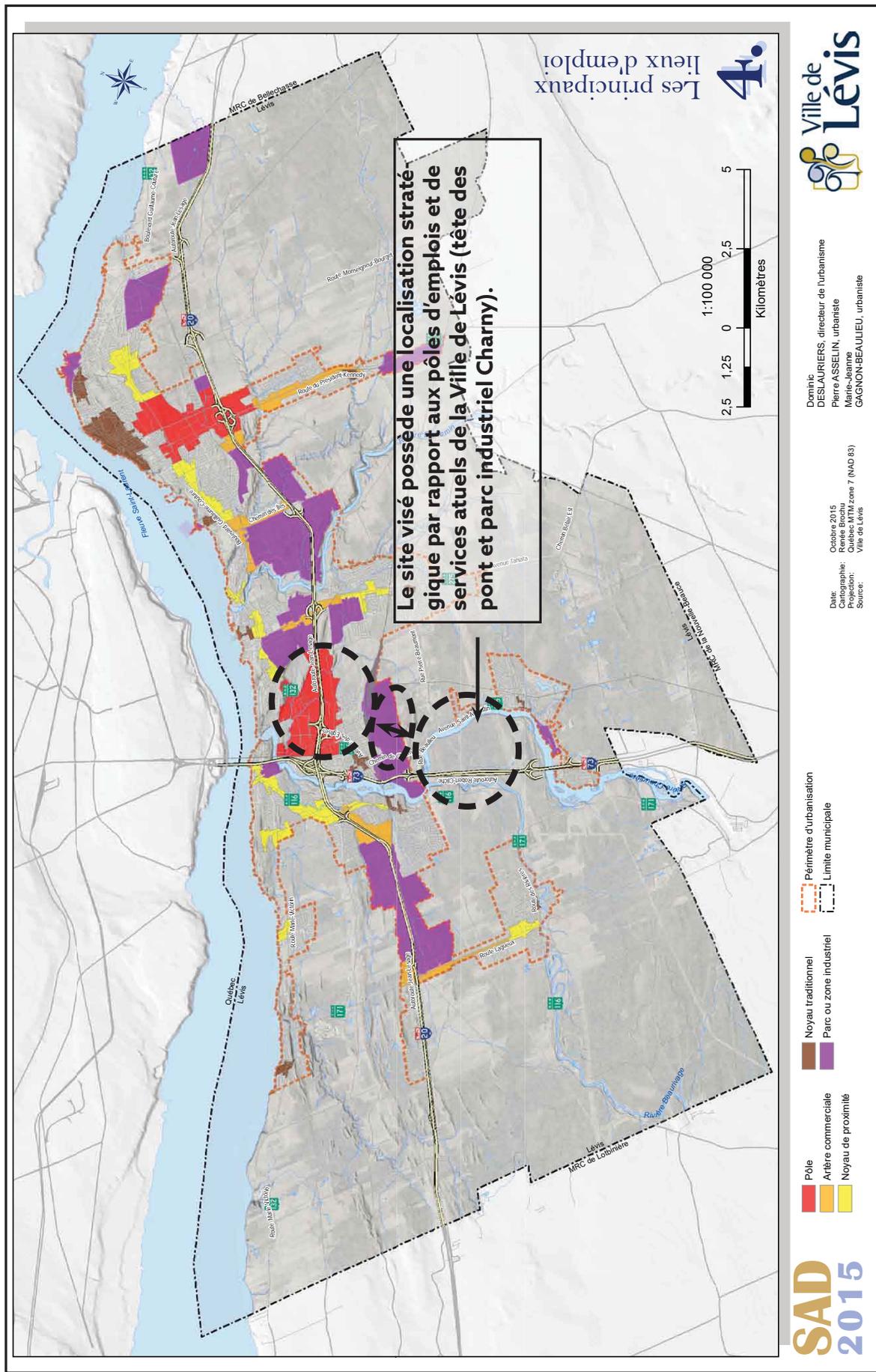
Le plan d'urbanisme de 2011 localisait ce lien plus au sud (voir figure 7).

Aussi, en collaboration avec la Ville de Lévis, les promoteurs se disent prêts à faire réaliser une étude d'opportunité (incluant une analyse multicritère) pour déterminer l'emplacement optimal du lien est-ouest.



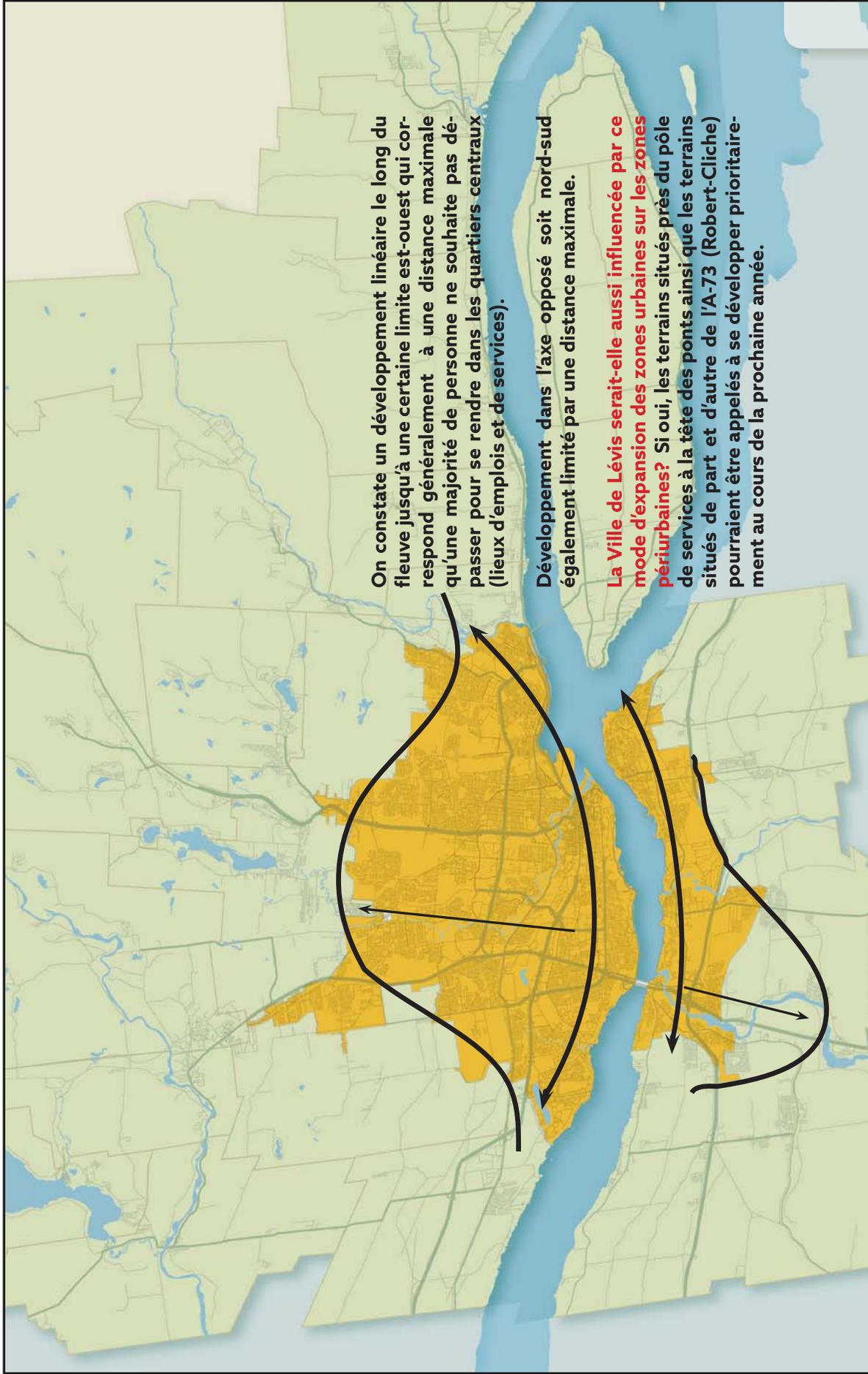
Fond de plan tiré du règlement modifiant le règlement 2008-07-60 du schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Lévis - octobre 2015

**FIGURE 3A: LOCALISATION STRATÉGIQUE DU SITE VISÉ**



Fond de plan tiré du règlement modifiant le règlement 2008-07-60 du schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Lévis - octobre 2015

**FIGURE 3B: LOCALISATION STRATÉGIQUE DU SITE VISÉ**



Fond de plan tiré du PMAD de la CMQ - carte 7

**FIGURE 4: SCÉNARIO DE CROISSANCE DU MILIEU URBAIN SUR LE MILIEU PÉRIURBAIN**

## ARGUMENTAIRE - UN PROJET QUI SERVIRAIT DE TRAIT D'UNION ENTRE L'EST ET L'OUEST

Le SAD reconnaît que le troisième lien est-ouest sert à « unifier les différentes parties de la ville à la hauteur de la rue Beaulieu ». « Aussi, le pont sur la rivière Chaudière pourrait être aménagé pour répondre aux besoins des cyclistes et autres usagers de véhicules récréatifs (motoneige et quad). »

Le SAD mentionne que ce nouvel axe routier est justifié pour les motifs suivants :

1. *Il favorise la consolidation des secteurs les plus urbanisés en une seule entité, plutôt que d'assister au développement de deux secteurs distincts séparés par l'obstacle majeur que constitue la rivière Chaudière.*
2. *Il crée une collectrice interrives à caractère « urbain », répondant à des besoins multiples et sécurisant les déplacements est-ouest dans la ville.*
3. *Il permet la mise en place d'un itinéraire stratégique formé de l'avenue des Églises, le chemin de Charny, la rue Beaulieu, la route des Rivières, la route Marie-Victorin, le boulevard Guillaume-Couture et le chemin du Sault. Cet itinéraire stratégique qui forme une grande boucle permet de relier entre eux les secteurs fortement urbanisés qui gravitent autour du pôle Chaudière et favorise sa mise en valeur. Grâce à cette boucle, l'efficacité et la rentabilité du transport en commun pourraient être améliorées.*
4. *Il permet d'identifier un lien routier continu reliant les secteurs du pôle Chaudière et les portions développées de la périphérie de la rivière Chaudière, et d'ainsi déjouer les barrières naturelles et anthropiques qui nuisent depuis toujours aux échanges entre ces deux entités de part et d'autre de la rivière Chaudière.*
5. *Il favorise des échanges locaux de part et d'autre de la rivière Chaudière, réduisant ainsi notre dépendance par rapport aux autoroutes, et soulageant ainsi ces autoroutes d'une circulation locale.*
6. *Il favorise un maillage social entre les populations de l'est et de l'ouest de la rivière Chaudière.*
7. *Il intègre efficacement à ce lien unificateur des liaisons avec les réseaux nord-sud, tant locaux que régionaux et nationaux.*

8. *Il minimise les fuites commerciales vers l'extérieur de la ville en permettant d'accéder plus facilement à un plus grand nombre de commerces locaux par des échanges multimodaux à caractère urbain.*
9. *Il compose essentiellement avec le réseau routier existant.*
10. *Il facilite et sécurise le transport scolaire en évitant aux autobus scolaires d'emprunter obligatoirement et fréquemment l'autoroute Jean-Lesage afin de circuler d'une rive à l'autre de la rivière Chaudière.*

Le projet qui s'inscrit au cœur de ce nouveau milieu de vie réunifié par le troisième lien routier prend donc tout son sens. Il pourra de ce fait contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des résidents de ce secteur par son offre de services de proximité et sa création d'emplois en plus d'offrir des logements s'adressant à une clientèle variée.

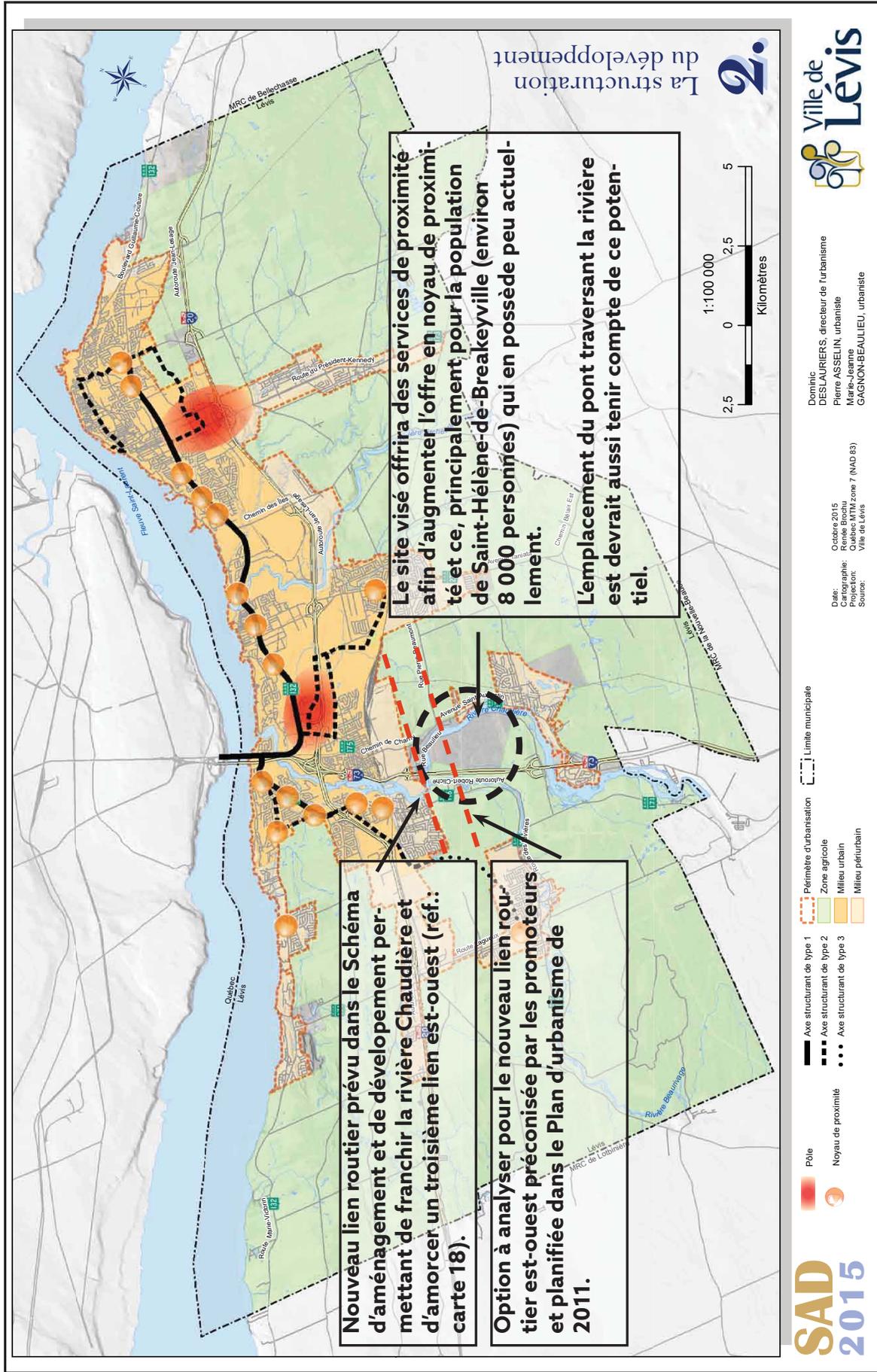
14

### DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE SERVICES DE PROXIMITÉ

L'offre de services de proximité qui est prévue sur le site visé et le lien est-ouest prévu aura pour effet de desservir la population de Sainte-Hélène-de-Breakeyville qui ne possède pas de noyau de proximité tel qu'illustré à la figure 5.

### AUGMENTATION DE L'OFFRE EN ESPACES INDUSTRIELS

En offrant des espaces industriels en bordure de l'A-73 (Robert-Cliche), ce projet permettra de répondre à un besoin de la Ville en offrant des espaces supplémentaires pour ce type de fonction.



Fond de plan tiré du règlement modifiant le règlement 2008-07-60 du schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Lévis - octobre 2015

**FIGURE 5: POTENTIEL DU SITE VISÉ POUR AUGMENTER L'OFFRE DE NOYAU DE PROXIMITÉ**

# ARGUMENTAIRE - UN PROJET À VALEUR AJOUTÉE POUR LA VILLE

## COÛTS DE DÉVELOPPEMENT PEU ÉLEVÉS POUR LA VILLE COMPARATIVEMENT À D'AUTRES SECTEURS

La figure 6 présente les zones prioritaires de développement et celles de réserve identifiées au SAD. Contrairement à certains de ces secteurs, les coûts de construction des infrastructures pour développer le site visé seront en grande partie assumés par les promoteurs. Cette notion est importante pour la Ville puisqu'elle mentionne dans le SAD qu'elle priorisera les secteurs dont les coûts de développement seront les plus faibles (réf. Art 27 du SAD).

## AUCUNE PRESSION SUR LES ÉQUIPEMENTS D'EAU POTABLE DE LA VILLE

Le site dispose d'un puits d'alimentation en eau potable capable de suffire à la demande en eau et ce, sans avoir à utiliser les infrastructures en eau potable de la Ville.

## ENGAGEMENT DES PROMOTEURS D'ADOPTER DES MESURES POUR RESPECTER LES NORMES ENVIRONNEMENTALES EN VIGUEUR

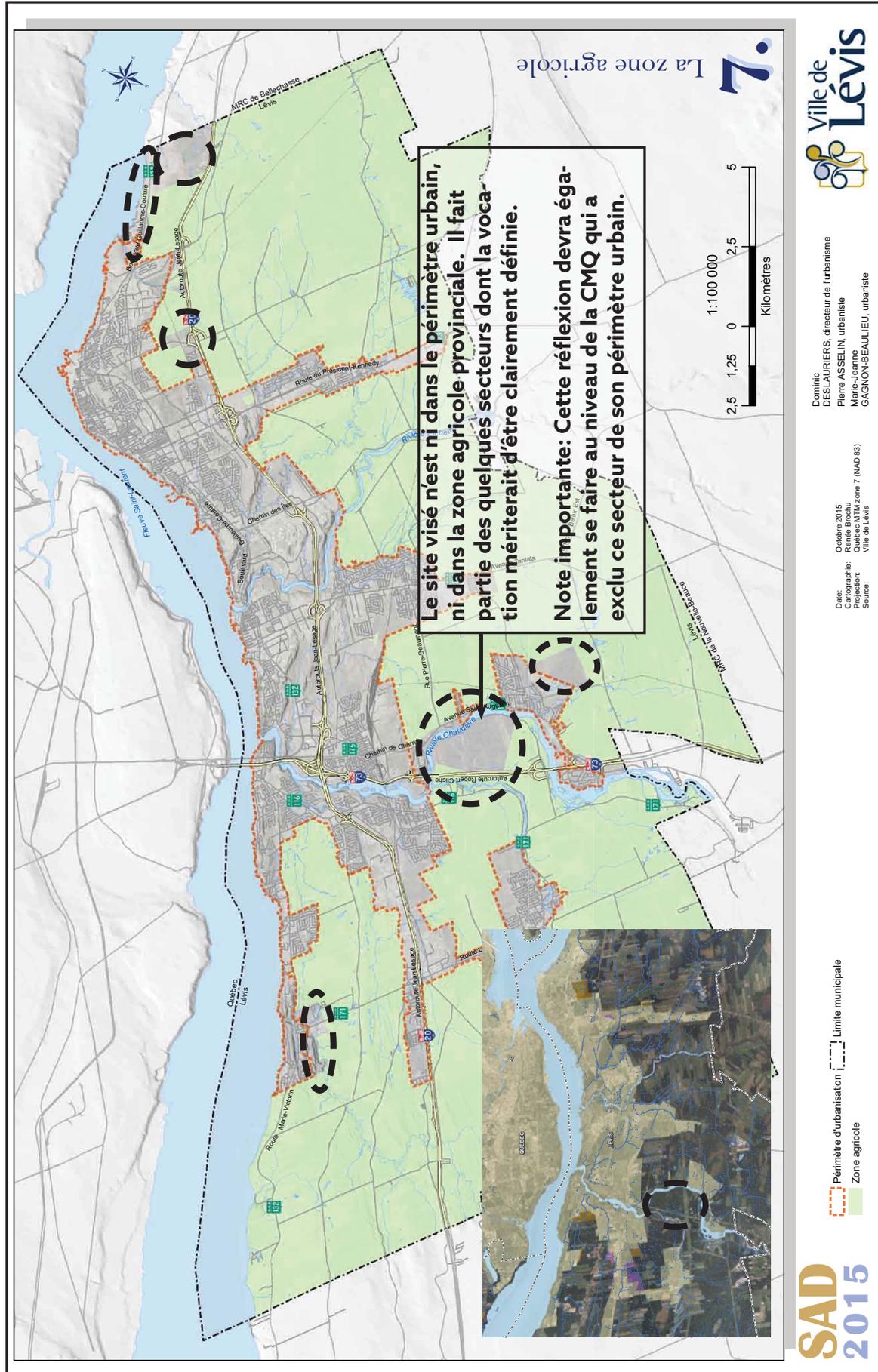
Très sensibles au fait que le site est traversé par des cours d'eau et des milieux humides, les promoteurs se disent prêts à adopter des mesures particulières pour préserver les secteurs de plus grande valeur. Aussi, ils entendent privilégier les techniques d'aménagement en ce qui a trait à la gestion écologique des eaux pluviales et à la réduction des îlots de chaleur.

## RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ET CRÉATIONS D'EMPLOIS

Selon les promoteurs, des investissements de plus de 1 milliard de dollars seront réalisés pour ce projet pour une projection d'environ 4 000 logements (dont une communauté pour personnes âgées) en sus de plusieurs mètres carrés de superficie de plancher en commerces et services et en espaces industriels de pointe. Le projet permettra la création de plus de 4000 emplois et la Ville pourra bénéficier d'un apport de taxes de l'ordre de 10M\$ annuellement.

Ces retombées économiques rendues possibles avec la réalisation du projet sont en partie liées à l'emplacement du nouveau lien est-ouest. Ainsi, la Ville peut choisir de dépenser pour construire un lien à l'emplacement indiqué dans le SAD et ce, sans aucune retombée ou, encore, déplacer le lien est-ouest plus au sud (tel qu'illustré aux figures 3A et 5) et ainsi récupérer les sommes investies via les retombées économiques du projet.

Par ailleurs, la réalisation du projet permettra de donner accès aux rives des rivières Chaudière et Beaurivage pour l'aménagement de parcs et de sentiers récréatifs qui bénéficieront aux citoyens de Lévis.



Fond de plan tiré du règlement modifiant le règlement 2008-07-60 du schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Lévis - octobre 2015

**FIGURE 6: VOCATION DU SITE À CLARIFIER**

# ARGUMENTAIRE - UN PROJET EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DE LA VILLE

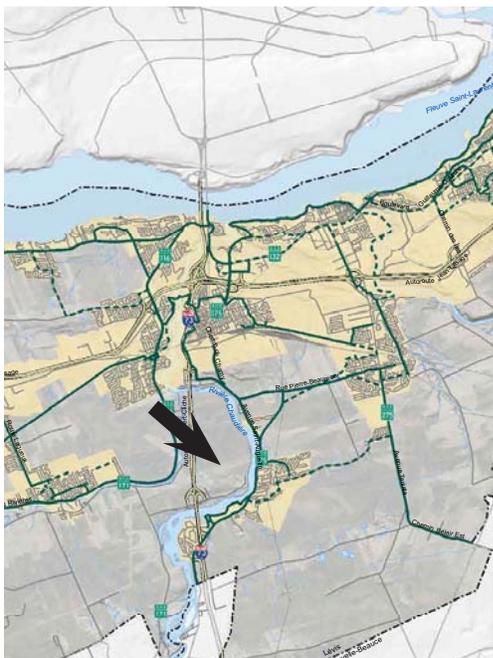
## CONFORMITÉ AUX ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE DOCUMENTS DE PLANIFICATION DE LA VILLE

Le projet cadre également avec le plan d'urbanisme (Règlement RV 2011-11-22) de la Ville et ses orientations. Les extraits du Plan d'urbanisme ci-bas qui ont été soulignés illustrent les éléments du projet qui cadrent avec cet outil de planification.

L'orientation 1 – Une ville distinctive et rayonnante reconnue à l'échelle locale, régionale et métropolitaine

Orientation « environnement » : « Investir dans le transport en commun, le transport adapté ainsi que dans les voies cyclables et piétonnières afin d'offrir aux Lévisiens et aux Lévisiennes des modes de transport alternatifs et durables à l'automobile et d'améliorer la desserte locale et métropolitaine en transport en commun.

Le projet prévoit des liens cyclables et piétonniers qui se raccorderont aux réseaux actuels de la Ville qui passent tout près du site. Aussi de par sa localisation stratégique, ce secteur pourra facilement être desservi par le transport en commun.



Consolider les milieux urbanisés et densifier le territoire. Rentabiliser les investissements publics et privés consentis. S'assurer du maintien et de l'amélioration des espaces urbanisés. S'assurer de l'approvisionnement en eau potable et du traitement des eaux usées afin de répondre aux besoins de croissance de la ville. Diminuer notre empreinte écologique.

Le projet inclut des secteurs de fortes densités et vise à consolider les quartiers Saint-Étienne, Sainte-Hélène-de-Breakeyville et Saint-Rédempteur répondant à cette orientation.

Orientation « économie » : Mettre en place les infrastructures permettant l'accueil et le développement des entreprises de haute technologie et attirer des centres de recherche sur le territoire.

Le projet inclut une zone pour l'implantation d'industries sans contrainte. Des entreprises de pointe pourraient y être implantées.

Objectif 1.2 - Affirmer l'identité et l'appartenance à la Ville de Lévis

... conférer aux futurs développements une image qualitative. Pour ce faire, elle s'appuie notamment sur certains principes du nouvel urbanisme et du « smart growth » et ce, dans un esprit de développement durable

Les promoteurs souhaitent intégrer dans ce projet des principes de développement durable dont :

- Une mixité de fonctions urbaines diverses (habitations, commerces et services, emplois, équipements communautaires, espaces publics);
- Une communauté pour personnes âgées en lien avec les prévisions démographiques et les tendances observées par la SCHL;
- Une certaine densité d'occupation favorisant des bâtiments compacts et à l'échelle humaine, où les services et lieux d'emplois seront accessibles pour les résidents à une distance de marche d'environ 500 mètres;
- L'accessibilité au transport en commun et aux voies cyclables.

## ARGUMENTAIRE - UN PROJET EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DE LA VILLE (SUITE)

L'orientation 2 - Des milieux de vie orientés par un mode de développement novateur. Le terme « développement » réfère ici à des opérations de consolidation, de transformation, de requalification, de mise en valeur du bâti existant, ou encore, à des ajouts de fonctions urbaines au sein de l'un ou l'autre des secteurs ou milieux de vie. Le terme « novateur » réfère ici à une nouvelle façon de voir ou de faire du développement. Il ne s'agit pas uniquement d'ajouter des résidences, des commerces ou autres fonctions et de prolonger les réseaux. Il faut planifier le tout en amont et en cohérence avec les autres outils de planification déjà adoptés ou prévus par la Ville de Lévis, en lien avec le territoire.

C'est justement ce que cherchent à faire les promoteurs du projet avec le présent document.

Objectif 2.2 - Favoriser l'activité physique : La mise en place d'environnements favorables à la pratique d'activités physiques vient faciliter les déplacements actifs, assurant ainsi plusieurs bénéfices pour l'individu et la société.

Tel que mentionné auparavant, le projet sera conçu de manière à faciliter les déplacements actifs.

Objectif 2.4 - Planifier le rythme de la croissance urbaine en fonction de la capacité d'accueil des différents secteurs de la ville : Avant de permettre de nouveaux projets de développement, la Ville doit analyser les cinq critères suivants : capacité des réseaux d'aqueduc et d'égouts, disponibilité des écoles élémentaires et secondaires, accessibilité routière, desserte en transport en commun et impacts fiscaux.

À l'instar des autres projets réalisés sur le territoire de la ville de Lévis, les promoteurs répondront à ces exigences via la réalisation d'une étude. Le respect de certains de ces critères est déjà assuré (alimentation en eau potable via le puits existant, accessibilité routière via la construction de bretelle d'accès et du pont au-dessus de la rivière, la desserte en transport en commun facilitée en raison de la position stratégique du site, les retombées économiques et l'apport de taxes pour la Ville).

Objectif 2.6 - Prévoir une desserte commerciale de quartier en complémentarité avec les artères et pôles commerciaux structurants

Le plan d'urbanisme reconnaît que la desserte commerciale de proximité pourrait être améliorée à certains endroits comme le prévoit le projet par l'ajout de commerces de quartier à même cet espace urbain.

Objectif 2.9 - Optimiser les espaces situés à l'extérieur du périmètre urbain et de la zone agricole permanente

Curieusement, le site visé qui fait partie de ces espaces avec son affectation RURALE n'est pas listé dans le plan d'urbanisme.

Par ailleurs, il est fait mention que *l'isolement de ces espaces les rend difficiles à desservir entre autres en infrastructures d'aqueduc et d'égouts*. Cette caractéristique ne s'applique pas au site visé.

Par contre, il est mentionné que : *La vocation de ces espaces et le type d'aménagement préconisé doivent être précisés, en tenant compte de leur potentiel d'optimisation. On y permettra la consolidation de l'existant; par contre, on y limitera la croissance et l'on y évitera l'installation de réseaux d'aqueduc et d'égouts à moins de situations particulières*.

Tel qu'indiqué précédemment, la définition d'une vocation claire pour ce site serait souhaitable et les promoteurs sont d'avis que sa position stratégique dans la Ville en fait une «situation particulière».

La partie Sud de Saint-Hélène-de-Breakeyville a d'ailleurs été ajoutée au périmètre urbain après l'adoption du Plan d'urbanisme (2011).

## ARGUMENTAIRE - UN PROJET EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DE LA VILLE (SUITE)

Orientation 3 - Un réseau urbain organisé et structuré, établi sur les potentiels identitaires et attractifs des pôles et des noyaux

Objectif 3.3 - Accroître la densité et la mixité des fonctions à l'intérieur des espaces à développer ou à redévelopper selon le type de milieu.

La Ville de Lévis vise l'augmentation graduelle de la densité (ex. : typologie résidentielle diversifiée), l'intensification de l'occupation du sol, l'intégration volumétrique et architecturale des nouveaux bâtiments ainsi que la mixité des fonctions lors du développement ou du redéveloppement des espaces disponibles, selon le type de milieu et la proximité des pôles et des noyaux traditionnels.

En conformité avec cet objectif, les promoteurs sont prêts à élaborer des critères particuliers en vue d'assurer le respect de ces objectifs. Ces critères pourraient être inclus dans un PPU, d'un PIIA ou un PPCMOI.

Orientation 5 : Des réseaux récréatifs structurés, interreliés et accessibles

Objectif 5.2 Développer la vocation récréotouristique par la mise en valeur des corridors bleus et par l'amélioration de l'accessibilité au fleuve Saint-Laurent et aux rivières Beaurivage, Chaudière et Etchemin

Le projet inclut l'aménagement d'un parc linéaire le long des rivières Chaudière et Beaurivage qui répond à cette orientation et à cet objectif.

Objectif 6.6 - Favoriser la création d'espaces industriels, para-industriels et technologiques distinctifs axés sur le capital humain et caractérisés par une qualité architecturale (bâtiments à caractère environnemental) et des aménagements distinctifs, novateurs et d'ambiance

Cet objectif est aussi visé par le projet.

Objectif 7.3 - Améliorer les liens routiers transversaux est-ouest pour l'ensemble du territoire et considérer davantage le transport en commun

Tel que mentionné auparavant, la réalisation du troisième lien est-ouest constitue un élément important pour le développement de Saint-Étienne, Sainte-Hélène-de-Breakeyville et Saint-Rédempteur et pour le site visé.

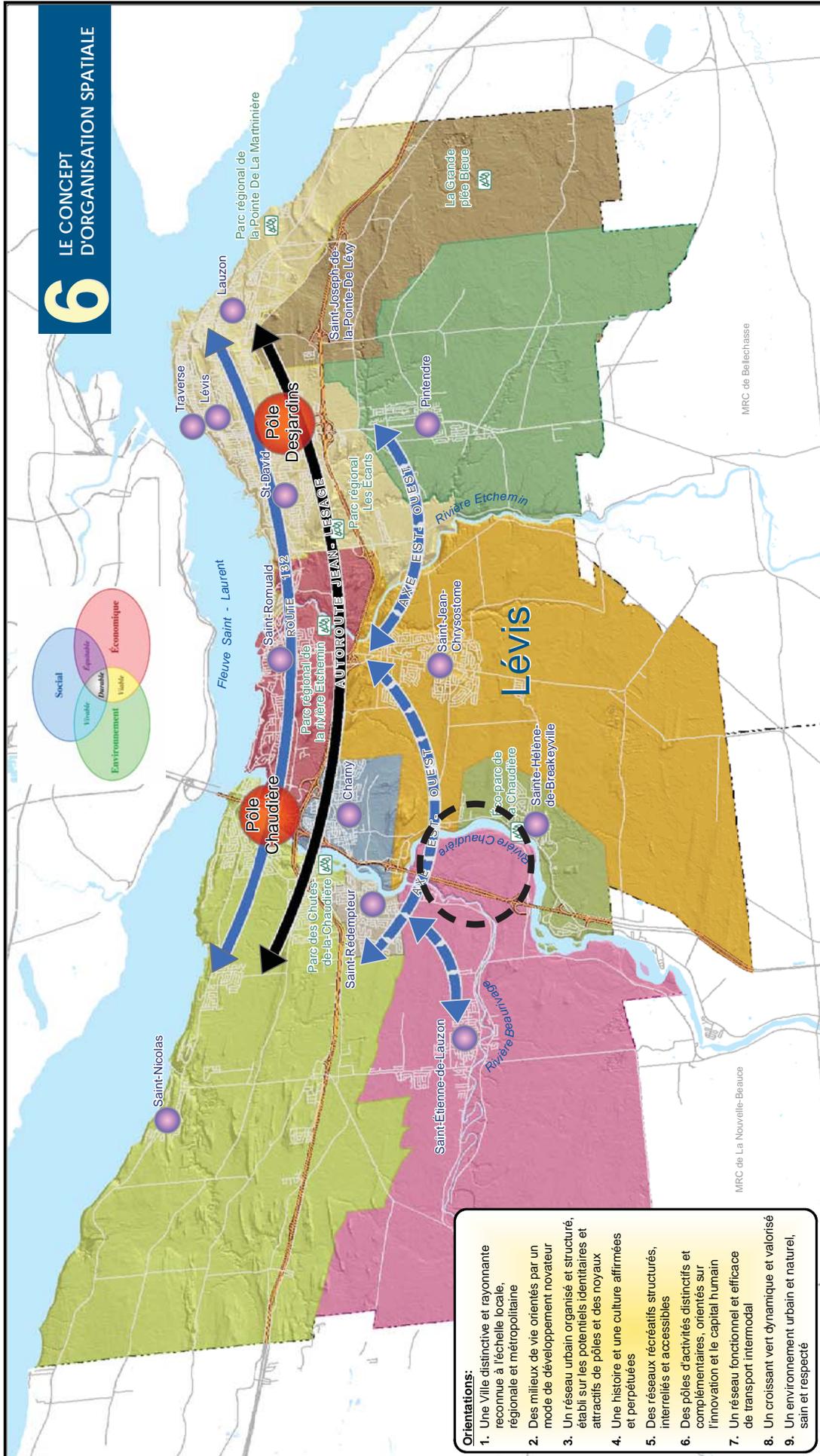
Objectif 9.2 Conserver ou mettre en valeur les espaces et les éléments d'intérêt esthétique et écologique de l'ensemble du territoire, notamment les milieux humides, les espaces boisés, les cours d'eau et les crans rocheux

Les promoteurs souhaitent réaliser un projet qui tient compte des composantes environnementales en place. Les milieux humides et les cours d'eau de grande valeur seront protégés et, dans la mesure du possible, intégrés au projet.

Le concept d'organisation spatiale du Plan d'urbanisme (figure 7) contient neuf orientations auxquelles le projet s'inscrit, soit :

1. Une Ville distinctive et rayonnante reconnue à l'échelle locale, régionale et métropolitaine;
2. Des milieux de vie orientés par un mode de développement novateur;
3. Un réseau urbain organisé et structuré, établi sur les potentiels identitaires et attractifs des pôles et des noyaux;
4. Une histoire et une culture affirmées et perpétuées;
5. Des réseaux récréatifs structurés, interreliés et accessibles;
6. Des pôles d'activités distinctifs et complémentaires, orientés sur l'innovation et le capital humain;
7. Un réseau fonctionnel et efficace de transport intermodal;
8. Un croissant vert dynamique et valorisé;
9. Un environnement urbain et naturel, sain et respecté.

# 6 LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE



- Orientations:**
1. Une Ville distinctive et rayonnante reconnue à l'échelle locale, régionale et métropolitaine
  2. Des milieux de vie orientés par un mode de développement novateur
  3. Un réseau urbain organisé et structuré, établi sur les potentiels identitaires et attractifs de pôles et des noyaux
  4. Une histoire et une culture affirmées et perpétuées
  5. Des réseaux récréatifs structurés, interreliés et accessibles
  6. Des pôles d'activités distinctifs et complémentaires, orientés sur l'innovation et le capital humain
  7. Un réseau fonctionnel et efficace de transport intermodal
  8. Un croissant vert dynamique et valorisé
  9. Un environnement urbain et naturel, sain et respecté

**LE PLAN D'URBANISME**

1:100 000

0 0.5 1 2 3 4 5 6 Kilomètres

**VILLE DE LÉVIS**  
Direction de l'urbanisme et des arrondissements

Date : Décembre 2011

**Légende**

- PÔLE STRUCTURANT
- NOYAU TRADITIONNEL
- GRAND PARC URBAIN
- LIEN ROUTIER MAJEUR (EXISTANT OU PROPOSÉ)

Fond de plan tiré du règlement RV 2011-11-22 sur le Plan d'urbanisme

**FIGURE 7: CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE**

# ARGUMENTAIRE - UN PROJET EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE QUÉBEC

Conscients que le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la Ville de Lévis doit obligatoirement être conforme au Plan métropolitain d'aménagement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ), les promoteurs ont cherché à connaître les objectifs d'aménagement de celui-ci.

Tel que mentionné précédemment le site visé n'est ni dans le périmètre urbain de la CMQ et ni dans la zone agricole protégée. Le PMAD inclut le site visé dans un milieu périurbain hors périmètre d'urbanisation.

Le tableau 4 du PMAD définit les critères et les prescriptions de consolidation pour les milieux urbain et périurbain. La section B du tableau 4 s'appliquerait au site visé. Tel qu'indiqué, il faut se référer au tableau 8 partie C pour connaître les normes qui s'appliquent. Celui-ci indique qu'à l'extérieur des périmètres d'urbanisation régionaux, il est possible de faire un développement d'ensemble à certaines conditions, soit:

1. une densité maximale de 10 log./ha (densité nette) lorsque 50 % et plus des espaces naturels sont préservés;
2. une densité maximale de 15 log./ha (densité nette) lorsque 80 % et plus des espaces naturels sont préservés;
3. une densité maximale de 50 log./ha (densité nette) lorsque 25 % et plus des espaces naturels sont préservés dans la mesure où ce développement d'ensemble fait partie d'une concentration récréotouristique identifiée à la carte 11 est lié à l'activité récréotouristique et contribue à son attractivité. Le calcul de la densité considère uniquement le terrain où sont érigées les constructions.

**TABLEAU 4**

**Critères et prescriptions de consolidation pour les milieux urbain et périurbain**

A. Critères et prescription de consolidation applicables à l'intérieur des périmètres d'urbanisation régionaux		
Critères applicables aux nouveaux projets résidentiels	En milieu urbain :	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 75 % de la croissance doit être faite sous forme de consolidation;</li> <li>2. 60 % de la croissance doit minimalement être localisée à l'intérieur d'un pôle métropolitain ou aux abords d'un axe structurant.</li> </ol>
	En milieu périurbain :	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. 60 % de la croissance doit être faite sous forme de consolidation;</li> <li>4. 40 % de la croissance doit minimalement être localisée à l'intérieur d'un pôle métropolitain, d'un noyau périurbain ou aux abords d'un axe structurant.</li> </ol>
Prescription applicable aux nouveaux lieux d'emploi	En milieux urbain et périurbain :	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Les composantes doivent favoriser les espaces déjà développés ou artificialisés avant d'ouvrir de nouveaux espaces de développement encore à l'état naturel.</li> </ol>

## B. Critères et prescriptions de consolidation applicables à l'extérieur des périmètres d'urbanisation régionaux

1. Le développement s'effectue selon les prescriptions énoncées au tableau 8 à la stratégie n° 5.

# ARGUMENTAIRE - UN PROJET EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE QUÉBEC

TABLEAU 8 (SUITE)

## À l'extérieur des périmètres d'urbanisation régionaux

### C. Critères de densité

1. Le développement ponctuel : une densité maximale de 2 log./ha (densité nette);
2. Le développement d'ensemble :
  - a) une densité maximale de 10 log./ha (densité nette) lorsque 50 % et plus des espaces naturels sont préservés;
  - b) une densité maximale de 15 log./ha (densité nette) lorsque 80 % et plus des espaces naturels sont préservés;
  - c) une densité maximale de 50 log./ha (densité nette) lorsque 25 % et plus des espaces naturels sont préservés dans la mesure où ce développement d'ensemble fait partie d'une concentration récréotouristique identifiée à la carte 11 est lié à l'activité récréotouristique et contribue à son attractivité. Le calcul de la densité considère uniquement le terrain où sont érigées les constructions.

### D. Prescriptions de préservation du caractère distinct du milieu périurbain

1. Le développement ponctuel s'adapte aux milieux naturels ou agricoles de manière à minimiser leur fragmentation et la pression induite sur ces milieux par le développement;
2. À l'intérieur de la zone agricole délimitée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, le développement ponctuel permet de consolider les îlots déstructurés;
3. Le développement d'ensemble, soit des projets immobiliers visant la création de 5 lots et plus ou un développement sous forme de projet intégré visant l'implantation de 5 unités ou plus, fait l'objet d'une planification afin d'atténuer les impacts sur les milieux naturels ou agricoles et de favoriser la préservation de ces espaces (par exemple, le lotissement en grappes, l'approche *Growing Greener*, etc.). Cette planification doit :
  - a) proposer, au sein des milieux naturels, un lotissement plus sensible sur le plan environnemental que les lotissements traditionnels;
  - b) limiter l'étalement du réseau routier;
  - c) privilégier un aménagement qui permet la préservation et la mise en valeur de 50 % et plus des espaces naturels;
  - d) assurer le maintien des superficies arbustives et arborescentes;
  - e) limiter la fragmentation du milieu naturel et des habitats fauniques;
  - f) préserver la biodiversité et les paysages naturels (sommets et flancs de montagne);
  - g) préserver la qualité des plans d'eau et limiter le ruissellement de surface;
  - h) intégrer les constructions au milieu naturel en respectant le couvert forestier et la topographie.
4. Dans l'optique où le développement projeté inclut une fonction récréotouristique (hébergement, centre de santé, activités récréatives, etc.), les usages proposés ne doivent pas contribuer à délocaliser les fonctions commerciales et de services hors du centre. Idéalement, ces types de projets font l'objet d'un développement d'ensemble, même si moins de 5 lots sont créés.

Le SAD de la Ville de Lévis doit être conforme au PMAD de la CMQ. Même si ces critères ne permettent pas à court terme la réalisation du projet dans son ensemble sur le site visé, certaines parties pourraient possiblement être amorcées comme par exemple, les secteurs résidentiels de faible densité et la communauté pour personnes âgées. **Par conséquent, le SAD devrait minimalement permettre ces densités d'occupation pour le site visé.**

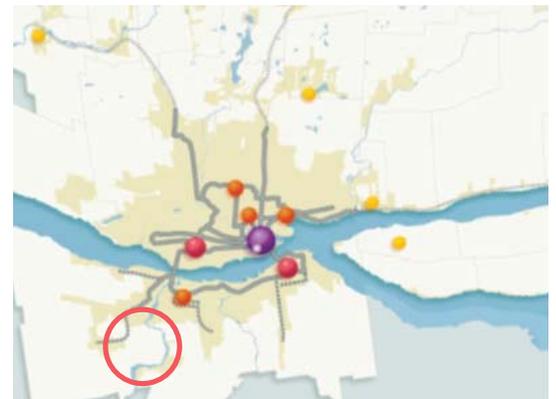
# ARGUMENTAIRE - UN PROJET EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE QUÉBEC

Les promoteurs ont également cherché à savoir si le site visé possède les caractéristiques pour être considéré autrement que comme un milieu périurbain hors périmètre d'urbanisation. En fait, ils en viennent à la conclusion que le site visé, une fois le projet réalisé, pourrait devenir **un noyau périurbain** et/ou un **lieu d'emplois** avec toutes les caractéristiques identifiées dans le PMAD. En voici la démonstration.

Une des orientations du PMAD porte sur le fait qu'il vise à diriger la croissance vers les pôles métropolitains, les noyaux périurbains et le long des axes structurants. La carte 1 du PMAD (dont en voici un extrait) illustre ces secteurs.

Le site visé ne fait pas partie de l'un de ces secteurs.

Aussi, le PMAD fait mention de certaines règles pour la définition de ces secteurs, à savoir:



Le tableau 1 du PMAD établit des critères, des prescriptions et des cibles sur la forme d'aménagement et de développement à atteindre en fonction des pôles métropolitains, des noyaux périurbains et des axes structurants. Un extrait du tableau 1 portant plus spécifiquement sur les noyaux périurbains est présenté.

**TABLEAU 1 : Critères, prescriptions et cibles sur la forme d'aménagement et de développement à atteindre en fonction des pôles métropolitains, des noyaux périurbains et des axes structurants**

E. Noyau périurbain (tous les noyaux périurbains identifiés par les composantes)	
Fonctions et concentration des fonctions	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Un secteur orienté vers une mixité des fonctions urbaines avec une prédominance résidentielle.</li> <li>2. Le lieu d'implantation préférentiel des équipements publics à rayonnement local.</li> </ol>
Infrastructures de transport et aménagement public	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Un secteur desservi par au moins une ligne de transport en commun dont la fréquence dépend du type d'axe structurant traversant ou conduisant vers ce noyau.</li> <li>4. Un aménagement favorisant le transport en commun et le transport actif, à pied et à vélo, ainsi qu'un partage équitable entre ces modes et la voiture.</li> </ol>
Cadre bâti et aménagement urbain	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Un cadre bâti de faible densité.</li> <li>6. Une relation étroite entre le cadre bâti et la rue favorisant une animation urbaine et une convivialité.</li> <li>7. La présence de nombreux espaces publics aménagés (parc, espace vert, place publique, etc.).</li> </ol>
Densité	<ol style="list-style-type: none"> <li>8. Critère de densité résidentielle : une densité de 25 % supérieure à celle établie pour le milieu visé (voir la stratégie n° 5) privilégiant autant que possible une plus haute densité autour des principaux arrêts de transport en commun (densité nette).</li> </ol>

Le projet le Quartier des Dialogues, une fois réalisé, répondrait parfaitement à ces critères.

# ARGUMENTAIRE - UN PROJET EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE QUÉBEC

## **1.4.2 Délimite les pôles métropolitains, des noyaux périurbains et des axes structurants en justifiant les limites retenues**

« La délimitation des pôles, des noyaux et des axes doit tenir compte des stratégies énoncées dans le PMAD ....

Dans le cas des noyaux périurbains, chacune des composantes doit identifier un ou des noyaux périurbains autour duquel ou desquels elle entend planifier son développement. Ce noyau peut correspondre à des secteurs historiques de développement ou à toute autre portion de son territoire plus appropriée à son exercice de planification. Pour le territoire de la Ville de Lévis, les noyaux périurbains de Saint-Nicolas, de Saint-Jean-Chrysostome et Saint-Étienne-de-Lauzon devront au minimum être identifiés. »

Nous comprenons donc que c'est la Ville de Lévis en tant qu'une des cinq composantes de la CMQ qui définit ses noyaux périurbains. Aussi, pour la CMQ, il semble y avoir un noyau périurbain de toute évidence pour le secteur de Saint-Étienne-de-Lauzon. En fait le seul problème est que le site n'a pas été inclus dans le périmètre urbain de la CMQ pourtant il offre toutes les caractéristiques pour en faire partie et être considéré comme un noyau périurbain.

Comme stratégie métropolitaine no 3 la CMQ souhaite structurer en consolidant les secteurs déjà urbanisés afin de rentabiliser nos équipements et nos infrastructures et d'optimiser les investissements publics et privés consentis. Le PMAD contient les objectifs suivants :

### **3.2.1 Diriger en priorité la croissance vers les milieux déjà urbanisés ou en continuité de ceux-ci;**

Le site visé peut être considéré comme étant dans la continuité des milieux déjà urbanisés et donc par conséquent être prioritaire. Aussi, le territoire de la CMQ est très vaste. Le site visé répond certainement davantage aux orientations et objectifs de consolidation et de mobilité durable que les territoires de certaines MRC périphériques. Le site visé est localisé à quelques kilomètres d'un pôle métropolitain.

### **3.2.2 Promouvoir le redéveloppement des terrains sous-utilisés;**

Les sections précédentes du présent document démontrent le potentiel de développement du site visé ce qui en fait un terrain sous-utilisé par rapport à son potentiel.

### **3.2.3 Rentabiliser les investissements publics;**

Tel que mentionné précédemment, les promoteurs paieront les infrastructures. Ce projet en plus d'offrir des retombées économiques et de créer des emplois, rapportera des taxes importantes pour la Ville.

Finalement, le projet répond aussi à une orientation du PMAD visant à développer des quartiers durables (tableau 7).

# ARGUMENTAIRE - UN PROJET EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE QUÉBEC

TABLEAU 7

Cibles permettant d'établir des principes d'aménagement et de construction pour des quartiers et des bâtiments durables

## A. Quartiers durables

1. Un développement compact misant sur la densification et la consolidation du cadre bâti, tout en étant adapté au contexte environnant en ce qui a trait à la densité résidentielle privilégiée;
2. Une diversité et un équilibre des fonctions urbaines;
3. Une diversité de la typologie résidentielle;
4. Un redéveloppement au sein de la trame urbaine et une reconversion des bâtiments existants;
5. Une accessibilité accrue aux différentes fonctions urbaines favorisée par la réduction des distances de déplacement entre les lieux d'emploi, les secteurs résidentiels, les services et les commerces;
6. Un aménagement et une accessibilité aux espaces publics;
7. La construction de bâtiments verts certifiés LEED (ou autres formes de certification officielle) au sein du développement;
8. La minimisation des impacts sur le site pendant la conception et la construction;
9. Une préservation des ressources naturelles;
10. Une gestion efficace des eaux sanitaires et pluviales;
11. Une réduction de la dépendance à l'automobile;
12. La mise en place d'aménagements favorisant l'utilisation des transports en commun et actif.

## B. Bâtiments durables

1. Une utilisation de matériaux écologiques;
2. La réduction de la consommation de l'eau et de l'énergie;
3. Une gestion des eaux usées et une réutilisation de celles-ci;
4. L'augmentation de l'efficacité énergétique;
5. Un aménagement de toit blanc ou végétalisé ou de murs végétalisés;
6. Une utilisation de l'énergie durable (solaire passif, capteur solaire, géothermie, biomasse);
7. L'intégration d'un système de recyclage et de valorisation;
8. Une récupération sélective des matériaux lors de la démolition;
9. Un aménagement extérieur intégré favorisant la gestion des eaux de ruissellement.



## ARGUMENTAIRE - UN PROJET EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE QUÉBEC

Pour ce qui est des fonctions commerciales et industrielles, le PMAD définit une stratégie métropolitaine no 6 comme suit : « *Attirer en accueillant la croissance dans des lieux d'emploi de qualité.* »

Aussi, il est mentionné que : « *Eu égard aux plus récentes estimations, il manquerait, d'ici 2031, plus de 920 hectares de terrains industriels uniquement pour combler les besoins des villes de Québec et de Lévis. Quant aux besoins en espaces commerciaux, les terrains disponibles ne seraient pas suffisants pour répondre à la croissance attendue des mégacentres et des établissements de nouveaux types tels les Lifestyle centers. Pour pallier cette demande en lieux d'emploi, il faudra soit consolider et densifier les espaces existants pour exploiter leur plein potentiel, soit ouvrir de nouveaux espaces.*

À l'échelle d'un territoire, la création d'une signature distinctive dans l'offre de terrains permet également de se démarquer des autres régions métropolitaines lorsqu'il s'agit d'attirer de nouvelles entreprises. De plus en plus, cette création passe par des aménagements de qualité et par la prise en compte de considérations environnementales qui agissent comme « vitrine » pour attirer la croissance.

Au cours des dernières années, l'implantation des lieux d'emploi a souvent été réalisée sans tenir compte de leur accessibilité en transport en commun ou actif et sans mesurer leurs effets sur la fluidité de la circulation. Les déplacements ainsi occasionnés viennent notamment augmenter les problèmes de congestion aux heures de pointe du matin et du soir. De plus, il est à noter que, dans certains cas, une meilleure répartition des lieux d'emploi pourrait permettre de rééquilibrer les échanges entre différents secteurs géographiques aux heures de pointe, de réduire les embouteillages et d'optimiser les réseaux de transport en commun. »

Notons que le site visé est tout près de corridors de transport d'intérêt métropolitain dont un serait à haut niveau de service tel qu'illustré à la carte 5 du PMAD présentée à la page suivante.

Parmi les actions privilégiées dans le PMAD pour la CMQ, notons :

6.3.1 *Prend en considération, dans le cadre des demandes d'agrandissement des périmètres d'urbanisation régionaux, la nécessité d'offrir des espaces suffisants pour accueillir la croissance des lieux d'emploi;*

Parmi les actions privilégiées dans le PMAD pour les composantes (dont Ville de Lévis), notons :

6.4.1 *Localise et caractérise les principaux lieux d'emploi en fonction du tableau 9 (approche ABC). La caractérisation des lieux d'emploi doit notamment inclure le potentiel de consolidation de ces lieux en nombre de mètres carrés de surface (pour une définition du terme consolidation, voir la stratégie no 3) ainsi qu'une description de la desserte en transports en commun et actif.*

À la lecture du tableau 9 joint aux pages suivantes, le projet est probablement davantage assimilable à des sites de types A et B dans un milieu urbain ou encore, à un pôle de type 4 dans un milieu périurbain plutôt qu'à un noyau périurbain tel que mentionné précédemment. En fait, le site est tellement grand, qu'il pourrait être scindé en plusieurs entités avec des vocations, des densités et des rayons de desserte différents. Une chose est certaine, il devrait tout au moins être inclus dans le périmètre d'urbanisation.

Par ailleurs, à la lecture de ce tableau, est-il possible de penser que le SAD de la Ville de Lévis serait conforme en autorisant sur ce site des usages assimilables au type C, soit des industries sans incidence (ou de pointe) puisque le site visé est desservi par le réseau routier de transport de marchandises d'intérêt métropolitain (voir figure 5)?

## Les corridors de transport en commun d'intérêt métropolitain

### Limites administratives

-  Communauté métropolitaine de Québec (territoire municipalisé)
-  Communauté métropolitaine de Québec (territoire non organisé)
-  Territoire contigu à celui de la Communauté métropolitaine de Québec
-  Municipalité

### Hydrographie

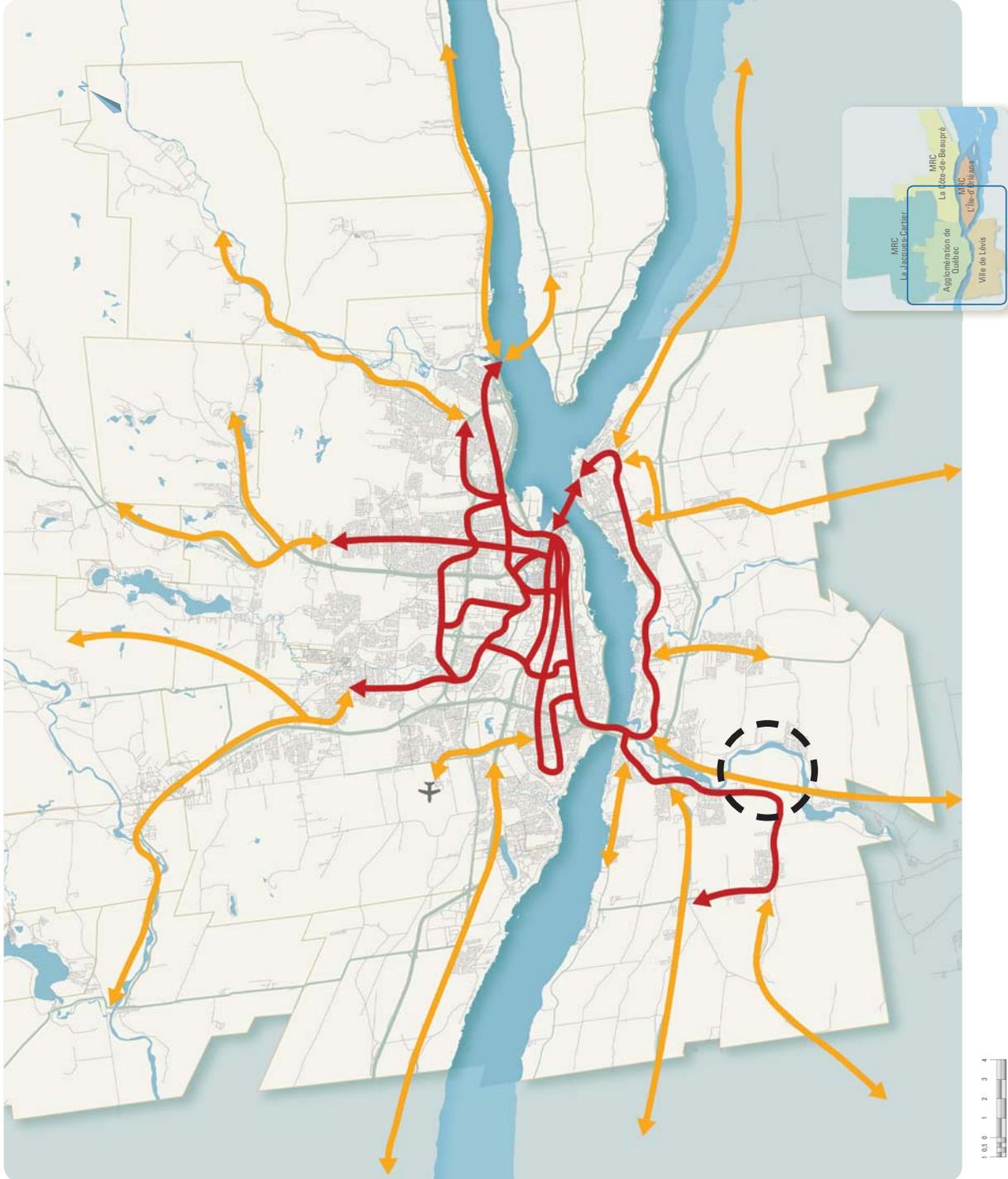
-  Plan d'eau et cours d'eau majeurs

### Réseau routier

-  Autoroute
-  Route nationale, régionale et collectrice
-  Local

### Corridor de transport d'intérêt métropolitain

-  Corridor à haut niveau de service
-  Autre corridor



# ARGUMENTAIRE - UN PROJET EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE QUÉBEC

TABLEAU 9

Prescriptions relatives à la localisation à prioriser pour les lieux d'emploi en milieux urbain et périurbain

Caractéristiques des lieux d'emploi projetés (cumulatives ou en fonction de la caractéristique dominante)			
Dépendance à l'automobile pour les déplacements des employés	Faible (peu ou pas de déplacement durant les heures de travail)	Moyenne (déplacements occasionnels durant les heures de travail)	Élevée (déplacements fréquents durant les heures de travail)
Intensité de visiteurs ou de clients	Visites quotidiennes importantes	Visites fréquentes	Visites sporadiques
Dépendance au transport de biens et de marchandises	Faible	Moyenne	Élevée
Types de localisation à prioriser en milieu urbain			
	Site A	Site B	Site C
Exemples d'usages (à titre indicatif uniquement)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de services</li> <li>• Commerce de petite et de moyenne surface</li> <li>• Commerce de proximité</li> <li>• Immeuble de bureaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de grande surface</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Centre de recherche</li> <li>• Industrie légère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Activité d'entreposage</li> <li>• Activité liée à la construction</li> <li>• Industrie lourde (manufacture, etc.)</li> </ul>
Accessibilité	Très accessible en transports en commun (haut niveau de service et moyenne fréquence) et actif.	Desserte acceptable en transports en commun (haut niveau de service et moyenne fréquence) et actif; Bonne desserte par le réseau routier.	Peu ou pas desservi en transports en commun et actif; Bonne desserte par le réseau de camionnage d'intérêt métropolitain.
Critères de distance	Être à moins de 5 minutes de marche d'un arrêt de transport en commun.	Être à moins de 10 minutes de marche d'un arrêt de transport en commun.	Être à plus de 10 minutes de marche d'un arrêt de transport en commun.
Localisation à prioriser	Pôles de types 1 et 2 Axes de types 1 et 2	Pôles de types 2 et 3 Axe de type 2	Réseau routier de transport des marchandises d'intérêt métropolitain (carte n° 5).
Types de localisation à prioriser en milieu périurbain			
	Site A	Site B	Site C
Exemples d'usages (à titre indicatif uniquement)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de services</li> <li>• Commerce de proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de petite et de moyenne surface</li> <li>• Immeuble de bureaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Activité d'entreposage</li> <li>• Activité liée à la construction</li> <li>• Industrie légère</li> <li>• Industrie lourde (manufacture, etc.)</li> </ul>
Accessibilité	Accessible en transport actif	Desserte acceptable en transports en commun et actif; Bonne desserte par le réseau routier.	Peu ou pas desservi en transports en commun et actif; Bonne desserte par le réseau routier.
Localisation à prioriser	Noyau périurbain	Pôle de type 4 Axe de type 3	Réseau routier de transport des marchandises.

Source : Tableau inspiré de l'article de Nicolas Fontaine, « Conjuguer aménagement et mobilité : ABC, un outil d'aide à la décision territoriale », *Revue Urbanité*, p.39-40, été 2010 (lequel article fait référence aux travaux de Martens et Griethuysens (1999), Roussel et Theys (1999)).

La conformité au PMAD serait-elle possible avec ces usages autorisés dans le SAD considérant que le site visé est desservi par le réseau routier de transport de marchandises d'intérêt métropolitain tel qu'indiqué à la carte 5?

## CONCLUSION

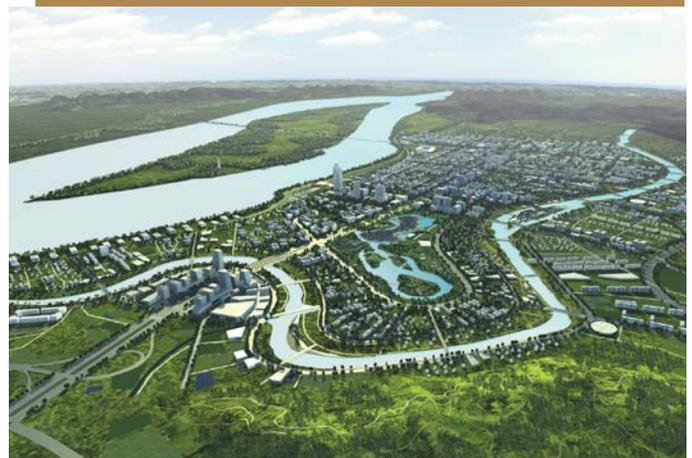
À la suite de cette analyse, les promoteurs demandent à la Ville d'effectuer les actions suivantes:

1. Modifier le SAD afin de permettre sur ce site les usages et densités prévus dans le PMAD pour les développements d'ensemble (tableau 8) et les usages assimilables au type C pour les lieux d'emplois en milieu périurbain (tableau 9);
2. Entreprendre des démarches auprès de la CMQ afin que soit modifié le PMAD pour inclure le site visé dans le périmètre urbain et en faire un noyau périurbain et/ou un lieu d'emplois projeté ;
3. Revoir l'affectation RURALE prévue pour ce site dans le SAD. Une affectation URBAINE serait plus appropriée pour ce site qui possède un important potentiel de développement.

Une affectation **URBAINE** permettrait de développer ce site avec un projet qui s'inscrit dans la vision de développement de la Ville avec les grands principes suivants:

- création d'une communauté pour personnes âgées répondant aux tendances observées par la SCHL;
- solution au manque d'espaces à des fins de bureaux et industrielles de pointe;
- consolidation de quartiers (Saint-Étienne, Saint-Hélène-de-Breakeville et Saint-Rédempteur);
- mixité de fonctions;
- densification;
- diversification des types de logements pour répondre aux besoins de clientèles variés;
- accès au transport collectif;
- proximité des zones d'emplois et de services pour favoriser les déplacements à pied et en transport actif;
- intégration d'une piste cyclable;
- protection des milieux naturels;
- création d'espaces verts en bordure des cours d'eau;
- réduction des îlots de chaleur;
- coûts de développement assumés en grande partie par les promoteurs.

Tous ces éléments s'inspirent des principes du «smart growth» et du «nouvel urbanisme» que la Ville de Lévis souhaite mettre de l'avant en vue d'avoir une ville résolument moderne.



Document joint au commentaire #17

## Projet de schéma d'aménagement de la Ville de Lévis Mémoire de M. Pierre Blouin

Dans la présentation du projet de SAD dans le bulletin *Lévis'Informe* de décembre 2015, on peut lire que « l'amélioration des entrées de la ville constitue une grande priorité ». Or Lévis « travaille aussi à mettre en place son réseau structurant de transport en commun » avec le SRB entre autres moyens.

Le prolongement de la rue St-Omer en bretelle de l'autoroute Jean-Lesage semble aller de soi et ne sera remis en question par aucun acteur de la vie municipale, et surtout pas par les automobilistes et les navetteurs de la Cité Desjardins et d'autres grands pôles de travail.

Pourtant, cette prolongation n'est pas sans conséquences négatives, au premier chef environnementales, voire sociales. Outre l'investissement important qu'elle réclame, elle fait littéralement disparaître du paysage une ferme urbaine et un boisé de proximité, contigu à d'importants développements domiciliaires derrière l'UQAR faits depuis de nombreuses années.

Plutôt que de « remplir » cet espace naturel avec le prolongement pur et simple des développements (le Faubourg du Golf en l'occurrence), pourquoi ne pas conserver et aménager ces lieux de nature, si essentiels aux plans de la santé et du bien-être psychologique, comme ne cessent de l'affirmer les organismes de santé publique et l'Association américaine de santé publique? Ce boisé est déjà utilisé pour la marche et le ski par les résidents du secteur et des quartiers avoisinants. M. le maire soutient qu'il ne sert à rien de faire une multitude de parcs à travers la ville et qu'il désire se concentrer sur quelques-uns (présentation de la consultation du 17 novembre). Si on veut faire du tissu urbain en entier un milieu vivant et humanisé, il faut le parsemer de nature. De grands parcs sont bienvenus, mais la ville elle-même est justement ce tissu qui demande à être cousu plus comme une courtepointe que comme une maille d'acier et d'asphalte. Une ville est forte de ses poumons qui la font respirer et font de l'espace dans le milieu de vie. La ville demande un équilibre entre construit et naturel et non pas des ghettos de nature et de construit. Les habitants veulent vivre près de la nature et non pas devoir prendre leur auto pour se rendre à un parc central...

Quant à la ferme Le Silo, qui offre ses produits maraîchers et horticoles de qualité aux citoyens, elle représente à mes yeux un actif précieux dans l'arrondissement Desjardins, qui s'urbanise de plus en plus. La bande industrielle et commerciale qui accompagnera la bretelle va la faire disparaître à coup sûr. Lévis devrait reconnaître la valeur de cette ferme et envisager des mesures d'aide à son maintien s'il le faut.

IL est certain que ce prolongement contredit 5 des 7 stratégies du SAD, à savoir un développement en fonction du transport, la création de milieux de vie de grande qualité, la *consolidation* du milieu urbain, la mise en valeur du milieu agricole et la conservation des milieux naturels.

Maintenant, ai-je des solutions à ce dilemme? Ne faut-il pas faciliter la vie aux travailleurs et aux citoyens dans leur liberté de circuler comme ils le veulent? N'y aurait-il pas lieu de s'inspirer ici de la récente étude de la Commission de l'écofiscalité du Canada, *Circulation fluide en vue*, qui remarque que « En général, une capacité routière accrue réduit la congestion pendant une courte période, jusqu'à ce qu'une « demande latente » d'espace routier se manifeste et relance la congestion » (citant une étude de 2007). Le rapport propose une tarification de cette congestion en se conformant à la logique du libre marché. On paierait pour avoir le privilège de se déplacer la plupart du temps seul dans un véhicule qui pollue, gaspille l'énergie, est cause de stress et d'agressivité et détruit littéralement la qualité de la vie urbaine. « Cette incitation à prendre la route quasi gratuitement est en complet décalage avec l'intégralité des coûts d'utilisation du transport routier » (p. 6).

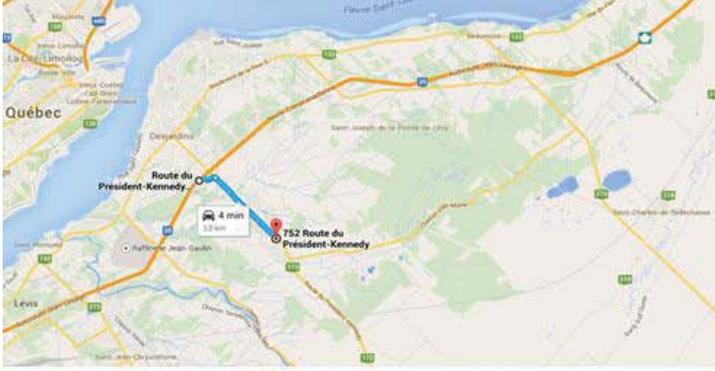
Le rapport dit que « sans régler la question fondamentale des incitations divergentes entourant l'accès gratuit aux routes, la congestion ne fera que s'aggraver dans les villes au pays » (p. 6). On propose que les Villes innovent en mettant en place des sections de leur réseau routier tarifées, en expliquant clairement que les sommes recueillies serviront à du transport collectif neuf et confortable et donc à ces mêmes automobilistes qui disposeront ainsi d'un moyen efficace et agréable pour se rendre à leur travail et en revenir. Les moyens électroniques actuels permettent un péage automatisé, comme l'exemple du pont de l'autoroute 25 à Montréal le montre.

Mais avant tout, les Villes ne devraient pas sacrifier des espaces naturels irrécupérables, des actifs socio-économiques en fait, à davantage de tronçons routiers. Ne répétons pas les erreurs des années 60 et 70 commises à Québec, où on a détruit des quartiers et des bordures fluviales avec des autoroutes dont on a démoli des sections ces dernières années. À Lévis, on est aux débuts d'une situation routière de grande ville. Il serait temps d'agir avec des solutions nouvelles et à long terme avant de perdre cette qualité de vie qui fait de notre ville un milieu exceptionnel reconnu au Québec et au Canada.

Il est clair que nous sommes dans une situation de spirale sans fin dans le mode de développement du transport individualisé actuel : toujours plus d'autos, donc toujours plus de routes pour encore plus d'autos. Cela va prendre une très grande audace (comme le dit le titre du *Lévis'Informe* pour qualifier le projet de SAD) pour sortir de cette spirale dont on est incapable de voir la fin actuellement. Le monopole qu'a l'automobile comme moyen de transport rend évidemment bien difficile l'esquisse de solutions autres. Il faudra pourtant bien y arriver un jour...

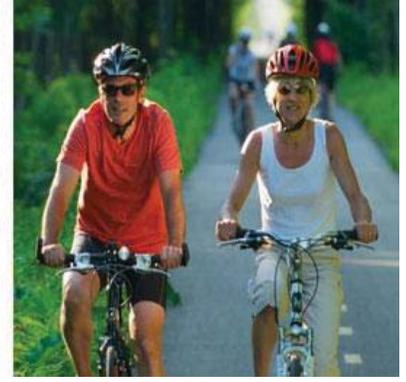
Pierre Blouin,  
Lévis

Document joint au commentaire #18



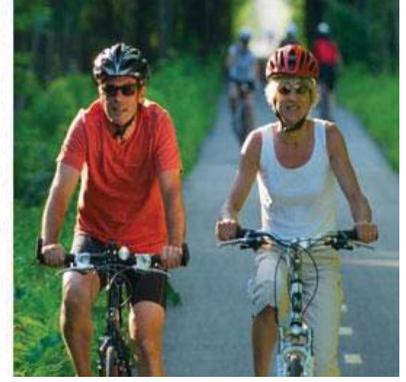
# Relais Kennedy

Vers une gestion intégrée de l'offre touristique en matière de sentiers et de pistes cyclables



## Table des matières

But .....	3
Vision.....	3
Mission .....	3
Problématiques actuelles .....	4
Objectifs poursuivis par la nouvelle infrastructure récréotouristique .....	8
Infrastructure actuelle .....	9
Localisation actuelle (carte routière) .....	11
Localisation actuelle (carte sentiers motoneige) .....	12
Localisation suggérée (carte routière) .....	13
Localisation suggérée (carte sentiers motoneige).....	14
Localisation suggérée (vue aérienne) .....	15
Localisation suggérée (vue terrestre).....	16
Localisation suggérée (vue projetée de face) .....	17
Promotion de la localisation suggérée (vue panneau touristique) .....	18
Promotion de la localisation suggérée (vue abord de l'A-20 Est).....	19
Financement.....	20
Retombées économiques .....	21
Inspirations de relais existants .....	22
Un relais chaleureux, accueillant et invitant.....	26
Parties prenantes .....	27
Concepteur et collaborateurs .....	31



## But

Doter la région de Lévis d'une infrastructure récréotouristique 4 saisons pour les motoneigistes, les quadistes et les cyclistes.

Premier point d'un réseau étendu de relais de nouvelle génération en Chaudière-Appalaches.

## Vision

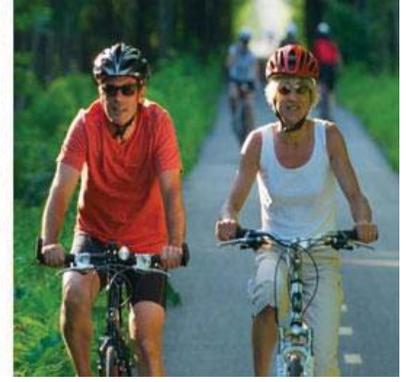
Être le point de convergence (noyau ou hub) de tous les sentiers (motoneiges, quads, vélos) de la région de Lévis.

Être, lorsqu'en motoneige, en quad ou en vélo, une destination incontournable!

- Gaspé – Rivière-du-Loup – Montmagny – Lévis
- Maine – St-Georges – Ste-Marie – Lévis
- Drummondville – Victoriaville – Plessisville – Lévis

## Mission

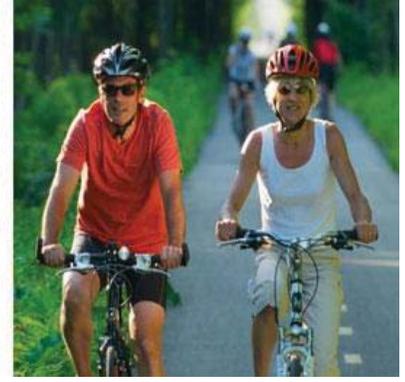
Voir à l'expansion et à la pérennité des activités économiques de motoneige, de quads et de vélos dans la région de Lévis et sa périphérie, soit la région de Chaudière-Appalaches.



## Problématiques actuelles

### Problématique liée à l'infrastructure actuelle :

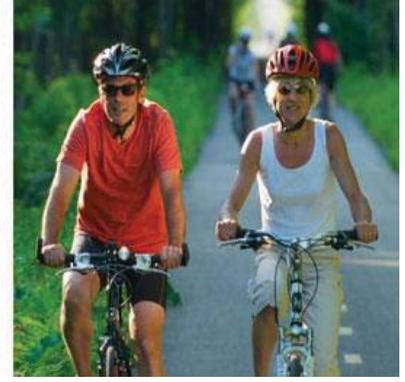
- Heures d'ouverture restreintes :
  - Lundi au jeudi : ? à ?
  - Vendredi au dimanche : ? à ?
- Usage unique :
  - Utilisation prédominante pour la motoneige
  - Seconde utilisation : salle communautaire pour petits groupes de personnes
- Services généraux limités :
  - Service de bar :
    - ? places assises
  - Service de restaurant :
    - ? places assises
    - Menu limité
  - Service de retrait d'argent :
    - Guichet payant
  - Services de paiement limité :
    - Comptant seulement
  - Services sanitaires minimaux :
    - Hommes : 1 lavabo, 1 toilette, 2 urinoirs
    - Femmes : 1 lavabo, 2 toilettes
  - Service de stationnement limité :
    - ? espaces pour motoneiges
    - ? espaces pour voitures
    - ? espaces pour voitures + remorques
    - Service de surveillance nocturne inexistant



- Service de réseau sans fil et de téléphonie :
  - Accès gratuit au réseau sans fil (à valider)
  - Téléphonie de base
- Service de sécurité :
  - Normes incendie en règle (à valider)
  - Plan d'évacuation des blessés (à valider)
  - Bassin d'eau à proximité (absence de borne fontaine)
- Vétusté générale des installations incluant celle pour entreposer la surfaceuse :
  - Durée de vie utile atteinte et d'une autre époque
  - Non raccordé au réseau d'aqueduc et d'égouts de la Ville de Lévis
- Bruits des motoneiges inconfortables pour les chalets à proximité (à valider)
- Autres

Problématique liée à la localisation et la promotion de l'infrastructure actuelle :

- Sentier 543 et Grande Plée Bleue :
  - Interdiction de passage des motoneigistes sur le territoire de la réserve écologique de la Grande Plée bleue décrétée par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques dès la saison 2015-2016
- Éloigné des centres urbains de Pintendre et de Lévis et des services complémentaires
- Localisation actuelle complètement hors du réseau routier achalandé
- Promotion inexistante sur les routes à haut débit (panneau ou établissement visible au flux de circulation)
- Autres

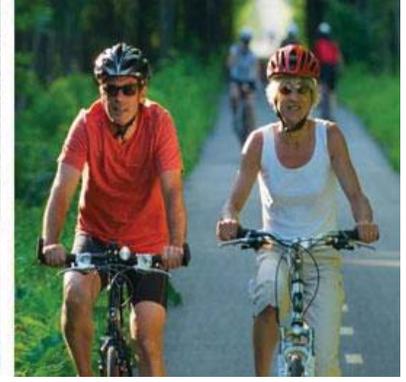


### Problématique liée à l'adhésion au club Auto-Neige Ville-Marie Inc.:

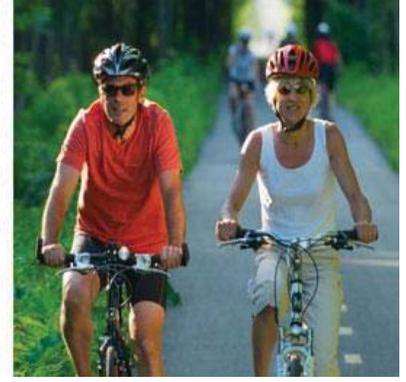
- L'adhésion plafonne depuis plusieurs années (à confirmer)
  - Année après année, moins de 800 membres
- Difficulté de recruter des nouveaux membres (à confirmer)
- Méconnaissance des administrateurs du club, de leurs intentions et des rapports annuels de gestion de l'association
- Aucune communications écrites envoyées aux membres outre celles de Tourisme Chaudière-Appalaches

### Problématique liée à l'offre touristique en Chaudière-Appalaches :

- Stagnation de la durée de séjour, soit le nombre de nuitées de motoneigistes
- Efforts supplémentaires demandés à l'ATR et à la ville de Lévis pour démontrer qu'elles investissent concrètement dans les infrastructures touristiques complémentaires aux réseaux de sentiers afin d'assurer leur part dans la pérennité de l'activité :
  - Les utilisateurs investissent
  - Les concessionnaires investissent
  - Les manufacturiers de produits investissent
  - Les hôteliers investissent
- Dédoublage de fonctions des clubs et offre décousue :
  - Les trois clubs, le club Auto-Neige Ville-Marie, le club Auto-Neige Rive-Sud et le club quad Chaudière-Appalaches Nord devraient partager les mêmes installations, le même personnel et développer une offre conjointe sur quatre saisons car, au bout du compte, ils rejoignent le même utilisateur. Il faut briser les silos et/ou les esprits de clocher.



- Destination motoneige mal définie et mal supportée :
  - Lévis, comme destination motoneige, doit être promu au sein des autres associations touristiques régionales de concert par Tourisme Lévis et Tourisme Chaudière-Appalaches. Effet multiplicateur de la collaboration
  - Le développement des sept (7) circuits touristiques promus au sein de la carte des sentiers de motoneige des régions touristiques Centre du Québec et Chaudière-Appalaches constitue un bon point de départ. Toutefois, d'autres circuits touristiques devront être développés dans le but de développer Lévis comme une destination :
    - Gaspé – Rivière-du-Loup – Montmagny – Lévis
    - Maine – St-Georges – Ste-Marie – Lévis
    - Drummondville – Victoriaville – Plessisville – Lévis
- Il y a ceux qui **voyagent** en motoneige et ceux qui se **promènent** en motoneige!
- Il y a ceux qui **voyagent** en quad et ceux qui se **promènent** en quad!
- Il y a les **cyclistes** et les **cyclotouristes**!



## Objectifs poursuivis par la nouvelle infrastructure récréotouristique

- Être à proximité des liens routiers importants, soit à moins de 5 km de l'autoroute 20
- Être à proximité des sentiers durables de motoneige (543), de quads (???) et de vélos (tronçon Harlaka, cycloroute Bellechasse, route verte #1 et #6)
- Offrir des services qui sont en adéquation avec les besoins des motoneigistes, des quadistes et des cyclistes :
  - Services de restauration et de débit de boisson (ouvert au grand public) :
    - Comptoir express en location à des bannières telles que Tim Hortons, Starbucks Café, St-Hubert, Coq Rôti, Subway, Quiznoz ou Thai Zone
  - Service d'essencerie et de dépanneur (ouvert au grand public)
  - Services sanitaires
  - Service de stationnement de longue durée
  - Service de surveillance de stationnement
  - Service de secourisme
  - Service de salle communautaire
  - Services d'entreposage
  - Service de dépannage d'urgence
  - Service d'information touristique
  - Service de mise en valeur des produits du terroir

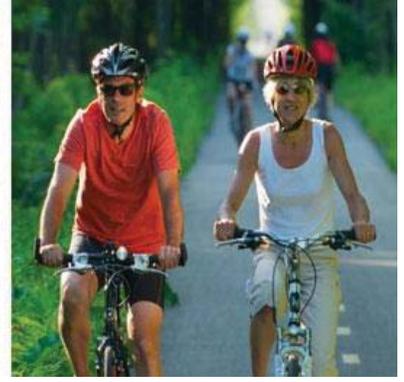


## Infrastructure actuelle

### Club Auto-Neige Ville-Marie (relais)

- Service de restauration : xx places assises
- Service de débit de boisson : xx places assises
- Service de stationnement : 2 emplacements
- Service de remisage de la surfaceuse





### Club Auto-Neige Ville-Marie (stationnement)

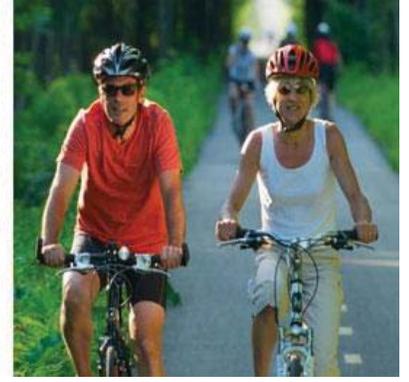
- Stationnement avant : xx voitures



### Club Auto-Neige Ville-Marie (stationnement supplémentaire)

- Stationnement supplémentaire : xx voitures et remorques

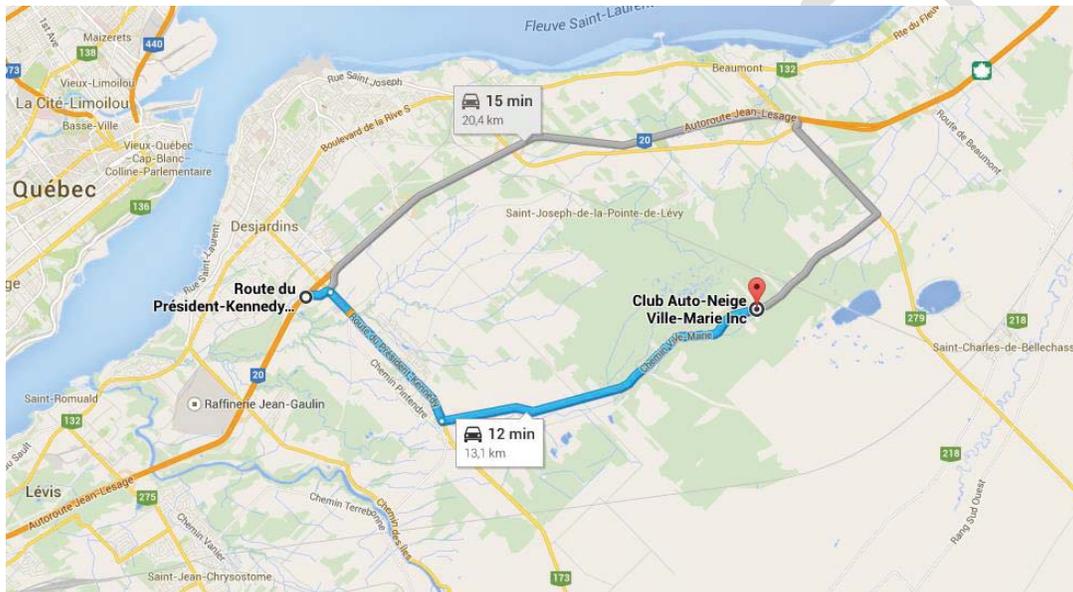


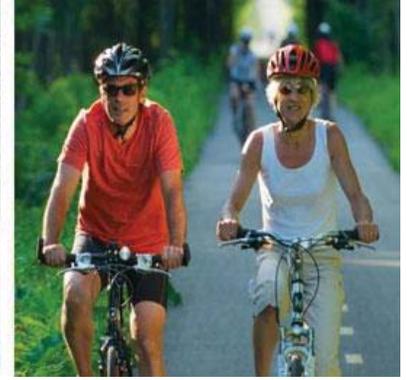


## Localisation actuelle (carte routière)

Chemin Ville-Marie

- Débit journalier moyen annuel (DJMA) : xx véhicules

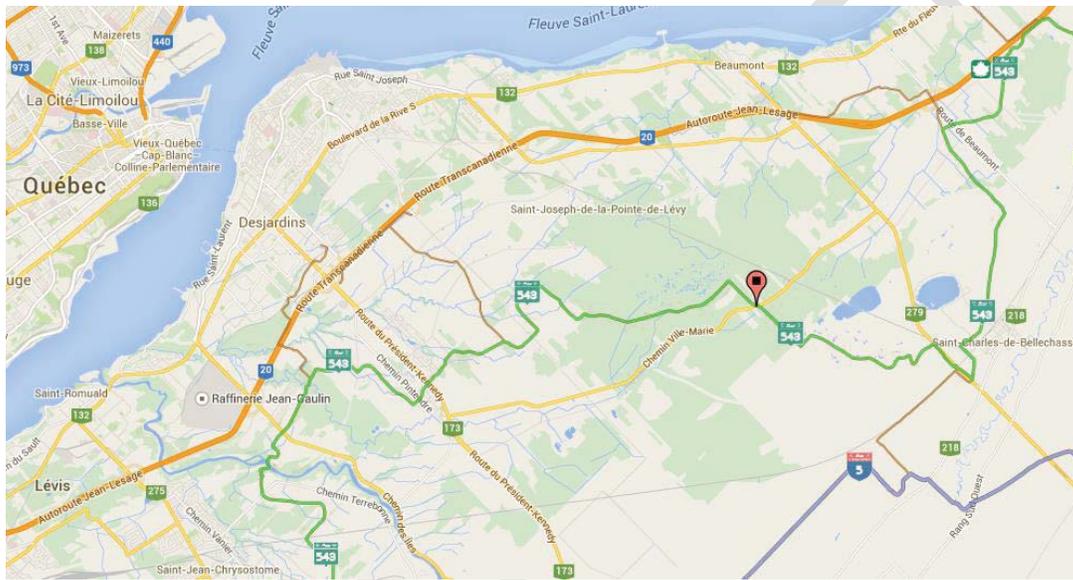




## Localisation actuelle (carte sentiers motoneige)

Sentier 543

- Débit journalier moyen annuel (DJMA) : xxx motoneiges

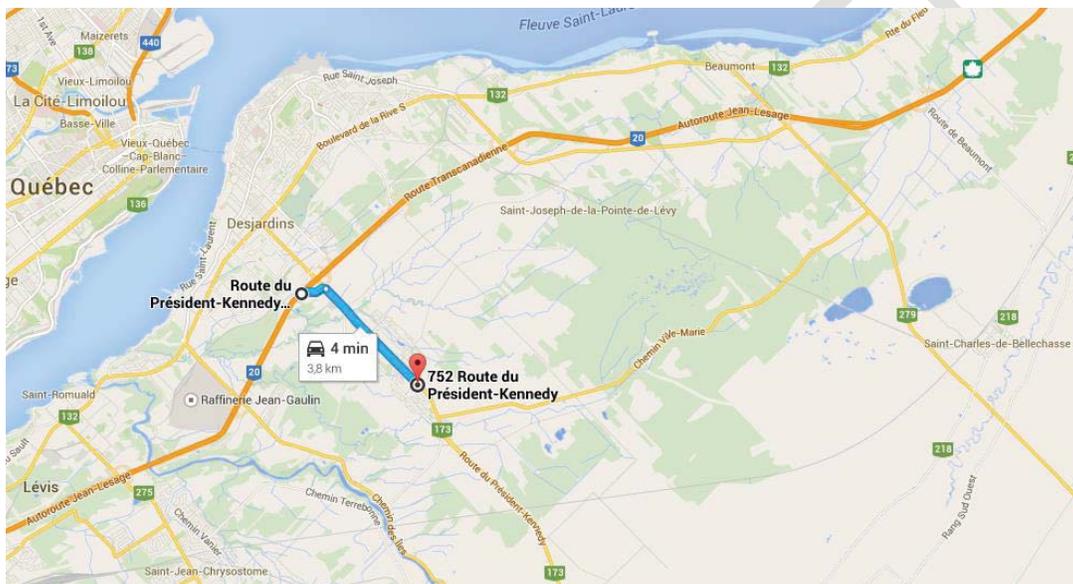




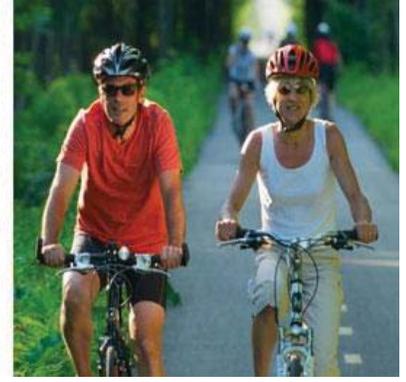
## Localisation suggérée (carte routière)

Route du Président-Kennedy

- Débit journalier moyen annuel (DJMA) : 20600<sup>1</sup> véhicules (juin 2012)



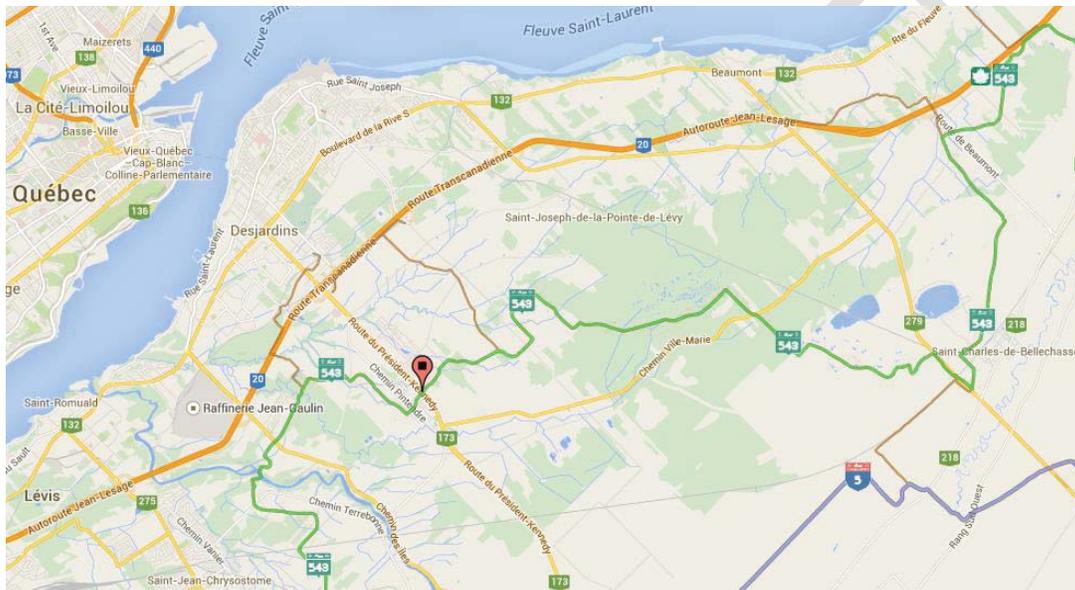
<sup>1</sup> Carte des débits – Ville de Lévis [https://www.ville.levis.qc.ca/fileadmin/Documents\\_PDF/debit-reseau-routier-levis-2012.pdf](https://www.ville.levis.qc.ca/fileadmin/Documents_PDF/debit-reseau-routier-levis-2012.pdf)



## Localisation suggérée (carte sentiers motoneige)

Jonction sentier 543 et route du Président Kennedy

- Débit journalier moyen annuel (DJMA) : xxx motoneiges

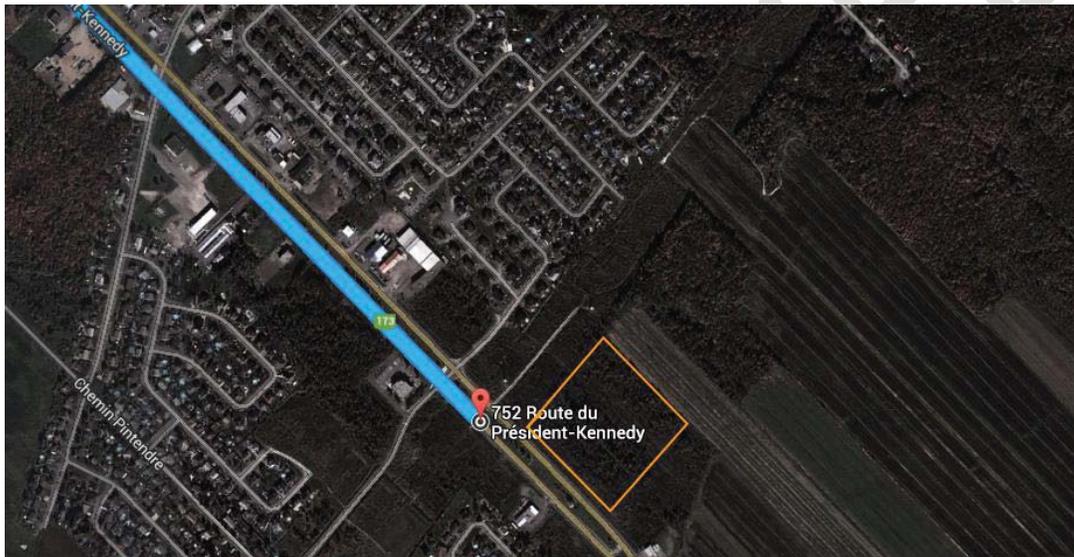




## Localisation suggérée (vue aérienne)

Route du Président-Kennedy, terrain adjacent à la ligne de haute tension d'Hydro-Québec

- Débit journalier moyen annuel (DJMA) : 20600 véhicules (juin 2012)





## Localisation suggérée (vue terrestre)

Route du Président-Kennedy, terrain adjacent à la ligne de haute tension d'Hydro-Québec

- Débit journalier moyen annuel (DJMA) : 20600 véhicules (juin 2012)



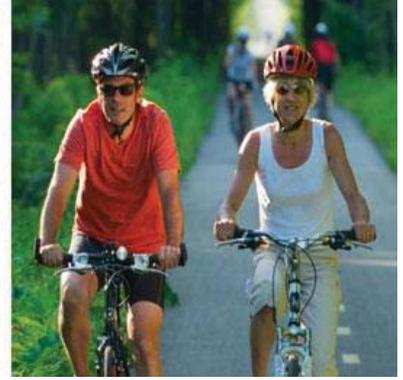


## Localisation suggérée (vue projetée de face)

Route du Président-Kennedy, terrain adjacent à la ligne de haute tension d'Hydro-Québec

- Débit journalier moyen annuel (DJMA) : 20600 véhicules (juin 2012)

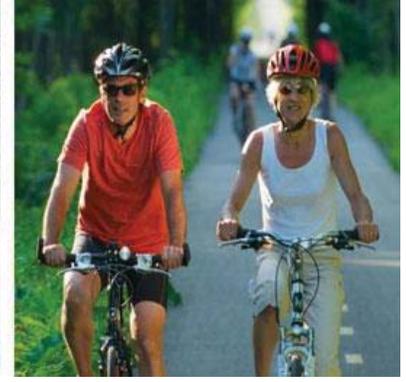




## Promotion de la localisation suggérée (vue panneau touristique)

Panneaux touristiques aux abords de l'autoroute 20 (2), avant la sortie 325 Sud Pintendre - Lac Etchemin et la sortie 325 Nord Lévis (Centre-Ville) St-Henri Lac Etchemin et de chaque côté de la route du Président Kennedy (2)



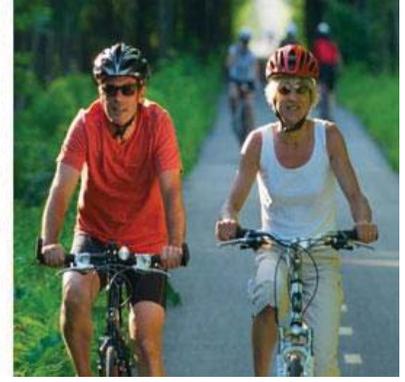


## Promotion de la localisation suggérée (vue abord de l'A-20 Est)

Panneaux touristiques aux abords de l'autoroute 20 (2), avant la sortie 325  
Pintendre - Lac Etchemin et la sortie 325 Lévis (Centre-Ville) St-Henri Lac Etchemin  
Débit journalier moyen annuel (DJMA) : 37400 à 64000<sup>2</sup> véhicules (juin 2012)

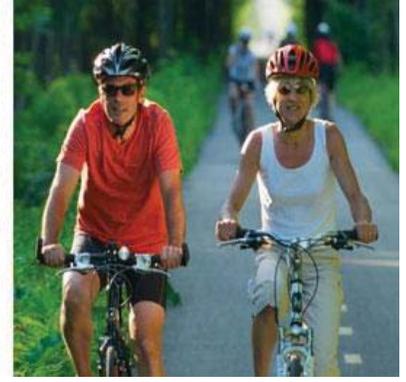


<sup>2</sup>Carte des débits - Ville de Lévis [https://www.ville.levis.qc.ca/fileadmin/Documents\\_PDF/debit-reseau-routier-levis-2012.pdf](https://www.ville.levis.qc.ca/fileadmin/Documents_PDF/debit-reseau-routier-levis-2012.pdf)



## Financement

- Milieu gouvernemental fédéral et provincial
  - Gouvernement du Canada
  - Tourisme Canada
  - Gouvernement du Québec
  - Tourisme Québec
  
- Milieu régional
  - Tourisme Chaudière-Appalaches
  - Fonds de développement touristique de la Chaudière-Appalaches  
<http://www.regionthetford.com/fr/actualites/2014/10/02/la-sde-salue-le-retour-du-fonds-de-developpement-touristique-de-tourisme-chaudiere-appalaches/>  
<https://www.chaudiereappalaches.com/fr/services-aux-membres/fonds-de-developpement-touristique/>
  
- Milieu municipal
  - Ville de Lévis
  - Tourisme Lévis
  
- Milieu local
  - Chambre de commerce de Lévis
  
- Milieu des affaires qui profiteront des retombées économiques
  - Concessionnaires
  - Hôteliers
  
- Milieu communautaire / commanditaires
  - Entreprises privées
  - Particuliers



## Retombées économiques

Il faut préciser que la pratique organisée de ce sport dans la région de Chaudière-Appalaches a entraîné, en 2010-2011, des retombées économiques d'environ 42 millions de dollars qui ont profité, entre autres, aux hôteliers, aux restaurateurs et aux locateurs d'équipement. Dans un autre ordre d'idée, les organismes ajoutent leurs propres efforts à ceux que déploient les acteurs économiques de la région pour maintenir et renforcer, sur les marchés à l'extérieur du Québec, la popularité du réseau de 33 000 kilomètres qui sillonne la province.

<http://www.dec-ced.gc.ca/fra/salle-medias/communiqués/2012/11/3335.html>

CONFIDENTIAL



## Inspirations de relais existants

Intégration des meilleures idées des concepts existants

Centre sportif le Jasmin

<http://lejasmin.ca/>





Club des Montagnards de St-Sylvestre Inc.

<https://www.chaudiereappalaches.com/fr/voyage-quebec/lotbiniere/saint-sylvestre/club-des-montagnards-de-saint-sylvestre-inc/relais-de-motoneige/>





## Camp Forestier St-Luc-de-Bellechasse

<http://www.campforestier.qc.ca/>



COM



Coq Rôti L'étape, réserve faunique des Laurentides

<http://www.mapoutine.ca/restaurants/le-coq-roti-express-stoneham-10001-parc-des-laurentides-route-175.php>



CONFIDENTIAL



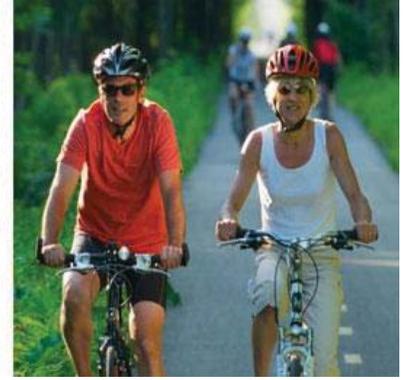
## Un relais chaleureux, accueillant et invitant

Intégration des meilleures idées des concepts existants

Auberge CanadAdventure

<http://www.chaletlactaureau.com/auberge.php>





## Parties prenantes

### Députés fédéral et provincial:

Fédéral - Député de Lévis-Bellechasse

<http://www.stevenblaney.ca/>

M. Steven Blaney (conservateur)

[blanes1b@parl.gc.ca](mailto:blanes1b@parl.gc.ca)

Provincial - Député Lévis

M. François Paradis (CAQ)

[fparadis@coalitionavenirquebec.org](mailto:fparadis@coalitionavenirquebec.org)

Provincial - Député Bellechasse

<http://www.assnat.qc.ca/fr/deputes/vien-dominique-191/>

Mme Dominique Vien (PLQ)

Ministre responsable de la région Chaudière-Appalaches

Ministre du Tourisme

[ministre@tourisme.gouv.qc.ca](mailto:ministre@tourisme.gouv.qc.ca)

### Conférence régionale des élu(e)s de la Chaudière-Appalaches :

La CRÉ est l'interlocuteur privilégié du gouvernement du Québec pour la région administrative de la Chaudière-Appalaches.

<http://www.chaudiere-appalaches.qc.ca/chaudiere-appalaches>

M. Maurice Sénécal, président

### Municipalité Régionale de Comté :

MRC de Bellechasse

<http://www.mrcbellechasse.qc.ca/>

Mme Nathalie McIsaac, secteur récréotouristique



### **Municipal :**

Ville de Lévis

<http://www.ville.levis.qc.ca/Fr/Index.asp>

M. Gilles Lehouillier, maire

[gilles.lehouillier@ville.levis.qc.ca](mailto:gilles.lehouillier@ville.levis.qc.ca)

### **Organismes locaux :**

Chambre de commerce de Lévis

<http://www.cclevis.com/Html/fr/index.html>

M. Jérôme Ratté, président

### **Organismes récréotouristiques :**

Tourisme Chaudière Appalaches

<https://www.chaudiereappalaches.com/fr/accueil/>

M. Richard Moreau, directeur général

[rmoreau@chaudiereappalaches.com](mailto:rmoreau@chaudiereappalaches.com)

<https://www.chaudiereappalaches.com/fr/actualites/2014/02/10/projet-de-loi-121-depot-d-un-memoire-de-la-federation-des-clubs-de-motoneigistes-au-gouvernement-du-quebec-en-2015/>

Tourisme Lévis

<http://tourismelevis.com/>

Directeur du développement: M. Philippe Meurant

[levis@ville.levis.qc.ca](mailto:levis@ville.levis.qc.ca)



## Fédérations :

Fédération des clubs de motoneigistes du Québec

<http://www.fcmq.qc.ca/>

M. Serge Ritcher, président

M. Marc-André Poulin, vice-président Chaudière-Appalaches

Fédération québécoise des clubs quads

<http://www.fqcq.qc.ca/>

## Clubs de motoneige / quads :

Club Auto-Neige Ville-Marie Inc., Pintendre, Lévis

M. Martin Pelletier, président, 418-837-5549

Club Auto-Neige Rive-Sud Inc., Sainte-Hélène-de-Breakeyville, Lévis

Mme Lise Couture, 418-832-7286

Club Quad Chaudière-Appalaches Nord, St-Jean-Chrysostome, Lévis

Mme Anne Hardy, 418-990-4595

## Concessionnaires de véhicules récréatifs (motoneiges / quads) :

RPM Rive-Sud (Yamaha/Polaris/Arctic Cat), Lévis

<http://www.rpmrivesud.com/fr/>

M. André Lessard, propriétaire

TY Moteurs (Bombardier), St-Jean-Chrysostome

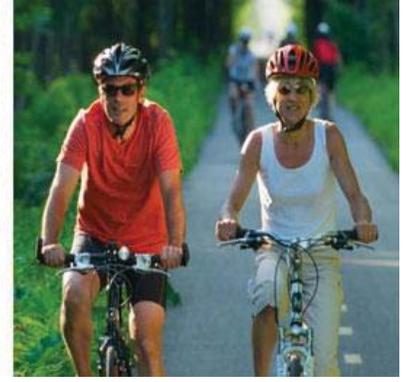
<http://www.tymoteurs.com/index.htm>

M. Yvan Théberge, propriétaire

Moto Rive-Sud (Honda), Pintendre

<http://www.motorivesud.com/fr/index.spy>

M. Ghislain Lagacé, propriétaire



**Lévis Vélo:**

<https://www.chaudiereappalaches.com/fr/activites-attraits/velo/circuits-velo/levis-une-rive-surprenante/>

**Hôteliers :**

Four Points Sheraton

<http://www.fourpointslevis.com/>

M. Pierre Gagné, propriétaire

Quality Inn & Suites

<http://www.comfortinn.com/fr/hotel-levis-canada-CN849>

M. Jesse Deol, propriétaire

Hôtel l'Oiselière Lévis

<http://levis.oiseliere.com/>

M. Jean-Yves Fortin, propriétaire

Hotel Kennedy

<http://www.hotelkennedy.ca/confort-407-accueil.php>

Mme Chantal Brochu, propriétaire

Comfort Inn

<http://www.leviscomfortinn.com/>

Innvest Hotels GP Ltd., propriétaire

Econo Lodge

<http://www.econolodge.com/fr/hotel-levis-canada-CN023>



## Concepteur et collaborateurs

### Créateur et concepteur :

M. Christian Pelletier, Lévis  
Conseiller en architecture d'affaires et motoneigiste  
Tél. : 418-603-0629  
Courriel : [christian.pelletier@videotron.ca](mailto:christian.pelletier@videotron.ca)

### Intégrateur et promoteur provincial

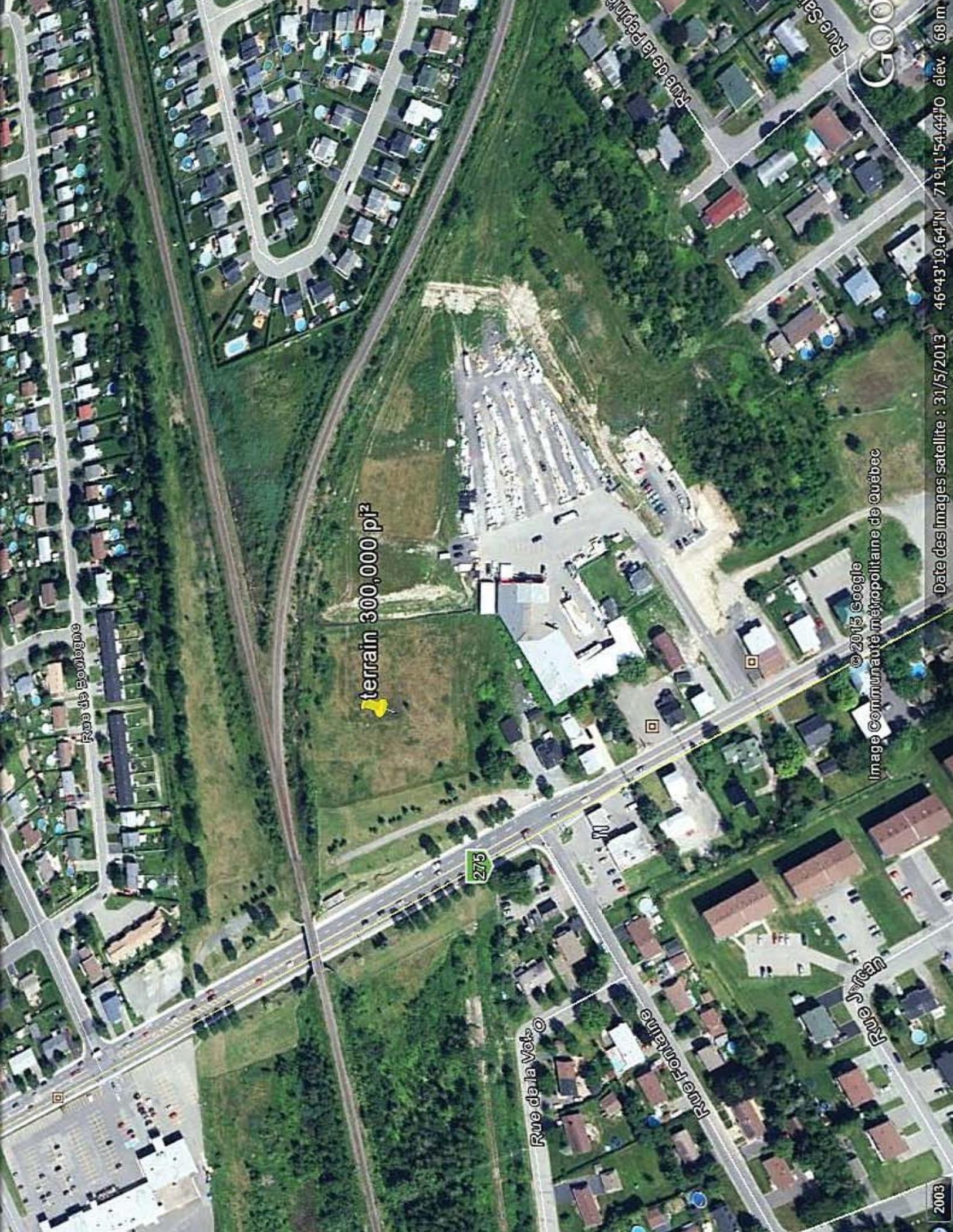
M. Jean Falardeau, Québec  
Directeur du programme de modernisation des systèmes de Desjardins et  
motoneigiste  
Tél. : 418-658-1951  
Courriel : [falardje@videotron.ca](mailto:falardje@videotron.ca)

### Utilisateur aguerri du réseau de sentiers en Chaudière-Appalaches (25 ans)

M. Stéphane Belleau, Lévis  
Employé du CSSS Alphonse Desjardins et motoneigiste  
Tél. : 418-833-8939  
Courriel : [stephanebelleau@hotmail.com](mailto:stephanebelleau@hotmail.com)

Mis à jour le 11 novembre 2014.

Document joint au commentaire #22



terrain 300,000 pi²

Rue de Boulogne

Rue de la Vol

Rue Fontaine

Rue Jean

Rue de la Pointe

Rue Sa

© 2013 Google

Image Communauté métropolitaine de Québec



Document joint au commentaire #23

L'Ancienne-Lorette, le 30 novembre 2015

Ville de Lévis  
996, de la Concorde  
Saint-Romuald (QC)  
G6W 5M6

OBJET : Lots 2 847 326, 2 847 456, 2 847 750, 2 847 901, 2 847 904, 2 848 070 et  
4 415 576 appartenant à Construction Gély inc.

---

Madame,  
Monsieur,

Construction Gély inc. a acquis des propriétés à Saint-Étienne-de-Lauzon en 2009 ainsi qu'en 2011. À l'époque, nous avons consulté les principaux intervenants à la Ville de Lévis et il en ressortait qu'il y avait de bonnes intentions de développer ce secteur de la ville qui offrait un éventail complet d'infrastructures.

Nous sommes aujourd'hui surpris de constater que dans le cadre de l'adoption du nouveau règlement modifiant le schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Lévis, les lots 2 847 326, 2 847 456, 2 847 750, 2 847 901, 2 847 904, 2 848 070, et 4 415 576 sont placés en zone de « réserve ».

En faisant un bref historique du développement domiciliaire à Saint-Étienne-de-Lauzon entre les années 1995 et 2002, nous constatons que l'activité y abondait. Effectivement, au cours de cette période, plusieurs centaines de nouvelles résidences se sont ajoutées. De plus, la ville avait même prévu un budget d'environ 1 700 000 \$ afin de construire un autre bassin d'épuration des eaux de façon à poursuivre le développement de la zone blanche déjà en place à ce moment.

.../2

/2...

Depuis les fusions en 2002, aucun important projet de développement n'a vu le jour à Saint-Étienne-de-Lauzon, cette dernière étant à peu de choses près ignorée. La raison évoquée par les experts de la ville étant que les bassins d'épuration des eaux étaient en mesure de prendre seulement une centaine de portes additionnelles. Par contre, il était toujours question que des investissements allaient être faits dans un avenir rapproché au niveau du collecteur d'égout et des stations de pompage.

Aujourd'hui, 13 ans plus tard, ces mêmes surfaces blanches, très propices au développement au début des années 2000, se retrouvent au schéma d'aménagement et de développement dans des zones dites de « réserve » à être construites peut-être dans 10 ou 20 ans.

Nous aimerions savoir pour quelle raison la ville délaisse-t-elle le secteur Saint-Étienne-de-Lauzon depuis autant d'années? Le fait qu'il n'y ait aucun développement domiciliaire dans cette partie de la ville provoquera un bouleversement démographique qui pourrait avoir un impact sur l'utilisation des équipements municipaux et publics (écoles, centre communautaire, aréna, etc.).

Suite à la lecture du schéma d'aménagement et de développement, nous comprenons que des travaux pour détourner les eaux usées vers l'usine d'épuration de Saint-Nicolas sont prévus entre 2015 et 2018. À ce compte, les lots de Construction Gély inc. devraient plutôt être intégrés dans un horizon de développement de 5 ans et non à long terme.

Nous souhaitons ardemment que vous preniez en considération ces quelques faits avant l'adoption de ce nouveau règlement et restons disponibles pour vous rencontrer, à votre convenance, pour en discuter.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos sentiments les meilleurs.



Annie-Claude Gélinas  
Propriétaire

Document joint au commentaire #25



## **Réflexions, réactions et propositions concernant le Schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Lévis (Projet de règlement RV-2015-15-04, 19 octobre 2015)**

**Mémoire soumis dans le cadre de la consultation publique de la Ville de Lévis (document remis le 30 novembre et présenté le 1 décembre 2015)**

En premier lieu, nous tenons à souligner que nous entérinons beaucoup d'éléments insérés dans la proposition de révision du schéma d'aménagement en cours. Entre autres, en ce qui concerne la gestion de la fonction résidentielle sur le territoire et les efforts pour éviter l'étalement et l'éparpillement de ces développements, selon la bonne volonté ou les pressions des promoteurs comme c'était la coutume, il y a encore quelques années. On ne peut que saluer l'approche de développement intégré, axé sur le développement durable, qu'on semble privilégier, en espérant que, cette fois, contrairement au passé, la pratique sera concordante avec les orientations théoriques adoptées. Par exemple, le fait de prioriser des zones de développement domiciliaire en privilégiant les zones offrant déjà des services, notamment des axes de transports actuels ou futurs, nous semble de prime abord d'une pertinence irréprochable.

### **1- Un développement accéléré inquiétant**

Toutefois, malgré ces orientations partagées, Renouveau Lévis s'inquiète particulièrement de la volonté des élus et des planificateurs de la Ville, visant une accélération du développement résidentielle et, de ce fait, une croissance démographique accrue au cours des dix prochaines années. S'il est souhaitable de consolider nos milieux urbains en y favorisant l'expansion des activités résidentielles et commerciales, il faut le faire à un rythme « digérable » et non dans un cadre de développement à tout prix, parce que ça rapporte des revenus supplémentaires à la Ville.

Conséquemment, nous ne partageons pas l'idée de doubler le nombre d'unités de logements prévus (environ 8 000), pour les dix prochaines années, par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) et la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ). Cette volonté de la Ville de prévoir des espaces dans les secteurs prioritaires pour une capacité de 16 000 unités de logements, sous prétexte d'offrir un plus grand potentiel de logements abordables favorisera un développement accéléré au grand plaisir des promoteurs, mais au déplaisir du développement durable et souvent au détriment de la qualité de vie et de la fluidité des déplacements des résidents actuels. L'exemple du développement rapide et peu contrôlé de la dernière décennie, avec sa congestion accrue générée dans plusieurs secteurs (autoroute Jean-Lesage, boulevard Guillaume-Couture dans le secteur Saint-Romuald et la route

Marie-Victorin (secteur Saint-Nicolas), la route des Rivières ou 116 (secteurs Saint-Rédempteur et Saint-Nicolas) et la route Lagueux (secteur Saint-Étienne), devrait nous mettre en garde à l'égard de ses velléités d'expansion sans considérer les nouveaux besoins en transport, en services éducatifs et les multiples contraintes et impacts qui en découleront. Le développement durable n'est pas qu'économique, il est social (besoins de tous types : divers modes de transport, services scolaires, culturels, sportifs, ainsi que des lieux de rassemblement et de détente) et environnemental (conservation et protection des paysages et des éléments écologiques du milieu à aménager).

Ainsi, accueillir de 25 000 à 30 000 résidents supplémentaires au cours des dix prochaines années, nous paraît téméraire et incompatible avec le développement durable et les capacités de transport actuel. Bien qu'on vise une « structuration du développement urbain en fonction du transport, connaissant la faible adhésion au transport en commun de la population actuelle (4,3 %) et ne connaissant pas la date de l'éventuelle mise en service du SRB (Service rapide par bus) l'expression « mettre la charrue avant les bœufs » convient parfaitement...

Quelle sera la qualité des déplacements pour les Lévisiens et les Lévisiennes, si cette croissance démographique se réalise, si les nouveaux arrivants utilisent près de deux voitures par ménage et, pour toutes sortes de raisons n'utilisent pas davantage les transports en commun et les déplacements actifs? L'autoroute, malgré son éventuel élargissement, et le boulevard Guillaume-Couture refouleront à coup sûr dans le secteur des Ponts. Et quelle sera la situation sur la route Marie-Victorin (132) avec la continuité du développement de Roc-Pointe et la haute densité prévue sur les terrains de l'ancien cinéparc (secteur Saint-Nicolas)?

Certes, la majorité des 25 000 nouveaux logements souhaités par la Ville (environ 73 %) se localiseraient entre les deux pôles structurants du milieu urbain, plutôt que dans des zones périurbaines (27 %) en vue d'une consolidation ou densification plus élevée, ce que nous approuvons. Par contre, avec cette ouverture du type « amener-en-des-projets », nous appréhendons le « syndrome de Sillery », c'est-à-dire des insertions incongrues dans des milieux résidentiels homogènes comme les zones d'unifamiliales (bungalows) des années 1960 à 1990, brisant ainsi l'unité architecturale des secteurs sous prétexte de densification, sans compter les insertions totalement inadaptées dans les vieux quartiers. Cela, pour les citoyens, irait à l'encontre de la qualité de vie et d'un environnement agréable, comme le réclame la majorité des résidents de ces quartiers et que semble espérer le schéma.

## **2- Problématique particulière de l'arrondissement de Chaudière-Ouest**

Avant de vouloir accroître de façon accélérée la croissance résidentielle et démographique dans le secteur à l'ouest de la Chaudière, il faudrait s'assurer de remplir certaines conditions pour éviter la congestion des axes de circulation et les débordements des immeubles scolaires (comme la nouvelle école L'Étoile). Pour ce faire, il faudrait adopter une stratégie en vue de consolider la fonction travail dans les parcs industriels et dans le domaine des services (entre autres scolaires) et doter ce secteur d'équipements sportifs ou autres afin de réduire les déplacements vers Québec et sur le territoire lévisien et, créer ainsi, un meilleur sentiment d'appartenance à la Ville de Lévis. Le développement futur peut aussi se faire en considérant le transport évité dans un milieu urbain donné.

D'ailleurs, actuellement, sur ce territoire, le transport en commun fonctionne à pleine capacité le matin pour aller travailler et étudier à Québec ou revenir le soir, mais, éprouve de gros problèmes d'achalandage en dehors de ces périodes de pointe. Certes, les solutions ne sont pas faciles, mais l'élaboration de stratégies de développement spécifiques pour l'avenir devrait tendre vers un meilleur équilibre. Mais, dans le contexte actuel, accroître le développement, c'est accroître les problèmes et être à l'encontre du développement durable qu'on veut appliquer.

### **3- Autres préoccupations de Renouveau Lévis**

#### **3a- Le patrimoine des quartiers anciens et d'ailleurs**

Bien que nous approuvons les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et les plans particuliers d'urbanisme (PPU) que la Ville utilise ou semble vouloir utiliser, mais plusieurs secteurs anciens intéressants de la Ville (comme une bonne partie de la rue Saint-Laurent) ne sont pas couverts par ces instruments de gestion et planification en urbanisme. À notre avis, la Ville devrait être encore plus active à l'égard de la protection de son patrimoine. La demande de reconnaissance de sites patrimoniaux par le ministère de la Culture et des Communications pour certains secteurs devrait être faite par la Ville, notamment pour le Vieux-Lévis. De plus, la Ville devrait se prévaloir de la Loi sur le patrimoine culturel pour citer certains bâtiments ou certains ensemble afin de mieux garantir leur protection et leur pérennité en les dotant de plans de conservation.

Enfin, la Ville devrait se doter d'une véritable politique du patrimoine au lieu d'insérer quelques préoccupations patrimoniales floues dans sa politique culturelle. D'ailleurs, dans son mémoire de mars 2008 dans le cadre de la consultation sur la révision de la Loi sur les biens culturels la Ville suggérait ceci :

*« une politique du patrimoine à l'échelle municipale, à l'image de la politique culturelle, serait un outil à privilégier, même si la majorité des politiques culturelles locales ont intégré le secteur du patrimoine dans les enjeux, orientations et objectifs de développement culturel » (p. 3).*

Tenant compte de la grande richesse des patrimoines diversifiés du territoire, la Ville devrait passer à l'action de façon plus convaincante en cette matière.

#### **3b- L'identification et la protection des paysages culturels, naturels et panoramiques**

Là aussi, l'importance et la richesse de cette dimension sur le territoire lévisien qui a une grande valeur économique, touristique et symbolique devraient être prises au sérieux avant que le développement finisse de ravager ce potentiel paysager.

#### **3c- Le boulet : Rabaska et du parc industriel Lévis-Est**

À cet item, le schéma entretient le flou concernant ce projet mort-né, comme si son maintien dans le schéma ouvrirait ultérieurement la porte à des activités liées à l'expansion du port de Québec dans ce secteur. On note (p. 84) : *« Le site du parc industriel Lévis-Est permettrait l'implantation d'activités industrielles en lien avec un port en eau profonde »*. De mémoire, on n'a jamais consulté la population du secteur en rapport avec cette affectation qu'on veut attribuer dans l'avenir pour cet espace.

Même au temps de Rabaska, aucun résident de Ville-Guay n'a été consulté. On ne peut

procéder ainsi, au XXI<sup>e</sup> siècle pour l'établissement éventuel d'industries à risques technologiques ou ayant de lourds impacts pour la qualité de vie des citoyens. Avec la réputation actuelle du port de Québec de mauvais citoyen corporatif, Renouveau Lévis entend s'opposer à toutes velléités d'activités portuaires lourdes dans cette zone rurale de grande beauté, face à la symbolique et historique île d'Orléans. Nous ne comprenons pas que la Ville continue de donner de l'oxygène à ce projet qui s'est vu confisquer ses droits sur le rivage par le Gouvernement québécois, en 2013. Nous réclamons formellement que la Ville de Lévis fasse une demande au gouvernement du Québec d'annulation du décret de 2008, afin de redonner à ce secteur sa vocation rurale et agricole pleine et entière.

### 3C- Les grands parcs

Nous sommes d'accord pour l'aménagement des grands parcs identifiés. Par contre, nous trouvons que, malgré l'aménagement des sentiers prévus, le secteur riverain de Saint-Nicolas demeure relativement pauvre en parc riverain d'une certaine importance, donnant accès au fleuve. Par exemple, le secteur des grands pins dans l'espace riverain en dépression au nord de la rue des Commodores et donnant sur une belle plage un peu à l'ouest (secteur actuellement en développement de Roc-Pointe) devrait faire l'objet d'une affectation « Parc ».

De plus, la pointe Saint-Grégoire à la confluence de la rivière Beaurivage et Chaudière devrait être affectée « Grand Parc » en raison de ses potentiels visuels et écologiques. D'ailleurs, cet espace était affecté « récréation » dans le dernier schéma de 2008 et devrait le demeurer. L'affectation rurale permettra un certain développement et accentuera les pressions urbaines dans une zone qui n'est pas prioritaire. Nous nous opposons donc à la demande des promoteurs (Dussault, Bertrand et Tanguay) que la Ville confère à cet espace une « affectation urbaine ».

Renouveau Lévis  
Le 30 novembre 2015

Document joint au commentaire #26

Québec, le 27 mars 2015

Monsieur Marc Rondeau  
Directeur général  
Communauté métropolitaine de Québec  
2875, boulevard Laurier, bureau 1000  
Québec (Québec) G1V 2M2

**Objet : Exemption de taxes foncière, municipale ou scolaire pour la réserve naturelle du Polatouche-de-Villieu, propriété de M<sup>me</sup> Michelle Garneau et de M. Antoine Boivin**

N/Réf. 5143-08-12 [22]

Monsieur le Directeur général,

Par la présente, je vous informe qu'une réserve naturelle vient d'être reconnue sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec, plus précisément dans la ville de Lévis. Le ministre du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques a reconnu, le 25 mars 2015, la réserve naturelle du Polatouche-de-Villieu, propriété de M<sup>me</sup> Michelle Garneau et de M. Antoine Boivin, en vertu des dispositions de la Loi sur la conservation du patrimoine naturel (RLRQ, chapitre C-61.01).

Cette réserve naturelle, reconnue pour un terme de 25 ans, vise la protection d'un îlot boisé de 0,39 hectare situé entre la route 132 et le fleuve Saint-Laurent près d'un développement domiciliaire. Comme vous le savez, la protection de boisé est un élément important afin d'éviter la création d'îlot de chaleur en milieu urbain.

Vous devrez prendre les mesures nécessaires pour assurer l'application des nouvelles règles affectant ce territoire concernant l'exemption de toute taxe foncière, municipale ou scolaire. À cet effet, vous trouverez sous pli une copie des articles 204 et 205 extraits de la Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ, chapitre F-2.1) qui précisent ces dispositions. Si ce n'est déjà fait, nous vous demandons également d'inscrire ce territoire comme une zone de conservation dans votre plan métropolitain d'aménagement et de développement.

...2

M. Jean Dubé, directeur général de la ville de Lévis et M<sup>me</sup> Esther Lemieux, directrice générale de la Commission scolaire des Navigateurs, ont été informés de ces dispositions.

L'entente de reconnaissance ci-jointe contient une description foncière détaillée de cette réserve naturelle et précise le nouveau régime d'usage qui affecte dorénavant ladite propriété. Cette entente a été inscrite au bureau de la publicité des droits de Lévis, le 6 mars 2015, sous le numéro 21 385 772.

Conformément aux dispositions prévues à l'article 58 de la Loi sur la conservation du patrimoine naturel, l'avis de reconnaissance de cette réserve naturelle a été publié, le 25 mars 2015, dans la *Gazette officielle du Québec*, numéro 12, page 660 et dans le journal *Le Peuple de Lévis*.

Pour toute information additionnelle sur ce dossier, je vous invite à contacter la responsable, M<sup>me</sup> Marcelle Ruest, au 418 521-3907, poste 4692 ou par courriel à : marcelle.ruest@mddelcc.gouv.qc.ca.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur général, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Agathe Cimon  
Chef du Service des aires protégées

AC/MR/hm

p. j.

c. c. Mme Michelle Garneau et M. Antoine Boivin, propriétaires

Document joint au commentaire #27

Le 30 novembre 2015

Monsieur Dominic Deslauriers  
Directeur de l'urbanisme  
Ville de Lévis  
2175, chemin du Fleuve  
Lévis (Québec) G6W 7W9

**OBJET : Projet de révision du schéma d'aménagement – Ville de Lévis**

Monsieur,

La Ville de Lévis dénombre plus de 150 entreprises agricoles enregistrées au MAPAQ et plus de 32 000 hectares du territoire situés en zone agricole, soit une proportion de 73% du territoire de la Ville de Lévis. Ceci en fait le plus gros territoire agricole de la Communauté Métropolitaine de Québec (CMQ). Le prochain schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Lévis implique aussi l'avenir de l'agriculture. C'est pourquoi nous avons tenu une attention particulière au projet et, tout en vous remerciant, profitons de la consultation publique pour vous faire les commentaires suivants.

Le Syndicat de l'UPA de Lévis, après une analyse préliminaire du projet de révision du schéma d'aménagement, salue la volonté de la Ville de Lévis de protéger le territoire agricole, ressource sous haute pression notamment en milieu péri-métropolitain, via la stratégie de consolidation de l'urbanisation. En effet, tout au long du processus de consultation et en analysant le projet de schéma, nous avons remarqué que la Ville accorde beaucoup d'importance à ce que le développement urbain soit consolidé à l'intérieur du périmètre urbain. La Ville reconnaît qu'il y a de la disponibilité, en zone non-agricole, pour plusieurs années avec une possibilité d'environ 24 000 unités d'habitation et elle compte, par le fait même, ajouter d'importantes mesures de densification avec l'affectation de noyaux de proximité. Pour nous, il s'agit d'un élément peu banal, puisque cela réduit considérablement la pression sur les terres agricoles. Nous sentons donc que la protection des activités agricoles sera assurée au minimum pour les dix (10) prochaines années.

Syndicat de l'UPA de Lévis  
119, rue Brochu  
Scott (Québec) G0S 3G0  
Tél. 418 386-4232  
synd.upa.levis@globetrotter.net



Concernant le développement de l'agriculture, nous avons remarqué que très peu de dispositions en traitent. Par contre, nous comprenons que cet aspect sera plutôt traité par le biais du Plan de développement de la zone agricole de Lévis (PDZA) que nous souhaitons complémentaire au schéma d'aménagement à venir. Il en est d'ailleurs fait mention dans la stratégie de mise en valeur du milieu agricole, suggérant même que le PDZA pourrait susciter des modifications au schéma.

Au plan des grandes affectations, nous avons remarqué que la partie nord - ayant été exclue de la zone agricole par décret gouvernemental pour le projet Rabaska - semble avoir conservé son affectation « Ressource », permettant entre autres une meilleure reconnaissance des terres en culture pour ce secteur. Cet aspect est vu d'un bon œil par le Syndicat.

### **Inquiétudes :**

Certaines modalités du projet de schéma nous ont quand même soulevé quelques inquiétudes, notamment sur le plongement de certaines routes, tels l'amorce d'un troisième grand lien est-ouest (secteur Saint-Jean-Chrysostome) et le prolongement de l'avenue Albert-Rousseau (secteur Saint-Étienne) qui, pour nous, sont très inquiétants. Nous y voyons l'ajout d'éléments structurants pour des développements résidentiels à long terme en zone agricole, affectant aux passages des terres en culture et risquant d'entraîner de la spéculation foncière.

Nous avons remarqué que peu de dispositions font référence à la mise en valeur de la forêt privée dans le schéma d'aménagement, alors que les boisés représentent 40% du territoire de Lévis. Aussi, le projet de schéma d'aménagement fait état de modifications possibles aux sentiers VHR (véhicules hors route) et, le fait qu'ils devront être éloignés des périmètres urbains, nous laisse perplexe. Ces sentiers doivent généralement passer sur les terres agricoles et forestières. Nous souhaitons faire partie des discussions lorsque des modifications de tracé impliqueront la zone agricole.

Somme toute, l'aboutissement du projet de schéma d'aménagement dans la forme présentée, et malgré les quelques inquiétudes soulignées, est souhaité par le Syndicat de l'UPA de Lévis. À n'en point douter, les orientations qui y sont souscrites semblent assurer le maintien et la protection des activités agricoles permettant une prospérité pour ce secteur économique fort important pour la Ville de Lévis. Soyez assuré de l'entière collaboration du Syndicat pour les étapes à venir menant à la mise en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Lévis.



Vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, veuillez agréer, Monsieur,  
l'expression de nos sentiments distingués.



Charles Paquet, président  
Syndicat de l'UPA de Lévis

c.c. M. Gilles Lehouillier, maire



Document joint au commentaire #28

**Mémoire de 9230-1669 Québec Inc.**

Présenté à la commission consultative  
d'urbanisme et d'aménagement de la ville de  
Lévis

Dans le cadre de l'assemblée publique sur le  
Projet de règlement RV-201-15-04 sur le  
schéma d'aménagement et de développement

Le 30 novembre 2015

# 1. Introduction

La ville de Lévis travaille présentement sur un projet de règlement constituant une modification importante du schéma d'aménagement et de développement en vigueur. Nous désirons nous exprimer, dans le cadre des consultations publiques concernant le projet de règlement, car nous jugeons que des changements doivent y être apportés. Dans ce mémoire, nous élaborerons sur les changements que nous proposons.

9230-1969 Québec Inc est une société de gestion d'actifs dûment incorporée au Québec. Elle est représentée par son président et secrétaire M. Michel Cyr, son vice-président M. Stéphane Cyr et son trésorier M. Jean-François Cyr.

La compagnie possède un immeuble dans le secteur de la rue de l'Hétrière, à proximité de la gare Joffre, désigné comme étant les lots numéros 2 697 782 et 2 692 817 du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Lévis. La figure 1 localise l'immeuble sur la carte du territoire.



*Figure 1: Localisation de l'immeuble*

Source : données cadastrales du Québec et imagerie Google

Le projet de schéma d'aménagement et de développement de la ville de Lévis introduit de nouvelles orientations et modifie les grandes affectations du territoire. Les orientations de la ville sont regroupées en sept stratégies qui se complètent. Nous considérons que ces nouvelles orientations doivent être appliquées et ce, tout en assurant la création de valeur pour les propriétaires et investisseurs.

## 2. Exposé Général

Dans le secteur qui nous intéresse, la Ville de Lévis met l'emphasis sur le soucis de protection des milieux naturels et le bruit causé par les activités ferroviaires de la gare Joffre.

En regardant avec plus de détails le lot 2692817 à la figure 2, il est facile de constater que les milieux humides (MH-42 à MH-49) identifiés au "Plan de gestion des milieux naturels, secteur des crans" (produit pas cima+) sont tous situés sur les terrains voisins au nôtre. Le ruisseau Cantin constitue le seul milieu à valeur écologique se situant sur notre terrain. Nous sommes en accord avec la préservation et la conservation de ce milieu naturel. Toutefois, le reste du terrain est constitué de friches agricoles en voie de colonisation et est sans valeur écologique particulière. Malgré ces faits, plus de la moitié de notre terrain se retrouve à l'intérieur de l'aire de conservation soit environ 1 118 000 pieds carrés.

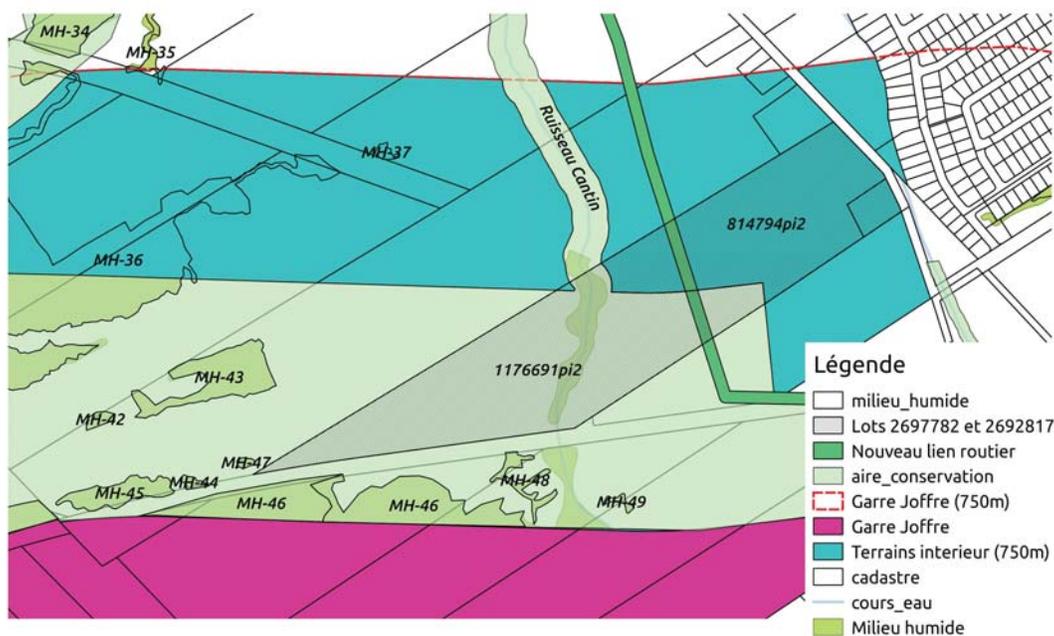


Figure 2: Représentation des différentes zones

Sources : Image produite à partir de données fournies par le service d'urbanisme de la Ville de Lévis (milieux humides, aires de conservation et projets routiers) et données cadastrales du Québec.

Une étude sur l'évaluation du climat sonore a été effectuée par la firme Dessau en 2008 à la demande de la ville de Lévis. Cette étude a été reprise et citée dans le "Plan de gestion des milieux naturels, secteur des crans" de Février 2013 dans lequel nous pouvons lire :

### "3.2 La quiétude de l'environnement

Inévitablement, dans le secteur St-Jean-Chrysostôme, les orientations métropolitaines et municipales se traduiront par une préoccupation particulière à l'égard des contraintes provenant de la cour de triage Joffre.

Une étude de bruit réalisée pour la Ville de Lévis en 2008 (Dessau, 2008) a démontré l'importance des bruits d'impact provenant de l'assemblage des convois ferroviaires. Ces bruits dépassent la norme de 60 dBA de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) pour les bruits ponctuels. Dessau a étudié la possibilité d'atténuer ces bruits par l'aménagement d'un écran anti-bruit de 8 mètres de hauteur. Un tel écran s'avère insuffisant pour atténuer les bruits et ramener le niveau sonore en-deçà de 60 dBA lors des pointes. **Dessau recommande qu'aucun développement résidentiel ne soit aménagé à moins de 400 mètres de la cour de triage.** Ainsi, il faudrait considérer qu'une bande de 400 mètres adjacente à la cour de triage présente des contraintes qui repoussent le développement résidentiel."

L'aire de conservation établit par la ville au nord de la gare Joffre correspond à la limite de 400m recommandée dans l'étude. Nous présumons que cette aire de conservation est destinée non seulement à la protection des milieux naturels mais également à limiter les impacts négatifs pouvant être provoqués par les activités de la gare Joffre.

Dans le document complémentaire au schéma d'aménagement et de développement daté du 19 octobre 2015, la ville fait référence à une contrainte supplémentaire d'une zone de 750 m autour de la gare Joffre où seront prohibés ou régis l'ensemble des usages. Cette zone étant décrite dans le document à l'item 61 page 62, cité ci-dessous.

#### "61. Gare de triage Joffre

Les usages des catégories Habitation, Commerce de détail et services, Éducation, Culture et Santé, et Parc et récréation ainsi que les opérations cadastrales effectuées dans le cadre d'un projet relatif à de tels usages seront prohibés ou régis à moins de 750 mètres des limites du terrain de la gare de triage Joffre, afin de tenir compte des impacts négatifs de cette gare.

Ces usages et opérations cadastrales seront toutefois permis lorsque des mesures d'atténuation adéquates sont prévues et validées par une étude acoustique qui

détermine que le bruit ambiant extérieur sera maintenu en deçà de 55 dBA.

Pour l'application des normes du présent article, la réglementation d'urbanisme déterminera la méthode requise pour évaluer le bruit. Cette méthode devra prendre en considération les bruits d'impact."

En tenant compte de cette limite, les 800 000 pieds carrés (voir figure 2) de notre terrain hors de l'aire de conservation, se retrouvent maintenant en zone où le développement est régi ou prohibé, diminuant considérablement le potentiel de développement et la valuation de notre terrain. En appliquant la contrainte à cette bande qui représente une superficie importante de terrain à fort potentiel de développement, la Ville de Lévis est en contradiction avec son désir de rentabiliser ses infrastructures et services, et de mettre en valeur les espaces les mieux desservis.

En conséquent, nous demandons à la ville de modifier l'item 61 du document complémentaire du règlement sur le schéma d'aménagement et de ramener la bande de 750m à 400m adjacente à la cour de triage, tel que recommandé dans l'étude de bruit de Dessau sus-mentionné.

### **3. Conclusion**

La combinaison de l'aire de conservation et la zone de restriction de 750 m. autour de la gare de triage entraîne la perte de la totalité du potentiel de développement de notre terrain, ce qui à nos yeux, constitue un important préjudice.

Nous demandons à la ville de revoir le schéma pour permettre le développement résidentiel au-delà de la zone de 400 m. de la gare de triage.

Nous cherchons un accommodement raisonnable et restons disponibles pour discuter avec les représentants de la ville dans le but de trouver un terrain d'entente.

#### **références:**

Dessau 2008, Projet de planification urbaine, Les développements résidentiels de demain, Évaluation du climat sonore. Octobre 2008. 21 p. et annexes.

CIMA+, Plan de gestion des milieux naturels, secteur des crans, Février 2013

Document joint au commentaire #29



Roche Itée, Groupe-conseil  
1015, avenue Wilfrid-Pelletier  
Québec (Québec) Canada G1W 0C4  
T 418 654-9600 F 418 654-9699  
www.roche.ca

Québec, le 30 novembre 2015

Madame Anne-Marie Guilbert  
Directrice, Gestion Projets Construction  
Bureau de direction  
244-1866, rue Notre-Dame  
L'Ancienne-Lorette, (Québec) G2E 3C8

Objet : Argumentaire dans le cadre du dépôt d'un mémoire à la ville de Lévis, relativement à la bande riveraine d'un cours d'eau intermittent, Projet Roc-Pointe

N. Réf. : 60283.001-100

---

Madame,

Dans le cadre du processus de demande de certificat d'autorisation (CA) en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, Société immobilière GP inc. m'a mandatée afin de présenter la demande auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC, à l'époque nommé MDDEP).

La demande de CA a donc été déposée au MDDEP le 2 décembre 2011 et complétée le 2 avril 2014. Dans le cadre de la procédure d'analyse d'une demande de C.A., le ministre requiert la délivrance d'un certificat de conformité municipal attestant que le projet ne contrevient à aucun règlement municipal (art. 8 Règlement relatif à l'application de la L.Q.E.).

Conséquemment, une demande de certificat d'attestation de conformité municipale a donc été déposée à la ville par Société immobilière GP inc. La ville a émis le 18 décembre 2013 le certificat requis (ci-joint), attestant que la réalisation du projet ne contrevient à aucun règlement municipal.

Le CA a été émis le 2 avril 2014 par le MDDEFP. Il comprend la conservation d'une servitude de non-construction qui abrite, sur votre propriété, des milieux terrestres, des milieux humides et un affluent du ruisseau Michel.



La bande riveraine de ce dernier devrait être de 10 m selon les critères de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* ainsi que le Règlement de zonage et de lotissement de la ville de Lévis ([https://www.ville.levis.qc.ca/uploads/tx\\_lborules/RV-2011-11-23.pdf](https://www.ville.levis.qc.ca/uploads/tx_lborules/RV-2011-11-23.pdf)).

Or, cette bande riveraine a été bonifiée, sur votre propriété, à l'intérieur de la servitude de non-construction à des fins de compensation : la bande riveraine de l'affluent du ruisseau Michel qui sera conservée est de plus de 10 m.

Ainsi, le MDDELCC et la ville de Lévis ont donc autorisé, par les émissions respectives du CA et du certificat d'attestation municipale, tout lotissement à l'extérieur de la servitude de non-construction à des fins de compensation, et conséquemment à l'extrémité amont du ruisseau, hors de la servitude de non-construction à des fins de conservation.

Il était donc légitime et conforme au CA émis par le MDDELCC que vous prévoyiez votre lotissement à l'extérieur et à la limite de la servitude de non-construction à des fins de compensation.

Nous espérons le tout à votre entière satisfaction. Veuillez agréer, madame, nos salutations les meilleures.



Annie Taillon, M. Sc. eau, Biogéographe



# Ville de Lévis

Le 19 décembre 2013

Société immobilière GP inc.  
a/s Monsieur Michel Messier  
244-1866, rue Notre-Dame  
L'Ancienne-Lorette (Québec) G2E 3C8

**Objet : Certificat de la greffière pour un certificat d'autorisation du ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs : Société immobilière GP inc.**  
**« Roc Pointe, secteur Groupe GP, phase 1 » (secteur Saint-Nicolas), Lévis**  
**N/Réf. : DAUA-41-2013 / Article 22 de la LQE**

---

Monsieur,

Vous trouverez ci-joint le certificat dûment signé par l'assistante greffière pour le projet mentionné en titre, et ce, suite à votre demande.

La délivrance du présent certificat ne vous exempte cependant pas d'obtenir toute autre autorisation requise pour la réalisation de votre projet et de respecter toute autre norme par ailleurs applicable. Il est donc de votre responsabilité d'obtenir les informations utiles pour vous assurer de les respecter.

De plus, il est important de vous mentionner que si des **modifications** devaient être apportées au projet tel que soumis, une nouvelle demande sera requise afin que l'on puisse vous confirmer la conformité des modifications apportées à votre projet en regard, entre autres, à la réglementation municipale alors applicable.

En terminant, veuillez noter que la demande en vertu de l'article 32.3 sera émise distinctement lorsque la résolution sur les ententes relatives à des travaux municipaux sera adoptée.

Espérant que le tout est conforme à vos attentes, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Sonia Roux, urbaniste  
Coordonnatrice des demandes  
[certificatgreffierecoordonnatricedua@ville.levis.qc.ca](mailto:certificatgreffierecoordonnatricedua@ville.levis.qc.ca)

SR/dc

c.c. : Mme Annie Taillon, biogéographe, Roche ltée, Groupe-Conseil  
Mme Anne-Marie Cantin, conseillère en environnement, Ville de Lévis  
Mme Jinny Gosselin, conseillère technique en gestion de projet, Ville de Lévis  
M. Raymond Robillard, conseiller en aménagement, arrondissement des Chutes-Chaudière-Ouest, Ville de Lévis  
M. Sylvain Vézina, technicien en génie civil, Service du génie, Ville de Lévis

p.j. : Certificats (original et copie conforme)





**CERTIFICAT DU GREFFIER DE LA VILLE DE LÉVIS  
ATTESTANT LA CONFORMITÉ D'UN PROJET  
AUX RÈGLEMENTS MUNICIPAUX**  
(Art. 22 *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., ch. Q-2))

(N/Réf. : DAUA-41-2013)

<b>1.</b>	<b>Nom et raison sociale du requérant</b> Société immobilière GP inc.												
<b>2.</b>	<b>Localisation du projet</b> Lots et cadastre: 1 962 516, 1 962 540, 1 962 546 et 2 244 823 du cadastre du Québec Adresse : Lots situés au nord ouest de la route Marie-Victorin, secteur Saint-Nicolas, Lévis												
<b>3.</b>	<b>Présence présentement des services municipaux devant les lots</b> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;">Aqueduc</td> <td style="width: 10%;">oui <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;">non <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>égout domestique</td> <td>oui <input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td>non <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>égout pluvial</td> <td>oui <input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td>non <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Aqueduc	oui <input checked="" type="checkbox"/>		non <input type="checkbox"/>	égout domestique	oui <input checked="" type="checkbox"/>		non <input type="checkbox"/>	égout pluvial	oui <input checked="" type="checkbox"/>		non <input type="checkbox"/>
Aqueduc	oui <input checked="" type="checkbox"/>		non <input type="checkbox"/>										
égout domestique	oui <input checked="" type="checkbox"/>		non <input type="checkbox"/>										
égout pluvial	oui <input checked="" type="checkbox"/>		non <input type="checkbox"/>										
<b>4.</b>	<b>Nature du projet</b> Déboisement et remblayage de milieux humides pour un projet de développement domiciliaire Roc-Pointe, secteur est (demande pour un certificat d'autorisation au MDDEFP en vertu de l'article 22 de la LQE signée le 30 octobre 2013 et demande pour un certificat de la greffière reçue le 19 novembre 2013 et complétée le 13 décembre 2013)												
<b>5.</b>	<b>Zonage de l'aire d'exploitation</b> a) zonage municipal, zones : H0125, H0134, H0335 <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Habitation</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> Agricole</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Commercial</td> <td><input type="checkbox"/> Industriel</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Multifonctionnel</td> <td><input type="checkbox"/> Autre _____</td> </tr> </table> <p align="right">(préciser)</p> b) zonage agricole au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (L.R.Q., ch. P-41.1) oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Habitation	<input type="checkbox"/> Agricole	<input type="checkbox"/> Commercial	<input type="checkbox"/> Industriel	<input type="checkbox"/> Multifonctionnel	<input type="checkbox"/> Autre _____						
<input checked="" type="checkbox"/> Habitation	<input type="checkbox"/> Agricole												
<input type="checkbox"/> Commercial	<input type="checkbox"/> Industriel												
<input type="checkbox"/> Multifonctionnel	<input type="checkbox"/> Autre _____												
<b>7.</b>	<b>Conformité aux règlements municipaux</b> Un projet de développement domiciliaire sur ces lots est conforme aux usages autorisés dans ce secteur. Les travaux décrits dans la demande de certificat d'autorisation ne contreviennent à aucun règlement, sous réserve de la conclusion d'une entente en vertu du <i>Règlement RV-2013-12-39 sur les ententes relatives à des travaux municipaux</i> .												

Sceau  
municipal

le 18 décembre 2013

L'assistante greffière,

Marlyne Turgeon, avocate

COPIE CONFORME

18 DEC 2013

MARLYNE TURGEON, avocate  
ASSISTANTE GREFFIERE

Document joint au commentaire #30

## Demandeurs

Benoit Boutin : 1197 Chemin du Lac, Lévis

Danny Létourneau : 1120 Chemin du Lac, Lévis

## But de la demande

La présente vise à inclure une partie des lots 1964360, 2555153, 2555146 et 1963466 dans le schéma d'aménagement de la ville de Lévis afin de rendre conforme la construction résidentielle.

Il s'agit de lots situés sur le côté nord du Chemin Dion. L'ajout de ces lots viendrait compléter l'îlot déstructuré qu'est le chemin Dion. En effet, le côté sud du chemin Dion est occupé à pleine capacité. Du côté nord, quatre résidences y sont implantées ou, du moins, une partie de terrain de ces résidences sont attenants au chemin Dion.

Cette demande, si elle est acceptée, nécessiterait une demande à la CPTAQ. La terre est de classe 4, selon les données de l'inventaire des terres du Canada. L'agriculture selon nous n'est pas possible puisque la dénivellation naturelle va vers le Lac des Sources. L'utilisation d'engrais et/ou fertilisant pourrait être néfaste pour le lac à cause des eaux de ruissellement. Le lac est déjà saturé en phosphore.

L'utilisation de la terre pour la sylviculture pourrait possiblement affecter la quiétude des résidents.

En effet, la majorité des résidences qui contournent le Lac des Sources et celles avoisinantes sont des résidences permanentes. Les résidences situées sur le chemin Dion sont aussi permanentes. La pollution sonore qui résulterait de la coupe du bois pourrait nuire à la qualité de vie des résidents.

La décision 222318 rendu par la CPTAQ le 3 mars 1995 est similaire à cette demande. La superficie requise serait d'environ 22000 mètres carrés.

En plus de finaliser l'îlot déstructuré du chemin Dion, plusieurs familles pourraient habiter dans un milieu champêtre.

Pour l'ensemble de ses raisons, nous croyons qu'il serait opportun d'insérer cette parcelle de terrain dans le schéma d'aménagement de la ville de Lévis.

Vous retrouverez en pièce jointe le plan des lots concernés par la présente.

Je vous invite à nous rejoindre pour plus d'information.

Dans l'attente d'une réponse positive à notre demande,

Recevez nos meilleures salutations.

Danny Létourneau et Benoit Boutin



Document joint au commentaire #31



## ADDENDA

Mémoire de Groupe Dallaire déposé dans le cadre des consultations publiques sur le projet de SADR de la Ville de Lévis  
30 novembre 2015

## ADDENDA

<b>Projet :</b>	Groupe Dallaire   Propriétés à Lévis
<b>Objet :</b>	Addenda au Mémoire de Groupe Dallaire déposé dans le cadre des consultations publiques sur le projet de SADR de la Ville de Lévis
<b>Date :</b>	30 novembre 2015
<b>À l'attention de :</b>	Ville de Lévis
<b>Émise par :</b>	Robert Cooke, vice-président exécutif – développement, Groupe Dallaire

### Mise en contexte

---

Groupe Dallaire a déposé le 23 novembre dernier un mémoire dans le cadre des consultations publiques menées par la Ville de Lévis sur son projet de Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR). Dans ce mémoire, Groupe Dallaire formule diverses demandes relatives aux tracés de certaines affectations et autres cartes afin de tenir compte de la planification de ses propriétés qui totalisent 411 hectares.

Le présent document, auquel est jointe une carte, constitue un addenda de ce mémoire.

### Modification du tracé de l'aire de conservation proposé par Groupe Dallaire

---

Afin d'optimiser la superficie développable dans le pôle structurant Chaudière et la zone prioritaire de développement du projet de SADR, particulièrement dans la partie au sud de l'autoroute Jean-Lesage, Groupe Dallaire a révisé le tracé de l'aire de conservation de son concept préliminaire d'aménagement afin de déplacer environ 4 hectares de milieux humides conservés plus au sud du projet dans une zone de consolidation urbaine.

Par ailleurs, cette révision a aussi pour but de bonifier l'aire de conservation proposée afin de ne pas comptabiliser la superficie des milieux humides inclus dans les rives des cours d'eau. À cet égard, l'aire de conservation proposée a ainsi été bonifiée d'environ 7 à 8 hectares de milieux humides.

Les calculs présentés ici et les nouveaux tracés de l'aire de conservation qui en découlent pourraient faire l'objet d'ajustements.

Par conséquent, la carte 2. «Aire de conservation proposée par Groupe Dallaire» est remplacée par la carte jointe au présent document.



## **ADDENDA**

Mémoire de Groupe Dallaire déposé dans le cadre des consultations publiques sur le projet de SADR de la Ville de Lévis  
30 novembre 2015

page 2 de 2

### **Modification du tracé de l'affectation «pôle structurant»**

---

De façon à tenir compte du nouveau tracé proposé de l'aire de conservation, Groupe Dallaire revoit sa modification demandée au tracé de l'affectation «pôle structurant». Ainsi, le nouveau tracé modifié demandé par Groupe Dallaire pour l'affectation «pôle structurant» s'arrime au nouveau tracé demandé pour l'aire de conservation.

Ainsi, la carte 4. «Modification du tracé de l'affectation «pôle structurant» est remplacée par la carte jointe au présent document.

### **Maintien de notre demande relative à la zone prioritaire de développement**

---

Tel que formulée dans son mémoire, Groupe Dallaire maintient sa demande à l'effet que la zone prioritaire de développement au SADR devrait comprendre entièrement le pôle structurant Chaudière selon les nouvelles limites proposées dans le présent document.



Document joint au commentaire #32

30 novembre 2015

Ville de Lévis  
Direction de l'urbanisme et des arrondissements  
996, de la Concorde  
Saint-Romuald, Qc  
G6W 5M6

**Objet : Commentaires généraux et spécifiques concernant le projet de règlement RV-2015-XX-XX modifiant le règlement RV-2008-07-60 sur le schéma d'aménagement et de développement révisé ( SAD )**

Madame, monsieur

Dans le cadre des consultations concernant le règlement en titre, nous voudrions vous faire part de nos commentaires à ce sujet.

1. On tient à souligner l'ampleur et la qualité du travail accompli dans le cadre de cette activité majeure de planification urbaine. Cette planification permettra de faciliter et simplifier le travail de conception et de planification des projets de développement actuels et futurs.
2. Secteur à la limite de la rue du Golf, le ruisseau Sans nom, le prolongement de la rue St-Omer et le boul. Alphonse-Desjardins (Projet UMANO) :
  - a. Ce secteur est proposé actuellement avec une affectation « Consolidation urbaine » dans la version actuelle du SAD;
  - b. La planification de développement de ce secteur déposée depuis 2013 à la ville de Lévis comporte tous les éléments prévus à l'affectation « Pôle structurant ». Elle intègre une densité significative, une diversité ainsi qu'une mixité des usages souhaitées avec ce type de planification urbaine;
  - c. Une demande de modification de la réglementation actuelle pour inclure les usages prévus majoritairement avec une affectation « Pôle structurant » est en cours actuellement;
  - d. **Notre demande : Que ce secteur possède une affectation « Pôle structurant » plutôt que « Consolidation urbaine » dans la version finale du SAD.**
3. Secteur situé au nord de l'autoroute Jean-Lesage et au sud de la voie ferrée entre le prolongement de la rue St-Omer et du boul. Alphonse-Desjardins :
  - a. Ce secteur est proposé avec une double affectation juxtaposée soit « Pôle structurant » et « industrielle » pour une superficie respective d'environ 15 ha et 16 ha pour un total d'environ 31 ha;
  - b. La présence du ruisseau Rouge au centre du site (dans l'axe Est-Ouest) combiné à l'ajout d'une bande de conservation de 60m. aux abords de celui-ci prévue au Plan de Gestion des Milieux Naturels (PGMN) limite significativement les scénarios potentiels de lotissement pour les 2 types d'affectation planifiés;

- c. Considérant que la superficie prévue est relativement très réduite pour un secteur « industriel » (une des plus petites prévues au SAD) combinée avec la présence du futur échangeur prévu pour l'accès à l'autoroute Jean-Lesage ainsi que la présence, au centre du site, d'un cours d'eau, la superficie « développable » du secteur « Industriel » sera extrêmement limitée au point de rendre non viable le développement industriel de ce secteur;
- d. De plus, la présence d'un secteur « Pôle structurant » adjacent à un secteur « Industriel » va créer une pression importante à la hausse sur la valeur des terrains du secteur « Industriel » rendant le développement de ce secteur (industriel) non viable économiquement car la capacité à payer par les entreprises « industrielles » est moindre que tous les autres types d'entreprises confondues. À preuve, la majorité des municipalités ou des villes de notre province doivent prendre en charge le développement « industriel » car la rentabilité économique d'un projet de développement industriel n'est pas possible pour le secteur privé;
- e. **Notre demande :**
- i. **Que l'affectation « Industrielle » soit changée pour une affectation « Pôle structurant » assurant une viabilité et une continuité avec la section adjacente;**
- ii. **Que la bande de conservation de 60m. aux abords du ruisseau Rouge soit réduite à 10m. pour permettre la viabilité d'un lotissement de chaque côté de la rue collectrice (Wilfrid-Carrier).**
4. Nous avons plusieurs clients qui attendent, depuis plusieurs mois, l'entrée en vigueur du nouveau SAD incluant les règlements connexes pour permettre de débiter des constructions de bâtiments. Il s'agit d'investissement confirmé de quelques dizaines de millions qui sont en attentes;
- a. **Notre demande : S'assurer que tous les règlements connexes permettant l'émission des permis de construction puissent être adoptés idéalement simultanément avec le SAD ou adoptés très peu de temps après l'entrée en vigueur du SAD.**

Un suivi quant aux commentaires soumis serait apprécié.

Veillez recevoir, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées



Stephen Boutin  
Promoteur

SB/cb

Document joint au commentaire #34

# PRÉSENTATION DES ARGUMENTS EN FAVEUR D'UNE MODIFICATION AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Bonjour,

En tant que promoteur du projet le Faubourg de l'Érablière situé dans le secteur de St-Nicolas, nous avons pris connaissance du schéma proposé et nous demandons que soit évaluée les modifications suivantes afin de minimiser les différents impacts financiers sur le promoteur et surtout afin de valoriser au maximum les infrastructures municipales existantes à l'intérieur du périmètre urbain.

Modifications demandées :

- Nous demandons à la ville de Lévis de modifier le schéma d'aménagement afin qu'il permette la construction d'une (1) rue, comptant trente (30) bâtiments et cent soixante-seize (176) unités de logement sur les lots 1 965 140 et 4 955 573 ;

- En conséquence, nous demandons à la ville d'inclure une bande de terrain ayant une superficie de 49 629 mètres carrés, soit 17 % de la superficie totale des deux lots ci-haut énoncés dans le schéma d'aménagement afin qu'elle puisse être développée ;

En soutien à nos demandes, nous avons relevé certains éléments qui tendent à démontrer que les modifications demandées vont permettre la réalisation d'un projet viable socialement et économiquement autant pour la ville que pour les promoteurs :

- Notre projet s'insère dans une trame urbaine existante et déjà viabilisée (réseau sanitaire et aqueduc);

- La requalification ou le redéveloppement de l'espace est déjà desservie par une rue existante et déjà viabilisée par les réseaux d'égout et d'aqueduc (ex. : une friche industrielle ou urbaine, un terrain sous-utilisé);

- Le développement de ce secteur est en continuité avec un secteur déjà urbanisé et déjà viabilisé (réseau sanitaire et aqueduc) dans la mesure où ce nouveau développement n'entraînera pas des investissements publics supplémentaires aux usines de traitement des eaux usées et de l'eau potable ainsi qu'au niveau du réseau routier, outre le prolongement des rues de desserte locale, car l'ensemble des frais sera absorbé par les promoteurs ;

- Le développement de ce secteur est en continuité à un secteur déjà urbanisé et déjà viabilisé ou partiellement viabilisé (réseau sanitaire ou aqueduc) dans la mesure où ce nouveau développement sera partiellement viabilisé et n'entraînera pas des investissements publics supplémentaires aux usines de traitement des eaux usées et de l'eau potable ainsi qu'au niveau du réseau routier, outre le prolongement des rues de desserte locale;

- Le projet est situé dans l'aire d'influence d'une ligne de transport en commun de moyenne fréquence de service ou permettant le prolongement de cette ligne de façon à renforcer le service de transport en commun;

- **Notre projet résidentiel « Faubourg de l'érablière » s'inscrit dans une trame déjà viabilisée, qu'il est desservi par une rue existante et par les réseaux d'égout et d'aqueduc** puisque situé le long du chemin Filteau et que la première bande de terrain est déjà construite,

- **Notre projet s'inscrit également en continuité à un secteur déjà urbanisé à l'Est et à l'Ouest.**

- **Notre projet se situe dans l'aire d'influence d'une ligne de transport en commun** puisqu'il est desservi par la ligne T45 et 45 et est situé à proximité des terminus des Bosquets et Lagueux et d'un Parcobus.

Nous sommes persuadés que notre projet dans sa forme révisé est viable et rentable pour la ville. Le projet s'il est accepté va permettre aux promoteurs de récupérer leurs investissements et va générer des taxes pour la ville en plus de densifier une zone urbanisée. Le projet tel que proposé permet de conserver le schéma tel quel à plus de 83 % et satisfait les promoteurs qui n'auront pas tout perdu dans cette aventure.

Merci de considérer notre demande en acceptant de réviser le schéma d'aménagement pour y inclure notre projet.

Marc Giguère



Document joint au commentaire #36



# Boisé de la chaudière

**Mémoire sur l'affectation rurale  
de la Pointe Saint-Grégoire**

260, Chemin Saint-Grégoire, Lévis, G6J 1E8  
Opéré par 9079-6145 QUÉBEC Inc.  
Promoteur et propriétaire du terrain

**DÉCEMBRE 2015**



## Table des matières

Résumé introductif.....	1
La Pointe Saint-Grégoire .....	3
Méchoui international .....	4
Le <i>Boisé de la Chaudière</i> : un projet unique .....	4
Description du camping .....	5
Description du projet.....	5
Aspects économiques et touristiques du projet.....	6
Le nord de la Pointe-St-Grégoire .....	7
Le secteur des îlots déstructurés .....	7
Pourquoi la Pointe Saint-Grégoire ? .....	8
Un site situé à proximité des grands axes routiers .....	8
Un site facilement accessible et à proximité d’une autoroute.....	8
Un site qui ne nécessite pas la création de nouveaux axes routiers .....	8
Un site où il est possible de développer facilement le transport en commun .....	8
Un site où l’usage projeté est compatible avec les usages déjà en place .....	9
Un site adéquat d’un point de vue environnemental et agricole .....	9
Un site où l’usage projeté est permis .....	9
Un site où les services d’aqueduc et d’égout sont disponibles .....	9
Sélection finale : Un seul site adéquat .....	10
Distinction entre l’affectation « Rurale » et l’affectation « Ressources » .....	11
Le problème du projet de schéma d’aménagement actuel .....	12
La solution : Une affectation rurale pour la Pointe Saint-Grégoire .....	14
Les avantages de la solution préconisée : .....	14
Pour Méchoui international et le <i>Boisé de la Chaudière</i> .....	14
Pour les résidents des berges de la rivière Chaudière .....	15
Pour la zone Nord de la Pointe Saint-Grégoire.....	15
Pour les propriétés agricoles existantes .....	15
Pour la Ville de Lévis et la Communauté métropolitaine de Québec.....	15
La conformité du projet avec le Plan métropolitain d’aménagement et développement....	17
L’urgence d’agir.....	18
Conclusion .....	19
Annexe : Plan du développement optimal envisagé de <i>Boisé de la Chaudière</i> .....	20

## Résumé introductif

Le présent mémoire a pour objectif d'exposer à la Ville de Lévis une vision structurante et cohérente du développement récréotouristique de la Pointe Saint-Grégoire, dans le respect des usages qui y sont actuellement autorisés et exercés.

Le projet récréotouristique dont la réalisation est déjà amorcée ne peut se réaliser à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Il nécessite que les conditions requises à sa continuation et à sa réussite soient mises en place dès maintenant. Les activités du complexe sont basées sur la vie en plein air dans un milieu qui protège et met en valeur l'environnement. Cette réalisation stimulera la croissance touristique et l'activité économique de la Ville de Lévis et de toute la Communauté métropolitaine de Québec.

La proposition ne comporte pas et ne comportera pas à l'avenir de volet domiciliaire ou résidentiel. Les objectifs du groupe de propriétaires qui présente ce mémoire sont les suivants :

- Assurer que le développement récréotouristique déjà débuté puisse se poursuivre.
- Permettre que le développement potentiel lié aux usages existants sur la Pointe Saint-Grégoire soit possible.
- Permettre le maintien des activités agricoles existantes pour les propriétaires qui le souhaitent.
- Assurer la quiétude des résidents de la Pointe-Saint-Grégoire.
- Assurer la conservation du caractère rural du chemin Saint-Grégoire.

Le nouveau schéma d'aménagement dont la Ville de Lévis se dote aura évidemment des répercussions importantes sur la réalisation du projet. Une vision d'ensemble cohérente et structurée de la Pointe-Saint-Grégoire s'impose puisqu'il est à craindre qu'en l'absence de modifications au projet actuel de schéma le développement récréotouristique du site ne soit plus possible.

Ce mémoire a donc pour objet de convaincre les décideurs de la Ville de Lévis et tous les intervenants concernés de la nécessité d'attribuer, en toute cohérence, le statut d'affectation « rurale » à la pointe Saint-Grégoire, à l'exception de la lisière résidentielle située entre le chemin Saint-Grégoire et la rivière Chaudière, qui conserverait le statut « d'îlot déstructuré ». Il ne s'agit pas d'entraver l'usage agricole du secteur, mais de permettre que le schéma reflète le développement récréatif amorcé il y a déjà plus de 40 ans.

Actuellement, le développement de la Pointe est en plein essor. Il faut saisir l'opportunité et le *momentum* qui se présente pour mettre en place toutes les mesures requises au succès du projet.

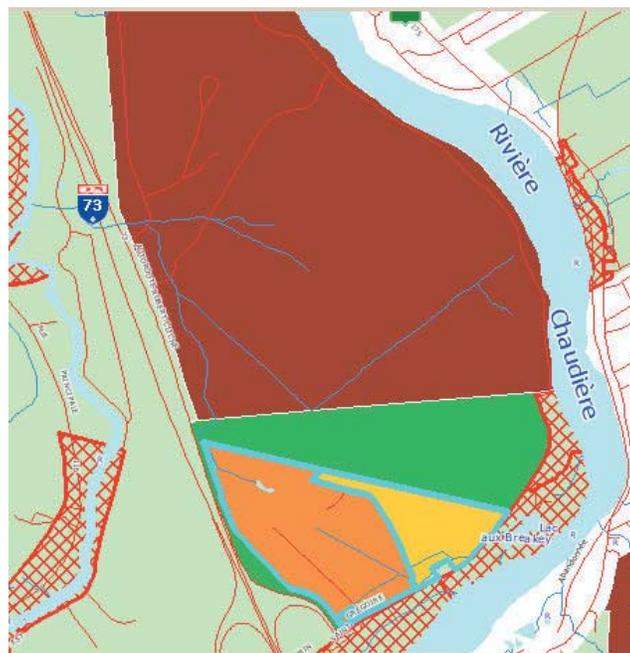
Il faut aussi ajouter que le support actif de la Ville de Lévis est recherché afin d'envisager, à plus court terme, la présentation d'une demande d'exclusion auprès de la CPTAQ, et ce sans même attendre que le nouveau schéma ne soit mis en vigueur.

## La Pointe Saint-Grégoire

À proximité des ponts Pierre-Laporte et de Québec, la Pointe Saint-Grégoire est un endroit idéal pour la réalisation de projets récréotouristiques, puisque son accès, qui nécessite peu d'aménagements, peut se faire aisément en voiture ou, éventuellement, par transport collectif.

Bien que la Pointe Saint-Grégoire soit clairement définie par la rivière Chaudière, son état d'enclavement est relativement récent, puisqu'il résulte de la construction de l'autoroute 73 vers 1977-1978. Dès lors, le secteur s'est développé de manière bien différente des terres agricoles situées à l'ouest.

Carte des usages agricoles



Les principaux usages de la Pointe Saint-Grégoire d'un point de vue agricole

**La zone déjà exclue de la zone agricole :**

En rouge foncé : Exclusion

**La zone agricole :**

En orange : Propriété de 9079-6145 Québec inc., Autorisation d'utilisation à des fins récréatives

En jaune : Propriété de 9079-6145 Québec inc.,

En vert foncé : Autres propriétés

**Autres zones :**

En quadrillé rouge : Îlot déstructuré

En vert clair : Zone verte

En blanc : Zone non-agricole

*Adapté de la cartographie de la CPTAQ*

Les cultures qui ont pu s'y retrouver il y a longtemps n'existent plus aujourd'hui. Selon l'Inventaire des terres du Canada, il s'agit de sols de classe 4, c'est-à-dire qu'ils « comportent des facteurs limitatifs très graves qui restreignent la gamme des cultures ou imposent des mesures spéciales de conservation<sup>1</sup> » Le sol y est généralement peu fertile et manque d'humidité alors qu'aux autres endroits et il est pierreux et surabondant en eau<sup>2</sup>.

Il est vrai qu'il existe certaines plantations, particulièrement en bordure du chemin Saint-Grégoire. Ces plantations seront éventuellement intégrées aux projets à venir.

## Méchoui international

Avantageusement situé près de la sortie 124 de l'autoroute 73, donc à environ 5 minutes des ponts Pierre-Laporte et de Québec, *Méchoui international* existe, sous une forme ou une autre, depuis une quarantaine d'années. De restaurant à l'origine, *Méchoui international* a évolué au cours des années, jusqu'à devenir un centre intégré de loisirs et d'activités renommé dans toute la région.

Bénéficiant à l'origine de certains droits acquis au niveau agricole puis d'autorisations, plusieurs usages liés à la récréation sont actuellement autorisés sans restriction sur une bonne partie de la propriété en vertu de la décision 367 591 de la CPTAQ<sup>3</sup>, laquelle :

*AUTORISE l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins récréatives, notamment pour l'exploitation d'un terrain de camping, d'un jeu de guerre, d'une base de plein air et autres activités sportives et de loisir, d'une superficie de 46,6 hectares et connue comme étant le lot 2 849 083, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.*

Actuellement, l'accès à *Méchoui international* se fait par un chemin d'accès qui traverse le nouveau camping de *Boisé de la Chaudière*, passe dans une petite érablière et abouti à la façade du restaurant, laquelle donne au sud.

Dans le cadre de la réalisation des projets envisagées, le restaurant sera repensé. Ainsi, un nouveau chemin d'accès, situé en bordure de l'autoroute, amènera le visiteur dans un nouveau stationnement situé sous les lignes d'Hydro-Québec et de là à une nouvelle façade de *Méchoui international*, qui donnera vers le nord, ce qui permettra de minimiser les désagréments qui pourraient être vécus par les résidents du Chemin Saint-Grégoire et par les campeurs.

## Le Boisé de la Chaudière : un projet unique

Le petit camping de 34 emplacement de *Méchoui international*, anciennement connu sous le nom de *Camping international*, est devenu l'hôte d'un magnifique camping haut de

---

<sup>1</sup> IRDA, « Description des classes », [En ligne]. [http://www.irda.qc.ca/assets/documents/Pédologie/Desc\\_classe\\_arda.pdf](http://www.irda.qc.ca/assets/documents/Pédologie/Desc_classe_arda.pdf), (page consulté le 30 novembre 2015).

<sup>2</sup> Voir à cet égard la cartographie numérique disponible sur le site de la CPTAQ au [www.cptaq.gouv.qc.ca](http://www.cptaq.gouv.qc.ca), section « Services en lignes ».

<sup>3</sup> 9079-6145 *Québec inc.*, CPTAQ, 367 591, 28 octobre 2010.

gamme unique basé sur le concept de la copropriété divise. À cet égard, toutes les autorisations requises pour exercer ces activités récréotouristiques et implanter ce camping existaient déjà<sup>4</sup>. Au moment d'écrire ces lignes, l'autorisation de la CPTAQ permettant la création de la copropriété divise est attendue à la suite d'une rencontre publique qui a eu lieu le 16 juillet 2015<sup>5</sup>.

Ce camping est le premier jalon dans la création d'un complexe récréotouristique qui s'implantera d'abord sur les superficies déjà autorisées à des fins récréatives par la CPTAQ. Il n'en demeure pas moins que la poursuite de ce projet est évidemment sujette à ce que la réglementation municipale permette cet usage, ce qui ne sera pas possible si l'affectation au schéma d'aménagement ne tient pas compte des usages déjà en place et à venir. L'affectation rurale apparaît donc nécessaire pour garantir le succès de l'entreprise.

### *Description du camping*

Le site de *Boisé de la Chaudière* comprendra 371 emplacements lorsqu'il sera complété en 2017. Déjà, 137 terrains sont prêts pour la saison 2015-2016, dont 72 plus particulièrement destinés à la location à court terme. Outre ces 72 sites, tous les autres sont équipés d'un pratique cabanon de service qui peut être aménagé selon les goûts et besoins de son copropriétaire. De même, l'aménagement paysager est propre à chacun, ce qui créé une intéressante diversité.

Le site vise le classement 5 étoiles. On y retrouve donc une foule de commodités et services, un chic bâtiment principal situé devant un complexe de piscines et plusieurs blocs sanitaires facile d'accès. Rien n'a été laissé au hasard lors de la construction de ce camping. De fait, on y retrouve plusieurs caractéristiques couramment associées aux villes telles que les rues pavées avec bordures, l'enfouissement des fils, une usine de traitement de l'eau potable, une usine de traitement des eaux usées, un réseau d'aqueduc et d'égout protégé du gel. Ce dernier élément est nécessaire pour permettre l'opération du site entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 novembre, période prolongée qui est fort appréciée de la clientèle cible demeurant aux États-Unis ou au Mexique pendant l'hiver.

### *Description du projet*

Les investisseurs et propriétaires de *Boisé de la Chaudière* ont l'intention de réaliser un développement récréotouristique unique dans toute la région et comptent y investir environ trente millions de dollars (30M\$) au cours des prochaines années grâce notamment à des personnes qui pourront devenir propriétaires et opérateurs de groupes d'activités selon leurs spécialités.

Ainsi, un parc aquatique intégré à son environnement comptera notamment sur une piscine à vague, des glissades d'eau particulièrement bien intégrées au paysage, de l'escalade sur courant d'eau et du Wakesurf tiré par câbles qui prennent avantage du relief.

---

<sup>4</sup> Voir 9079-6145 *Québec inc.*, CPTAQ, 367 591, 28 octobre 2010 déjà cité.

<sup>5</sup> 9079-6145 *Québec inc.*, CPTAQ, 408 840, décision à venir.

L'implantation d'un premier lac profond, entouré d'un parc aménagé à même le site, permettra de faire de la plongée sous-marine ou en apnée et même d'y visiter des grottes en compagnie de poissons. Un second lac-piscine sera quant à lui destiné à la détente en famille et inclura des services dignes des meilleurs SPA.

Des loisirs familiaux mettront en valeur le site : des pistes cyclables, des sentiers pédestres et suspendus ainsi que des parcours d'hébertisme comportant une partie aérienne au-dessus du lac permettront la tenue d'activités diversifiées adaptées à toutes les clientèles. Les plus aventureux pourront expérimenter l'escalade, une tyrolienne et certains parcours acrobatiques.

Les installations permettront la tenue de certains sports de compétition, puisqu'un tracé de vélo de montagne sera préparé et homologué par Pierre Harvey et que des sentiers permettront la tenue de course de cross-country.

Un petit parcours de golf polyvalent permettra la tenue d'activité de golf traditionnel, de Disc Golf et de Foot Golf.

Le soir, les randonneurs pourront circuler sur le chemin des découvertes, un tracé éclairé où les éléments naturels du site pourront être découverts sous un autre angle.

L'hiver, les activités estivales laisseront place au patinage sur le lac, au ski de fond, à la raquette, au toboggan et à d'autres activités prisées des touristes.

Les activités déjà présentes sur le site, telles que les terrains de volleyball, de tennis, de pétanque, côtoieront celles de pickleball et de shuffleboard.

### *Aspects économiques et touristiques du projet*

Une quarantaine d'emplois à temps plein sera créée en haute saison et les retombées économiques prévues se chiffrent à plusieurs millions de dollars, sans compter l'augmentation de la valeur foncière du site. La réalisation du projet nécessitera aussi, pendant sa construction, la contribution de plusieurs entrepreneurs locaux et l'intervention de spécialistes aguerris à la création de site récréotouristique d'envergure.

Pour ce faire, les promoteurs comptent mettre à profit et en valeur le site naturel existant, avec ses boisés, ses érablières et son relief accidenté.

Le concept récréotouristique retenu est sans égal et sans équivalent dans la grande région de Québec, et même au Canada. En effet, il existe peu d'endroit qui permettent l'implantation de tel projet dans un secteur aussi prometteur. La proximité de cet environnement naturel avec un large bassin de population permet d'envisager un projet d'envergure réalisé en respectant les préceptes du développement durable, soit en maintenant l'intégrité de l'environnement, en s'assurant de permettre la cohabitation harmonieuse avec les autres usagers de la Pointe Saint-Grégoire tout en visant l'efficacité économique.

Le bassin principal de la clientèle est évidemment celui de la Communauté métropolitaine de Québec et de Chaudière-Appalaches. On doit aussi tenir compte que du fait que des

touristes proviendront certainement des régions limitrophes, telles que le Saguenay-Lac-Saint-Jean, le Bas-Saint-Laurent et la Gaspésie. Dans ce contexte, il est à prévoir que ces touristes décideront de demeurer sur place au moins une nuit, ce qui générera des revenus supplémentaires pour toute l'industrie touristique locale.

Bien que ces développements puissent sembler audacieux, le sérieux des investisseurs et des personnes impliquées est une preuve de leur détermination. La réalisation du projet de camping, unique en son genre, se veut un avant-goût des projets à venir.

Il est évident que ce genre d'investissement ne peut être envisagé qu'à un endroit qui combine les atouts nécessaires à sa rentabilité et à son succès.

À cet égard, et après une analyse de la situation, seule la Pointe-Saint-Grégoire peut permettre, dans la grande région de Québec, la réalisation d'une telle entreprise, comme il sera démontré un peu plus loin.

### Le nord de la Pointe-St-Grégoire

Une zone d'un peu plus de 300 hectares a été exclue de la Zone agricole par le Tribunal administratif en 1998<sup>6</sup> aux fins de développer un projet récréotouristique qui ne s'est jamais matérialisé. L'une des raisons qui explique l'absence de développement est certainement l'accès difficile de cette zone, qui ne peut se faire qu'en empruntant la totalité du chemin Saint-Grégoire vers l'est puis vers le nord en longeant la rivière, ainsi que le fait que cette parcelle comporte un très grand nombre de milieu humide qui devront, dans le cadre d'un développement, être mis en valeur et protégé par le promoteur, le cas échéant.

### Le secteur des îlots déstructurés

Le développement des résidences qui se retrouvent entre le chemin Saint-Grégoire et la rivière Chaudière a, au cours des années, entraîné de nombreuses autorisations ponctuelles, lesquelles ont cependant été regroupées dans le cadre d'une décision à portée collective rendue conformément à l'article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*<sup>7</sup>. Dans les faits, les usages résidentiels et agricoles sont donc permis sur la totalité de cette superficie depuis 2009.

---

<sup>6</sup> 9004-3654 *Qc inc.* et al. c. *CPTAQ*, TAQ T-004119 (18 juin 1998).

<sup>7</sup> *Ville de Lévis*, CPTAQ, 362070 (16 novembre 2009).

## Pourquoi la Pointe Saint-Grégoire ?

Un projet tel que celui de *Boisé de la Chaudière* ne peut se réaliser qu'à des endroits bien spécifiques, qui ne se retrouvent qu'à de rares endroits. À cet égard, voici les éléments qui ont été analysés dans le cadre du choix du site.

La hauteur des investissements requis pour la réalisation des divers projets de *Boisé de la Chaudière* exige en effet que sa localisation soit très précisément choisie.

### Un site situé à proximité des grands axes routiers

Le site devra permettre que la clientèle puisse se rendre rapidement sur les lieux non seulement à partir des grandes agglomérations de Québec et de Lévis, mais aussi des autres grands centres du Québec, et particulièrement de Montréal.

Un examen général d'une carte du territoire de la Communauté métropolitaine de Québec démontre que trois axes principaux répondent à cette exigence : les abords des trois grandes autoroutes de Québec, soit la 20, la 40 et la 73.

Un examen plus fin permet d'exclure toute l'autoroute 73 située sur la Rive nord, puisqu'il n'existe pas de site propice à genre d'installation, ainsi que toute l'autoroute 20 située à l'est de Lévis, déjà trop loin de la population de Québec.

Idéalement, le site choisi doit se retrouver le plus près possible d'un croisement autoroutier, tel que celui des autoroutes 20 et 73.

### Un site facilement accessible et à proximité d'une autoroute

Le site déterminé doit permettre un accès facile qui cause le moins d'impact possible aux occupants actuels. À cet égard, n'ont été retenus pour analyse que les sites situés à proximité des sorties d'autoroute.

Bien qu'il existe de nombreuses sorties d'autoroute partout dans la Communauté métropolitaine de Québec, on constate rapidement, à la simple étude d'une carte routière, que leurs abords sont généralement déjà occupés par d'autres usages.

### Un site qui ne nécessite pas la création de nouveaux axes routiers

Idéalement, et afin de respecter la vision du projet de schéma d'aménagement, le site retenu ne devra pas nécessiter l'implantation de nouveaux axes routiers, mais plutôt profiter de ceux déjà en place.

### Un site où il est possible de développer facilement le transport en commun

Les promoteurs du site sont disposés, en collaboration avec la Ville de Lévis, à créer un stationnement incitatif sur le site du développement proposé ainsi que les aménagements requis pour mettre en place un parcours d'autobus.

Ce stationnement incitatif lié au transport collectif permettra aux travailleurs et personnes qui le désirent de se rendre aux centres-villes de Lévis et Québec. De la même manière, cette installation permettra aux touristes et aux résidents de la Ville de Québec de se rendre sur le site sans utiliser leur voiture.

### Un site où l'usage projeté est compatible avec les usages déjà en place

La plupart des sites bordants les autoroutes sont généralement soit urbanisés, soit à proximité d'usages incompatibles (tels que les usages industriels ou commerciaux) ou soit encore en territoire agricole actif.

Bien que l'usage projeté puisse être de peu d'impact, il n'en demeure pas moins qu'il est important de s'assurer que sa présence soit le plus possible en phase avec ce qui existe déjà dans le secteur. Dans ce contexte, on voit mal comment un projet d'une telle ampleur pourrait s'installer à proximité d'un usage industriel !

### Un site adéquat d'un point de vue environnemental et agricole

La localisation du site doit évidemment respecter les impératifs environnementaux et agricoles. Dans ce contexte, on ne peut envisager l'implantation d'un tel usage récréotouristique sur des terres adaptées aux grandes cultures ou aux élevages. De la même manière, on ne peut non plus construire ces infrastructures dans des milieux sensibles qui ne peuvent être adéquatement protégés.

### Un site où l'usage projeté est permis

À cet égard, il existe peu d'endroits, à Québec, où les usages récréotouristiques sont permis dans un environnement adéquat. Le cœur du site actuel de *Boisé de la Chaudière* bénéficie actuellement des autorisations requises de la part de la CPTAQ<sup>8</sup>, comme il a été souligné plus tôt.

### Un site où les services d'aqueduc et d'égout sont disponibles

Lors de la réalisation de la portion camping de *Boisé de la Chaudière*, de tout nouveaux systèmes d'égout et d'aqueduc privés ont été implantés. Ces installations ont été surdimensionnées, justement pour permettre l'expansion future des activités que l'on y retrouve aujourd'hui.

Un site d'une taille suffisante pour permettre la création d'une attraction et son expansion éventuelle est aussi requis : il est bien évident que les investissements requis ne peuvent être faits dans un espace enclavé où il serait à l'avance impossible d'envisager une quelconque expansion.

---

<sup>8</sup> Voir 9079-6145 *Québec inc.*, CPTAQ, 367 591, 28 octobre 2010.

## Sélection finale : Un seul site adéquat

La pondération et l'analyse de tous les critères requis pour la détermination du meilleur site possible pour la réalisation du projet amène une conclusion sans appel : il n'existe dans la Communauté métropolitaine de Québec qu'un seul et unique site qui permet de remplir toutes les conditions requises au présent projet, et c'est celui de la Pointe Saint-Grégoire :

- Il est situé près de l'intersection des autoroutes 20 et 73 et accessible de partout;
- Il est situé immédiatement à côté d'une sortie d'autoroute;
- Il ne nécessite pas la création d'un nouvel axe routier;
- Il permet la création d'un stationnement incitatif lié au transport collectif
- Il est compatible avec les usages déjà en place;
- Il est le site de moindre impact quant à l'agriculture;
- Son usage est déjà autorisé par la CPTAQ;
- Il est déjà desservi par les services d'aqueduc et d'égout;

## Distinction entre l'affectation « Rurale » et l'affectation « Ressources »

Actuellement, le sud de la Pointe Saint-Grégoire a été désigné comme constituant une affectation « Ressources » au projet de schéma d'aménagement, ce qui ne permet pas le développement envisagé. La différence pratique entre l'affectation « Ressources » et l'affectation « Rurale » est importante pour le futur de la Pointe Saint-Grégoire.

D'une part, l'affectation « Ressources » aura pour effet d'empêcher tout développement d'activité récréative autre qu'extensive, ce qui limite le développement à un usage récréatif de faible densité d'utilisation et par l'utilisation d'équipement peu élaboré<sup>9</sup>. Cette limitation est compréhensible dans un contexte purement agricole, puisque l'objectif dans l'affectation « Ressources » est de :

*Limiter l'implantation des usages autres qu'agricoles à ceux compatibles avec l'agriculture ou qui doivent obligatoirement être exercés en milieu rural; prohiber l'implantation d'activités autres qu'agricoles qui peuvent créer des préjudices à l'agriculture ou qui génèrent une demande additionnelle en services publics<sup>10</sup>.*

L'affectation « Rurale » répond quant à elle à d'autres objectifs, lesquels sont bien plus compatibles avec les usages déjà présents sur le site et susceptibles de s'y développer que l'affectation « Ressources ».

D'une manière générale, l'affectation « Rurale » permet, dans le contexte de la Pointe Saint-Grégoire<sup>11</sup> :

- L'autorisation des activités agricoles sans contraintes.
- D'éviter l'implantation de nouveaux usages commerciaux ou de services sauf s'ils constituent le prolongement d'activités déjà pratiquées.
- De reconnaître les usages et les bâtiments existants.

Il est possible que la Ville de Lévis juge que l'affectation récréation puisse permettre la réalisation du projet. Notre lecture du projet de schéma nous amène cependant à croire que cette affectation n'est pas compatible avec un usage agricole, contrairement à l'usage rural. Comme le projet demeure compatible avec l'agriculture, il a semblé préférable de demander l'inclusion de toute la Pointe à l'affectation rurale plutôt que récréation.

---

<sup>9</sup> Voir l'article 1 de la *Loi sur les Parcs*, RLRQ c. P-9

<sup>10</sup> Ville de Lévis, *Projet de Schéma d'aménagement et de développement*, [en ligne], <https://www.ville.levis.qc.ca/fileadmin/documents/developpement/SAD-Document-principal-final-2015-10-15.pdf>, p. 127 [ci-après « *Projet de schéma* »]

<sup>11</sup> Voir pages 162 ss. du *Projet de schéma*

## Le problème du projet de schéma d'aménagement actuel

Le projet de schéma actuel scinde la Pointe Saint-Grégoire en deux affectations distinctes, tout en prenant en compte la présence des îlots déstructurés :



Le projet actuel ne prend cependant pas en compte le fait que *Méchoui international* existe sous une forme ou une autre depuis près de 40 ans et que le *Boisé de la Chaudière* est en pleine expansion.

Le projet actuel du Schéma d'aménagement créé une situation paradoxale :

- Il a pour effet de permettre un développement dans l'affectation « Rurale » de tout le nord de la Pointe-Saint-Grégoire, qui demeure pourtant actuellement vierge de toute intervention et qui ne pourra pas être développé en l'absence d'accès routier. Or, le seul

lien routier actuellement possible pour accéder à ce secteur est le chemin Saint-Grégoire. Son utilisation plus intensive pour desservir le secteur nord à des fins autorisées par le schéma aurait inmanquablement comme impact de perturber grandement la quiétude des résidents du chemin, puisque cela créerait une circulation automobile beaucoup plus lourde et dense que ce qui existe déjà. Il est en effet peu probable, sinon impensable, qu'un nouveau viaduc soit mis en place sur l'autoroute 73 pour desservir le nord de la Pointe Saint-Grégoire étant donné les importants coûts engendrés.

- Il a cependant pour effet de restreindre gravement, sinon même empêcher complètement, le développement des activités déjà existantes de *Méchoui international* et de *Boisé de la Chaudière*, qui sont pourtant déjà en train de devenir un pôle important du développement récréatif en plein air de qualité sur la Rive-Sud.

Le seul accès actuel au nord de la Pointe



Adapté du Projet de schéma d'aménagement

## La solution : Une affectation rurale pour la Pointe Saint-Grégoire

Le maintien des activités actuelles de la Pointe Saint-Grégoire et leur développement ordonné passe par une affectation rurale pour toute cette zone. Ce faisant, les usages suivants pourraient se poursuivre et s'optimiser :

- Les activités agricoles;
- Les plantations forestières;
- Les activités acériques;
- Les activités commerciales et récréatives de *Méchoui international*;
- Les activités récréatives et de camping de *Boisé de la Chaudière*

Conformément aux orientations incluses au Projet de Schéma<sup>12</sup>, les usages qui continueront d'être développés sur le site devront être le prolongement des activités récréatives déjà pratiquées sur place. Comme tous les usages récréatifs sont permis, un développement de ce type continuera d'être possible.

Il est important de rappeler que l'usage résidentiel ne sera cependant pas possible, ce qui rassurera puisque l'un des objectifs du Schéma est justement d'éviter l'étalement urbain.

### Les avantages de la solution préconisée :

Il n'existe que des avantages à une affectation rurale pour la Pointe :

#### *Pour Méchoui international et le Boisé de la Chaudière*

L'harmonisation des règlements de zonage avec le schéma d'aménagement pourra compliquer grandement le développement futur des activités récréotouristiques si l'affectation « Ressources » est maintenue pour le secteur. Il est en effet possible que la réglementation à venir entrave grandement toute modification ou expansion des projets qui pourraient être mis en place.

De telles entraves auraient pour conséquence de diminuer grandement l'attrait pour un nouvel axe routier longeant l'autoroute, lequel pourrait éventuellement servir à désenclaver le secteur nord de la Pointe Saint-Grégoire.

Au surplus, les autorisations accordées par la CPTAQ ne permettent pas facilement de modification de la tenure des terres : il est difficile d'intéresser de nouveaux investisseurs dans un contexte où des restrictions au droit de morceler existent. L'affectation « rurale » pourrait contribuer à simplifier la modification des autorisations ou encore une éventuelle exclusion.

---

<sup>12</sup> *Projet de Schéma*, p. 163

### *Pour les résidents des berges de la rivière Chaudière*

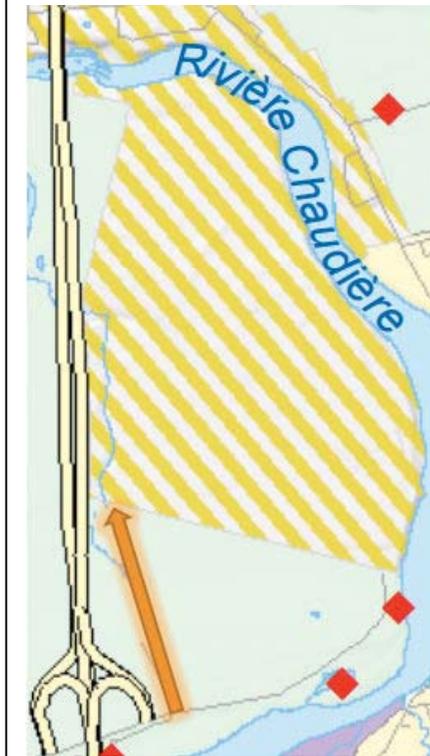
L'extension de l'affectation de la zone « rurale » à toute la Pointe Saint-Grégoire ne pourra être bénéfique qu'à tous les résidents du secteur.

Le développement de la totalité de la superficie pourrait éventuellement s'amorcer sans passer par le chemin Saint-Grégoire, en empruntant un accès qui pourrait éventuellement être créé pour continuer le développement de *Méchoui international* ou de *Boisé de la Chaudière*.

Les propriétaires actuels de *Boisé de la Chaudière* collaborent d'ailleurs actuellement avec ces résidents afin de mettre en place des mesures satisfaisantes pour protéger la quiétude de tous. Ainsi, une protection acoustique a été créée en érigeant un long remblai aménagé le long des installations, créant ainsi une zone tampon antibruit qui excède largement les exigences réglementaires.

La mise en place de tels ouvrages et l'implantation éventuelle d'un nouvel accès protégera la quiétude des résidents. Ces ouvrages nécessitent cependant que l'affectation « rurale » soit accordée.

### Un nouvel accès vers le nord



### *Pour la zone Nord de la Pointe Saint-Grégoire*

Le développement récréatif du nord de la Pointe Saint-Grégoire deviendra évidemment plus envisageable si un lien routier plus direct existait, tel qu'il est envisagé.

À la suite des négociations nécessaires entre les parties, nul doute qu'une entente permettra d'assurer à terme le partage de ce nouvel axe.

### *Pour les propriétés agricoles existantes*

Comme on l'a vu, l'affectation rurale n'a aucun impact sur le maintien des activités agricoles, lesquelles sont toutefois actuellement marginales.

De toute façon, ces propriétés sont en zone agricole au sens de la *caLoi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

### *Pour la Ville de Lévis et la Communauté métropolitaine de Québec*

L'affectation rurale de la Pointe Saint-Grégoire permettra le développement récréatif de toute la pointe, créant ainsi plusieurs emplois à temps plein (40 uniquement pour la première phase envisagée). La réalisation du projet permettra, si la Ville le souhaite, la mise en place

d'un stationnement incitatif et d'une ligne de transport en commun, laquelle servira à la fois aux résidents qui se rendent vers la Ville et aux touristes qui se rendront sur le site.

## La conformité du projet avec le Plan métropolitain d'aménagement et développement

Sans entrer dans les détails de cette analyse, il appert que le nord de la Pointe-Saint-Grégoire est traité de la même manière que le sud au Plan métropolitain d'aménagement et de développement, ce qui permet de conclure que son affectation rurale y est, à sa face même, conforme.

Par ailleurs, le projet respecte aussi les prescriptions de préservation du caractère distinct du milieu périurbain définies au PMAD<sup>13</sup>. Ainsi, il prévoit un développement d'ensemble intégré dont l'objectif même est de conserver au maximum les milieux naturels. Ceux-ci représentent d'ailleurs l'inspiration même de la vision récréotouristique du site. Conséquemment, il prévoit une série de mesures pour permettant une implantation qui préservera et mettra en valeur l'environnement, les espaces naturels déjà présents sur le site, les superficies arbustives et la biodiversité tout en limitant la fragmentation du milieu naturel et des habitats fauniques en intégrant les constructions au milieu naturel.

Le site ayant une vocation régionale ou même nationale, le développement résidentiel n'est pas projeté.

Les projets envisagés nécessitent une implantation hors des affectations urbaines ou périurbaines, puisqu'ils exigent de vastes espaces verts qu'ils participent à mettre en valeur.

---

<sup>13</sup> Voir Communauté Métropolitaine de Québec, *Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, [en ligne], [http://www.cmquebec.qc.ca/\\_media/document/1293/pm-pmad-en-vigueur.pdf](http://www.cmquebec.qc.ca/_media/document/1293/pm-pmad-en-vigueur.pdf), consulté le 30 novembre 2015, p. 55, tableau 8

## L'urgence d'agir

Le projet est actuellement en pleine phase de réalisation et la conjoncture est excellente pour réunir les éléments nécessaires au succès de l'entreprise. Dans ce contexte, les promoteurs actuellement actifs ne peuvent se permettre d'atteindre l'harmonisation de la réglementation municipale avec le nouveau schéma d'aménagement, lequel ne sera vraisemblablement pas en vigueur avant l'automne 2016.

S'il est vrai qu'une demande d'autorisation est actuellement à l'étude à la CPTAQ pour obtenir l'autorisation de créer officiellement la copropriété divisée du camping de *Boisé de la Chaudière*, il n'en demeure pas moins que la pleine réalisation des projets soumis nécessitera une souplesse que ne permet pas la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Conséquemment, les promoteurs souhaitent pouvoir compter dès maintenant sur le support de la Ville de Lévis afin de préparer et de présenter une demande d'exclusion à la CPTAQ relativement à certaines portions de la Pointe Saint-Grégoire.

## Conclusion

Il y a fort à craindre qu'une affectation « ressources » pour la Pointe Saint-Grégoire soit rapidement problématique, ce tant pour les résidents déjà sur place, pour le développement de *Méchoui international* et de *Boisé de la Chaudière* que pour le développement futur du nord du secteur.

Seule une affectation rurale permettra de continuer à développer la conciliation qui se développe depuis plusieurs années entre les usages résidentiels, agricoles et récréatifs.

La réalisation du projet soumis entraînera d'importantes retombées économiques, créera de l'emploi pour plusieurs dizaines de personnes et pourra même être bénéfique pour le transport collectif.

Le contexte actuel est excellent pour la réalisation de ce projet. Il faut donc saisir l'opportunité qui s'offre pour bien mettre en place dès maintenant les outils nécessaires à son succès.

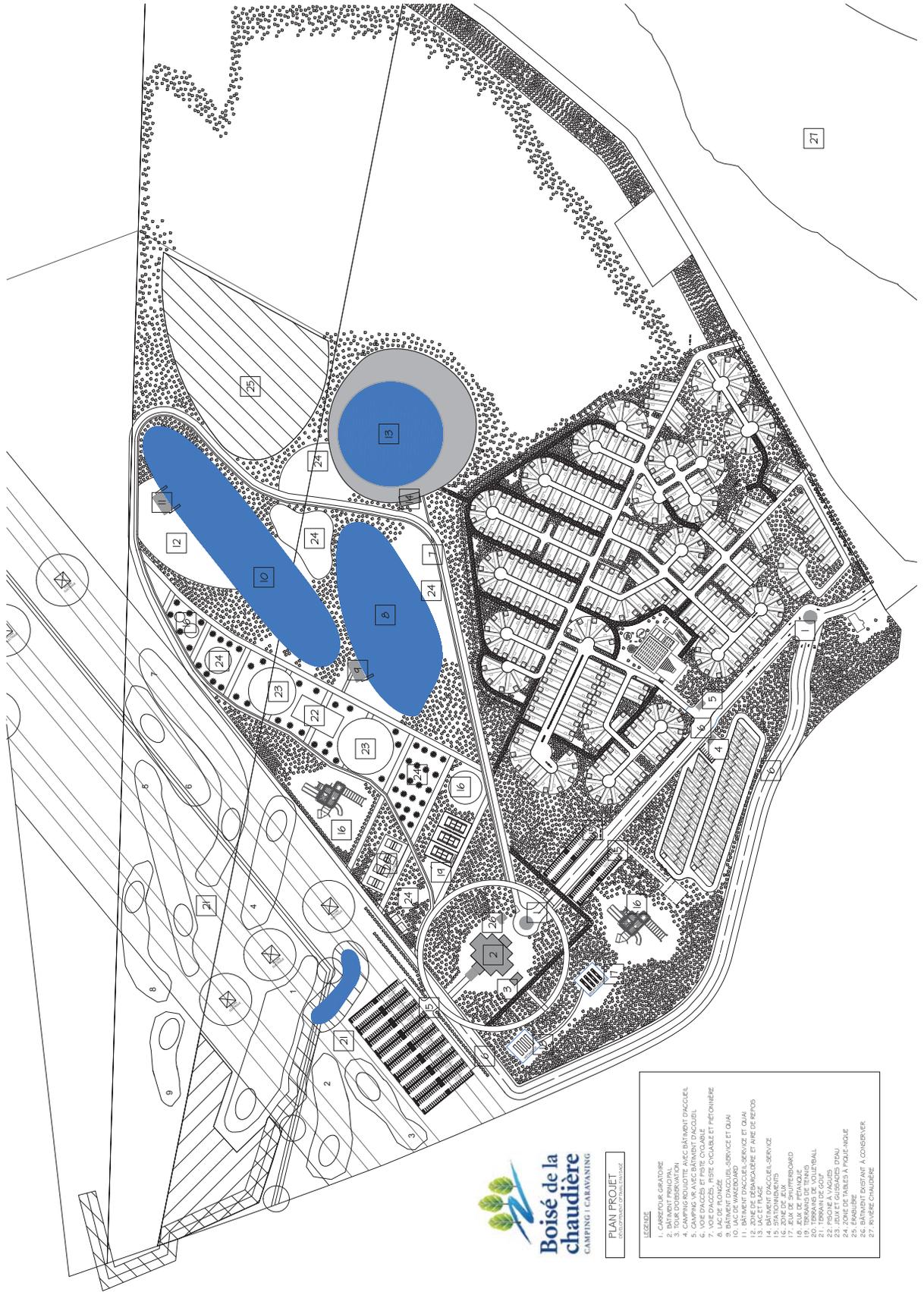
Lévis, ce 30 novembre 2015

---

M. Nicolas Chouinard

*Pour la compagnie 9079-6145  
Québec inc. et les investisseurs  
impliqués au projet*

Annexe :  
Plan du développement optimal envisagé de  
*Boisé de la Chaudière*



**PLAN PROJET**  
PROJET D'AMÉNAGEMENT

- LEGENDE**
- 1. CARREFOUR GRAYTORE
  - 2. BÂTIMENT PRINCIPAL
  - 3. CAMPING 18x6 AVEC BÂTIMENT D'ACCUEIL
  - 4. CAMPING 18x6 AVEC BÂTIMENT D'ACCUEIL
  - 5. CAMPING 18x6 AVEC BÂTIMENT D'ACCUEIL
  - 6. LAC DE FLONGUE
  - 7. VOIE D'ACCÈS, PISTE CYCLOABLE ET PÉTONNIÈRE
  - 8. LAC DE FLONGUE
  - 9. BÂTIMENT D'ACCUEIL-SERVICE ET QUAI
  - 10. LAC DE WAKESBOARD
  - 11. BÂTIMENT D'ACCUEIL-SERVICE ET QUAI
  - 12. BÂTIMENT D'ACCUEIL-SERVICE ET QUAI
  - 13. LAC ET BÂTIMENT MONDRIENNE ET AIRE DE REPOS
  - 14. BÂTIMENT D'ACCUEIL-SERVICE
  - 15. ZONE DE REPOS
  - 16. ZONE DE REPOS
  - 17. ZONE DE SHUFFLEBOARD
  - 18. ZONE DE SHUFFLEBOARD
  - 19. TERRAINS DE TENNIS
  - 20. TERRAINS DE VOLLEYBALL
  - 21. PISCINE À VAGUES
  - 22. PISCINE À VAGUES
  - 23. ZONE DES TABLES À POQUE
  - 24. ZONE DES TABLES À POQUE
  - 25. ÉTABLISSEMENT
  - 26. BÂTIMENT DESTINÉ À CONSERVER
  - 27. AVENUE CHAUDIÈRE