

Les Scies Mercier

Alternatives à la démolition

Dossier d'appel de projets
24 janvier au 4 mars 2011



Ville de Lévis

24 janvier 2011

Table des matières

1.	Le contexte	3
1.1.	Le traitement de la demande de démolition	3
2.	L'historique du bâtiment	4
3.	L'état physique du bâtiment.....	6
3.1.	L'extérieur du bâtiment.....	6
3.2.	L'intérieur du bâtiment.....	7
3.3.	L'état du bâtiment et l'expertise architecturale.....	8
4.	La mise aux normes et les coûts de réhabilitation.....	9
5.	Un important carrefour stratégique	9
6.	L'évaluation municipale.....	10
7.	Le potentiel d'usage et les règlements municipaux	10
7.1.	Les possibilités d'usage.....	10
7.2.	Le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale...	11
8.	Le projet idéal.....	11
9.	Les possibilités de subvention.....	11
9.1.	Les programmes de subvention municipaux.....	11
9.2.	Les autres possibilités.....	12
10.	Le dépôt d'un projet	12
11.	Les étapes à venir	12
12.	Les références.....	13
13.	Les annexes	13

1. Le contexte

La Ville de Lévis est reconnue pour la richesse de son patrimoine bâti. Le quartier du Vieux Lévis constitue l'une des plus grandes concentrations de bâtiments du 19^e siècle au Québec. Depuis plusieurs années, la municipalité a d'ailleurs mis en place un cadre réglementaire afin de protéger, mettre en valeur et appuyer les initiatives de restauration et de recyclage des bâtiments anciens.

Au cours de l'année 2010, le comité de démolition de la Ville de Lévis a reçu une demande concernant une propriété sise au 26, côte Fréchette à Lévis (lot 2 434 474 du cadastre du Québec). Cet édifice, mieux connu sous le nom de l'entreprise qui l'occupe depuis plus d'un siècle, soit *Les Scies Mercier inc.*, se compose d'une série de bâtiments en bois construits entre 1890 et 1911. Il se situe à un carrefour historique et stratégique de Lévis, à la croisée de la côte du Passage et des rues Wolfe et Dorimène-Desjardins, à mi-chemin entre la terrasse de Lévis et le secteur de la Traverse.



Vue aérienne du secteur et localisation de la propriété. Source : Ville de Lévis

1.1. Le traitement de la demande de démolition

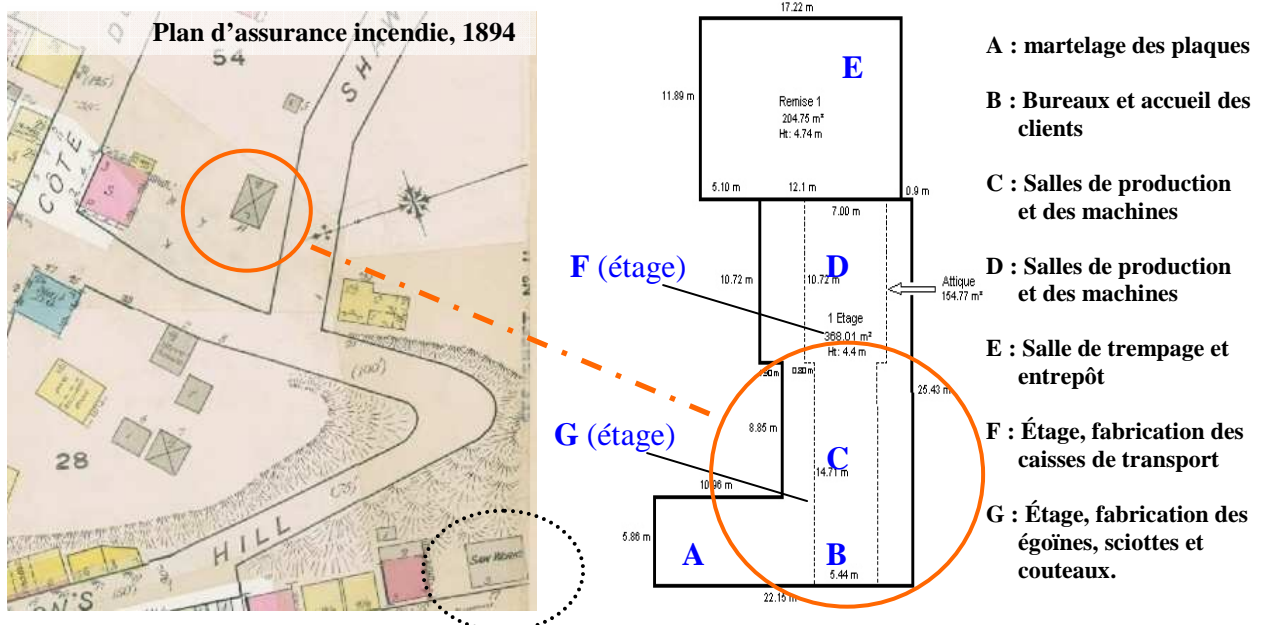
Le bâtiment logeant *Les Scies Mercier inc.* constitue l'un des derniers témoins de l'activité industrielle du 19^e siècle à Lévis. Au-delà de son apparence visuelle, il possède une valeur patrimoniale très forte, notamment en raison de son état d'authenticité. Toutefois, puisque le bâtiment ne répond plus aux besoins de l'entreprise, celui-ci a été mis en vente en juin 2010. La demande de démolition a été étudiée par le comité de démolition de la Ville de Lévis en décembre 2010 et celui-ci a reporté sa décision.

Puisque la Ville de Lévis est préoccupée par l'avenir de ce bâtiment et de son site, elle a constitué un comité chargé d'étudier les différentes possibilités. Dans ce contexte, le comité et le propriétaire actuel lancent un appel de projets visant à trouver un acquéreur intéressé à donner une nouvelle vocation permettant d'assurer la conservation complète ou partielle de cet ensemble immobilier. Cet appel s'adresse donc à toute personne, organisme ou promoteur qui voit un potentiel d'utilisation à ce site et aux bâtiments. Ultiment, un projet pourrait mener à la conclusion d'une transaction avec le propriétaire actuel.

2. L'histoire du bâtiment

L'entreprise *Les Scies Mercier inc.* est l'une des plus anciens manufacturiers d'outils de coupe en Amérique du Nord. Par sa localisation, ses caractéristiques architecturales et son histoire plus que centenaire, le bâtiment des Scies Mercier est l'un des plus importants témoins du patrimoine industriel de Lévis. Il témoigne d'une époque où Lévis représentait une force industrielle et économique de premier ordre au pays.

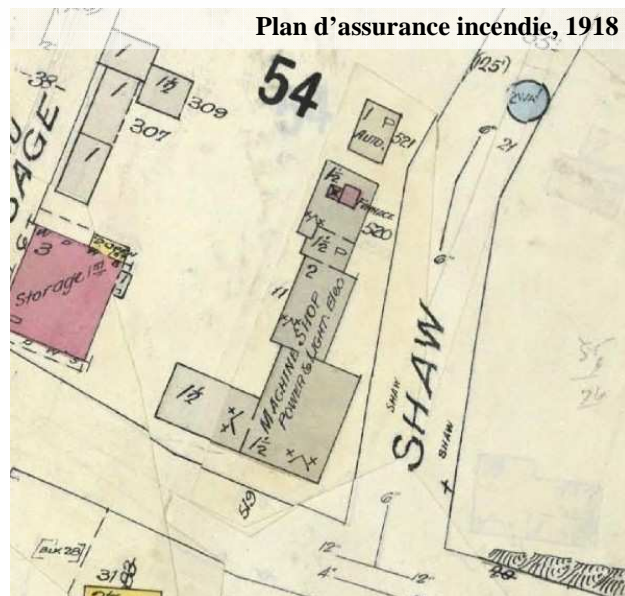
La mise en activité de l'entreprise remonte à 1891, où Napoléon Mercier fonde la Manufacture de Scies de Lévis sur la rue St-Laurent. Le bâtiment original fait aujourd'hui partie de l'ensemble immobilier de Industries Samson, autrefois connu sous le nom de Machinerie Mercier, situé au 5796, rue St-Laurent. Le 22 février 1911, Napoléon Mercier fait l'acquisition de l'ancienne propriété de Moses Cass, un important marchand et épicier de Lévis au 19^e siècle.¹ Un entrepôt se trouvait sur cette propriété et celui-ci fut transformé pour la production de scies (section B et C sur le plan ci-dessous). À la suite de cette acquisition, Napoléon Mercier fait construire plusieurs agrandissements qui donneront la configuration que l'on connaît aujourd'hui.



Localisation originale de la Manufacture sur la rue St-Laurent, en pointillé, et identification de l'ancien entrepôt de Moses Cass qui devient le corps principal du bâtiment des Scies Mercier, tel qu'apparaissant en 1894. Sources : Charles GOAD, *Insurance plan of Quebec South Shore, Province of Quebec*, BAnQ, 1894; Ville de Lévis, plan d'implantation, 2010.

¹ ROY, Pierre-Georges. *Dates Lévisiennes, sixième volume, 1909-1914*. Lévis, Imprimerie Le Quotidien, 1933. p. 98.

La carte d'assurance incendie de 1918 illustre le bâtiment tel qu'il se présente de nos jours, avec les annexes, la salle de trempage et la remise. La façade du bâtiment se trouve sur la côte Fréchette, anciennement Davidson, une artère fort achalandée puisqu'elle faisait le lien entre la côte du Passage et le secteur commercial de la Traverse. De nos jours, c'est l'arrière du bâtiment qui est le plus remarqué, en raison de la reconfiguration de la courbe de la côte Fréchette qui a dévié la circulation de l'avant à l'arrière du bâtiment en 1968-69. Cette reconfiguration et le rehaussement de la voie de circulation donnent par conséquent l'effet que le bâtiment est enfoncé par rapport au niveau de la rue.



Configuration des bâtiments en 1918. Source: Charles GOAD, *Insurance plan of Quebec South Shore*, 1918.



La Manufacture de Scies de Lévis vers 1915
Source : Les Scies Mercier inc.

3. L'état physique du bâtiment

3.1. L'extérieur du bâtiment

Aujourd'hui, l'édifice des Scies Mercier est un bâtiment industriel en bois qui se compose de quatre sections, dont le corps principal, constitué d'un ancien entrepôt, a été construit vers 1890. Les autres ailes sont apparues à partir de 1911. La charpente, ainsi que l'ensemble des revêtements sont en bois. Les toitures, de diverses pentes, sont en tôle. Les fondations sont en partie en maçonnerie de pierre ou en béton coulé. Trois sections sont à l'usage de production industrielle, tandis que la portion sud, se trouvant le long de la côte du Passage, est actuellement utilisée pour l'entreposage.



Identification sur le bâtiment

Photo : Ville de Lévis, Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme



Vue arrière des Scies Mercier de la côte du Passage

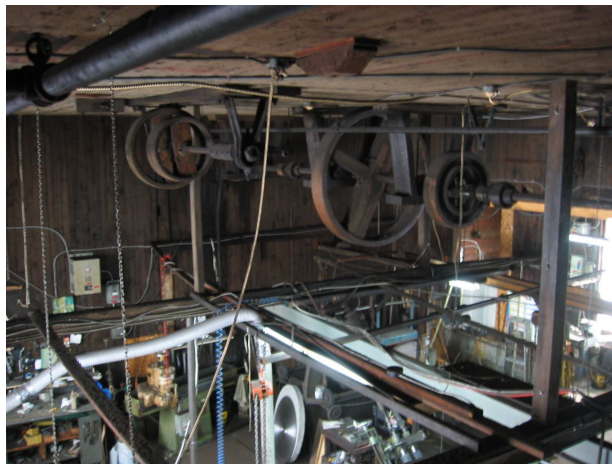
Photo : Ville de Lévis, Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme



Vue de la façade des Scies Mercier de la côte Fréchette
Photo : Ville de Lévis, Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme

3.2. L'intérieur du bâtiment

L'intérieur se présente sous la forme d'espaces ouverts non finis, pour la production industrielle. En plus des ajouts de machines modernes liées à la production, on y retrouve plusieurs éléments anciens, tels que les arbres de couche qui transmettaient le pouvoir aux machines à l'aide de courroies. La conservation de ces éléments est particulièrement étonnante puisque les entreprises les faisaient disparaître à la suite du changement de technologie. Il est donc possible de suivre l'évolution de l'entreprise et de ses activités par les éléments encore en place.



Arbres de couche encore présents dans les bâtiments de production.
Ces éléments sont des traces importantes des premières époques de travail mécanisées.
La disposition des machines a été modifiée suite à l'abandon du système central d'énergie.
Photo : Ville de Lévis, Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme



Ancienne cabine téléphonique dans la section administrative.
La finition des boiseries est nettement plus élaborée et contraste avec la portion de production.
Photo : Ville de Lévis, Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme

3.3. L'état du bâtiment et l'expertise architecturale

Ce bâtiment a fait l'objet d'une expertise de l'état de son enveloppe, à savoir la structure, les revêtements extérieurs, la fenestration, les toitures ainsi que les fondations. Cette expertise a été réalisée en novembre 2010 par la firme Patenaude-Trempe, spécialisée dans les études d'ingénierie et d'architecture, à la demande de la Ville de Lévis.

Cette étude met en lumière l'état sain de la structure du bâtiment et plusieurs de ses composantes. Des recommandations ont d'ailleurs été édictées afin de conserver le bâtiment dans un bon état. Toutefois, des travaux devront être réalisés rapidement afin d'assurer une conservation adéquate. Les revêtements extérieurs et le recouvrement de tôle pour la toiture ont dépassé leur vie utile et devront nécessairement être remplacés à court terme. Le remplacement des fenêtres est également à prévoir, quoique le cadre et les tablettes soient dans un excellent état. Des travaux de rejointoiement des fondations sont également à prévoir.

Le rapport nous informe également qu'un écran pare-air, de type *Tyvek*, devrait être installé avant un nouveau revêtement mural afin d'assurer le confort intérieur, sans isoler le bâtiment. Des travaux d'isolation complets et l'ajout de pare-vapeur sont à proscrire puisqu'ils contribueraient au dépérissement prématuré de la structure et de l'enveloppe de l'édifice. Le système de chauffage actuel permet d'assurer un confort acceptable en période froide, mais des unités de chauffage d'appoint pourraient être ajoutées. Des travaux mineurs mais essentiels devraient également être apportés aux cheminées, dont le mortier est détérioré à certains endroits.

De par sa composition et sa configuration, le bâtiment permet de nombreux usages, mais ceux-ci ne devraient pas solliciter davantage la structure et ses composantes que l'usage actuel. Les

conditions liées à une nouvelle utilisation ne devraient pas comporter une production significative d'humidité ou une surcharge de pression entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment.

4. La mise aux normes et les coûts de réhabilitation

Un projet de recyclage nécessite forcément des investissements. Afin d'avoir un portrait plus complet du potentiel du bâtiment et des investissements nécessaires à sa conservation, la Ville de Lévis a demandé une étude à deux volets à la firme Patenaude-Trempe. Cette étude, actuellement en réalisation, fera état des coûts liés à la mise aux normes du bâtiment dans un scénario d'utilisation publique ou commerciale. Le second volet de l'étude portera sur les coûts de réhabilitation de l'enveloppe du bâtiment en fonction des recommandations. Les conclusions de l'étude en cours de réalisation seront connues en février 2011.

5. Un important carrefour stratégique

L'immeuble est localisé en bordure d'un important axe stratégique de circulation. Cet axe permet de relier plusieurs secteurs d'activité économique, récréo-touristique et culturelle. Du nord au sud, nous retrouvons notamment la Traverse Québec-Lévis, le Parcours des Anses, le Lieu historique national du Chantier A.C. Davie, la terrasse de Lévis, l'Anglicane, la Galerie Louise-Carrier, le Campus Desjardins et enfin, le Centre des congrès et d'exposition de Lévis.

De nombreux projets majeurs et d'importants investissements privés et publics ont été réalisés en bordure de cet axe stratégique. Certains travaux se poursuivront en 2011 et d'autres réalisations se feront en 2012, 2013 et 2014.

D'abord, toute la **côte du Passage** fait l'objet d'une entière réfection, incluant une modification à sa géométrie. L'enfouissement des fils est planifié. Des aménagements paysagers viendront agrémenter celle-ci. Le projet et la nature des modifications sont disponibles pour consultation, à l'adresse suivante :

<http://www.ville.levis.qc.ca/FR/PDF/SIP/2010-09-09-seance-cote-du-passage.pdf>

En complément à la réfection de la côte du Passage, la Ville de Lévis prépare actuellement le réaménagement du boulevard Alphonse-Desjardins (entre la rue Champagnat et le boulevard de la Rive-Sud) et de la rue des Commandeurs.

Quant au **secteur de la Traverse**, une première phase des travaux représentant près de 20 M \$ sera débutée à l'automne 2011 pour se poursuivre jusqu'en 2014. D'autres phases sont planifiées après cette période, totalisant un investissement public total d'environ 50 M \$. Ces investissements permettront de faire du secteur de la Traverse un pôle récréo-touristique majeur et structurant. Le concept réalisé par Daoust Lestage, firme spécialisée en architecture et design urbain et conceptrice de la célèbre Promenade Samuel de Champlain à Québec, a été présenté en juin 2009 et peut être consulté à l'adresse suivante :

http://www.ville.levis.qc.ca/FR/PDF/traverse_amenagement_25juin09.PDF

Enfin, des travaux de réfection et de solidification de la structure de la **terrasse** ont été complétés récemment. En complément à ces travaux, d'autres investissements sont prévus par la Ville de Lévis de manière à consolider cet espace public et à l'animer sur le plan communautaire et

touristique et d'aménager des accès piétons conséquents. Précisons que la terrasse de Lévis constitue un attrait touristique de la région souligné par ailleurs dans le *Guide Michelin*.

En terme d'achalandage, voici quelques statistiques de fréquentation du secteur qui seront amenées à s'accroître dans le futur :

- Bureau d'accueil touristique situé dans le bâtiment de la traverse de Lévis (période touristique 2010) : ~ **32 800** visiteurs
- Parcours des Anses (1^{er} avril-30 septembre 2010) : **248 664** utilisateurs
- Traverse Québec-Lévis (2009-2010)² : **1 964 361** passagers et **172 866** cyclistes

Pour plus d'information, consultez le site Internet de *Tourisme Lévis* au www.tourismelevis.com

6. L'évaluation municipale

L'évaluation municipale de l'immeuble, annexée au présent document (annexe B), indique que l'immeuble de 1 107m² est évalué à 156 500 \$.

Actuellement, la Ville de Lévis ne possède pas de données en ce qui a trait à la valeur marchande détaillée de l'immeuble.

7. Le potentiel d'usage et les règlements municipaux

7.1. Les possibilités d'usage

Puisque cet immeuble est situé dans la zone résidentielle Hc 58-17 dans laquelle aucune activité industrielle n'est autorisée (voir la grille des spécifications des usages présentée à l'annexe C) et considérant que les activités exercées en continu sont antérieures au règlement de zonage actuel, nous devons conclure qu'il s'agit d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis³. Une multitude d'opportunités de remplacement peut être envisagées tant au niveau des habitations, des commerces et des usages publics et communautaires. Toutefois, une autre utilisation industrielle importante ne pourrait être considérée sans une modification au règlement de zonage puisque seules les activités industrielles associées au commerce de détail et d'une superficie limitée à 200 m² pourraient être autorisées.

La majorité des usages commerciaux, publics et communautaires sont autorisés en vertu du règlement de zonage. Néanmoins, précisons que les commerces que nous devons exclure sont

² Source : *Société des traversiers du Québec*, [Rapport annuel de gestion 2009-2010](#).

³ Les dispositions relatives à la modification ou au remplacement d'un usage dérogatoire peuvent s'appliquer tant et aussi longtemps que l'usage dérogatoire protégé par droits acquis ne sera pas abandonné, aura cessé ou été interrompu pendant une période de 12 mois consécutifs. Ces dispositions s'appliquent tant et aussi longtemps que le règlement de zonage actuel sera en vigueur.

ceux de la classe extensive avec fortes contraintes, les débits de boissons, les commerces de gros et les commerces érotiques. Tous les autres usages de nature commerciale doivent être considérés comme possibles. Les usages publics et communautaires sont, à quelques exceptions près, également possibles.

Enfin, en ce qui concerne les possibilités d'implantation, plusieurs facteurs doivent être évalués. À ce propos, la grille des spécifications des implantations est présentée à l'annexe E. Compte tenu toutefois de la complexité que peut représenter l'analyse des documents réglementaires, il serait approprié de contacter un inspecteur du Service de l'arrondissement de Desjardins (418-835-4895) afin de vérifier la faisabilité d'un projet en fonction des règlements applicables.

7.2. Le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

Le secteur est visé par *Le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale relatifs aux secteurs d'intérêt et aux bâtiments de grande valeur patrimoniale* (PIIA). Ce dernier vise à s'assurer de la qualité des interventions dans cette trame ancienne. Tout projet visant à transformer les composantes extérieures, démolir partiellement, agrandir ou toute nouvelle construction sont soumis à l'approbation du conseil d'arrondissement qui aura préalablement pris l'avis du comité consultatif d'urbanisme en patrimoine. Ces deux instances doivent juger de la conformité des travaux en vertu des critères et objectifs prévus au règlement. Pour connaître les objectifs et critères applicables dans l'un ou l'autre des scénarios, il est possible de communiquer avec le Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme (418-835-4960, poste 4957).

8. Le projet idéal

Étant donné la valeur patrimoniale du bâtiment, la conservation intégrale est souhaitée. Néanmoins, pour développer un projet viable, d'autres options peuvent être envisagées. Dans cette éventualité, il faut savoir que certains composants de l'édifice ont une valeur plus importante que d'autres. Ainsi, les sections A, B et C présentées sous forme de plan à la page 4 du présent document méritent une attention particulière en raison de leur intérêt patrimonial. De même, leur état de conservation justifie leur préservation et leur restauration. Toutefois, cela n'exclut pas des modifications à l'aspect actuel de la propriété, même par des ajouts contemporains, dans le but de le recycler à d'autres fins et d'en assurer la pérennité.

Également, les percées visuelles, notamment celles sur le fleuve, demeurent un atout collectif d'importance dont la conservation est souhaitée. À cet égard, des aménagements dans le bâtiment actuel, des modifications et des agrandissements peuvent être envisagés, et ce, sans toutefois nuire de façon significative aux vues existantes.

9. Les possibilités de subvention

9.1. Les programmes de subvention municipaux

Sous réserve des budgets disponibles dans le programme d'aide financière Patrimoine religieux, industriel et gouvernemental (PRIG) de la Ville de Lévis, un projet de recyclage ou de

restauration visant à conserver ou à mettre en état les composantes d'origine extérieures du bâtiment serait admissible à une subvention. Ce programme peut offrir une aide financière pouvant atteindre 300 000 \$. Pour obtenir des renseignements concernant ce programme, on peut joindre le Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme au (418) 835-8284.

9.2. Les autres possibilités

Certains projets pourraient possiblement cadrer dans des programmes d'aide financière provinciaux ou fédéraux. Afin d'obtenir plus de détails sur les programmes en vigueur et les disponibilités financières, nous vous invitons à communiquer avec les directions et ministères concernés.

Également, la Société de développement économique de Lévis (SDÉ) est en mesure d'offrir de l'assistance technique et financière pour le démarrage d'entreprise. On peut joindre la SDÉ au (418) 837-4783.

Parmi les autres opportunités à évaluer, notons qu'une demande de reconnaissance municipale (citation) ou provinciale (classement, reconnaissance) pourrait être déposée. Une telle reconnaissance permettrait d'offrir d'autres possibilités d'aide financière.

10. Le dépôt d'un projet

Le dépôt d'un projet devrait comprendre les éléments suivants :

- La description du projet (usage, spécifications, etc.);
- La distribution des usages dans le bâtiment;
- Les modifications engendrées par le projet (aménagement du site et transformations des bâtiments existants, s'il y a lieu);
- Le mode de propriété (coopérative, copropriété, etc.);
- Les collaborateurs impliqués (organisme, partenaires, etc.);
- Toute autre information jugée pertinente.

Au besoin, des visites peuvent être organisées sur demande en communiquant avec le Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme de la Ville de Lévis.

11. Les étapes à venir

L'appel de projets se déroule du 24 janvier au 4 mars 2010. Les projets déposés durant cette période seront, par la suite, étudiés par le comité interne qui se chargera d'informer les autorités compétentes pour orientation et décision ainsi que le propriétaire actuel de l'immeuble.

12. Les références

Informations générales

Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme : (418) 835- 4960, poste 4957

Ville de Lévis

- Service de l'arrondissement de Desjardins : (418) 835-4895
- Programmes d'aide financière - Service du patrimoine et soutien à l'urbanisme : (418) 835-8284

Autre référence utile

- Société de développement économique de Lévis : (418) 837-4783

13. Les annexes

- Annexe A : Le plan de cadastre
- Annexe B : L'évaluation municipale
- Annexe C : La grille des spécifications des usages
- Annexe D : La grille des spécifications des implantations

Annexe A

Le plan de cadastre



Informations cadastrales

Adresse civique : 26, côte Fréchette Lévis

Numéro de lot : 2 434 474

Numéro de matricule : 5285-45-4535

Zone : Hc 58-17

Annexe B

L'évaluation municipale



1 / 1

Avis d'évaluation

Propriété			
Matricule :	5285-45-4535-0-000-0000	Agglomération :	L
Adresse :	26 COTE FRECHETTE	Arrondissement :	
	Lévis	Code mise à jour :	2- Modification

Propriétaire(s)			
9122-2778 QUEBEC INC.	50 RUE DELISLE	LEVIS (QC)	G6V 6K2

Caractéristiques du terrain			
Front :	65.690 m	Superficie :	1 107.100 m ²
Profondeur :	40.930 m	Superficie zonée :	

Caractéristiques du bâtiment			
Nbre logements :	0	Année de construction :	1905
Nbre d'étages :	1	Année apparente :	1960
Autres locaux :	1		

Caractéristiques spécifiques du bâtiment			
Condo :	Non	Code d'utilisation générale :	6499
Type de bâtiment :		Code d'utilisation du bâtiment :	
Classification du bâtiment :	8 - Construction économique	Code d'utilisation du local :	
EAE :	Non	Unité de voisinage :	1640

Cadastre(s) rénové(s)				
Partie	Lot	Front	Profondeur	Superficie
	2434474			1 107.100 m ²

Cadastre(s) non rénové(s)					
Partie	Lot	Subdivision	Canton	Rang	Paroisse cadastrale
	597	1-2	4		

* Voici la description des abréviations utilisées pour les unités de mesures : p - Pied, p2 - Pied carré, m - Mètre, m2 - Mètre carré, arp - Arpent, ac - Acre et ha - Hectare.

Avis d'évaluation 2008 - 2010 (courante)				Date effective :	2008-01-01	Date du marché :	2006-07-01
	Terrain	Bâtiment	Immeuble	Valeur uniformisée	Facteur comparatif	P. médiane	
Imposable	\$54 500	\$34 400	\$88 900	\$88 011	0.99	101 %	
Non-imposable	\$0	\$0	\$0	Valeur uniformisée pour mutation		Facteur comparatif	
Total	\$54 500	\$34 400	\$88 900		\$104 902	1.18	

Avis d'évaluation 2005 - 2007 (antérieure)				Date effective :	2005-01-01	Date du marché :	
	Terrain	Bâtiment	Immeuble	Valeur uniformisée	Facteur comparatif	P. Médiane	
Imposable	\$42 700	\$28 800	\$71 500	\$72 215	1.01	99 %	
	\$0	\$0	\$0	Valeur uniformisée pour mutation		Facteur comparatif	
Total	\$42 700	\$28 800	\$71 500		\$87 945	1.23	

Avis d'évaluation 2011 - 2013 (rôle déposé)				Date effective :	2011-01-01	Date du marché :	
	Terrain	Bâtiment	Immeuble	Valeur uniformisée	Facteur comparatif	P. Médiane	
Imposable	\$107 800	\$48 700	\$156 500	\$154 935	0.99	101 %	
Non-imposable	\$0	\$0	\$0	Valeur uniformisée pour mutation		Facteur comparatif	
Total	\$107 800	\$48 700	\$156 500		\$154 935	0.99	

Zone(s)

En aucun cas des extraits de ce site ne peuvent être utilisés à des fins de contestation juridique ou de preuve. Seuls les documents émis par le Service du Greffe de la ville et en portant le sceau sont officiels et font preuve de leur contenu.

Date d'impression : 2011-01-10

Date de la dernière mise à jour : 2010-10-14

Version : 1.04a

Annexe C

La grille des spécifications des usages

HABITATION

ZONE	48-01	48-80	57-04	58-04	58-07	58-11	58-15	58-17	58-18	58-22	58-26	58-35	58-36	58-38	58-40
GROUPE ET CLASSE D'USAGE															
HABITATION															
H-1 Unifamiliale isolée	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
H-2 Unifamiliale jumelée								●	●	●	●	●	●	●	●
H-3 Unifamiliale en rangée					● (3)										
H-4 Bifamiliale isolée	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
H-5 Bifamiliale jumelée	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
H-6 Bifamiliale en rangée	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
H-7 Trifamiliale isolée								●	●	●	●	●	●	●	●
H-8 Trifamiliale jumelée								●	●	●	●	●	●	●	●
H-9 Trifamiliale en rangée															
H-10 Multifamiliale isolée								● (6)	● (4)						
H-11 Multifamiliale jumelée															
H-12 Multifamiliale en rangée															
H-13 Habitation collective															
H-14 Maison mobile															
H-15 Chalet															
AUTRES CLASSES D'USAGE															
C-9 Hébergement léger					●										
USAGES SPÉCIFIQUEMENT															
Permis															
6511 Services médicaux												●	●		
6512 Services dentaires												●	●		
Exclus															
AMENDEMENT (NUMÉRO)														804	

Une note apparaissant à la grille de spécification associe à la classe d'usage à laquelle elle relève aux conditions spécifiques qui y sont précisées. Les chiffres indiqués dans la grille de spécification sont le résultat de la combinaison de la classe d'usage et de la classe de zonage.

NOTE: L'emploi exclusif de la grille des spécifications n'est pas suffisant pour garantir la conformité d'une demande de permis ou de certificat. Le texte réglementaire doit être lu en conjonction avec la grille.

● Signifie que l'usage est autorisé.

(3) Le chiffre indique le nombre de logements autorisés pour cette classe d'habitation. Dans le cas d'une habitation multifamiliale jumelée ou dans le cas d'une habitation en rangée, le chiffre indique le nombre total de logements autorisés pour l'ensemble des bâtiments multifamiliaux jumelés ou des bâtiments en rangée.

Annexe D

La grille des spécifications des implantations

VILLE DE
Lévis

ANNEXE 3
Règlement de zonage no _____

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS DES IMPLANTATIONS

HABITATION

GRUPE ET CLASSE D'USAGE	ZONE	HC 48-81	HC 48-90	HC 55-31	HC 57-04	HC 58-04	HC 58-07	HC 58-11	HC 58-15	HC 58-17	HC 58-18	HC 58-22		
DENSITÉ BRUTE (log./ha)		20 à 49	20 à 49	20 à 49	20 à 49	20 à 49	20 à 49	20 à 49	20 à 49	20 à 49	20 à 49	20 à 49		
Unifamiliale isolée														
Marge de recul avant (m) min./max.		4/7	2/5		3/6	2/5		2/5	2/5	1/3	1/3	3/6		
Marge de recul latérale (m)		1,5	1,5		1,5	1,5		1,5	1,5	1	1	1,5		
Marge de recul latérale (m)														
Somme des marges de recul latérales		5	5		5	5		5	5	4	4	5		
Marge de recul arrière (m)														
Pourcentage de la cour arrière		25	25		15	25		25	25	20	20	25		
Hauteur maximale (m)		12	9		9	9		9	9	9	10	9		
Hauteur maximale (étage)		3	2		2	2		2	2	2	3	2		
Aire d'agrément (m2 /log.)														
Norme spéciale										Note 92		Note 92		
Unifamiliale en rangée														
Marge de recul avant (m) min./max.				9/12			6/9							
Marge de recul latérale (m)				5,5			5,5							
Marge de recul latérale (m)														
Somme des marges de recul latérales				11										
Marge de recul arrière (m)				9										
Pourcentage de la cour arrière							20							
Hauteur maximale (m)				10			12							
Hauteur maximale (étage)				3			3							
Aire d'agrément (m2 /log.)														
Norme spéciale				Note 123			Note 10							
Unifamiliale isolée														
Marge de recul avant (m) min./max.		4/7	2/5		3/6	2/5		2/5	2/5	1/3	1/3	3/6		
Marge de recul latérale (m)		1,5	1,5		1,5	1,5		1,5	1,5	1	1	1,5		
Marge de recul latérale (m)														
Somme des marges de recul latérales		5	5		5	5		5	5	4	4	5		
Marge de recul arrière (m)														
Pourcentage de la cour arrière		25	25		15	25		25	25	20	20	25		
Hauteur maximale (m)		12	9		9	9		9	9	9	10	9		
Hauteur maximale (étage)		3	2		2	2		2	2	2	3	2		
Aire d'agrément (m2 /log.)														
Norme spéciale										Note 92		Note 92		
Bifamiliale jumelée														
Marge de recul avant (m) min./max.			2/5		3/6		2/5			1/3	1/3			
Marge de recul latérale (m)			3		3		6			3	3			
Marge de recul latérale (m)														
Somme des marges de recul latérales			6		6									
Marge de recul arrière (m)														
Pourcentage de la cour arrière			25		15		20			20	20			
Hauteur maximale (m)			9		9		12			9	10			
Hauteur maximale (étage)			2		2		3			2	3			
Aire d'agrément (m2 /log.)											20			
Norme spéciale							Note 10			Note 92				
AMENDEMENT (NUMÉRO)				473										

N.B.: L'emploi exclusif de la grille des spécifications n'est pas suffisant afin d'établir la conformité d'une demande de permis ou de certificat.
Le texte réglementaire prévaut.

GRUPE ET CLASSE D'USAGE	48-81	48-90	57-04	58-04	58-07	58-11	58-15	58-17	58-18	58-22
DENSITÉ BRUTE (log./ha)	20 à 49	20 à 49	20 à 49	20 à 49	20 à 49	20 à 49	20 à 49	20 à 49	20 à 49	20 à 49
Trifamiliale isolée										
Marge de recul avant (m) min. / max.	4.7	2/5	3/6	2/5	2/5	2/5	2/5	1/3	1/3	2/5
Marge de recul latérale (m)	2	2	2	2	4	2	1.5	1	1	1.5
Marge de recul latérale (m)					10					
Somme des marges de recul latérales	6	6	6	6		6	5	4	4	5
Marge de recul arrière (m)										
Pourcentage de la cour arrière	25	25	15	25	20	25	25	20	20	25
Hauteur maximale (m)	12	9	9	9	12	9	9	9	10	9
Hauteur maximale (étage)	3	2	2	2	3	2	2	2	3	2
Aire d'agrément (m ² /log.)									20	
Norme spéciale					Note 10			Note 92		Note 92
Trifamiliale jumelée										
Marge de recul avant (m) min. / max.					2/5			1/3		
Marge de recul latérale (m)					6			3		
Marge de recul latérale (m)										
Somme des marges de recul latérales										
Marge de recul arrière (m)										
Pourcentage de la cour arrière					20			20		
Hauteur maximale (m)					12			9		
Hauteur maximale (étage)					3			2		
Aire d'agrément (m ² /log.)										
Norme spéciale					Note 10			Note 92		
Multifamiliale jumelée										
Marge de recul avant (m) min. / max.										
Marge de recul latérale (m)										
Marge de recul latérale (m)										
Somme des marges de recul latérales										
Marge de recul arrière (m)										
Pourcentage de la cour arrière										
Hauteur maximale (m)										
Hauteur maximale (étage)										
Aire d'agrément (m ² /log.)										
Norme spéciale										
Multifamiliale isolée										
Marge de recul avant (m) min. / max.	2/5	3/6								
Marge de recul latérale (m)	3	3						1/3	1/3	
Marge de recul latérale (m)								3	3	
Somme des marges de recul latérales	6	6						6	6	
Marge de recul arrière (m)										
Pourcentage de la cour arrière	25	20						20	20	
Hauteur maximale (m)	9	9						9	10	
Hauteur maximale (étage)	2	2						2	3	
Aire d'agrément (m ² /log.)										
Norme spéciale								Note 92		
AMENDEMENT (NUMÉRO)										

N.B.: L'emploi exclusif de la grille des spécifications n'est pas suffisant afin d'établir la conformité d'une demande de permis ou de certificat. Le texte réglementaire prévaut.
Une note apparaissant dans une case est définie à l'annexe 4

Feuille no 32

Adoptée le 9 novembre 1992

- Note 84: La superficie maximale de plancher est de neuf mille mètres carrés (9 000 m²) pour l'ensemble des bâtiments de commerce ou de service utilisés aux fins d'un seul usage commercial ou de service; la superficie maximale de plancher est de cinq cent mètres carrés (500 m²) pour l'ensemble des bâtiments utilisés aux fins d'un seul usage industriel.
- Note 85: Le quatrième paragraphe de l'article 4.4 du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme no 237 ne s'applique pas.
- Note 86: La marge de recul latérale minimale est fixée à deux mètres (2 m). Lorsqu'un terrain est adjacent à un parc, la marge de recul latérale minimale peut être réduite à un mètre soixante-dix (1,70 m) du côté du parc.
- Note 87: La hauteur minimale est de deux (2) étages ou sept mètres (7 m) de hauteur.
- Note 88: La marge de recul du bâtiment est de trente mètres (30 m) par rapport au quai et la bordure fluviale. Dans tous les autres cas, la marge de recul doit être équivalente à la moitié (1/2) de la hauteur du bâtiment.
- Note 89: Le faite du toit de tout bâtiment ne peut excéder la cote d'élévation de deux cent vingt pieds (220 pi. ou 67,05 m) et la partie visible du bâtiment du côté nord — nord-ouest ne peut être de plus de seize mètres (16 m).
- Note 90: Le rez-de-chaussée doit être occupé uniquement par un ou des usages commerciaux.
- Note 91: Nonobstant toute disposition contraire, une marge de recul latérale ou arrière, ou toute distance périphérique délimitée en fonction d'un ensemble immobilier, qui est adjacente à un terrain situé en bordure de la rue Saint-Onézime, est fixée à dix mètres (10 m) et, qui est adjacente à un terrain situé en bordure de la rue Marguerite-d'Youville, est fixée à sept virgule cinq mètres (7,5 m).
- Note 92: Nonobstant toute disposition contraire, un entretoit peut être utilisé à des fins de logement sans être considéré comme un étage au sens du présent règlement, aux conditions suivantes:

- aucune sortie extérieure (porte, porte-fenêtre);
- une hauteur additionnelle maximale à celle prescrite de trois mètres (3 m) est autorisée;
- aucune modification de la toiture à l'exception des ouvertures;
- les nouvelles lucarnes doivent être d'une largeur maximale d'un mètre cinquante (1,50 m).

Note 93: La superficie moyenne de plancher des logements est fixée à cinquante mètres carrés (50 m²).

Note 94: La marge de recul avant minimale est de dix mètres (10 m) en bordure du boulevard de la Rive-Sud.

Note 95: Nonobstant toute disposition contraire aux règlements d'urbanisme, un permis de lotir, un permis de construire et un certificat d'autorisation peuvent être émis pour un terrain, un bâtiment ou une partie de bâtiment afin de constituer une propriété distincte servant à un usage autorisé sans que les normes d'implantation concernant les marges de recul latérales et arrière soient respectées. Dans ce cas, les marges de recul latérales et arrière peuvent être nulles sauf si elles sont contiguës aux limites de la zone; dans un tel cas, les normes d'implantation prescrites s'appliquent. **(Amendement-règl. #306/ 29-06-93)**

Note 96: La superficie maximale de plancher au sol pour un bâtiment principal servant à des usages de classe restauration (C-7), hébergement léger (C-9), aux ateliers d'artisans, d'artistes ainsi qu'à la vente au détail de ces produits (5999) est fixée à trois cents mètres carrés (300 m²). **(Amendement-règl. #341/ 27-10-93)**

Note 97: En bordure de la rue Monseigneur-Bourget, la marge de recul avant prescrite est de cinq mètres quarante (5,40 m) minimum et de huit mètres vingt (8,20 m) maximum.

La marge de recul avant prescrite peut être nulle et d'au plus trois mètres (3 m) en bordure de la rue Saint-Joseph et des autres rues. **(Amendement-règl. #348/ 18-10-93)**

Ville de Lévis

24 janvier 2011