

# Mémoire déposé dans le cadre de la consultation portant sur la Vision du patrimoine de la Ville de Québec

---

Par les élus de Démocratie Québec

Paul Shoiry, chef de l'opposition officielle, conseiller municipal du district Saint - Louis – Sillery

Monsieur Yvon Bussièrès, conseiller municipal du district Montcalm-Saint-Sacrement

Madame Anne Guérette, conseillère municipale du district Cap-aux-Diamants

14 juillet 2016

# Table des matières

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>L’ACTION SOCIALE .....</b>	<b>4</b>
<i>La densification .....</i>	4
<i>L’aide à la conservation et à la restauration du patrimoine bâti et à la rénovation domiciliaire .....</i>	5
<b>L’ACTION CULTURELLE .....</b>	<b>8</b>
<i>Le site patrimonial du Vieux-Québec .....</i>	9
<i>Les sites patrimoniaux de Beauport et Charlesbourg .....</i>	9
<i>Le site patrimonial de Sillery .....</i>	11
<i>Les terres agricoles .....</i>	12
<b>L’ACTION ÉCONOMIQUE .....</b>	<b>14</b>
<i>Le patrimoine religieux .....</i>	14
<i>Une Grande Allée muséale, culturelle et touristique .....</i>	15
<i>Le tourisme patrimonial .....</i>	15
<b>L’ACTION POLITIQUE .....</b>	<b>17</b>
<i>Les outils réglementaires .....</i>	18
<i>Être proactifs .....</i>	19

## INTRODUCTION

---

*« Le patrimoine est la richesse des civilisations, l'âme des peuples. Négliger notre patrimoine, c'est trahir l'esprit des lieux dont nous avons hérité pour notre enrichissement collectif. »*

-Michaëlle Jean

Depuis 10 ans, la Ville de Québec a tenu plusieurs consultations, adopté des politiques et des plans d'action, réalisé des études et formé des comités sur les enjeux reliés au patrimoine. Si quelques projets de revitalisation sont dignes de mention, par exemple, la bibliothèque Monique-Corriveau, la Maison de la littérature ou le Monastère des Augustines, il s'avère aujourd'hui qu'une menace plane sur le patrimoine de Québec. D'une part, la pression exercée par les promoteurs immobiliers est de plus en plus forte, d'autre part, le manque de soutien financier aux propriétaires de bâtiments patrimoniaux est criant. Il existe bien peu d'actions concrètes pour accompagner ces derniers dans leur projet de développement.

Dans le cadre de ce mémoire, nous souhaitons donc présenter des propositions d'action concrète en vue de renverser la tendance actuelle et contribuer à sauvegarder les patrimoines bâti, paysager, agricole et immatériel.

Les facettes du patrimoine sont multiples et nous les avons regroupées dans ce mémoire en quatre grands axes d'actions : sociale, culturelle, économique et politique. L'action sociale correspond à la capacité de mobiliser les citoyens collectivement et individuellement dans la préservation du patrimoine. L'action culturelle témoigne des savoir-faire des générations passées et de notre identité qu'il soit bâti, mobilier, agricole, archivistique ou immatériel. L'action économique du patrimoine découle du fait qu'il peut contribuer de façon significative à la vitalité économique d'une communauté. Enfin, l'action politique du patrimoine concerne les outils dont disposent les élus afin de préserver et mettre en valeur le patrimoine.

## L'ACTION SOCIALE

---

Démocratie Québec considère que le patrimoine est une richesse collective et que pour cette raison, la participation de la collectivité est incontournable dans l'important chantier de la sauvegarde et de la mise en valeur du patrimoine.

Le patrimoine possède le pouvoir de dynamiser une communauté. Il favorise la cohésion sociale. Il encourage la volonté d'un individu de contribuer à l'existence de sa communauté. En témoigne le travail colossal accompli par les centaines de bénévoles membres de sociétés historiques et de comités du patrimoine présents sur l'ensemble du territoire de la Ville de Québec.

La préservation et la mise en valeur du patrimoine favorisent le regroupement d'individus autour de projets communs et locaux, porteurs d'identité collective. Ainsi, le patrimoine donne envie d'agir, de participer, de donner de soi pour enrichir la communauté.

### *La densification*

En ce sens, la préoccupation des citoyens de Québec pour leur patrimoine est réelle et plusieurs citoyens s'inquiètent particulièrement du patrimoine bâti. En témoignent leurs implications dans tous les débats entourant la préservation de sites, bâtiments ou milieux naturels de la Ville de Québec. Il faut dire que ces dernières années, la Ville a connu d'importants changements dans son développement urbain. Nous avons assisté à une multiplication de projets immobiliers dans plusieurs quartiers résidentiels qui le plus souvent s'intégraient mal au bâti existant et qui ne respectaient pas le milieu patrimonial d'origine.

La question du patrimoine est donc fortement liée aux enjeux de densification, actuellement réalisée de façon anarchique et sans vision. De nombreux projets de développement autorisés par la Ville, sans les mesures de protection nécessaires, sont venus modifier de façon importante les milieux de vie et l'environnement bâti dans plusieurs secteurs de la Ville. C'est avec cette préoccupation bien présente qu'un groupe de citoyens a mis sur pied le Comité pour une densification respectueuse (CDR). Celui-ci regroupe plusieurs citoyens interpellés par la dégradation des quartiers sur l'ensemble du territoire de la Ville de Québec ainsi que par la protection du patrimoine arboricole. Il a fait de son cheval de bataille tous les enjeux liés à la densification.

La réponse de la Ville a été l'adoption du R.V.Q. 2220, en juillet 2014, instaurant des Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour les projets de densification. Or, le bilan que nous en faisons aujourd'hui dénote encore d'importantes lacunes qui ne pourront être corrigées que par un règlement amendé. Nous constatons que plusieurs projets s'intègrent encore mal à l'environnement naturel, patrimonial et social et que certains gabarits sont toujours autant disproportionnés par rapport aux autres bâtiments environnants.

Ainsi, lorsqu'il est question de préservation du patrimoine, nous considérons que les enjeux de densification doivent être au premier plan. Une véritable vision du patrimoine doit impérativement introduire des mesures afin que les projets de densification se fassent de façon intelligente et soient encadrés rigoureusement en harmonie avec l'environnement bâti, paysager, patrimonial et social. Il serait aussi important de créer des zones de protection

patrimoniale du bâti existant afin de préserver des lieux où se retrouvent, par exemple, des résidences unifamiliales ou des caractères particuliers, comme le Faubourg Saint-Michel.

En ce sens, Démocratie Québec souhaite que soit préservés et réanimés les quartiers centraux et les centres-villes d'origine qui constituent des écoquartiers naturels par la mixité sociale et d'usage et par une densité à échelle humaine. Les quartiers anciens et les pôles urbains, comme Limoilou, Saint-Jean-Baptiste ou Sainte-Foy ont déjà les attributs d'un écoquartier. Nous souhaitons les préserver, les mettre en valeur et exploiter leur signature.

### *L'aide à la conservation et à la restauration du patrimoine bâti et à la rénovation domiciliaire*

Cette vision doit avant tout permettre la préservation et le rafraîchissement du parc immobilier existant plutôt que de continuer à démolir systématiquement des maisons saines et des bâtiments à valeur patrimoniale. Dans le contexte où le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération est présentement en révision et que des décisions importantes devront être prises quant au développement de la Ville, nous croyons que l'élaboration de la présente vision du patrimoine est l'occasion privilégiée afin que la Ville envoie un signal clair en faveur de la rénovation du parc immobilier et du recyclage des bâtiments patrimoniaux existants. C'est le cas autant pour les bâtiments privés que ceux à caractère public, comme les équipements de proximité.

Des bâtiments au caractère distinctif comme le Centre Durocher, considéré comme un lieu identitaire important par les citoyens de Saint-Sauveur, ne devraient pas être menacés. Pas plus que le Couvent de Beauport toujours en attente de travaux de restauration.

Il est important que la Ville soutienne et accompagne davantage les propriétaires de bâtiments patrimoniaux qui doivent réaliser des travaux de rénovation sur leur propriété. Nous savons tous que l'exécution de tels travaux entraîne des coûts importants pour les propriétaires qui assument la grande partie de la facture alors que les retombées sont dirigées vers la Ville ou les différents paliers de gouvernement. Pensons ici aux revenus divers de taxation. À titre d'exemple, chaque dollar investi par l'entremise de l'ancien Programme rénovation Québec (PRQ) se traduisait par près de 10 \$ en travaux<sup>1</sup>.

Bien que certains programmes existent actuellement et permettent d'offrir une aide minimale pour la rénovation et la restauration de bâtiments, par exemple, le Programme de rénovation de façade, dont le délai d'attente est actuellement de cinq ans, et le Programme d'intervention et de restauration de bâtiments situés dans des secteurs à valeur patrimoniale, nous constatons que les sommes allouées sont insuffisantes.

De plus, l'abolition par le gouvernement du Québec du Programme Rénovation Québec, en 2014, a créé un vide important dans l'aide à la rénovation, soit 10M\$ par année (financé à parts

---

<sup>1</sup> Société d'habitation du Québec

[http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/depliant\\_renovation\\_quebec.pdf](http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/depliant_renovation_quebec.pdf). Consulté le 19 novembre 2015.

égales par la Ville et par le gouvernement). Ce vide n'a malheureusement pas été comblé par la Ville qui a fait le choix de ne pas remplacer ce programme, contrairement à la Ville de Montréal qui a mis en place son propre programme. Bien que ce programme ne visait pas exclusivement les bâtiments patrimoniaux, il permettait tout de même d'offrir une aide financière aux propriétaires de bâtiments présentant des défauts majeurs situés dans les quartiers en revitalisation.

Valoriser et rafraîchir le parc immobilier existant, par des programmes de rénovation plus ambitieux, est une approche beaucoup plus responsable et respectueuse de l'environnement bâti. Cela répond davantage aux objectifs visant à inciter les jeunes familles à s'établir dans les pôles structurants et dans les centres urbains. C'est pourquoi, pour nous, il est essentiel que la Ville fasse les démarches nécessaires auprès du ministère de la Culture et des Communications et du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du Territoire afin que les programmes d'aide à la conservation et à la restauration du patrimoine bâti et de rénovation domiciliaire soient reconduits et bonifiés.

**Recommandations :**

- Amender le R.V.Q. 2220 instaurant des Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour les projets de densification;
- Créer des zones de protection patrimoniale du bâti existant et protéger des zones unifamiliales et des secteurs à caractère particulier ;
- Reconduire et bonifier les programmes d'aide à la conservation et à la restauration du patrimoine bâti et de rénovation domiciliaire.

## L'ACTION CULTURELLE

---

Qui veut visiter une ville qui a perdu son âme ? Voilà la menace qui plane sur Venise et aussi sur le Vieux-Québec. D'autres sites, endroits ou bâtiments qui ont un fort potentiel patrimonial sont aussi en situation précaire. Il ne faut pas que le commerce touristique, les développements immobiliers ou l'appétit de certains promoteurs abîment l'intégrité de la ressource, car cela affecte l'attrait des sites et évidemment, leur pérennité. Il est donc important de préserver l'authenticité des lieux et des bâtiments afin de préserver leur attractivité touristique.

N'oublions pas non plus que la Ville de Québec possède en son sein un trésor d'une richesse indescriptible. Quatre des douze sites patrimoniaux décrétés par le Gouvernement du Québec sont situés sur notre territoire.

Des mesures de protection doivent s'appliquer aux sites et aux monuments protégés par un statut particulier afin de préserver le cachet de la Ville. En raison de son statut de site historique du patrimoine mondial reconnu par l'UNESCO, le site patrimonial du Vieux-Québec doit faire l'objet d'une attention spéciale. Mais nous devons aussi poursuivre nos efforts de revalorisation des trois autres sites patrimoniaux, soit ceux de Beauport, Charlesbourg et Sillery.

La qualité de vie des résidents des sites patrimoniaux ne doit pas être laissée pour compte. Nous croyons que les citoyens doivent pouvoir profiter des attraits qu'ont ces sites. Pour ce faire, nous proposons une réflexion sur le type de quartier que les citoyens désirent afin de mieux guider les changements éventuels de réglementation et d'arrimer celle-ci aux besoins réels des citoyens. En ce sens, il ne faut pas perdre de vue l'importance des commerces de proximité.

Avec la pression immobilière des dernières années, les inquiétudes sont vives chez la population. Les citoyens déplorent que trop de bâtiments et de maisons d'intérêts tombent sous les pics des démolisseurs pour faire place à des projets souvent mal adaptés à leurs milieux. De plus, les sites patrimoniaux nécessitent la préservation de percées visuelles qui se retrouvent aujourd'hui menacées par un développement quasi anarchique.

Démocratie Québec est d'avis que la Ville de Québec et ses arrondissements doivent resserrer les règles d'urbanisme aux alentours des sites patrimoniaux afin d'éviter que ces sites ne deviennent des oasis patrimoniales au milieu d'un désert moderne.

Dans le respect du patrimoine, la Ville de Québec devrait également favoriser des projets de logements abordables dans une perspective de mixité sociale afin de permettre à plus de gens d'habiter et de dynamiser ces quartiers. Ainsi, cela encouragerait l'établissement de plus de commerces de proximité et permettrait l'émergence d'une vie de quartier encore plus forte.

Dans un même ordre d'idée, nous pensons que le couvert végétal des sites patrimoniaux devrait être significativement augmenté afin d'embellir les lieux tout en luttant contre la pollution et les îlots de chaleur. De plus, le verdissement représente un bon moyen de camoufler certaines erreurs du passé qui viennent ternir la beauté visuelle de ces lieux d'exception.

Comme de nombreux citoyens, nous sommes également en faveur d'une révision complète des règles de circulation à l'intérieur des limites des sites patrimoniaux afin, d'une part, de favoriser les modes de transports actifs et alternatifs, et, d'autre part, de réduire les désagréments causés



par la vitesse excessive de certains usagers de la route ainsi que du transport par camion qui semble prendre de plus en plus d'importance. Nous sommes convaincus que l'amélioration de la qualité de vie des citoyens aura des conséquences avantageuses sur la protection et la mise en valeur des sites patrimoniaux.

De plus, l'enfouissement des fils électriques reste un enjeu qui est cher aux citoyens. Nous considérons leur enfouissement comme nécessaire et urgent.

### *Le site patrimonial du Vieux-Québec*

Depuis 1985, le Vieux-Québec est inscrit sur la prestigieuse liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. De nombreux investissements ont été faits pour aménager les espaces publics et de nombreuses subventions ont permis de restaurer son cadre bâti.

Comme nous l'avons vu dans une des sections précédentes, les programmes actuels de rénovation de bâtiments sont sous-financés. Plusieurs maisons ou bâtiments du site patrimonial sont à l'abandon, tombent en ruine ou ont tout simplement disparu, certains faute de volonté politique, d'autres faute de financement. Nous n'avons qu'à penser à l'ancien restaurant *À la Bastille chez Bahüaud* et au *Patro Saint-Vincent-de-Paul*.

D'autres bâtiments, ayant un potentiel patrimonial, sont aussi actuellement menacés. Ils sont situés à quelques pas du site patrimonial du Vieux-Québec. La Grande-Allée est sans doute le meilleur exemple. Cette artère a, elle aussi, son lot de bâtiments délaissés : l'église Saint-Cœur-de-Marie, la maison Pollack ou la chapelle historique du Bon-Pasteur en sont des exemples.

Les bâtiments et les maisons situés dans le Vieux-Québec ont vu leur valeur augmenter ces dernières années. Comme ils demandent plus d'entretien et d'investissement, ils sont difficilement accessibles, particulièrement pour les jeunes familles. À ce problème d'accessibilité s'ajoute le phénomène des nouvelles plateformes de location et de réservation de logements, comme Airbnb, très présentes dans le secteur du Vieux-Québec et des environs. Ces plateformes restreignent l'accès à la propriété et favorisent des types d'hébergement à très court terme.

De plus, au fil des ans, les résidents du Vieux-Québec ont aussi vu disparaître leurs services de proximité. Il faut donc s'assurer que ce secteur ne se vide pas de sa population locale. Une Table de concertation a été mise sur pied pour trouver des pistes de solution, mais sans réelle volonté politique, les progrès sont lents et timides.

### *Les sites patrimoniaux de Beauport et Charlesbourg*

Souvent moins connus du grand public, les sites patrimoniaux de Beauport et de Charlesbourg représentent un intérêt sans conteste et témoignent du passé seigneurial, religieux et agricole de la Ville de Québec. Démocratie Québec croit en leur potentiel et estime qu'une attention particulière devrait leur être accordée afin de mieux préserver, valoriser et mettre en valeur le patrimoine qu'ils représentent.

Comme ailleurs, les enjeux liés à la densification inquiètent les citoyens qui habitent les sites patrimoniaux de Beauport et de Charlesbourg. La nécessité de préserver leur identité et leur environnement unique est trop souvent ignorée par certains promoteurs qui choisissent de

construire à moindres coûts, dans une logique purement commerciale. La configuration unique des deux sites requiert des interventions adaptées à leur réalité, et ce dans le respect du cadre bâti existant.

Avant d'autoriser une nouvelle construction, un morcellement de lot ou encore un agrandissement, nous devrions analyser le dossier en regardant l'ensemble patrimonial et non pas seulement le lot en question. Nous sommes également d'avis que l'implantation des maisons en dents de scie devrait être favorisée dans le site patrimonial de Beauport afin de respecter le système parcellaire unique. Le site patrimonial de Charlesbourg a également une configuration particulière et nous croyons que celle-ci devrait être respectée. En bref, toutes modifications situées dans et autour des sites patrimoniaux de Beauport et de Charlesbourg devraient respecter les caractéristiques propres aux sites concernés.

Nous pensons que la Ville de Québec doit revoir ses plans pour certains terrains et bâtiments dont elle est actuellement propriétaire. Par exemple, l'ancienne quincaillerie Laberge située dans le site patrimonial de Beauport (564, avenue Royale), construite vers 1840 et acquise par la Ville de Beauport tout juste avant les fusions municipales, est aujourd'hui laissée à l'abandon par la Ville de Québec. Pourtant, l'évaluation patrimoniale faite par la firme Patri-Arch souligne son intérêt historique et patrimonial pour l'arrondissement de Beauport et recommande, « dans une optique de développement durable [qu'elle] soit conservée, à la condition toutefois que des travaux lui permettent de mieux s'intégrer à son milieu »<sup>2</sup>. À notre avis, le bâtiment de l'ancienne quincaillerie doit être conservé et revalorisé, alors que l'ancienne cour à bois représente un potentiel de densification intéressant, mais qui devra être défini en harmonie avec l'esprit du site patrimonial et la volonté des citoyens.

Dans un même ordre d'idée, la Caserne Ronald-Vézina (26-28, rue Vachon) représente à nos yeux un autre défi de préservation du patrimoine. Cette propriété de la Ville de Québec constitue un intérêt patrimonial certain. Il y a près d'un an, en octobre 2015, le Service du développement économique et des grands projets a obtenu le mandat de vendre cette propriété déclarée excédentaire. À ce jour, la caserne est toujours en vente. Cela représente à nos yeux une opportunité de faire les choses différemment. Un projet porteur devrait être élaboré en collaboration avec les citoyens. Ensuite, la Ville de Québec pourra explorer toutes les possibilités de réaliser ledit projet, incluant la vente du bâtiment au privé avec des conditions de développement précises.

Nous pensons que cette façon de faire devrait aussi être utilisée pour le lot numéro 1 150 566 situé dans le site patrimonial de Charlesbourg, déclaré excédentaire et actuellement mis en vente par la Ville de Québec.

Voilà en somme quelques exemples de propriétés municipales situées dans les limites des sites patrimoniaux. Nous sommes d'avis que l'approche proposée devrait s'appliquer à toutes les propriétés actuelles et futures de la Ville de Québec, situées dans les secteurs patrimoniaux,

---

<sup>2</sup> Dubois, Martin et al. (2005). L'ancienne quincaillerie Laberge. 564, avenue Royale, Québec. Évaluation patrimoniale. P. 24

lorsqu'elle décidera de s'en départir. Nous ne pouvons nous payer le luxe de nous départir de terrains stratégiques et d'espérer un développement harmonieux par autrui. La Ville doit être partie prenante du développement de son territoire et doit offrir aux citoyens un maximum d'opportunités de s'y impliquer.

De plus, devant le développement immobilier important que connaissent les secteurs limitrophes au site patrimonial de Beauport, nous considérons urgent de faire pression sur le gouvernement du Québec afin d'inclure le secteur Everell dans les limites du site patrimonial. Une attention particulière devrait également être portée au secteur Montmorency, appelé à se développer dans les prochaines années notamment avec la requalification du boulevard Sainte-Anne.

Considérant aussi que les sites patrimoniaux de Beauport et de Charlesbourg sont des vestiges architecturaux importants du passé seigneurial et agricole de Beauport et de Charlesbourg, nous nous rangeons du côté des citoyens qui demandent plus de restrictions afin d'éviter que d'autres bâtiments et dépendances secondaires disparaissent du territoire. La Ville de Québec devrait inclure dans sa vision du patrimoine l'adoption d'un règlement venant établir certains critères à prendre en compte lors de l'analyse d'un projet de démolition ou de transformation d'un bâtiment secondaire visible de la rue.

### *Le site patrimonial de Sillery*

Depuis des années, le sort du site patrimonial de Sillery inquiète des milliers de citoyens. Ceux-ci se sont exprimés à maintes reprises dans le cadre des consultations menées par la Ville de Québec et le Ministère de la Culture. Le dernier exercice a été l'adoption du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du site patrimonial de Sillery et ses environs. Or, ce PPU va détruire une partie du patrimoine paysager du site patrimonial et permettre le lotissement des grands domaines. Par exemple, les grands espaces ouverts en direction du fleuve sur les terres du collège Jésus-Marie seront détruits par un PPU qui devait à l'origine les protéger. Celui-ci va à l'encontre de la conservation des grandes unités de paysage de l'arrondissement historique et du système parcellaire d'origine.

Malgré les consultations, les préoccupations des citoyens n'ont pas été entendues. Démocratie Québec souhaite toujours la préservation et la mise en valeur du site patrimonial de Sillery, tout en autorisant le recyclage et parfois l'agrandissement de bâtiments existants ainsi que de nouvelles constructions. Ceci répondrait aux besoins des citoyens et aux familles désirant s'établir près des quartiers centraux et des services.

De plus, le PPU du site patrimonial de Sillery et ses environs, adopté récemment, n'a pas inclus l'intégration des différents sites d'intérêt comme le propose le circuit Cap en Cap<sup>3</sup> mettant ainsi ce dernier en péril. Ce projet de circuit patrimonial et touristique reprend concrètement l'idée de lier les quartiers des navigateurs Cartier et Roberval, sur le cap Rouge, à ceux de Champlain au Cap Diamant. Le volet axé sur le développement de l'industrie touristique met la rue Maguire en plein cœur de ce circuit linéaire. Malheureusement, avec les plans actuels de la Ville, ces sites d'intérêt historique seront noyés dans les unités d'habitations. Malgré tout, Démocratie Québec

---

<sup>3</sup> Héritage Québec, avril 2015. Québec, capitale du tourisme culture. Projet de Cap en Cap.

croit que la Ville de Québec devrait maintenant mettre tout en oeuvre pour favoriser la réalisation de ce projet.

Finalement, Démocratie Québec croit que les citoyens de Sillery devraient pouvoir avoir leur mot à dire au sujet des développements immobiliers qui feront leur apparition sur l'avenue Maguire, qui possède sa propre signature architecturale; particulièrement sur l'avenir du terrain très convoité situé près de la bibliothèque et de la caserne de pompiers. Rappelons que les projets de cette artère commerciale sont exclus de tout processus référendaire depuis l'adoption du PPU.

### *Les terres agricoles*

Le patrimoine agricole est une partie intégrante du paysage de la Ville de Québec. Or, avec le dépôt en avril dernier du premier projet de schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération, ce patrimoine est de plus en plus menacé par la volonté de la Ville de procéder aux dézonages de certaines des terres pour en faire du développement résidentiel. C'est notamment le cas des terres des Sœurs de la Charité.

Nous croyons que de poursuivre dans cette voie irait à l'encontre des principes de développement durable et de préservation du patrimoine. D'autant plus qu'il n'y pas eu de véritable réflexion collective sur l'avenir de ces terres en milieu urbain.

Avant d'autoriser la construction de nouveaux immeubles sur ces terres, nous privilégions le recyclage des immeubles et terrains existants. Tel que nous l'avons demandé dans le cadre des consultations sur le schéma d'aménagement et de développement, nous croyons que, par mesure préventive, les terres agricoles sous la juridiction de la Commission de la protection du territoire agricole ou inscrites dans la zone agricole de la Ville de Québec doivent être désormais soustraites à toute modification de zonage et à l'ajout d'usages incompatibles avec la vocation agricole.

### **Recommandations :**

- Resserrer les règles d'urbanisme aux alentours des sites patrimoniaux;
- Augmenter le couvert végétal dans les sites patrimoniaux;
- Réviser les règles de circulation à l'intérieur des limites des sites patrimoniaux;
- Poursuivre l'enfouissement des fils;
- Favoriser l'implantation des maisons en dents de scie dans le site patrimonial de Beauport;
- Encadrer le développement des immeubles dont la ville souhaite se départir;
- Inclure le secteur Everell dans les limites du site patrimonial de Beauport;
- Adopter un règlement venant établir certains critères à prendre en compte lors de l'analyse d'un projet de démolition ou de transformation d'un bâtiment secondaire visible de la rue;
- Favoriser le recyclage des bâtiments avant d'autoriser les constructions neuves ou les agrandissements;
- Mettre tout en oeuvre pour favoriser la réalisation du projet de circuit patrimonial et touristique *Cap en Cap*;
- Soustraire les terres agricoles sous la juridiction de la Commission de la protection du territoire agricole ou inscrites dans la zone agricole de la Ville de Québec à toute modification de zonage et à l'ajout d'usages incompatibles avec la vocation agricole.

## L'ACTION ÉCONOMIQUE

---

Reconnaître le potentiel économique du patrimoine est indispensable. Le patrimoine est un levier de développement économique encore trop souvent sous-estimé et sous-exploité. Par ailleurs, le patrimoine est une ressource qui n'est pas renouvelable : la démolition d'un bâtiment ou d'un site ancien est un geste irrévocable. Nous devons prendre conscience collectivement de la nécessité de bien encadrer la connaissance, la préservation, la mise en valeur et la transformation du patrimoine bâti. Face aux forces des marchés immobiliers, ce dernier est plus vulnérable. Préserver un bâtiment ancien bien construit constitue sans aucun doute une économie globale qui répond aux exigences sociales, économiques et environnementales du développement durable.

Le Vieux-Québec est un exemple parfait de levier économique. Il est la vitrine de la Capitale-Nationale et constitue l'un des piliers touristiques de la région. Sa réputation est d'envergure internationale. Ainsi, les sommes investies dans la préservation et dans la mise en valeur depuis près de 40 ans constituent aujourd'hui un levier économique incontournable pour la région. Pourtant, comme nous l'avons vu précédemment, il est dans une situation fragile; s'il n'est pas protégé, cette richesse sera de plus en plus difficile à exploiter.

### *LE PATRIMOINE RELIGIEUX*

L'héritage des communautés religieuses a fortement influencé le développement de Québec. Or, depuis quelques années, nous avons perdu une grande partie de notre patrimoine religieux par un manque de soutien et de volonté réelle de la Ville. Alors que le paysage de Québec comptait un grand nombre d'églises et de propriétés conventuelles, on voit aujourd'hui que ce patrimoine s'effrite petit à petit par la pression du développement immobilier. Des 56 propriétés conventuelles identifiées par l'architecte Martin Dubois en 2006<sup>4</sup>, une grande majorité a été transférée aux mains du privé sans cadre de développement, ce qui place la ville en mode réaction et ce qui rend plus difficile la participation en amont du milieu.

Pourtant, en 2014, plus de 1,2 million de personnes sont passées par Québec pour admirer son patrimoine religieux. D'ailleurs, deux études nous informent que le patrimoine religieux génère, au minimum, plus de 82 millions \$ de retombées touristiques annuellement dans la région de Québec<sup>5</sup>. À l'heure où l'avenir des églises de la Ville est incertain, investir dans la préservation, la mise en valeur et la transformation des églises constitue un investissement à long terme. Non seulement cela permet d'attirer les visiteurs, tel que le font la Basilique-Cathédrale Notre-Dame de Québec et l'église de Notre-Dame-des-Victoires, mais permet également d'offrir aux citoyens

---

<sup>4</sup> Patri-Arch, août 2006. Évaluation patrimoniale des couvents, monastères et autres propriétés de communautés religieuses situés sur le territoire de la ville de Québec.

<sup>5</sup> Office du Tourisme de Québec. <http://www.quebecregion.com/fr/bulletins-electroniques/effet-destination/2015/octobre-2015/patrimoine-religieux/>

de Québec des infrastructures patrimoniales et culturelles de qualité. Citons en exemple les récentes conversions de l'église St-Denys-du-Plateau et de l'ancien temple Wesley devenu la Maison de la littérature, deux hauts phares du réseau des bibliothèques de la ville et témoins incontournables de réussites architecturales.

Il est donc primordial qu'il y ait une vaste réflexion, en collaboration avec les communautés religieuses, le diocèse de Québec et le ministère de la Culture et des Communications, afin de déterminer les immeubles intouchables qui seront protégés et préservés. La Ville pourrait s'approprier certains de ces immeubles, par exemple, par des acquisitions, ce qui permettrait de mieux contrôler leur développement et encadrer d'éventuels projets de transformation.

### *Une Grande Allée muséale, culturelle et touristique*

Les élus de Démocratie Québec croient au potentiel patrimonial de la Grande-Allée. L'objectif général du projet de parcours *Grande-Allée muséale, culturelle et touristique* est de reconnaître la valeur historique, architecturale, paysagère et symbolique du tronçon de cette artère situé à l'est de l'avenue des Érables. Nous recommandons de lui attribuer un statut de protection particulier afin de reconnaître officiellement sa valeur patrimoniale et de favoriser la préservation et la mise en valeur de ses caractéristiques urbaines, paysagères, et architecturales. Ce secteur qui ne jouit actuellement d'aucune protection est un lieu soumis aux pressions des développeurs immobiliers.

Depuis les années 60, ce secteur a perdu un bon nombre de ses composantes. Nous souhaitons donc protéger son riche patrimoine bâti. Un statut de protection permettrait de reconnaître la valeur patrimoniale particulière accordée à cette artère et favoriserait un contrôle plus serré des interventions, par exemple, pour les démolitions, les nouvelles constructions, les restaurations et les agrandissements. Le tout dans un souci de vitalité culturelle sur la Colline parlementaire. Bref, ce projet pourrait donner l'exemple et ouvrir la voie à la restauration et à la préservation d'autres bâtiments patrimoniaux et potentiellement menacés de disparition, comme la Chapelle historique du Bon-Pasteur et la Maison Pollack.

### *Le tourisme patrimonial*

La plupart des touristes qui visitent Québec se limitent le plus souvent au centre-ville. Pourtant, les points d'intérêts touristiques et culturels que représentent les sites patrimoniaux de Beauport, de Charlesbourg et de Sillery représentent un potentiel de développement économique certain.

Considérant les attraits importants qu'ont les sites patrimoniaux, nous pensons que la Ville de Québec et ses partenaires devraient soutenir plus de projets visant à faire connaître ce patrimoine commun aux nombreux visiteurs, par exemple, le projet *De Cap en Cap*<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Héritage Québec, avril 2015. Québec, capitale du tourisme culture. Projet de Cap en Cap.

En mettant de l'avant les attraits culturels et historiques de nos sites patrimoniaux et en soutenant la création d'entreprises locales, nous pensons que tout le potentiel de développement du secteur touristique dans les sites patrimoniaux est possible.

**Recommandations :**

- Promouvoir le tourisme religieux, culturel et patrimonial;
- Déterminer les immeubles intouchables qui seront protégés et préservés en collaboration avec les communautés religieuses, le diocèse de Québec et le ministère de la Culture et des Communications;
- Accorder un statut patrimonial aux églises que nous souhaitons conserver;
- S'approprier certains de ces immeubles, par exemple, par des acquisitions;
- Mettre en place le projet de parcours *Grande-Allée muséale, culturelle et touristique*;
- Décréter un statut patrimonial à la Grande-Allée.



## L'ACTION POLITIQUE

---

De par les compétences qui lui sont accordées, la Ville de Québec peut jouer un grand rôle dans la protection et la mise en valeur du patrimoine. Or, aux yeux de bien des citoyens, ce rôle semble être négligé, voire ignoré. «L'arrondissement et la Ville de Québec ne perçoivent pas réellement les citoyens comme des partenaires en matière de patrimoine. Si la démarche municipale était plus transparente, peut-être comprendrions-nous les motivations, peut-être les partagerions-nous même» peut-on lire dans le *Rapport de consultation* du Conseil du patrimoine culturel du Québec sur le *Plan de conservation du site patrimonial de Beauport*<sup>7</sup>. «Les citoyens intéressés par la protection du patrimoine ne sont pas assez entendus actuellement» témoigne le même rapport<sup>8</sup>.

Celui de Charlesbourg n'est pas en reste non plus. Les attentes sont grandes envers la Ville de Québec, un citoyen suggérant même «qu'elle obtienne un consensus avec la population en exprimant de façon ouverte et transparente ses intentions d'harmoniser ses principes de densification urbaine avec le patrimoine à sauvegarder» comme nous pouvons le lire dans le *Rapport de consultation* sur le *Plan de conservation du site patrimonial de Charlesbourg*<sup>9</sup>. L'adoption du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du site patrimonial de Sillery a aussi mis en lumière le manque d'écoute de la Ville.

Soulignons à quel point il est primordial que la Ville se donne une vision cohérente en matière de patrimoine. La gestion à la pièce comme c'est le cas actuellement n'est plus possible. Cette façon de faire met en péril la sauvegarde du patrimoine. Une réflexion globale n'est possible que si elle met les citoyens et les conseils de quartier à contribution. Nous devons décider collectivement de l'inventaire des bâtiments «intouchables» de notre patrimoine que nous souhaitons conserver.

Pour remédier à cette situation, Démocratie Québec croit fermement qu'il faut s'inspirer des constats faits par les populations locales pour adopter les façons de faire et des solutions viables afin d'assurer la préservation et la mise en valeur de ces sites et bâtiments d'exception.

Pour ce faire, nous proposons la mise sur pied d'une table de concertation permanente pour chacun des sites patrimoniaux. Composées de fonctionnaires municipaux, d'élus, de représentants d'organismes et de citoyens, ces tables auraient pour mission d'élaborer une vision d'ensemble du développement de ces sites, en plus d'analyser l'état des lieux et de recommander des actions aux autorités compétentes. Elles devraient également avoir un pouvoir d'initiative afin de s'attarder aux enjeux qui leur semblent les plus importants, notamment en ce qui concerne le zonage et les usages permis. Bien évidemment, celles-ci devront avoir les ressources nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

---

<sup>7</sup> Conseil du patrimoine culturel du Québec. Rapport de consultation. Plan de conservation du site patrimonial de Beauport. Janvier 2015. P.17

<sup>8</sup> Idem.

<sup>9</sup> Conseil du patrimoine culturel du Québec. Rapport de consultation. Plan de conservation du site patrimonial de Charlesbourg. Janvier 2015. P. 12

Plusieurs citoyens ayant exprimé leur méfiance envers la Ville de Québec et ses arrondissements lorsqu'il s'agit de densification et de protection du patrimoine, nous pensons que la mise en place de ces Tables serait un pas vers une meilleure collaboration et une approche différente du développement de notre territoire.

### *Les outils réglementaires*

Les outils réglementaires sont un des leviers les plus importants dont dispose la Ville pour assurer à la fois la préservation du patrimoine et l'intégration harmonieuse de projets de construction ou de rénovation dans le milieu. Ainsi, une réglementation plus ambitieuse doit être mise en œuvre pour préserver cette ressource fragile et non renouvelable qu'est le patrimoine. Les règlements doivent faire en sorte de préserver le patrimoine de la pression énorme que font les promoteurs immobiliers.

Actuellement un certain nombre de bâtiments à caractère patrimonial sont laissés à l'abandon partout sur le territoire de notre ville. À ce sujet, le projet de loi 109 : *Loi accordant le statut de capitale nationale à la Ville de Québec et augmentant à ce titre son autonomie et ses pouvoirs* pourrait accorder à la Ville le pouvoir d'agir directement pour forcer un propriétaire à rénover son immeuble qui se retrouve en état vétuste ou insalubre.

Nous nous réjouissons d'ailleurs que le gouvernement du Québec soit sensible à la réalité vécue sur le territoire de la Ville en matière d'entretien et de salubrité des bâtiments. Or, d'ici l'adoption du projet de loi, la Ville ne doit pas rester une simple spectatrice. Elle a le pouvoir d'agir en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et de la *Loi sur les compétences municipales*. Nous sommes d'avis qu'il faudra être beaucoup plus sévère avec les propriétaires récalcitrants afin d'éviter que des joyaux patrimoniaux soient délaissés, voire tout simplement démolis, sans que nous ne puissions rien faire. Le temps du laisser-aller doit être révolu ! Finalement, soulignons aussi le fait qu'en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, la Ville est autorisée à citer un bien patrimonial et, ce faisant, en assurer une protection particulière.

Aussi, il reste encore beaucoup à faire afin que les projets de construction soient intégrés de façon plus harmonieuse au milieu bâti et naturel. Nous l'avons abordé précédemment lorsque nous avons mentionné que le R.V.Q 2220 était incomplet et qu'il devait être amendé. Ces amendements devront permettre entre autres de promouvoir des interventions architecturales de qualité et l'implantation harmonieuse en respectant le cadre bâti. Or, le problème est qu'actuellement, l'ensemble du territoire de la ville n'est pas protégé de la même façon. Par exemple, la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec a le mandat de contrôler l'implantation et l'architecture des constructions, l'aménagement des terrains et les travaux qui y sont reliés lorsqu'ils sont effectués sur les propriétés situées dans les secteurs patrimoniaux de la ville.

Considérant que le territoire assujéti à la Commission d'urbanisme de conservation de Québec a été étendu à plusieurs secteurs de la Ville et qu'elle est appelée à jouer un rôle de plus un rôle important, il serait donc opportun de revoir cet outil de planification.

## *Être proactifs*

La Ville de Québec est propriétaire de nombreux terrains et bâtiments situés dans les secteurs patrimoniaux. Pour Démocratie Québec, c'est une occasion d'encadrer le développement des sites dans le respect de la volonté des citoyens et du patrimoine environnant. Nous sommes d'avis que nous devrions agir de façon plus proactive pour acquérir ces terrains et ces bâtiments stratégiques. Démocratie Québec croit que la Ville de Québec doit saisir l'opportunité que représente ses propriétés situées dans et aux alentours des sites patrimoniaux pour en dicter le développement approprié et en assurer, elle-même ou en partenariat, leur développement. En plus des normes prescrites au PIIA, les critères de développement devraient être élaborés de concert avec les citoyens, et ce avant que la Ville de Québec ne s'en départisse.

Cependant, la Ville doit également montrer l'exemple et revoir ses façons de faire; elle ne peut elle-même accepter de laisser des bâtiments qu'elle détient à l'abandon durant de trop nombreuses années, tout comme elle ne peut se contenter de les vendre et espérer qu'un projet porteur soit développé par le secteur privé. Tout doit être mis en œuvre pour assurer non seulement un entretien minimal des lieux, mais également une revitalisation dans les plus brefs délais. Il va sans dire que tout cela doit se faire dans le respect des revendications citoyennes.

**Recommandations :**

- Décider, en collaboration avec les citoyens et les conseils de quartier des patrimoines intouchables, par exemple, des bâtiments, des paysages ou des terres agricoles;
- Mettre sur pied une table de concertation permanente pour chacun des sites patrimoniaux;
- Agir en vertu de la *Loi sur aménagement et l'urbanisme* et de la *Loi sur les compétences municipales* Ville afin d'assurer l'entretien des bâtiments;
- Revoir le rôle de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec;
- De concert avec les citoyens, encadrer le développement des bâtiments et des terrains dont la Ville souhaite se départir.