

## DENSIFICATION VERSUS PROTECTION DU TERRITOIRE

### L'EXEMPLE DU QUARTIER EVERELL

#### PRÉAMBULE

Lors de la séance publique de consultation du Conseil du patrimoine culturel du Québec (CPCQ), tenue à Beauport le 28 octobre 2014, monsieur Yves Lefebvre a clairement mentionné que le Conseil accepterait toute proposition d'ajout de territoire au site patrimonial de Beauport. En outre, monsieur Serge Filion a tout aussi clairement signifié que le Conseil adhère, sans ambiguïté, au nécessaire principe de conciliation des politiques et projets de densification urbaine avec ceux de protection du patrimoine.

#### INTRODUCTION

Partant de là, le présent propos ne concernera pas à proprement parler le contenu du Plan de conservation du site patrimonial de Beauport. Plutôt, il traitera des recommandations que devrait faire le Conseil du patrimoine culturel de Québec, à la lumière d'un exemple pratique d'antagonisme entre la densification urbaine et la protection du patrimoine. L'exemple choisi est celui du quartier Everell, de l'arrondissement de Beauport, qui a fait l'objet, en 2012, du règlement R.V.Q. 1902 de la ville de Québec. Le dit règlement s'intitule "Règlement modifiant le Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec relativement à l'ajout d'objectifs et de critères à l'égard du secteur patrimonial d'Everell".

Déjà ce titre était à l'époque rassurant, puisqu'il qualifiait nommément le caractère **patrimonial** du quartier Everell, bien que ce dernier ne fasse pas partie du site patrimonial proprement dit de Beauport dont le Conseil du patrimoine culturel se préoccupe plus spécifiquement. Rassurant oui, d'autant que ce règlement s'ajoutait aux règlements existant déjà sur les plans particuliers d'urbanisme (PPU) et sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), tous les deux s'étant apparemment vérifiés insuffisants pour garantir l'intégrité patrimoniale de quartiers comme celui d'Everell.

À toute cette réglementation s'est ajouté en 2014 le règlement R.V.Q. 2220 "modifiant le règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement à l'assujettissement d'un projet de densification à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale". Ces nouvelles règles touchent plusieurs arrondissements de Québec, dont celui de Beauport. Bien que plus restrictives, celles-ci ont tout de même fait l'objet d'importantes objections, à l'Hôtel de ville de Québec, de la part de nombreux citoyens. Ceux-ci les jugent insuffisantes pour garantir la pérennité patrimoniale des secteurs qu'elles devraient protéger.

## **PROBLÉMATIQUE**

Pour aller au plus court et sans porter préjudice à une recherche raisonnée de la vérité, on peut se permettre d'affirmer ceci : une part significative des citoyens prônant la protection du patrimoine n'est pas contre le principe très moderne de la densification urbaine. Les urbanistes leur ont appris en effet combien un tel regroupement des populations est devenu nécessaire dans les villes. Ceci pour notamment rentabiliser et rendre attrayants les transports en commun, pour rendre plus fluide la circulation urbaine, pour rapprocher les points d'origine et de destination des citoyens et, partant, pour diminuer l'effet de serre atmosphérique et les coûts économiques et de santé de la congestion urbaine. Bref, la solution aux problèmes de transport urbain passe par une urbanisation appropriée.

De la même façon, nous pouvons croire qu'une partie significative de la population est favorable à une protection du patrimoine bâti, au même titre que celui historique et culturel. Pour en témoigner sommairement, il suffit de se rappeler notre plaisir à voyager en touristes à l'étranger dans les villes à patrimoine reconnu. Qu'y faisons nous, sinon admirer l'architecture originale, moderne et ancienne, de même que les quartiers typiques, qui ont su conserver une allure capable de nous replonger dans une autre époque, dans un monde qu'on aurait autrement oublié. Dans ce cas, pourquoi ne pas profiter chez nous de ce qui nous attire tant à l'étranger.

Tel est le paradoxe devant lequel sont placés nos élus municipaux. Comment harmoniser ces deux volontés de leurs concitoyens?

## **ÉTAT DE LA QUESTION**

À ce sujet, le cas d'Everell est éloquent. En effet, les édiles municipaux ont voulu stimuler la densification de Beauport il y a quelques années. Pour ce faire, ils ont favorisé auprès des entrepreneurs la construction d'immenses immeubles à logements, optimisant ainsi l'occupation des espaces terrains, autant en surface qu'en hauteur. Il s'en est suivi une prolifération de tels bâtiments, notamment le long du fleuve Saint-Laurent, à la hauteur des anciennes municipalités de Villeneuve et de Beauport, soit à l'est et à l'ouest du vieux quartier Everell.

Bien sûr, la pression de la spéculation immobilière qui s'en est suivi a vite débordé sur ce quartier. D'autant qu'une partie importante des résidences unifamiliales qu'on y trouve ont été érigées à une époque où les terrains étaient en superficie beaucoup plus grands que ceux conformes aux normes actuelles modernes. Les promoteurs immobiliers se sont mis à faire du porte-à-porte pour offrir aux propriétaires d'acheter leur résidence deux fois le prix de son évaluation. Acheter une maison deux fois sa valeur peut être payant, du moins quand on sait à court terme pouvoir revendre 18 logements avec vue sur le fleuve en échange.

Plusieurs se sont laissés tenter, en particulier ceux moins fortunés ou assez âgés pour trouver lourd l'entretien de leur terrain ou de leur maison. Quant à ceux qui ont refusé, ce n'est qu'une question de temps. Les taxes augmentent et augmenteront substantiellement, dû à la rapide hausse des évaluations entraînée par la surenchère spéculative.

En outre, avec l'âge croissant de ses occupants, toute propriété deviendra un jour à vendre. Qui pourra offrir, pour **habiter** une résidence unifamiliale, un meilleur prix que celui offert par des constructeurs, pour la **détruire** et pour la remplacer par des blocs d'appartements de trois étages, d'une frontière à l'autre des terrains, collés sur la clôture de leurs voisins et leur bloquant le soleil et le champ visuel sur le fleuve? Avec de tels voisins d'ailleurs, plusieurs voudront vendre avant d'atteindre leurs vieux jours. Bref, si on laisse s'exercer le libre marché, Everell, tel qu'on l'a déjà connu, disparaîtra.

## ENJEUX

Pourquoi vouloir conserver Everell?

Eh bien parce que ce quartier est né, au début du 20<sup>ème</sup> siècle, suite au désir de riches bourgeois de Québec, qui souhaitaient acquérir une résidence secondaire au bord du Saint-Laurent. Ils s'approprièrent donc les bouts riverains des terres des fermiers de Beauport d' en "haut de la côte" et s'y construisirent des maisons cossues, sur de vastes terrains.

Au cours des soixante dernières années, Everell a subi d'importantes modifications. Par exemple, une autoroute a été construite sur la grève qui le joutait au sud, une bretelle routière suspendue l'a coupé en deux, de nombreux motels y ont été bâtis. Malgré de tels chambardements, ce coin de Beauport reste un des rares témoignages de ce que furent les quartiers de villégiature au cours du siècle dernier.

En font foi d'ailleurs les deux études de la firme Bergeron-Gagnon, consultants en patrimoine culturel, remises à la ville de Québec en 2011 et 2012. En témoigne aussi le sommaire décisionnel AT 2012-033 du 6 mars 2012 du Conseil de ville de Québec. On peut y lire sommairement que la ville de Québec veut gérer efficacement son Plan directeur d'aménagement et de développement du boulevard Sainte-Anne, axé sur la densification des projets de construction, de façon à assurer la protection et la mise en valeur du secteur patrimonial d'Everell.

Où est le problème alors? Pourquoi mettre en cause le désir exprimé de la ville de Québec de protéger Everell d'une densification suicidaire?

La réponse est tout simplement celle-ci : malgré les garanties rassurantes de 2012 que la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) prenait le quartier patrimonial

d'Everell sous son aile, celle-ci a permis, à l'été 2014, que soient démolies deux maisons identifiées comme "patrimoniales" dans l'étude "Bergeron-Gagnon". Par surcroît, elle a approuvé le remplacement de ces deux propriétés d'Everell par deux blocs d'appartements de 18 logements chacun. Ceux-ci sont plus ou moins des copies de ceux déjà construits aux extrémités est et ouest d'Everell. Pour justifier sa décision, la Commission a invoqué la valeur patrimoniale secondaire des résidences détruites et la valeur architecturale supérieure des trente six logements de remplacement. De surcroît, elle a permis la démolition d'une résidence non patrimoniale de trois logements tout près (deuxième voisin), pour la remplacer elle aussi par un autre bloc d'appartements de grand gabarit.

Ce faisant, la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec a omis de tenir en compte l'effet en chaîne que sa décision entraînera. Ce cercle vicieux a été expliqué plus haut et il a été démontré que, pour protéger les maisons, il faut sauvegarder le quartier et que pour sauvegarder le quartier, il faut protéger les maisons. De plus, la Commission n'a pas considéré que, pour remédier à une mauvaise restauration faite d'une habitation patrimoniale, la solution n'est pas de permettre de détruire celle-ci, mais plutôt de veiller à arrêter la saignée et de s'assurer qu'à long terme seront réparés les pots cassés.

## **SOLUTIONS**

En pièce jointe, le Conseil du patrimoine culturel pourra lire un courriel envoyé le 29 juillet 2014 à madame Julie Lemieux. Madame Lemieux est la conseillère de la ville de Québec responsable de la culture et du patrimoine. Une copie de la même missive fut aussi adressée à madame Geneviève Hamelin, présidente de la Commission d'urbanisme et de conservation du patrimoine de Québec. Ce document explique de façon plus pointue l'historique du cas d'espèce précité. Il illustre aussi le danger imminent couru par le quartier patrimonial d'Everell, malgré les prétentions et les gestes de protection posés par la ville de Québec.

Dans cet envoi numérique à madame Lemieux, des recommandations ont été formulées visant à protéger Everell. Elles se résument comme suit :

1. Que la ville de Québec n'accorde pas les permis de construction pour les projets précités approuvés par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec.
2. Que la ville de Québec émette un moratoire pour toute construction de plus de trois logements sur tout lot du quartier Everell, ceci jusqu'à l'édit d'un règlement perpétuant à jamais cette condition d'un maximum de trois logements.

## **CONCLUSION**

Ne peut on pas dire que, de passer d'un à trois logements par lot remplirait le désir de densification urbaine de la ville de Québec , tout en respectant son désir de conservation du patrimoine? Même que, simultanément, s'ils respectaient les caractéristiques et le relief architectural des maisons patrimoniales autour, en plus du maximum de couvert végétal et de percées visuelles, ces nouveaux bâtiments ne pourraient ils pas contribuer à ramener à long terme la valeur d'authenticité de l'ex quartier de villégiature qu'était Everell?

Poser ici les questions m'apparaît y répondre.

## **RECOMMANDATIONS**

Compte tenu des faits précédents évoqués, il est proposé que le Conseil du patrimoine culturel de Québec fasse siennes les recommandations suivantes :

- 1) Que le Plan de conservation du site patrimonial de Beauport mette le dit site à l'abri de cercles vicieux destructifs comme celui vécu présentement par Everell.
- 2) Que le quartier patrimonial d'Everell soit ajouté au territoire du site patrimonial de Beauport.
- 3) Qu'un moratoire soit exigé au plus tôt de la Ville de Québec pour toute démolition ou toute construction dans le quartier Everell, en attendant qu'une décision ait été prise sur la première recommandation.

**P.S.** En post-scriptum, qu'il me soit permis d'attirer l'attention du Conseil sur la possible pertinence de garantir une protection de la partie du quartier autrefois ouvrier de Montmorency, qui naquit le siècle dernier de l'arrivée de l'usine Dominion Textile au pied de la chute Montmorency.

## **FIN DU MÉMOIRE**

Écrit à Saint-Augustin-de-Desmaures, le 12 novembre 2014

Luc B. de Passillé