



Mémoire présenté par la **Bilodeau Immobilier** dans le cadre de la
consultation publique du Conseil du patrimoine culturel du Québec
sur le plan de conservation du site patrimonial de Sillery

15 mars 2013

Bilodeau Immobilier

Propriétaire et gestionnaire immobilier depuis plus de cinquante ans, Bilodeau Immobilier est une entreprise familiale reconnue pour la qualité de ses services et sa vision unique de projets immobiliers responsables.

En adaptant parfaitement ses projets immobiliers à l'environnement et à la dynamique du quartier, Bilodeau Immobilier privilégie l'amélioration de la qualité de vie et la mise en valeur de l'harmonie du milieu. L'entreprise est fière de participer ainsi à la valorisation de la Ville de Québec.

Deux raisons nous ont incitées à déposer ce mémoire :

- La famille Bilodeau a des racines profondes à Sillery. Au cours des trois dernières générations, elle y a vécu, ses enfants y ont grandi, plusieurs de ses membres y vivent toujours.
- La société Bilodeau Immobilier possède des biens immobiliers à Sillery et elle est à l'origine d'un projet domiciliaire de grande qualité qui aura pour effet de mettre en valeur un secteur désert situé en bordure de la falaise à proximité du cimetière St-Patrick.

Ces deux raisons justifient amplement l'intérêt que nous portons à cette consultation publique dont les conclusions risquent d'avoir des effets importants sur l'évolution socio-économique de Sillery et sur sa capacité d'évoluer et de se régénérer.

Le mandat du Conseil

Nous n'avons pas été surpris que le ministre de la Culture et des Communications annonce une consultation publique sur la conservation du site patrimonial de Sillery. Cependant, certains aspects de ce mandat nous laissent songeur.

- Pourquoi un périmètre aussi vaste (de l'avenue de Laune à quelques pas du Parc des Champs-de-Bataille jusqu'à la Côte à Gignac) alors que tous savent très bien que le débat porte sur l'utilisation des terres institutionnelles où s'affrontent promoteurs et tenants du statut quo?
- Pourquoi un mandat aussi large dont l'objectif semble être de vouloir répondre de façon permanente à toutes les questions, toutes les situations, toutes les hypothèses?

- Pourquoi confier ce mandat au Conseil du patrimoine culturel du Québec, l'organisme qui négocie la conformité des projets mis de l'avant avec les politiques patrimoniales et recommande au ministre de donner ou non son autorisation à leurs réalisations? Devons-nous nous questionner sur ce double mandat où le Conseil semble bel et bien juge et partie?

Le mandat du Conseil prévoit qu'il fera rapport au Ministre au terme de cette consultation et que celui-ci fera connaître les résultats de sa réflexion quant à l'avenir du site patrimonial de Sillery au cours de mois de juin. Ce calendrier pro forma ne permet pas d'envisager de décisions dans un avenir prévisible autant pour notre projet que pour les autres initiatives annoncées au cours des derniers mois.

À la lumière de notre expérience avec le Conseil, les promoteurs qui envisagent des projets sur les terres institutionnelles devraient s'armer de patience. Nous y reviendrons.

La consultation, une facette d'un dossier vital pour la collectivité

Nous doutons fortement que cette consultation apporte les réponses à toutes les questions et que ses conclusions traceront la voie à l'action du ministre. Les questions abordées par cette consultation ne portent que sur un aspect de cette situation, celui de la conformité patrimoniale. Plusieurs autres enjeux reliés au développement de Sillery dans la zone désignée ne sont pas du ressort exclusif du Ministère. Les autorités municipales, le milieu socio-économique et la collectivité (l'ensemble des citoyens) ont aussi des préoccupations et des vues qui débordent le cadre de cette consultation.

Il est impératif que la solution globale se situe dans les paramètres suivants :

- OUI à la mise en place de mesures qui vont assurer la protection du patrimoine qui constitue un fleuron exceptionnel et qui nous caractérise.
- NON au gel de toutes initiatives de développement, de revitalisation et de mise en valeur.
- OUI à un développement civilisé qui va assurer la revitalisation du tissu social et permettre un renouvellement harmonieux et indispensable de ses citoyens. Si nous ne pouvons agir de cette façon, les risques de voir Sillery s'engouffrer dans une spirale de vieillissement et de désuétude sont évidents.

- NON à la prise en otage d'une collectivité par un groupe qui refuse toute évolution voire tout développement ordonné et qui souhaite un isolement dépassé et illusoire.

Le projet Woodfield ou à la recherche du temps perdu

D'entrée de jeux, nous avons clairement établi les raisons qui nous ont incitées à présenter ce mémoire. Bilodeau Immobilier est présente un peu partout dans la grande région de Québec dont Sillery. Parmi les projets de construction que nous avons mis de l'avant au cours des dernières années, celui d'un immeuble de condominiums de qualité et à la fine pointe des normes environnementales, le Woodfield-Sillery, nous tient particulièrement à cœur.

Le terrain de faible dimension situé à l'extrémité du cimetière St-Patrick offre la possibilité de construire un immeuble de moins de 100 unités en parfaite harmonie avec son milieu.

- Architecture inspirée et bien intégrée à son environnement
- Bande de terrain dédiée au parc linéaire de la Ville
- Toitures et façades végétalisées
- Bassins de rétention des eaux de pluie
- Sauvegarde de nombreux arbres matures
- Reboisement organisé et ordonné
- Site champêtre et convivial au centre de la Ville

Ces caractéristiques, ajoutées aux nombreuses modifications apportées à la demande du Conseil, font de ce projet un exemple de saine gestion du milieu.

Avec toute l'énergie et les ressources investies dans ce projet, nous pensons qu'il répond sans aucune hésitation aux critères les plus élevés et sa réalisation constituera une amélioration significative de l'environnement de ce secteur.

D'ailleurs, à la lecture du plan de conservation qui constitue la base du travail du Conseil pour la tenue de cette consultation, et particulièrement en ce qui concerne les nouvelles constructions, force est de constater que notre projet tel qu'il est aujourd'hui est en harmonie avec les orientations générales et particulières qui y sont énoncées.

Or, la réalisation de ce projet dépend justement de la recommandation du Conseil du patrimoine culturel du Québec auprès du ministre de la Culture et des Communications qui peut en autoriser la mise en chantier. Il est également essentiel de rappeler que ce projet respecte totalement le règlement de zonage de ce secteur.

Nous aimerions vous présenter les faits saillants de la saga entreprise en janvier 2005 auprès du Conseil afin de bien comprendre notre frustration et mettre en garde ceux qui pensent que construire à Sillery relève de la logique, du bien-être de la collectivité et de la sauvegarde du patrimoine.

S'amorce alors d'interminables échanges sur divers aspects du projet qui durent encore plusieurs années après l'annonce de la réalisation de Woodfield-Sillery. Au point de départ, nous étions conscients que nous devrions répondre aux exigences du Conseil (alors la Commission) et nous avons accepté cette façon de faire avec beaucoup d'ouverture et un réel désir de nous conformer à l'analyse du Conseil.

Voici quelques faits saillants de cette histoire rocambolesque :

Septembre 2005	Présentation du projet à la Ville et au Ministère
Décembre 2005	Accueil favorable de la Ville et du Ministère
Printemps 2008 Ministère	Production de nouveaux plans avec la validation du Ministère
Novembre 2009	Le Ministère demande un relevé géodésique
Février 2010	Le Ministère approuve la création du lot à être construit
Juillet 2010	Le Ministère se montre favorable si le promoteur accepte de nouvelles modifications concernant la continuité du couvert végétal en bordure du cimetière et de la falaise, la conservation des arbres de valeur exceptionnelle et le tracé de la voie d'accès à la rue
	Le promoteur accepte de respecter ces nouvelles exigences
Mars 2011	Le Ministère estime que le projet répond à toutes les attentes et il est verbalement accepté
Août 2011	Le Ministère fait volte-face et revient sur sa parole. Il revient sur les modifications demandées en juillet 2010 en dépit du fait que le promoteur s'était engagé à l'époque à les accepter
Septembre 2011	Le Ministère estime qu'il reste un seul point en litige. Le promoteur s'engage à y répondre

De novembre 2011 à avril 2012, le Conseil multiplie d'autres demandes dans l'intention évidente de sauver du temps en attendant une forme de moratoire.

Au moment où, dans notre grande naïveté, nous pensions arriver à une conclusion favorable (nous ne pouvons imaginer ce que le Conseil peut encore nous demander), nous voilà confronté à un moratoire ordonné par le ministre durant la période de consultation et la production du rapport qui en découlera (juin 2013). Il est facile de comprendre que ces nouveaux délais ajoutent à notre frustration et à notre incompréhension.

Or, après avoir répondu à chacune des demandes de toute nature du Conseil et investi des centaines de milliers de dollars, nous en sommes venus à penser que le Conseil, pour des raisons que nous ne pouvons comprendre, ne semble pas avoir la capacité de prendre de décision dans ce dossier.

En conclusion, nous croyons que la tenue de cette consultation ne fera guère avancer le dossier car les vrais enjeux n'y sont pas abordés. En conséquence, nous pensons sincèrement que la seule issue qui s'offre aux divers intervenants réside dans leur capacité à dialoguer de bonne foi avec la volonté de trouver des consensus acceptables qui tiendront compte des réalités actuelles. Dans nos nombreuses discussions avec le Conseil nous avons toujours fait preuve de cette ouverture et nous sommes prêts à poursuivre dans cette voie avec ceux qui ont à cœur le bien-être de l'ensemble de la communauté de Sillery.