

Mémoire de la Société de développement commercial de l'Avenue Maguire

Consultation publique sur le
plan de conservation du site
patrimonial de Sillery



15 mars 2013

Auteurs



Société de développement commercial de l'Avenue Maguire

Annie Verreault, *directrice générale*
Québec

François Joyet, *président*
Québec

Consultant

groupe /A annexe \U

architectes
designers urbains
urbaniste

/2 Erick Rivard, *architecte associé et designer urbain*
Québec

TABLE DES MATIÈRES

Contexte	4
Avant-propos et résumé	5
Argumentaire de la SDC : selon 4 grands axes	6
1) L'intégration du débat dans un continuum historique	6
2) L'intégration du site patrimonial dans son milieu environnant	7
3) L'identification des opportunités de densification qui seraient compatibles avec les objectifs de conservation	9
4) La planification d'un réseau d'espaces publics à l'échelle du secteur patrimonial et compatible avec le réseau d'espaces publics de la ville	11

/3

CONTEXTE

Ce mémoire est déposé dans le cadre de la consultation publique du Conseil du patrimoine culturel du Québec portant sur le plan de conservation du site patrimonial de Sillery. « Le plan de conservation est un document dans lequel le ministre de la Culture et des Communications présente « ses orientations en vue de la préservation, de la réhabilitation et, le cas échéant, de la mise en valeur » (LPC, art. 61) du site patrimonial en fonction de ses valeurs patrimoniales et de ses caractéristiques. Les valeurs patrimoniales constituent un ensemble de qualités positives qui contribuent à révéler l'identité et la spécificité du territoire. Ces valeurs s'incarnent dans des caractéristiques physiques qui doivent être préservées afin d'assurer la compréhension des valeurs patrimoniales et leur transmission aux générations futures.

Le plan de conservation est d'abord destiné à guider les décisions du ministre lors de l'autorisation d'interventions prévues aux articles 64 et 65 de la Loi sur le patrimoine culturel. Il s'adresse également aux citoyens, promoteurs et représentants municipaux qui pourront s'y référer lors de la planification d'interventions sur le territoire du site patrimonial de Sillery.

Le plan de conservation ne se substitue pas aux outils de planification ou de réglementation mis à la disposition des municipalités pour gérer l'aménagement de leur territoire. »

Afin d'être un véritable outil d'aide à la décision, le plan de conservation devrait satisfaire à la fois aux objectifs de préservation et aux objectifs de développement. La SDC Maguire est d'avis que ce plan de conservation devrait apporter des pistes pour l'intégration de projets de densification résidentielle en continuité avec les valeurs patrimoniales du territoire.

La SDC Maguire croit qu'une approche qui vise à figer le secteur patrimonial dans « une cloche de verre » fragiliserait le secteur à long terme et serait dommageable. **La mise en valeur d'un secteur patrimonial passe par sa pérennité et donc par sa vitalité.** Il n'est pas convenable de gérer un site patrimonial, qui est un véritable ensemble urbain, comme un monument historique, mais plutôt comme un organisme vivant pouvant continuer à évoluer dans le temps.

AVANT-PROPOS ET RÉSUMÉ

La société de développement commercial de l'Avenue Maguire (SDC Maguire) désire se prononcer sur l'avenir du site patrimonial de Sillery et son plan de conservation. Directement concerné par le devenir des terrains situés à proximité du secteur commercial de l'avenue Maguire, la SDC Maguire désire à la fois permettre l'évolution du secteur patrimonial par une densification des activités résidentielles et une conservation des caractéristiques fondamentales qui forment son identité. La SDC Maguire est préoccupée par une approche de conservation excessive qui tendrait vers la muséification du paysage et qui chercherait à figer les paysages actuels dans le temps. Cette approche serait contraire à la définition même du paysage qui est nécessairement un objet évolutif.

La viabilité du secteur commercial est en jeu, la population est très vieillissante et le tissu urbain est déjà limité. L'intention de la SDC est de permettre la sauvegarde d'un véritable MILIEU DE VIE.

Ainsi, de manière générale, la SDC Maguire croit que le Conseil du patrimoine culturel du Québec devrait clairement marquer l'intention de **maintenir la vitalité et l'utilisation contemporaine du secteur** (page 69 du projet) en définissant les secteurs et les conditions propices à une certaine forme de densification bâtie.

Plus précisément, la SDC Maguire est d'avis que **l'intégration de projets de densification résidentielle est une nécessité** dans une logique de continuité de l'évolution du milieu de vie. Elle est aussi d'avis qu'une mixité de forme de densification est souhaitable afin de favoriser une mixité de population résidente du site patrimonial de Sillery.

QU'EST-CE QU'UNE SDC?

La **Société de développement commercial** est un organisme à but non lucratif qui veille à la représentation des intérêts des commerçants et professionnels d'une artère commerciale ou d'un centre-ville, et à leur implication dans le développement local.

La SDC est une association à cotisation obligatoire de gens d'affaires d'un secteur, qui s'appuie sur un processus démocratique pour atteindre les objectifs fixés par ses membres. Elle regroupe des professionnels et entreprises qui s'associent pour assurer leur représentation auprès des décideurs et autres groupes d'intérêt et pour contribuer activement à la revitalisation, au développement commercial, à l'animation et à la promotion de leur secteur.

L'ARGUMENTAIRE DE LA SDC REPOSE SUR 4 GRANDS AXES

1) L'intégration du débat dans un continuum historique	6
2) L'intégration du site patrimonial dans son milieu de vie environnant	7
3) L'identification des opportunités de densification qui seraient compatibles avec les objectifs de conservation	9
4) La planification d'un réseau d'espaces publics à l'échelle du secteur patrimonial et compatible avec le réseau d'espaces publics de la ville	11

1) L'intégration du débat dans un continuum historique

Prémisses :

- Le site patrimonial de Sillery « se distingue, entre autres, par son patrimoine bâti et paysager représentatif de toutes les périodes de son développement » (page 13 du projet), « il se caractérise par l'ancienneté de son occupation et la diversité des activités qui s'y sont succédé » (page 23 du projet);
- Le site historique est le fruit de nombreuses mutations, nombreux changements de l'identité du lieu, d'une représentation de diverses activités économiques et courants sociaux et surtout, une mixité importante entre les types de tissus;
- Le même site peut avoir, au fil du temps, évolué entre un boisé, une terre cultivée, un lieu privilégié pour l'implantation de villas, puis une propriété conventuelle, et peut même avoir, dans certains cas, muté vers un tissu urbain d'après-guerre typique des banlieues;

Recommandations :

- Favoriser la poursuite de projets favorisant la mixité et le voisinage de divers types d'unités paysagères;
- Favoriser l'implantation de diverses typologies de formes bâties : maisons en rangée, jumelées, reconversions de bâtiments institutionnels et autres;
- Ne pas opter pour les approches uniformisantes ou mur-à-mur qui auraient pour effet de figer certaines parties de territoires dans une époque prédéterminée ou d'arrêter l'évolution du site;
- Le 21e siècle devrait également laisser une marque sur le paysage du site patrimonial de Sillery puisque cette lecture des interventions dans le temps en est une caractéristique fondamentale;
- La qualité architecturale des futurs bâtiments et des reconversions des bâtiments existants sera garante de l'impact du 21e siècle sur le site patrimonial.

2) L'intégration du site patrimonial dans son milieu environnant

Prémises :

- Un site patrimonial est d'abord un milieu de vie;
- Un milieu de vie se caractérise par la présence d'une multitude de lieux pour travailler, consommer, habiter, étudier, se récréer, etc.;
- Malgré la dénomination « historique » du site, le plan de conservation ne peut faire abstraction des dynamiques urbaines actuelles. C'est-à-dire que la densification souhaitée dans les quartiers centraux (dont Sillery fait désormais partie) est une réponse à l'étalement urbain qui vise aussi à protéger d'autres portions de territoire. Concentrer cette densification aux abords des pôles de services existants, comme le secteur de l'Avenue Maguire, permettra aussi de solutionner des problèmes de transport dans les secteurs sensibles en favorisant le transport actif;
- Ce sont les caractéristiques globales du site patrimonial qu'il faut protéger, comme un ensemble, bien plus que chaque lot individuellement;
- La survie à long terme d'un site patrimonial ne passe pas par sa muséification, mais plutôt par son développement harmonieux avec le reste de la ville;
- La carte suivante indique l'alternance de sites patrimoniaux ou sous contrôle de la commission d'urbanisme de la ville de Québec et les pôles locaux de commerces et de services (figure 1). Plutôt que de menacer le riche patrimoine de ces quartiers, cette proximité permet de conserver les lieux historiques habités, vivants, animés, utilitaires et intégrés aux milieux de vie. De plus, leur vitalité permet de préserver et d'entretenir le patrimoine par plusieurs propriétaires fonciers;
- Les constructions sur l'Avenue Maguire ne sont pas régies actuellement ni par le Ministère de la Culture du Québec, ni par la Commission de conservation et d'urbanisme de la Ville de Québec;
- La relation de voisinage qu'entretient le site patrimonial avec les autres secteurs de Sillery devrait faire l'objet de recommandations afin de faciliter une meilleure lisibilité du continuum urbain, sans toutefois perdre la lecture des caractéristiques fondamentales qui en font un lieu particulier;
- Le site patrimonial du Vieux-Québec a poussé à l'extrême l'approche de conservation intégrale au détriment d'un milieu de vie stimulant. Les commerces de proximité sont en grande partie disparus, le quartier peine à attirer de nouveaux résidents.

Recommandations :

- Doter la rive nord du chemin Saint-Louis et l'Avenue Maguire d'outils de contrôle afin d'inscrire le site patrimonial dans une continuité urbaine (par exemple, étudier la possibilité de doter l'Avenue Maguire d'un plan d'urbanisme commercial cohérent);
- Encourager la vitalité et la pérennité des diverses activités au cœur du secteur patrimonial;
- Favoriser l'intégration d'une mixité urbaine à l'intérieur et en périphérie du secteur patrimonial. Cette mixité devrait à la fois toucher les types d'unité de logement proposé (unifamiliale, jumelée, maison de ville, condos, etc.), les clientèles visées par ces projets de densification (jeunes ménages, personnes âgées, étudiants, et autres) et les commerces et services.

Figure 1

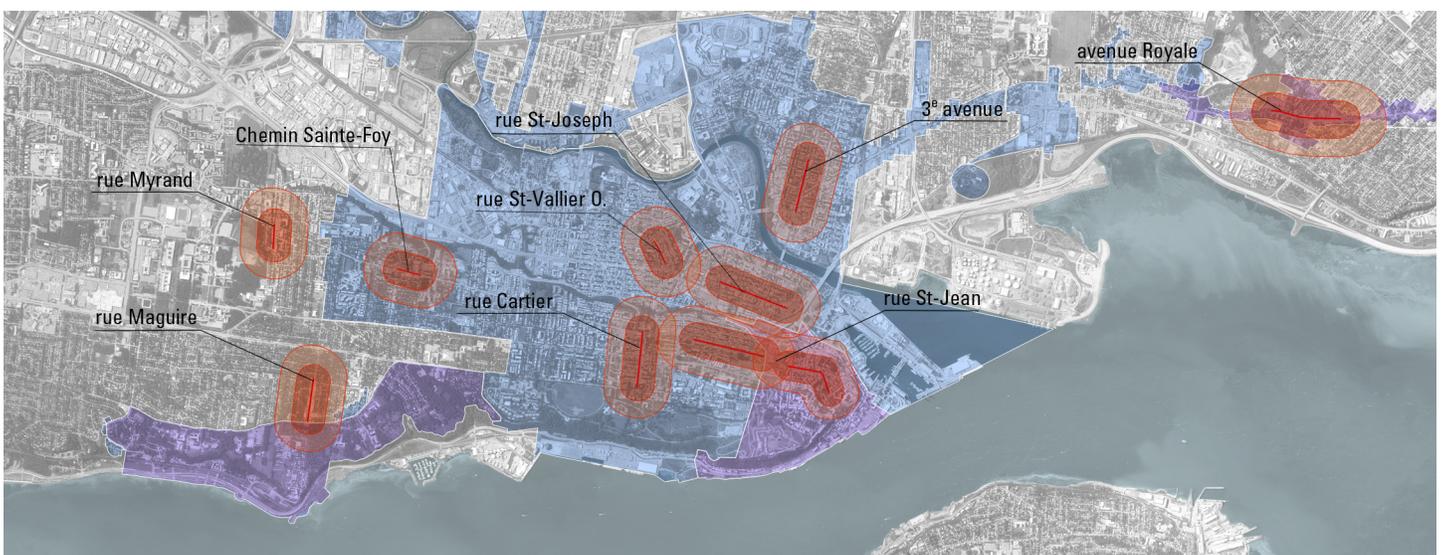
Sites patrimoniaux, secteurs patrimoniaux contrôlés et secteurs commerciaux

LÉGENDE

 Secteurs patrimoniaux (sous contrôle de la CCUVQ)

 Sites patrimoniaux

 Artères commerciales et rayonnement de proximité (rayon de marche 5min/10min)



3) L'identification des opportunités de densification qui seraient compatibles avec les objectifs de conservation

Prémisses :

- Le site compte des opportunités intéressantes pour une forme de densification urbaine qui permettrait elle-même de mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti du site;
- L'encadrement de certaines percées visuelles ou la création d'axes de perméabilité pourraient être favorisés par l'implantation de projets respectueux et de grande qualité urbaine;
- Le secteur du Puiseaux est un secteur en partie déstructuré notamment au pourtour de l'aréna désuet, mais aussi par la présence de nombreux culs-de-sac qui ne représentent pas de plus-value pour le paysage ou au niveau patrimonial.

Des spécialistes du patrimoine se sont déjà prononcés sur l'importance de conserver le patrimoine vivant et sur les opportunités de densification des parcelles conventuelles. Par exemple, dans une étude réalisée en mai 2006, la firme Patri-Arch affirmait au sujet des propriétés religieuses : « dans l'éventualité d'une vente partielle ou totale de la propriété, des interventions de développement et de recyclage pourraient être effectuées, à la condition de conserver les principaux attributs du site » (PATRIARCH, 2006 : 21). Les recommandations du spécialiste sont sans équivoque sur les principaux attributs du

site devant être conservés : « la préservation du parc dégagé au nord, le long du chemin Saint-Louis, des principales perspectives visuelles vers le fleuve Saint-Laurent, ainsi que du caractère naturel de la falaise fait en sorte que deux zones seraient propices à du développement à des fins résidentielles » (PATRIARCH, 2006 : 21).

Recommandations :

- Favoriser l'implantation de projets de densification permettant de mettre en valeur le paysage, de doter le quartier d'une signature urbaine attrayante et de préserver les caractéristiques fondamentales;
- Identifier, à même le plan de conservation les sites potentiels au développement immobilier. La SDC croit que le plan de conservation devrait évaluer les endroits où le développement est possible en harmonie avec les caractéristiques historiques et paysagères, ces sites sont nombreux.

La SDC est d'avis que certaines portions de territoire ont déjà atteint leur densité optimale, toutefois, la SDC a également identifié quelques sites qui pourraient recevoir des projets d'ensemble, de densité et de gabarit contrôlé, afin de répondre à aux objectifs du plan de conservation de « parachever la trame viaire actuelle » (page 71 du projet) et de « favoriser les aires libres

pour compléter la trame et le développement des anciens noyaux ouvriers en respectant les caractéristiques du secteur » (page 82 du projet). De plus, la SDC, toujours dans un souci de préservation des caractéristiques fondamentales du secteur dans une perspective évolutive, croit fortement que certains bâtiments présents sur les terrains institutionnels pourraient être agrandis en respect avec les modes d'implantation déjà établis et avec des usages compatibles à ces bâtiments.

En orientant la ville de Québec et les promoteurs vers des sites pertinents et des moyens de densification précis, la SDC croit que le plan de conservation jouerait son véritable rôle d'outil d'aide à la décision.

La carte suivante constitue une synthèse graphique de ces sites présents dans l'arrondissement historique et qui devraient être identifiés par le plan de conservation comme étant stratégiques et prioritaires (figure 2).

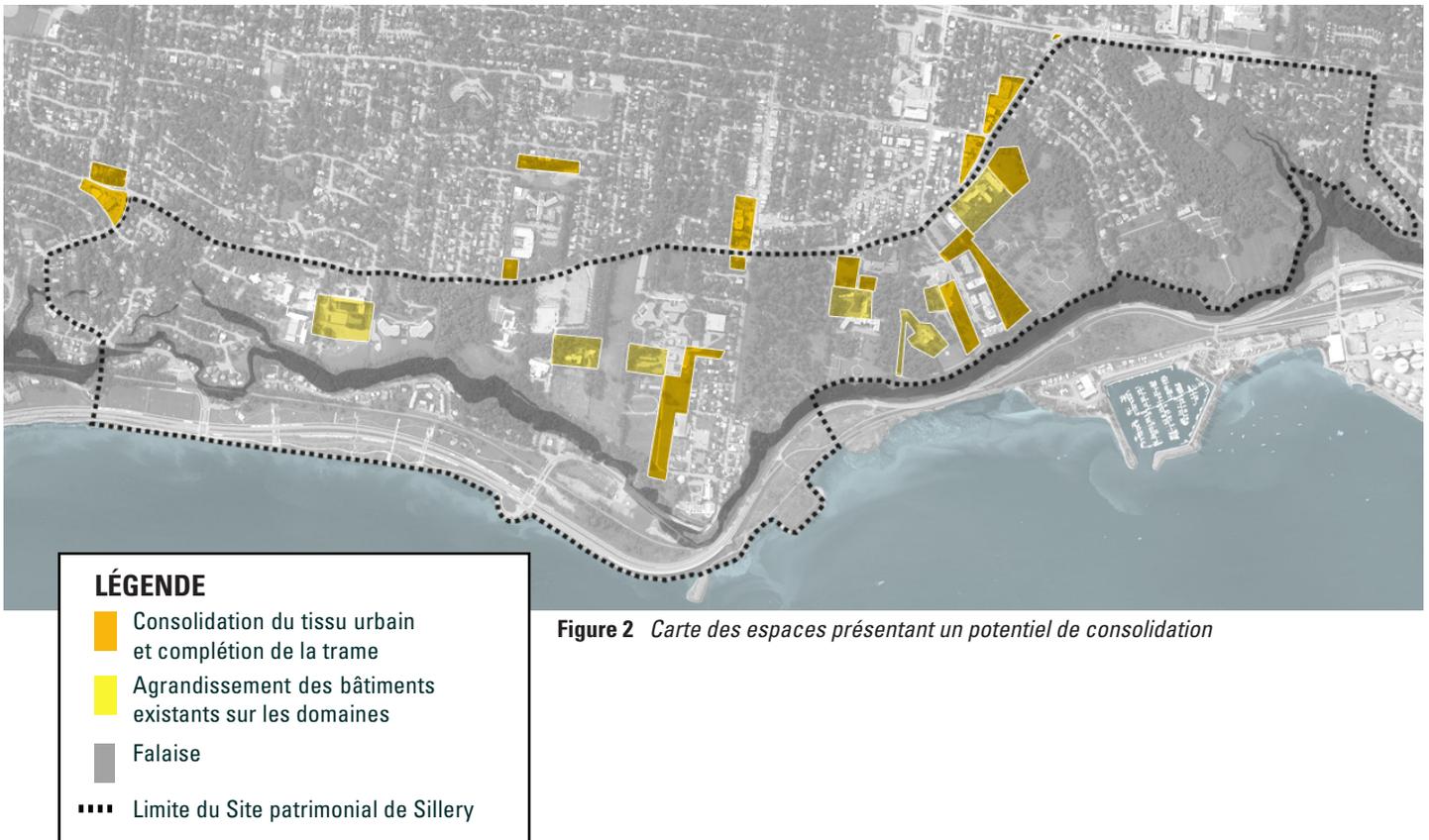


Figure 2 Carte des espaces présentant un potentiel de consolidation

4) La planification d'un réseau d'espaces publics à l'échelle du secteur patrimonial et compatibles avec le réseau d'espaces publics de la ville

Prémisses :

- Les interventions futures dans le secteur patrimonial devraient se faire dans une volonté de création de véritables milieux de vie complets, sans négliger les aspects humains du développement durable;
- La mise en valeur du secteur patrimonial de Sillery par la mise en place d'un réseau d'espaces publics et par des investissements publics est largement amorcée. Déjà, le parc du bois de Coulonge, la Villa Bagatelle, le cimetière Saint-Patrick, le cimetière Mount Hermon, le parc des voiliers, le parvis de l'Église Saint-Michel, le domaine Cataraqui, la maison des Jésuites, la promenade Samuel de Champlain et le futur sentier de la falaise imaginé par la ville depuis quelques années forment un vaste réseau d'espace public permettant déjà un accès de grande qualité aux paysages du site patrimonial (figure 3);
- La multiplication des espaces verts à des fins publiques (mais semi-privés dans les faits, comme en arrière lot des anciennes propriétés conventuelles, par exemple), ne favoriserait pas la mixité souhaitée et ne serait pas viable à long terme.

Les boisés de valeur, ainsi que certains espaces dégagés devront être conservés en partie afin d'assurer la lisibilité de ces traces dans le temps. Toutefois, cette conservation ne passe pas nécessairement par la transformation de l'intégralité des espaces ouverts en parc.

De plus, les opérations cadastrales résultant de projets de développement sont régies par règlement obligeant les promoteurs immobiliers à contribuer au développement de parcs publics (*règlement R.V.Q. 1674 règlement modifiant le règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux dispositions sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels*), assurant un arrimage entre espaces publics et espaces privés;

- Dans un souci de développement cohérent de la ville, de larges portions de territoire doivent demeurer des propriétés privées afin d'assurer la préservation des différents types d'espace présent sur le territoire. La protection du paysage doit être partagée entre les acteurs publics et privés et ne peut pas être une affaire uniquement d'espaces publics.

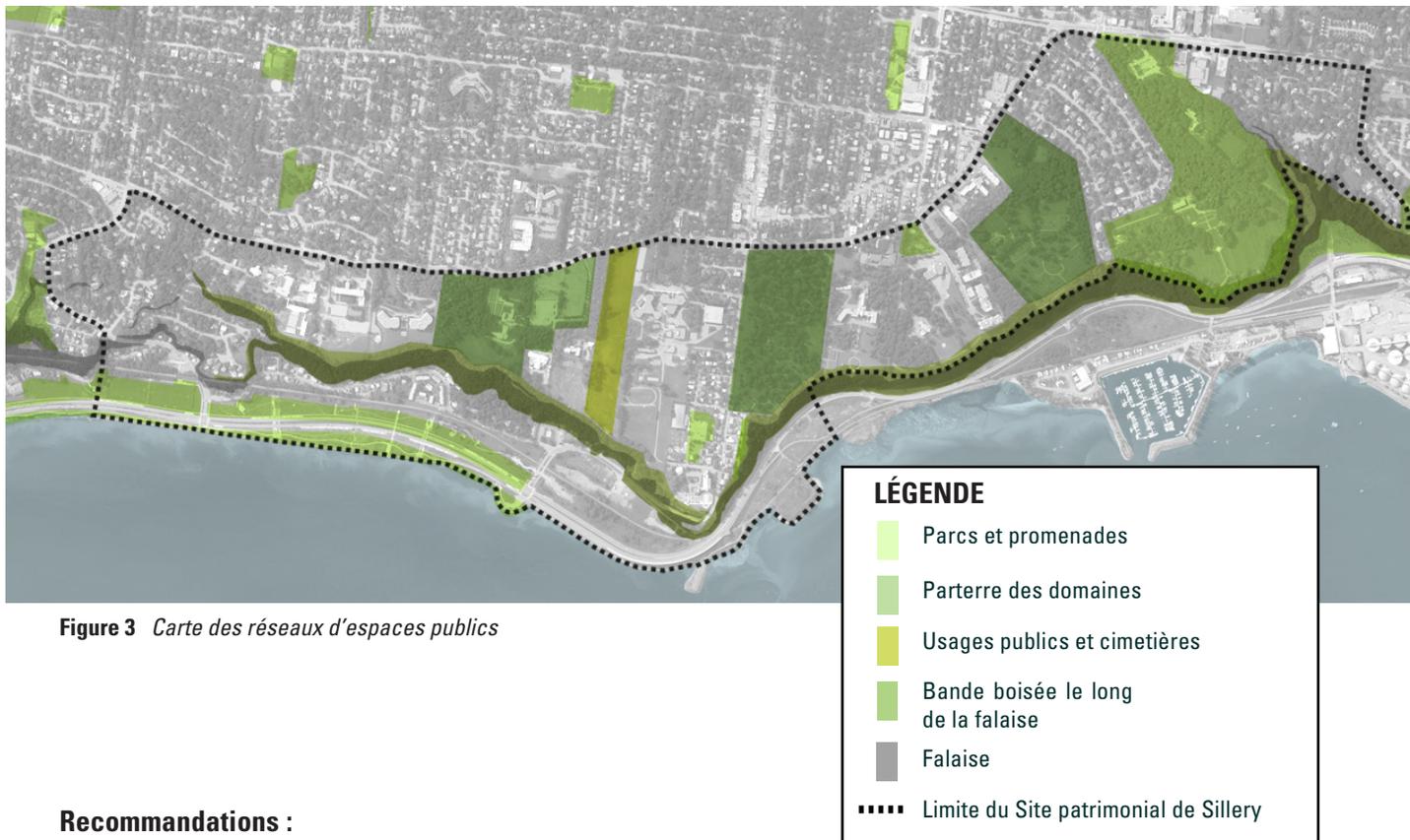


Figure 3 Carte des réseaux d'espaces publics

Recommandations :

- Considérer uniquement les vues à partir de l'espace public collectif;
- Éviter de multiplier la transformation du territoire du site patrimonial en terrains publics afin de préserver la multiplicité des acteurs et des types d'espaces présents sur le site;
- Dans un souci de cohérence et de lisibilité urbaine, les espaces publics devraient être desservis par des voies publiques. Ainsi, si un parc est aménagé au sommet de la falaise, une voie de parc devrait être permise et encadrée par le plan de conservation;
- Favoriser la construction résidentielle aux abords des espaces publics afin de favoriser leur appropriation par une grande partie de la population.

