

### **3. La valeur extrinsèque du secteur d'étude**

#### **3.1 Le rappel des potentiels**

Nous avons vu précédemment que le secteur d'étude offre de nombreux potentiels. Les lieux se démarquent particulièrement par la qualité exceptionnelle de l'architecture et de la couverture végétale. La valeur historique du secteur d'étude, tout comme les potentiels archéologiques et les caractéristiques d'implantation de certains édifices ou îlots, présentent également beaucoup d'intérêt.

Le rôle économique, social et politique des individus ayant construit ou occupé les édifices qui forment le cadre bâti actuel du secteur de la Grande Allée est vraiment particulier.

Le secteur de la Grande Allée se veut également un microcosme de l'histoire de l'architecture à Québec. Dans un espace relativement restreint, on y retrouve en effet une gamme étonnamment variée de styles architecturaux. Aucun lieu à Québec n'offre autant de diversité stylistique.

Le bâti ne se distingue pas tant par son ancienneté (l'arrondissement historique du Vieux-Québec, notamment, compte des spécimens d'architecture beaucoup plus anciens) que par sa qualité, sa monumentalité, son caractère exceptionnel et par sa situation dans un cadre végétal exceptionnel.

### **3.2 Le secteur de la Grande Allée versus les autres quartiers et secteurs anciens de la ville de Québec**

Le territoire de la ville de Québec compte quatre arrondissements historiques et un grand nombre de secteurs anciens et de parcours mère (chemin Royal ou chemin Saint-Louis, par exemple) non assujettis à des statuts juridiques. Les édifices à caractère domestique de ces secteurs y sont souvent plus anciens que ceux du secteur de la Grande Allée. L'architecture y est également de grande qualité, mais elle est de nature complètement différente. Aussi peut-on dire que les arrondissements historiques de Québec n'offrent pas d'édifices véritablement comparables.

Certaines rues de la haute-ville, dans le quartier Montcalm particulièrement, limitrophes au secteur d'étude – comme les avenues des Braves, du Parc et des Érables ainsi que le boulevard René-Lévesque – ont des caractéristiques semblables au secteur d'étude. Ainsi le cadre bâti de type domestique sur ces artères comprend de nombreuses réalisations d'architectes, des composantes architecturales de grande qualité et un important couvert végétal.

Toutefois, le secteur de la Grande Allée possède certaines valeurs additionnelles par rapport à ces artères : ancienneté (des édifices et de l'artère), notoriété ainsi que pouvoir politique et économique des occupants ou constructeurs, utilisation de la Grande Allée depuis des décennies comme parcours protocolaire.

Ainsi le secteur de la Grande Allée **n'est vraiment comparable à aucun autre quartier ou secteur ancien de la ville de Québec, et ce pour les raisons suivantes :**

- présence des plus anciennes maisons en terrasse construites à Québec;
- très grande diversité et rareté stylistiques des édifices;
- panorama complet de l'histoire de l'architecture entre 1800 et les années 2000 offert par le cadre bâti;
- rôle économique, social et politique joué par les constructeurs ou occupants de bon nombre d'édifices;
- présence d'une concentration exceptionnelle de réalisations d'architectes;
- présence de composantes architecturales d'une très grande qualité, et souvent uniques en leur genre;
- qualité de la couverture végétale, en bonne partie constituée d'ormes Amérique.

### **3.3 Le secteur de la Grande Allée versus les autres villes «patrimoniales» du Québec**

En raison de ses potentiels distinctifs, le secteur de la Grande Allée se distingue également à l'échelle de la province de Québec.

Dans le cadre de notre pratique professionnelle, nous avons eu l'opportunité d'œuvrer au sein des principales villes offrant un intérêt patrimonial à travers tout le Québec. Il nous a ainsi été possible d'apprécier les qualités architecturales et historiques de noyaux anciens de villes dotées d'un riche patrimoine bâti comme Lévis, Gatineau, Rivière-du-Loup, Saint-Jérôme, Victoriaville, Magog ou Baie-Comeau. Nos travaux nous ont également amenés à analyser le patrimoine de régions comme l'Outaouais, ainsi que celui de municipalités régionales de comté (MRC) telles Maskinongé, Charlevoix, Rivière-du-Loup, Haut-Saint-François, Val-Saint-François et Memphrémagog.

Bien que très important, très ancien et offrant de riches potentiels le plus souvent méconnus, le patrimoine de chacune de ces villes et régions n'est nullement comparable à celui du secteur de la Grande Allée, en ce qui concerne la qualité architecturale, la notoriété des occupants et la diversité stylistique.

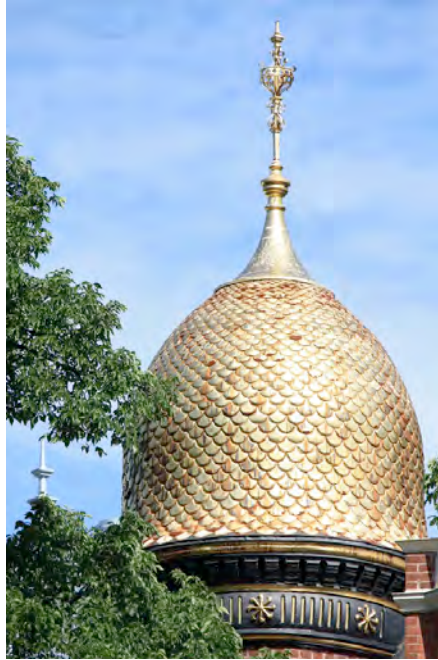
D'après nous, seule la ville de Montréal compte certaines artères où le bâti s'avère comparable à celui du secteur de la Grande Allée. C'est le cas notamment de la rue Sherbrooke (Est et Ouest) où le bâti ancien compte de nombreux spécimens de bâtiments en maçonnerie, créés par des architectes, dotés de composantes architecturales de qualité, tout en étant représentatifs de diverses tendances stylistiques. Le lieu se démarque également par la notoriété de ses occupants ou constructeurs.

Compte tenu de la rareté de lieux au Québec comparables au secteur de la Grande Allée – seule Montréal se classe à ce titre –, la valeur extrinsèque du secteur d'étude est donc très élevée.

**Certaines des composantes qui contribuent à donner une valeur extrinsèque élevée au secteur de la Grande Allée**



Avant-corps mis en valeur par une fenêtre en saillie et par un fronton en pierre orné notamment de volutes et de pilastres. 433-435, Grande Allée Est. IMG\_6226.jpg



Sommet d'une tour, en forme de dôme, recouvert de tôle gauffrée et surmonté d'un épi ouvragé en métal. Georges-Émile Tanguay, architecte, (1899). 401-415, Grande Allée Est. IMG\_6230.jpg



Tourelle et fenêtres en arc plein cintre, des détails d'architecture d'inspiration néo-romane. 200, rue De Bernières, Héliodore Laberge, architecte (vers 1922). IMG\_6013.jpg



Porte en arc plein cintre dotée d'un encadrement en pierre à doubles pilastres et à corniche. 333, Grande Allée Est. IMG\_6332.jpg



Belvédère polygonal avec fenêtres à guillotine et couverture de tôle à baguettes. Ladies' Protestant Home, 95, Grande Allée Ouest. IMG\_6258.jpg



Encadrement monumental en pierre avec pilastres et fronton arqué. 425, Grande Allée Est. IMG\_6338.jpg

## **4. Les propriétés gouvernementales et les statuts juridiques en vigueur dans le secteur d'étude**

Le secteur d'étude compte un bon nombre de propriétés gouvernementales québécoises et canadiennes.

### **4.1 Les propriétés gouvernementales**

#### **4.1.1 Les propriétés appartenant au gouvernement fédéral**

Les propriétés appartenant au gouvernement fédéral localisées dans le secteur d'étude sont les suivantes:

- la tour Martello n° 2;
- le 390, avenue De Bernières (bureaux de la Commission des Champs-de-Bataille nationaux) et, au nord, un immeuble abritant des toilettes publiques, avenue du Parc (construit en 2008);
- la maison du Commandant<sup>28</sup>, 395 avenue Wilfrid-Laurier, appartenant au ministère de la Défense nationale (jadis utilisée comme station météorologique);
- la maison patrimoniale Louis S.-St-Laurent, 201, Grande Allée Est.

#### **4.1.2 Les propriétés appartenant au gouvernement du Québec, à ses sociétés d'État et autres**

Les principales propriétés appartenant au gouvernement du Québec ou à ses sociétés d'État situées dans le territoire d'étude sont les suivantes :

- le site en construction du nouveau pavillon du Musée national des beaux-arts du Québec;
- l'édifice Guy-Frégault, 225, Grande Allée Est.

À cela s'ajoute l'église Saint-Dominique, propriété de la paroisse du même nom.

---

<sup>28</sup> Le Gouvernement du Canada souhaite se départir de cette propriété qui sera mise en vente prochainement. Communication de Mme Caroline Houde, urbaniste, Ville de Québec, 30 septembre 2011.

## 4.2 Les statuts juridiques en vigueur dans le secteur d'étude

Présentement deux types de statuts juridiques s'appliquent dans le secteur d'étude, à savoir les statuts de :

- monument historique classé;
- lieu historique national du Canada.

Ces statuts relèvent principalement du gouvernement du Québec, mais également du gouvernement du Canada. Ils sont présentés au tableau 5

**Tableau 5. Statuts juridiques en vigueur à l'intérieur du secteur d'étude**

Monument historique classé	Façades de la [maison en] terrasse Claphman, 620, Grande Allée Est / 1198, rue D'Artigny
	Maison Cornelius-Krieghoff, 115, Grande Allée Ouest
	Maison Henry-Stuart, 82, Grande Allée Ouest
	Maison Houde, 684, Grande Allée Est
	Pavillon Charles-Baillairgé, Musée national des beaux-arts du Québec, 1, avenue Wolfe-Montcalm
Lieu historique national du Canada	Maison Henry-Stuart, 82, Grande Allée Ouest

### 4.2.1 Les aires de protection en vigueur dans le secteur d'étude

À l'intérieur du secteur d'étude, deux aires de protection sont associées à des monuments historiques. L'une concerne la maison Cornelius-Krieghoff et l'autre la chapelle des Sœurs du Bon-Pasteur. Cette dernière est à l'extérieur de notre secteur d'étude, mais l'aire de protection concerne notamment des édifices du secteur d'étude.

L'aire de protection est établie à l'intérieur d'un périmètre irrégulier de 500 pi (152 m). Chacune des deux aires de protection localisées dans le secteur d'étude, dont le point central est le bâtiment classé, englobe une trentaine de propriétés (voir la liste en annexe).

Une aire de protection est d'abord définie pour protéger le bien classé et non les édifices situés à l'intérieur de cette circonférence. Toutefois, en vertu de la Loi sur les biens culturels (LBC), des dispositions importantes concernent les édifices qui y sont localisés.

#### 4.2.1.1 Les aires de protection et la Loi sur les biens culturels

Comme le présente le tableau suivant, selon la LBC, les propriétés localisées à l'intérieur d'une aire de protection sont assujetties aux mêmes dispositions qu'un bien culturel classé ou localisé dans un arrondissement historique<sup>29</sup>. Ainsi les interventions suivantes nécessitent l'autorisation du ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF) :

- lotissement, subdivision des terrains;
- construction neuve;
- démolition des bâtiments existants;
- interventions relatives à l'apparence extérieure des bâtiments;
- interventions relatives à l'affichage.

**Tableau 6. Articles de la LBC relatifs à l'aire de protection**

Article 50 de la LBC	L'article 50 de la LBC précise que le 1 <sup>er</sup> et le 3 <sup>e</sup> alinéa de l'article 48 et l'article 49 s'appliquent à tous les immeubles ou parties d'immeubles situés dans une aire de protection.
Article 48 de la LBC Alinéa 1 : gère : lotissement, construction neuve, changement d'usage, démolition et apparence extérieure d'un édifice existant	Nul ne peut dans un arrondissement historique ou naturel ou dans un site historique classé, diviser, subdiviser, rediviser ou morceler un terrain, ni modifier l'aménagement, l'implantation, la destination ou l'usage d'un immeuble, ni faire quelque construction, réparation ou modification relative à l'apparence extérieure d'un immeuble, ni démolir en tout ou en partie cet immeuble, ni ériger une nouvelle construction sans l'autorisation du Ministre.
Alinéa 3	Avant de donner suite à une demande, le ministre prend l'avis de la Commission [des biens culturels].
Article 49 de la LBC	Nul ne peut, dans un arrondissement historique ou naturel ou dans un site historique classé, faire un nouvel affichage, modifier, remplacer ou démolir une enseigne ou un panneau-réclame sans l'autorisation du ministre. À cette fin, le ministre contrôle l'affichage quant à l'apparence, aux matériaux utilisés ...

<sup>29</sup> Loi sur les biens culturels, L. R. Q., chapitre B-4 à jour au 17 mars 1987, Éditeur officiel du Québec, 1987, 49 pages, article 50, p. 16.

#### 4.2.1.2 Les aires de protection et le projet de loi n° 82 sur le patrimoine culturel

Le projet de loi sur le patrimoine culturel, déposé le 18 février 2010, est destiné à venir remplacer la Loi sur les biens culturels. Ce projet de loi vise notamment à simplifier et à alléger les contrôles dans une aire de protection<sup>30</sup>.

En vertu de l'article 244 du projet de loi, les aires de protection établies pour un monument historique classé deviendront des «aires de protection d'un immeuble patrimonial classé».

L'article 49 du même projet de loi prévoit que :

*«Nul ne peut, sans l'autorisation du ministre, faire dans une aire de protection une construction, telle que définie par règlement du ministre, ni y démolir en tout ou en partie un immeuble»<sup>31</sup>.*

Après l'adoption du projet de loi 82, un règlement viendra définir ce que l'on entend par «construction»<sup>32</sup> : édifice existant ? Construction neuve ? Agrandissement ? Pour l'instant, le projet de loi reste imprécis à ce sujet.

Il est par contre certain que le lotissement ne sera plus assujéti à l'autorisation du Ministre. Quant à l'affichage, c'est vraisemblablement le règlement qui viendra préciser s'il nécessitera l'autorisation du Ministre.

Le niveau de coercition de l'aire de protection dépendra donc de la définition qui sera donnée au mot «construction» dans le règlement qui suivra l'adoption du projet de loi n° 82.

Compte tenu de l'intention du Ministère de simplifier et d'alléger les contrôles dans une aire de protection, les exigences ou le niveau de coercition s'y rattachant risquent d'être moins élevés.

---

<sup>30</sup> *Projet de loi no 82. Loi sur le patrimoine culturel, présenté par madame Christine St-Pierre, Assemblée nationale, 1<sup>ère</sup> session, 39<sup>e</sup> législature, Éditeur officiel du Québec, 2010, 64 pages, p. 3.*

<sup>31</sup> *Id.*, p. 17.

<sup>32</sup> Entretien avec Mme Nathalie Hamel, Direction du patrimoine, MCCCCF, Québec, 20 juin 2011.



## 5. La définition et la hiérarchisation des unités de paysage

### 5.1 La définition des unités de paysage

Afin de définir le périmètre qui devrait faire l'objet de mesures particulières (dont un éventuel statut juridique de protection), nous avons procédé à l'analyse des unités de paysage présentes dans le secteur d'étude.

Nous avons fait nôtre la définition suivante de l'expression « unité de paysage » :

*«territoire présentant une homogénéité au point de vue morphologique (caractéristiques d'implantation ou volumétriques uniformes) et dont les limites sont nettes et lisibles»<sup>33</sup>.*

Afin de définir ces unités de paysage, nous nous sommes basés sur la méthode utilisée dans l'étude sur le patrimoine du quartier Montcalm<sup>34</sup> produite en 2000. Nous avons toutefois précisé et bonifié les types d'unités de paysage définis dans l'étude du quartier Montcalm. À l'issue de ces modifications, les unités de paysage retenues sont les suivantes :

- unités constituées de constructions de petit ou moyen gabarit;
- unités constituées de constructions de haut gabarit;
- unités constituées de typologies mixtes;
- unités constituées d'immeubles à logements multiples;
- unités constituées de bâtiments institutionnels ou religieux.

Le tableau suivant présente des éléments d'information liés à chacune des unités, ainsi que leur nombre.

---

<sup>33</sup> Bélanger Beauchemin, architectes, *Inventaire et classification des perspectives visuelles de l'arrondissement historique de Beauport*, Québec, Ville de Québec, 2005, 121 pages.

<sup>34</sup> Bergeron Gagnon inc., *Patrimoine du quartier Montcalm*, vol. 2 : *Étude du paysage urbain*, Québec, Ville de Québec, Design et patrimoine, 2000, 94 pages.

Bergeron Gagnon inc., 2011

**Tableau 7. Les types d'unités de paysage**

Unités de paysage	Éléments d'informations	Sous-types	Nombre d'unités
Unités constituées de constructions de petit ou moyen gabarit	Unité regroupant des édifices domestiques ou mixtes ne dépassant pas 3 ou 4 niveaux d'occupation. Ex. : unité n° 12.  Dans une telle unité, les constructions peuvent être mitoyennes ou mixtes, à savoir : mitoyennes et isolées.	Mitoyennes Mixtes	7
Unités constituées de constructions de haut gabarit	Unité regroupant surtout des édifices résidentiels de quelque 10 étages ou plus.  Il peut s'agir de constructions modernes (postérieures à 1950) ou anciennes (antérieures à 1950).	Constructions modernes Constructions anciennes	4
Unités constituées de typologies mixtes	Unité regroupant des types variés de bâtiments en termes de fonctions ou de gabarit : édifices unifamiliaux, maison en rangée, immeubles à logements multiples, duplex à 2 niveaux, édifice public, etc. Ex. : unité n° 3.		10
Unités constituées d'immeubles à logements multiples	Unité regroupant essentiellement des immeubles résidentiels à logements multiples de facture moderne.  Les constructions ne dépassent pas 5 niveaux d'occupation Ex. : unité n° 2.		1
Unités constituées de bâtiments institutionnels ou religieux	Unité regroupant des édifices utilisés jadis à des fins religieuses ou occupés autrefois par des communautés religieuses.		1
Total			23

Les plus fréquentes unités sont celles constituées de typologies mixtes (10 unités), suivies des unités constituées de constructions de petit ou moyen gabarit (7 unités). Le tableau de la page suivante présente les unités de paysages identifiées et la typologie correspondante. La carte 2 en annexe présente la délimitation des unités de paysages identifiées.

**Tableau 8. Liste des unités de paysage identifiées et type d'unité**

1. Grande Allée – côté nord, segment entre les avenues des Braves et Brown	unité constituée de typologies mixtes
2. Grande Allée – côté nord, segment entre les avenues Brown et Moncton	unité constituée d'immeubles à logements multiples
3. Grande Allée – côté nord, segment entre les avenues Moncton et des Érables	unité constituée de typologies mixtes
4. Grande Allée – côté nord, segment entre les avenues des Érables et De Bourlamaque	unité constituée de typologies mixtes
5. Grande Allée – côté nord, segment entre les avenues De Bourlamaque et Cartier	unité constituée de typologies mixtes
6. Grande Allée – côté nord, segment entre les avenues Cartier et De Salaberry	unité constituée de typologies mixtes
7. Grande Allée – côté nord, segment entre l'avenue De Salaberry et la rue de Claire-Fontaine	unité constituée de construction de haut gabarit
8. Grande Allée – côté nord, segment entre les rues de Claire-Fontaine et de l'Amérique-Française	unité constituée de constructions de haut gabarit
9. Grande Allée – côté nord, segment entre les rues de l'Amérique-Française et De Senezergues	unité constituée de bâtiments institutionnels ou religieux
10. Grande Allée – côté nord, segment entre les rues De Senezergues et De La Chevrotière	unité constituée de typologies mixtes
11. Grande Allée – côté nord, segment entre les rues De La Chevrotière et D'Artigny	unité constituée de constructions de petit ou moyen gabarit - mitoyennes
12. Grande Allée – côté sud, segment entre la place George-V et cours du Général-De Montcalm	unité constituée de constructions de petit ou moyen gabarit - mitoyennes
13. Grande Allée – côté sud, segment entre cours du Général-De Montcalm et l'avenue Taché	unité constituée de constructions de petit ou moyen gabarit - mixtes
14. Grande Allée – côté sud, segment entre l'avenue Galipeault et la propriété du 225, Grande Allée Est	unité constituée de typologies mixtes
15. Grande Allée – côté sud, segment entre les avenues Galipeault et Briand	unité constituée de constructions de petit ou moyen gabarit - mitoyennes
16. Grande Allée – côté sud, segment entre l'avenue Briand et l'entrée du Musée national des beaux-arts du Québec	unité constituée de typologies variées
17. Avenue Wilfrid-Laurier, segment entre les avenues Briand et Taché	unité constituée de constructions de petit ou moyen gabarit – mixtes
18. Rue De Bernières	unité constituée de constructions de petit ou moyen gabarit – mixtes
19. Propriétés fédérales	unité constituée de typologies mixtes
20. Avenue Wilfrid-Laurier, de l'avenue Taché à cours du Général-De Montcalm	unité constituée de constructions de petit ou moyen gabarit - mixtes
21. Avenue Wilfrid-Laurier, côté sud, entre le Concorde et la place George-V	unité constituée de constructions de haut gabarit – constructions modernes
22. Rue Saint-Amable, côté nord, entre les rues De Senezergues et D'Artigny	unité constituée de constructions de haut gabarit – constructions modernes
23. Rue de l'Amérique-Française, côté est, au nord de la rue Saint-Amable	unité constituée de typologies mixtes

## 5.2 Les facteurs de délimitation des unités de paysage

Afin de délimiter les unités de paysage, notre équipe a utilisé la méthode ayant servi à la caractérisation du Mont-Royal dans le cadre d'un projet-pilote réalisé en 2006 par des chercheurs de l'UQAM et de l'INRS, sous la supervision de la Direction du patrimoine du MCCC<sup>35</sup>. En 2008, cette méthodologie a été utilisée et adaptée par notre équipe afin de délimiter et hiérarchiser des secteurs patrimoniaux à Lévis.

Selon cette méthodologie, les facteurs de délimitation sont les suivants :

- l'architecture et le paysage;
- les facteurs physiques;
- les limites administratives et foncières;
- les potentiels archéologiques.

De façon détaillée, cela signifie, pour chacun de ces éléments :

architecture et paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- caractère distinctif de l'architecture (échelle, style / type architectural, matériaux)</li> <li>- usage</li> <li>- âge des édifices</li> <li>- caractère distinctif de l'implantation des bâtiments anciens</li> <li>- caractère distinctif du paysage</li> <li>- élément particulier dans le paysage</li> <li>- points de vue et paysages en direction du secteur</li> <li>- points de vue et panoramas à partir du secteur</li> <li>- qualité de la végétation</li> </ul>
facteurs physiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rues</li> <li>- formes particulières d'implantation</li> <li>- bâtiments importants par leur volumétrie</li> </ul>

<sup>35</sup> Claire Poitras, Guy Mongrain et Joanne Burgess, *Projet pilote d'identification et de documentation des propriétés contributives dans les secteurs patrimoniaux, Rapport synthèse présenté à Parcs Canada et au ministère de la Culture et des Communications du Québec*. Montréal, INRS-Urbanisation, Culture et Société/UQAM, 2006, 118 p.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- forme des lots et lotissement</li> <li>- tissu urbain</li> </ul>
limites administratives et foncières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zones figurant au plan de zonage</li> <li>- limites des quartiers municipaux</li> <li>- limites du PPU de la colline Parlementaire</li> </ul>
facteurs archéologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sites inscrits à l'ISAQ</li> <li>- sites présumés (à potentiel)</li> </ul>

Vingt-trois unités de paysage ont ainsi été délimitées à l'intérieur de la zone d'étude. Elles sont présentées à l'annexe 2 et cartographiées sur la carte 2. Pour chacune des unités de paysage, l'annexe identifie le type d'unité, ainsi que les facteurs de délimitation utilisés : architecture et paysage, facteurs physiques facteurs archéologiques, limites administratives et foncières. Les principaux potentiels sont également présentés dans la rubrique «architecture et paysage».

## **5.3 L'évaluation des unités de paysage**

### **5.3.1 L'évaluation de l'importance des unités de paysage**

L'intérêt patrimonial global des unités de paysage est inégal. Certaines unités se démarquent par leur homogénéité fonctionnelle et l'uniformité de la volumétrie des édifices. D'autres, au contraire, se distinguent sous plusieurs aspects, par exemple : l'ancienneté de certains édifices, le potentiel archéologique et la qualité de l'architecture.

### **5.3.2 Les critères d'évaluation et pondération**

Les unités de paysage ont fait l'objet d'une évaluation en tenant compte d'une série de critères, assortis de choix de réponses auxquels correspondent des cotes chiffrées. Ainsi les qualités patrimoniales de chaque unité ont été transposées en chiffres dont l'addition donne une cote correspondant à son importance globale.

Notre objectif est de mieux en apprécier la qualité ou de vérifier la présence des attributs identifiés.

Les critères d'évaluation retenus pour les unités de paysage sont les suivants :

**Tableau 9. Critères d'évaluation des unités de paysage**

Critères	Éléments d'information
1. Nombre important de bâtiments à valeur intrinsèque élevée	Édifices se démarquant par leur qualité architecturale (détails d'architecture et matériaux) ou leur intérêt historique.
2. Mode d'implantation des bâtiments	Façon typique dont les édifices ont été aménagés ou disposés sur un lot ou un îlot.
3. Ancienneté du lieu ou des bâtiments	Édifices (actuels) construits avant 1850 ou lieu implanté antérieurement à cette date.
4. Intérêt historique du lieu	<p>Événements, activités particulières s'y étant déroulés au cours des années passées, personnages associés (politique, milieu des affaires, etc.).</p> <p>Édifices (aujourd'hui disparus) construits avant 1900 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- consultation des cartes anciennes et des cartes polyphasées disponibles</li> <li>- l'utilisation et le niveau de précision de ce critère dépendent de la qualité des cartes anciennes présentées dans les études d'ensemble des quartiers Montcalm et Saint-Jean-Baptiste sud et du niveau de précision des cartes polyphasées</li> </ul>
5. Intérêt archéologique	<p>Sites archéologiques ayant fait l'objet de fouilles ou de surveillance et offrant des vestiges – Sites inscrits à l'Inventaire des sites archéologiques du Québec (ISAQ).</p> <p>Présence de vestiges archéologiques présumés (potentiels)</p>
6. Valeur extrinsèque	<p>Importance de l'unité de paysage par rapport à d'autres secteurs de la ville.</p> <p>Évaluation de la rareté de l'unité par rapport à d'autres secteurs de Québec ou d'ailleurs au Québec.</p>
7. Couverture végétale	Arbres matures de qualité
8. Qualité des points de vue, des panoramas et des percées visuelles vers l'extérieur de l'unité de paysage	Site permettant notamment de profiter d'une intéressante vue vers le nord (basse-ville de Québec, montagnes des Laurentides, etc.) ou vers le sud (plaines d'Abraham entre autres).
9. Qualité des paysages	<p><i>Séquence visuelle</i> qui, à l'intérieur de l'unité de paysage, se démarque par son homogénéité, sa qualité architecturale ou l'abondance de la végétation.</p> <p>Lieu ou édifice reconnu ou identifié comme point de repère.</p>

**Tableau 10. Critères et pointages**

<b>N° de critère</b>		<b>Choix de réponse</b>	<b>Cote (1 à 5)</b>
1	Présence importante de bâtiments à valeur intrinsèque élevée	Oui Non	5 0
2	Mode d'implantation des bâtiments	Oui Non	1 0
3	Ancienneté du lieu ou des bâtiments	Oui non	2 0
4	Intérêt historique du lieu	Oui Non	4 0
5	Intérêt archéologique	Oui non	3 0
6	Valeur extrinsèque	Locale Régionale Nationale	1 2 3
7	Couverture végétale	Excellent Supérieur Bon Aucune	3 2 1 0
8	Qualité des points de vue, des panoramas et des percées visuelles vers l'extérieur de l'unité de paysage	Oui Non	1 0
9	Qualité des paysages	Oui Non	3 0



### 5.3.3 Les résultats de l'évaluation des unités de paysage

Le tableau ci-après présente le résultat de l'évaluation des unités de paysage.

**Tableau 11. Cotes attribuées aux unités de paysage en fonction des critères**

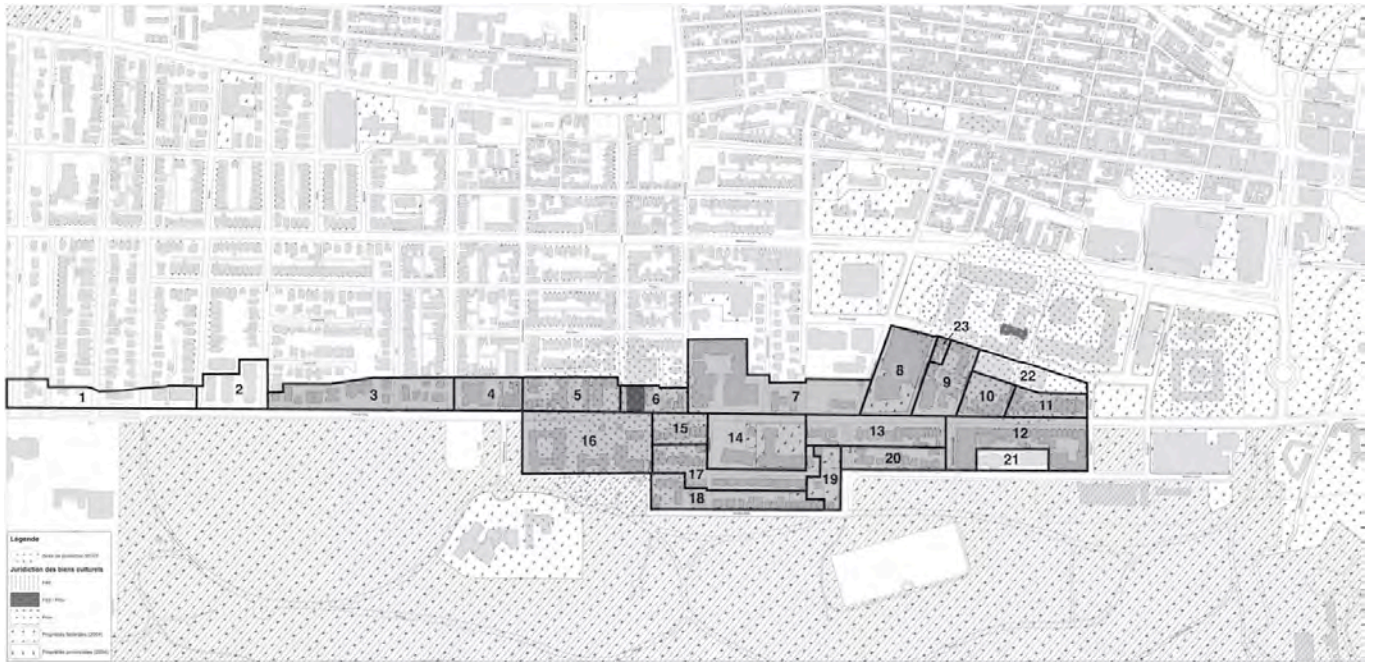
No d'unité / No de critère	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Total
1	0	0	0	4	0	1	3	1	3	12
2	0	0	0	4	3	1	1	1	3	13
3	5	0	0	0	3	1	3	1	3	16
4	5	0	0	4	0	1	0	1	3	14
5	0	1	0	4	3	2	3	1	3	17
6	5	1	2	4	3	3	3	0	3	24
7	5	1	4	3	3	2	1	1	3	23
8	0	1	0	4	0	2	3	1	3	14
9	5	1	0	4	3	2	2	1	3	21
10	5	1	2	0	0	2	2	1	3	16
11	5	1	2	4	3	3	2	0	3	23
12	5	1	2	4	3	3	2	1	3	24
13	5	1	0	0	3	3	3	1	3	19
14	0	1	2	4	0	1	2	1	3	14
15	5	1	0	0	0	3	3	1	3	16
16	0	1	2	4	3	3	3	1	3	20
17	5	1	0	0	3	2	3	0	3	17
18	5	1	0	4	0	2	2	1	3	18
19	5	1	2	4	3	3	3	0	3	24
20	5	1	0	0	0	2	3	1	3	15
21	0	0	0	0	3	0	1	1	0	5
22	0	0	0	0	3	1	0	1	0	5
23	5	1	2	4	0	1	0	1	3	17

## 5.4 Le bilan du processus de hiérarchisation des unités de paysage

Les unités de paysage dont la cote globale est de 14 et plus devraient bénéficier de mesures particulières de protection. Elles sont identifiées sur la carte 3.

**Tableau 12. Liste des unités de paysage qui se démarquent par une valeur patrimoniale élevée**

No	Nom de l'unité de paysage	Pointage total
3	Grande Allée – côté nord, segment entre les avenues Moncton et des Érables	16
4	Grande Allée – côté nord, segment entre les avenues des Érables et De Bourlamaque	14
5	Grande Allée – côté nord, segment entre les avenues De Bourlamaque et Cartier	17
6	Grande Allée – côté nord, segment entre les avenues Cartier et De Salaberry	24
7	Grande Allée – côté nord, segment entre l'avenue De Salaberry et la rue de Claire-Fontaine	23
8	Grande Allée – côté nord, segment entre les rues de Claire-Fontaine et de l'Amérique-Française	14
9	Grande Allée – côté nord, segment entre les rues de l'Amérique-Française et De Senezergues	21
10	Grande Allée – côté nord, segment entre les rues De Senezergues et De La Chevrotière	16
11	Grande Allée – côté nord, segment entre les rues De La Chevrotière et D'Artigny	23
12	Grande Allée – côté sud, segment entre la place George-V et cours du Général-De Montcalm	24
13	Grande Allée – côté sud, segment entre cours du Général-De Montcalm et l'avenue Taché	19
14	Grande Allée – côté sud, segment entre l'avenue Galipeault et la propriété du 225, Grande Allée Est	14
15	Grande Allée – côté sud, segment entre les avenues Galipeault et Briand	16
16	Grande Allée – côté sud, segment entre l'avenue Briand et l'entrée du Musée national des beaux-arts du Québec	20
17	Avenue Wilfrid-Laurier, segment entre les avenues Briand et Taché	17
18	Rue De Bernières	18
19	Propriétés fédérales	24
20	Avenue Wilfrid-Laurier, de l'avenue Taché à cours du Général-De Montcalm	15
23	Rue de l'Amérique-Française, côté est, au nord de la rue	17



Carte 3. Localisation des unités de paysage à valeur patrimoniale élevée

En ce qui concerne l'unité n° 14 (côté sud de la Grande Allée, segment entre l'avenue Galipeault et le 225, Grande Allée Est) et l'unité n° 19 (propriétés fédérales), les dispositions liées à l'application d'un éventuel statut juridique municipal ne s'appliqueraient pas à l'édifice Guy-Frégault et aux biens de propriété fédérale qui sont de juridiction provinciale et fédérale.

Une situation analogue concerne l'unité n° 16 (côté sud de la Grande Allée, entre l'avenue Briand et l'entrée du Musée national des beaux-arts du Québec). Le site en construction où était, jusqu'à tout récemment, le monastère des Dominicains ne serait pas visé par les dispositions d'un éventuel statut juridique municipal puisqu'il appartient au Musée national des beaux-arts du Québec, une société d'État. Par contre, l'église Saint-Dominique, propriété d'une fabrique paroissiale, serait assujettie à un éventuel statut juridique municipal.

CARACTÉRISATION ET ÉVALUATION DU SECTEUR DE LA GRANDE ALLÉE  
Rapport synthèse final

## 6. Les mesures de protection possibles

Les unités de paysage ayant obtenu les plus forts pointages à l'issue du processus de hiérarchisation nécessitent des mesures particulières de protection.

Nous avons été à même de constater que la CUCQ assure un suivi efficient quant aux demandes de permis relatives aux bâtiments existants et à l'affichage à l'intérieur du territoire d'étude. Ses pouvoirs en cette matière sont donc suffisants et la CUCQ effectue un excellent travail. Toutefois, la CUCQ ne disposerait<sup>36</sup> pas des pouvoirs requis pour interdire spécifiquement la démolition de bâtiments patrimoniaux. Le principal problème est justement, selon nous, l'impossibilité pour la Ville de Québec d'interdire spécifiquement la démolition de bâtiments patrimoniaux.

Différentes solutions peuvent être envisagées, à savoir :

- la bonification (ou la précision) des pouvoirs de la CUCQ;
- la constitution d'un site du patrimoine par la Ville de Québec pour les unités de paysage à valeur patrimoniale élevée;
- la création par le MCCCCF d'un arrondissement historique pour les unités de paysage à valeur patrimoniale élevée ou leur inclusion à l'intérieur de l'arrondissement historique du Vieux-Québec.

En marge de mesures visant à contrôler la démolition de bâtiments patrimoniaux, il serait tout aussi important de procéder à la révision des hauteurs maximales autorisées par le règlement de zonage, dans les quartiers Montcalm et Saint-Jean-Baptiste, particulièrement à l'intérieur du territoire d'étude.

---

<sup>36</sup> L'interprétation des pouvoirs de la CUCQ relativement aux démolitions diffère selon deux des commissaires consultés.

## **6.1 La définition d'outils réglementaires et de critères visant à contrôler spécifiquement la démolition de bâtiments patrimoniaux**

### **6.1.1 Rappel des pouvoirs actuels de la CUCQ**

La Commission d'urbanisme et de conservation de la Ville de Québec (CUCQ) contrôle l'apparence architecturale et la symétrie des constructions dans certains secteurs de la ville en tenant compte des objectifs et des critères déterminés dans son règlement ainsi que dans les guides d'intervention sur le patrimoine bâti<sup>37</sup>.

Le territoire d'étude fait partie du «secteur patrimonial de La Cité et du Vieux-Limoilou», l'un des secteurs de la ville de Québec assujettis à la CUCQ.

La Commission y contrôle la plupart des travaux de construction qui ont une incidence sur l'apparence et la symétrie des bâtiments. Elle contrôle également l'installation ou la modification de constructions intégrées à un aménagement paysager. Les interventions visées sont :

- l'agrandissement ou la rénovation majeure d'un bâtiment;
- la construction d'un nouveau bâtiment;
- la réfection, rénovation ou restauration mineure d'un bâtiment;
- la démolition d'un bâtiment;
- l'installation ou la modification d'enseignes, d'auvents, d'abris ou de cafés terrasses.

La CUCQ exige différents documents dépendant des interventions visées. Les critères de la CUCQ varient selon le type de territoire ou de secteur d'intervention (par exemple la Grande Allée constitue un «secteur de consolidation»). La Commission dispose de plus de critères généraux et d'autres plus spécifiques. En outre, lors des demandes de permis relatives à un bien protégé par un statut juridique (exemple : un bien classé), la Commission est plus exigeante.

---

<sup>37</sup> Site Internet de la Ville de Québec. <http://www.ville.quebec.qc.ca>.  
Bergeron Gagnon inc., 2011

### 6.1.2 Problématique liée aux pouvoirs de la CUCQ

En ce qui a trait aux interventions sur les édifices existants, le travail effectué par la CUCQ à l'intérieur du secteur d'étude est, à notre avis, fort satisfaisant. Les résultats du travail de la CUCQ se font d'ailleurs sentir sur la qualité du paysage architectural du secteur d'étude.

La problématique se situe davantage au niveau des demandes de démolition. À la CUCQ, toute demande de démolition est étudiée dans la mesure où le propriétaire accompagne sa demande d'un programme de réutilisation du sol. Si le projet qui en découle est acceptable, la CUCQ peut autoriser une demande de démolition, notamment la démolition d'un bâtiment patrimonial. Cependant, il semble y avoir un flou quant aux pouvoirs réels de la CUCQ d'interdire spécifiquement la démolition d'un bâtiment patrimonial. L'interprétation des membres de la Commission consultés à cet effet semble différer.

Quoi qu'il en soit, le principal problème consiste en l'impossibilité pour la CUCQ d'interdire spécifiquement une démolition, sans égard à un éventuel projet de remplacement.

L'article 96 de la charte de la Ville de Québec et l'article 148.0.2 de la Loi sur l'aménagement l'urbanisme pourraient notamment être évoqués à cette fin.

### 6.1.3 La bonification possible des pouvoirs actuels de la CUCQ – Article 96 de la charte de la Ville de Québec

L'article 96 de l'annexe C (chapitre 7) de la charte de la Ville de Québec précise que :

*«Le conseil de la ville peut adopter un règlement pour régir ou restreindre la démolition d'une construction, interdire toute démolition sans l'obtention d'un permis de démolition ou exiger que, préalablement à l'étude d'une demande de permis de démolition, dans le cas d'une démolition qui n'est pas visée par un règlement adopté en vertu de l'article 148.0.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) ou de toute démolition si le conseil de la ville n'a pas adopté de règlement en vertu de cet article 148.0.2, le propriétaire soumette pour approbation, un programme de réutilisation du sol dégagé. Le règlement peut aussi exiger que, si le programme est approuvé, le propriétaire fournisse à la ville, préalablement à la délivrance de son permis, une garantie monétaire de l'exécution de ce programme, d'un montant n'excédant pas la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir<sup>38</sup>.»*

<sup>38</sup> Charte de la Ville de Québec. L.R.Q., chapitre C-11.5, Éditeur officiel du Québec. À jour au 1<sup>er</sup> août 2011.  
<http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca>

À la lecture de cet article, nous croyons que la Ville de Québec peut interdire la démolition d'un édifice sur son territoire.

L'article 96 de la Charte de la Ville, assorti ou non de critères, pourrait être utilisé par la CUCQ afin d'interdire la démolition de bâtiments patrimoniaux sur les territoires assujettis à sa juridiction, nonobstant le projet de remplacement envisagé.

#### **6.1.4 L'utilisation de l'article 148.0.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)**

L'article 148.0.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) auquel fait référence l'article 96 de la Charte de la Ville contient quant à lui les éléments suivants :

Le conseil d'une municipalité peut, par règlement :

- 1<sup>o</sup> interdire la démolition d'un immeuble, à moins que le propriétaire n'ait été autorisé par un comité visé à l'article 148.0.2;
- 2<sup>o</sup> prescrire la procédure de demande d'autorisation;
- 3<sup>o</sup> prévoir que l'avis public prévu à l'article 148.0.5 n'est pas requis;
- 4<sup>o</sup> exiger que, si des conditions sont imposées en vertu de l'article 148.0.12, le propriétaire fournisse à la municipalité, préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation, une garantie monétaire pour assurer le respect de ces conditions.

En ce qui concerne l'application des paragraphes 1<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> du premier alinéa, le règlement peut établir des catégories d'immeubles<sup>39</sup>.

L'article 148.0.2 de la LAU donne par ailleurs clairement aux municipalités le pouvoir d'interdire la démolition d'édifices.

La LAU nous semble un très bon outil pour contrôler spécifiquement la démolition de biens patrimoniaux dans les secteurs anciens de Québec, dont le territoire d'étude. La procédure d'adoption de ce règlement est relativement simple puisqu'elle nécessite uniquement un avis de motion et une adoption. Cela permettrait d'éviter les étapes de consultation publique ou de référendum, inévitables dans l'éventualité de la constitution d'un site du patrimoine.

Cependant l'utilisation de l'article 148.0.2 de la LAU par le Conseil pourrait signifier que ce dernier se substituerait à la CUCQ alors que les pouvoirs en matière d'urbanisme et de protection du patrimoine sont actuellement délégués à la CUCQ, selon la Charte de la Ville. Comme le prévoit l'article 148.0.3 de la LAU, le Conseil pourrait déléguer à la CUCQ les fonctions d'autoriser les demandes de démolition.

<sup>39</sup> Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.R.Q., chapitre A-19.1, article 148.0.2. À jour au 1<sup>er</sup> août 2011.  
<http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca>



## 6.2 La création d'un arrondissement historique ou l'intégration à l'arrondissement historique du Vieux-Québec

En théorie, les unités de paysage ayant obtenu les plus forts pointages à l'issue du processus de hiérarchisation possèdent une importance historique, architecturale et paysagère suffisante pour bénéficier éventuellement du statut d'arrondissement historique. Toujours sur une base théorique, leurs potentiels sont suffisamment nombreux pour qu'elles soient ajoutées à l'arrondissement historique du Vieux-Québec ou regroupées à l'intérieur d'un nouvel arrondissement historique.

Un tel statut permettrait au Ministère d'intervenir lors de la construction de nouveaux édifices, de travaux sur les bâtiments existants ou lors d'opérations de lotissement. Il rendrait possible l'octroi d'une aide financière récurrente aux propriétaires. Pour ces derniers cependant, ce nouveau statut amènerait des contraintes administratives additionnelles.

La volonté d'attribuer à la Grande Allée un statut juridique de protection ne date pas d'hier. Ainsi, en 1990, le comité régional de Québec de l'Ordre des architectes du Québec<sup>40</sup>, dans le cadre d'un colloque tenu sur la Grande Allée, suggérait d'élargir les limites de l'arrondissement historique du Vieux-Québec de manière à inclure la Grande Allée jusqu'à l'avenue Cartier.

Au cours des dernières années, la Ville de Québec a émis à son tour l'idée que le secteur de la Grande Allée puisse bénéficier d'un statut d'arrondissement historique. Le MCCCCF a déjà signifié préliminairement à la Ville qu'il serait peu enclin à considérer une telle demande puisque le décret gouvernemental d'un arrondissement historique est une mesure d'exception pour un ensemble urbain dont l'intérêt doit être de portée nationale. De plus, l'obtention d'un semblable statut est complexe et ne peut être envisagée à court terme. Il ne constitue donc pas, du moins à court terme, le meilleur moyen pour assurer la protection de ce secteur.

---

<sup>40</sup> Ville de Québec, CMSQ, Actes du colloque *La Grande Allée. Une voie capitale*, 13 octobre 1990, pp. 10.1 à 10.4.  
Bergeron Gagnon inc., 2011

### 6.3 La constitution d'un site du patrimoine

La Loi sur les biens culturels (LBC) autorise les municipalités à attribuer un statut juridique de protection à des territoires où se trouvent des biens culturels immobiliers et dans lesquels le paysage présente un intérêt d'ordre esthétique ou historique. Avant d'être constitué en site du patrimoine, un territoire doit être inclus dans une zone identifiée au plan d'urbanisme comme zone à protéger.

Soulignons, à titre d'information, que selon la LBC rien n'empêche une municipalité de constituer un site du patrimoine à l'intérieur d'un arrondissement historique, comme le Vieux-Québec par exemple. Toutefois, une telle mesure aurait peu de portée puisque le décret de l'arrondissement historique a préséance en termes de protection légale<sup>41</sup>.

#### 6.3.1 Les effets du site du patrimoine

La constitution d'un site du patrimoine donne à une municipalité les pouvoirs de :

- contrôler ou interdire, en tout ou en partie, la démolition d'un immeuble (article 95 de la Loi sur les biens culturels);
- ajouter à la réglementation d'urbanisme des «conditions relatives à la conservation des caractères propres du site du patrimoine» auxquelles toute personne doit se conformer relativement à une demande de :
  - . modification de l'apparence extérieure des édifices : transformation, restauration, réparation;
  - . division, subdivision, « redivision » ou morcellement des terrains;
  - . érection de nouvelles constructions;
  - . mise en place d'un nouvel affichage, de modification ou de remplacement d'enseignes existantes.

Les conditions relatives à la conservation des caractères propres du site du patrimoine peuvent être plus sévères que les mesures d'urbanisme déjà prescrites dans les spécifications du zonage. Ces conditions peuvent être formulées par écrit, au moyen d'un règlement adopté à cette fin, ou, au contraire, adaptées à chaque situation, à chaque demande de permis, à la discrétion du conseil municipal.

---

<sup>41</sup> Communication de Mme Amélie Gagné, MCCCCF, 29 juin 2011.  
Bergeron Gagnon inc., 2011

### **Préavis**

Lorsqu'une demande concerne une propriété localisée dans un site du patrimoine, le citoyen doit adresser un préavis d'au moins 45 jours à la Ville (article 95 de la LBC). La demande de permis peut tenir lieu de préavis.

### **Les conditions spécifiques au site du patrimoine**

La réglementation d'urbanisme continue de s'appliquer; les conditions spécifiques au site du patrimoine contrôlent plus précisément l'émission de permis, de manière à favoriser la conservation des monuments visés.

Ainsi, à l'occasion d'une demande de permis à l'intérieur d'un territoire constitué en site du patrimoine, le conseil municipal peut, par simple résolution, ajouter à sa discrétion des conditions particulières relatives au lotissement des terrains, à l'érection de constructions nouvelles ou aux travaux touchant l'apparence extérieure des bâtiments (restauration, réparation ou modification).

Les pouvoirs du conseil municipal liés à un site du patrimoine sont donc à caractère discrétionnaire. Contrairement au PIIA, la municipalité n'a pas l'obligation d'énoncer clairement les critères d'évaluation des demandes de permis. Elle peut intervenir à la pièce, à chaque demande de permis, si nécessaire.

Ces mesures de protection permettent également au conseil municipal de refuser toute démolition ou tout déplacement d'un édifice situé dans un site du patrimoine et d'acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout bien ou droit réel nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou mettre en valeur d'une quelconque façon le voisinage immédiat d'un bien.

Avant d'imposer des conditions ou de décider d'une demande d'autorisation, le conseil prend l'avis du comité consultatif ou, dans le cas de la Ville de Québec, de la Commission d'urbanisme et de conservation.

### **Aide financière**

Une municipalité peut verser une aide financière directe aux propriétaires pour la conservation, l'entretien ou la restauration d'édifices localisés à l'intérieur d'un site du patrimoine.

Par ailleurs, le MCCCCF peut contribuer à l'entretien, à la restauration, à la transformation ou au transport d'un bien localisé dans un site du patrimoine.

### 6.3.2 Les avantages et incidences du site du patrimoine

La constitution d'un site du patrimoine présente à la fois des avantages et des inconvénients. En voici un résumé.

**Tableau 13. Quelques-uns des avantages du site du patrimoine**

Interdiction de la démolition des édifices (sans règlement – pouvoir discrétionnaire).

Caractère discrétionnaire des pouvoirs du conseil municipal.

Aspect symbolique de la reconnaissance du lieu.

Élaboration de critères spécifiques à la conservation du site du patrimoine qui s'ajoute à la réglementation municipale en vigueur

Possibilité pour la Ville de verser une aide financière directe aux propriétaires pour la conservation, l'entretien ou la restauration d'édifices.

Possibilité pour le MCCCCF de contribuer à l'entretien, à la restauration, à la transformation ou au transport d'un bien localisé dans un site du patrimoine.

**Tableau 14. Quelques-uns des inconvénients du site du patrimoine**

« Avis spécial » à transmettre par écrit à chaque propriétaire des immeubles localisés dans un site du patrimoine (réf. : articles 72 et 86 de la LBC).

Caractère discrétionnaire des pouvoirs du conseil municipal (interventions pouvant être variables ou inégales d'un bien à un autre).

Information à donner aux propriétaires des immeubles localisés dans un site du patrimoine sur les obligations associées à un tel site.

Possibilité pour les propriétaires de formuler des commentaires.  
(réf. : articles 72 et 86 de la LBC).

Obligation de transmettre aux propriétaires des immeubles localisés dans un site du patrimoine le règlement de constitution du site du patrimoine.  
(réf. : articles 71 et 96 de la LBC).

Préavis que doit soumettre le propriétaire lors d'une demande de permis.

Alourdissement des procédures liées à l'émission de permis de construction.

Certes, la création d'un site du patrimoine dans le secteur de la Grande Allée, qui se distingue par des valeurs foncières très élevées et une forte attractivité, risque de susciter une certaine opposition de la part de propriétaires. Ces derniers pourront craindre, avec raison, un alourdissement des procédures liées à l'émission de permis de construction, sans pouvoir compter sur les subventions récurrentes rattachées à un arrondissement historique. À cela s'ajouteront évidemment les différentes étapes du processus de consultation qui permettra aux citoyens de se prononcer sur la question.

### **6.3.3 Le site du patrimoine et l'aire de protection des biens classés**

Selon la L.B.C., les obligations et conditions relatives aux interventions à l'intérieur d'un site du patrimoine ne s'appliquent pas lorsque l'immeuble visé est situé à l'intérieur d'une aire de protection d'un bien classé.

Les dispositions relatives à une aire de protection ont donc préséance sur celles liées au site du patrimoine. Toutefois, les conditions ou exigences dans une aire de protection visent uniquement le bâtiment classé pour lequel un tel périmètre a été mis en place.

La LBC indique qu'il est possible d'inclure les immeubles situés dans l'aire de protection de la chapelle du Bon-Pasteur et dans celle de la maison Cornelius-Krieghoff à l'intérieur du périmètre d'un éventuel site du patrimoine. Toutefois, les dispositions liées à « l'aire de protection » (article 50 de la LBC) ont préséance sur les dispositions liées au site du patrimoine.

Compte tenu des imprécisions qui subsistent quant aux effets des aires de protection dans le contexte du projet de loi n° 82 sur le patrimoine culturel, un éventuel site du patrimoine devrait inclure les aires de protection qui sont associées à deux des biens classés qui sont présents dans le secteur d'étude.

Malgré la superposition des statuts, les dispositions réglementaires propres au futur site du patrimoine devraient s'appliquer aussi aux bâtiments inclus dans les aires de protection, compte tenu du fait que ces dernières ont été créées essentiellement pour protéger uniquement le bâtiment qui bénéficie d'un statut et non ceux qui sont aussi compris dans ces aires.

#### **6.4 La révision des hauteurs maximales autorisées par le règlement de zonage**

Le programme particulier d'urbanisme pour le secteur de la colline parlementaire, récemment adopté par la Ville de Québec, a été l'occasion de procéder à une révision des règles d'urbanisme en vigueur, notamment celles sur les hauteurs maximales autorisées. Le secteur concerné ne couvre toutefois qu'une partie du secteur visé par la présente étude, soit entre la rue D'Artigny et l'avenue De Bourlamarque. Parmi l'ensemble des zones visées donnant sur la Grande Allée, certaines ont connu une augmentation de la hauteur maximale autorisée. Afin de s'assurer que ces nouvelles dispositions ne vont pas à l'encontre des objectifs de protection du patrimoine bâti de la Grande Allée, une révision des hauteurs maximales pour l'entièreté de la zone d'étude serait souhaitable.

## Conclusion

Le secteur de la Grande Allée entre l'avenue des Braves et l'Assemblée nationale du Québec présente beaucoup d'intérêt à différents points de vue, mais particulièrement sur le plan architectural, paysager, archéologique et historique.

Le parcours de ce qui est aujourd'hui la Grande Allée apparaît pour la première fois sur une carte réalisée en 1670. Sous le Régime français, l'artère, connue sous le nom de «chemin de Sillery», est la principale voie d'accès à la ville fortifiée que constitue alors Québec.

Au 19<sup>e</sup> siècle, la Grande Allée devient un haut lieu de villégiature avec la construction de villas de campagne et l'aménagement de vastes domaines. Les communautés religieuses s'y installent ensuite, de même que des sociétés caritatives.

La construction de l'hôtel du Parlement (entre 1877 et 1886) favorise le développement de l'artère qui, entre 1886 et 1888, dans la foulée du «City Beautiful Movement», est élargie, permettant ainsi la mise en place d'espaces de verdure et la plantation d'arbres. Cela confère à la Grande Allée un aspect prestigieux; elle devient un parcours d'honneur et, au fil des ans, un lieu identitaire.

Avec la présence de l'hôtel du Parlement, la Grande Allée se transforme et le secteur devient le lieu de prédilection de l'élite bourgeoise et politique de la ville. Marchands, politiciens, membres de professions libérales se font construire, à la fin du 19<sup>e</sup> et au début du 20<sup>e</sup> siècle, de prestigieuses résidences qui se démarquent par la qualité exceptionnelle de leur architecture. Ces édifices s'ajoutent aux bâtiments publics, institutionnels et religieux qui marquent le secteur. Au début du 20<sup>e</sup> siècle, des rues résidentielles de prestige, caractérisées par la présence de maisons à l'architecture élaborée, se développent au sud de la Grande Allée.

### Une architecture d'exception

Malgré les démolitions survenues au 20<sup>e</sup> siècle et au début du 21<sup>e</sup> siècle, le secteur de la Grande Allée compte encore une très intéressante diversité de types de bâtiments, de formes, de gabarits et de fonctions extrêmement variées.

De plus, le secteur de la Grande Allée offre une diversité architecturale peu courante et surtout une gamme étonnante d'influences stylistiques qui évoquent les différents volets de l'histoire de l'architecture à Québec depuis le début du 19<sup>e</sup> siècle.

De surcroît, les édifices du secteur d'étude sont en majeure partie l'œuvre d'architectes connus. La ville de Québec ne compte aucun autre secteur comparable. Ailleurs en province, seule l'agglomération de Montréal est susceptible de comporter des édifices de cette qualité.

#### **Un cadre végétal de grande qualité**

Plusieurs ormes ont été plantés dans la foulée de l'élargissement et de l'embellissement de la Grande Allée en 1886-1888. Ces arbres, jumelés à d'autres essences, contribuent largement à mettre en valeur le cadre bâti et à particulariser les lieux.

La qualité et l'aspect monumental des arbres matures, notamment des ormes d'Amérique et des érables aux abords immédiats de la Grande Allée et dans les rues avoisinantes, sont vraiment exceptionnels.

#### **Un patrimoine bâti fragile**

Le secteur de la Grande Allée fait heureusement partie des territoires assujettis à la Commission d'urbanisme et de conservation de la Ville de Québec. Malgré les efforts des commissaires, qui ont su assurer la conservation des composantes et des matériaux distinctifs du secteur d'étude, le patrimoine bâti reste fragile. Des raretés architecturales, présentant quant à nous un intérêt national, comme le Ladies' Protestant Home, ou des édifices résidentiels à l'architecture vraiment exceptionnelle, comme les maisons John H. Holt, Pollack, Staveley, le manoir Price, ne font l'objet d'aucune protection juridique.

Des édifices religieux, tels le monastère des Dominicains et le couvent des Franciscaines missionnaires de Marie, qui contribuaient largement à particulariser le paysage architectural, ont été démolis (entièrement dans le cas du monastère des Dominicains et en majeure partie en ce qui concerne le couvent des Franciscaines) et ont été ou seront remplacés par des constructions modernes.

L'avenir de certains immeubles à valeur patrimoniale élevée, comme l'église Saint-Cœur-de-Marie, demeure incertain; leur existence même pourrait être menacée.



### **Les résultats de l'analyse du territoire d'étude et l'importance de ce dernier**

L'ensemble du territoire d'étude a fait l'objet d'un découpage en 23 unités de paysage. Chacune d'elle a été analysée sur le plan architectural, historique et paysager. Un processus de hiérarchisation a permis de retenir 19 unités de paysage qui se démarquent par leur valeur patrimoniale élevée sur le plan historique, archéologique, paysager et architectural. Ces unités de paysage nécessitent une attention particulière et des mesures additionnelles de sauvegarde, particulièrement en ce qui a trait au contrôle de la démolition des édifices et de l'érection des nouveaux bâtiments.

### **Les pouvoirs de la Ville relatifs construction de nouveaux édifices et à la démolition des bâtiments existants**

La construction des nouveaux édifices est régie par le règlement de zonage municipal, notamment en ce qui concerne les usages et les hauteurs maximales autorisées. À l'intérieur du secteur d'étude, nous croyons que les normes régissant les hauteurs maximales portent préjudice au cadre bâti existant.

En outre, la Ville de Québec, par l'intermédiaire de la Commission d'urbanisme et de conservation, en plus d'exerce un contrôle sur l'apparence des édifices existants intervient également sur l'architecture des nouvelles constructions. La Commission ne peut toutefois interdire spécifiquement la démolition d'un bâtiment existant puisqu'elle doit tenir compte du projet de remplacement proposé.

La charte de la Ville de Québec et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme confèrent théoriquement aux autorités municipales les pouvoirs nécessaires pour interdire la démolition d'édifices. Toutefois, la démolition de l'ancien monastère des Dominicains et la disparition quasi totale de l'ancien couvent des Franciscaines missionnaires de Marie peuvent laisser supposer que la Ville de Québec n'exerce pas ces pouvoirs.

### **Les pouvoirs du MCCCCF**

Présentement, à l'intérieur du secteur d'étude, seulement deux monuments historiques classés et les aires de protection qui s'y rattachent sont sous la juridiction du MCCCCF. Bien qu'une soixantaine d'édifices y soient assujettis, les pouvoirs du MCCCCF sont relativement limités à l'intérieur d'une aire de protection. Ainsi, lors d'un projet de construction, le Ministère ne peut intervenir que si l'édifice nuit à la lecture du monument classé. En outre, l'aire de protection est davantage destinée à la protection des biens classés qu'à celle des édifices qui en font partie.

### Les mesures de sauvegarde possibles

Nous avons été à même de constater au cours du mandat que la CUCQ assure un suivi efficient sur les demandes de permis relatives aux bâtiments existants et à l'affichage à l'intérieur du territoire d'étude. Ses pouvoirs en cette matière sont donc suffisants et la CUCQ effectue un excellent travail. Toutefois, la CUCQ ne disposerait pas des pouvoirs requis pour interdire spécifiquement la démolition de bâtiments patrimoniaux. Le principal problème est justement, selon nous, l'impossibilité pour la Ville de Québec d'interdire spécifiquement la démolition de bâtiments patrimoniaux.

Aussi, différentes options peuvent être envisagées par la Ville, à savoir :

- la création d'un site du patrimoine;
- la bonification des pouvoirs de la CUCQ notamment par l'adoption d'un règlement municipal sur les démolitions.

Afin de pouvoir interdire la démolition d'édifices, il est également possible que le secteur d'étude soit constitué en arrondissement historique par le MCCCCF ou qu'il soit inclus à l'intérieur de l'arrondissement historique du Vieux-Québec.

## Bibliographie

### Cartes et plans

Carte de zonage, Ville de Québec

### Personnes-ressources

Nathalie Hamel, Direction du patrimoine, MCCCCF

### Rapports, livres, articles

Bélangier Beauchemin, architectes, *Inventaire et classification des perspectives visuelles de l'arrondissement historique de Beauport*, Québec, Ville de Québec, octobre 2005, 121 pages.

Bélangier Beauchemin Morency, architectes et urbaniste S.E.N.C., *Élaboration d'un programme particulier d'urbanisme pour le secteur de la colline Parlementaire et de ses grandes voies d'accès. Réflexions préliminaires*, Québec, Ville de Québec, février 2009, 109 pages.

Bergeron Gagnon inc., *Lévis. Étude de caractérisation des secteurs anciens. Rapport synthèse*, MCCCCF, mai 2008, 211 pages.

Bergeron Gagnon inc., *Patrimoine du quartier Montcalm*, vol. 1 : *Étude de l'architecture*, Québec, Ville de Québec, Design et patrimoine, 2000, 158 pages et annexe cartographique.

Bergeron Gagnon inc., *Patrimoine du quartier Montcalm*, vol. 2 : *Étude du paysage urbain*, Québec, Ville de Québec, Design et patrimoine, 2000, 94 pages.

Bergeron Gagnon inc., *Patrimoine du quartier Montcalm*, vol. 3 : *Le potentiel archéologique, volet historique*, Québec, Ville de Québec, Design et patrimoine, 2000, 48 pages et annexe cartographique.

Bergeron Gagnon inc., *Patrimoine du quartier Montcalm*, vol. 4 : *Le potentiel archéologique, volet paléohistorique*, Québec, Ville de Québec, Design et patrimoine, 2000, 32 pages.

Bergeron Gagnon inc., *Patrimoine du quartier Montcalm*, vol. 6 : *Répertoire des propriétés*, Québec, Ville de Québec, Design et patrimoine, 2000, 420 pages.

Blanchet, Danielle, *Découvrir la Grande Allée*, Québec, Musée du Québec, 1984, 177 pages.

Blanchet, Danielle et autres, *Montcalm, Saint-Sacrement : nature et architecture : complices dans la ville*, Québec, Ville de Québec, Service de l'urbanisme, coll. «Les quartiers de Québec», 1988, 75 pages.

Blanchet, Danielle et autres, *Saint-Jean-Baptiste. Entre faubourg et centre-ville*, Québec, Ville de Québec, Service de l'urbanisme, coll. «Les quartiers de Québec», 1988, 72 pages.

Carole Fernet et associés, *Une promenade qui remonte le temps. Esquisse d'aménagement de la Grande Allée. Rapport final*, mars 1993, 65 pages.

Caron, Robert, *La semaine commerciale. Dépouillement de la «colonne de l'entrepreneur» 1894-1913. Le Vieux-Québec, le faubourg Saint-Jean, la Grande Allée*, Québec, Ville de Québec, 1983, 158 pages.

Filion, Serge (dir.), *Parachever et mettre en valeur. La colline Parlementaire*, Commission de la capitale nationale, 2005, révisé en 2006, 79 pages.

Gouvernement du Québec, *La Loi sur les biens culturels – Guide pratique destiné aux municipalités*, Québec, Ministère de la Culture et des Communications, 2006, 44 pages.

Houde, Caroline et autres, *Colline Parlementaire. Programme particulier d'urbanisme*, Québec, Ville de Québec, Service de l'aménagement du territoire, s. d., 69 pages.

*Loi sur les biens culturels, L. R. Q., chapitre B-4, à jour au 17 mars 1987*, Éditeur officiel du Québec, 1987, 49 pages.

Patri-Arch, *La Grande Allée, un ensemble patrimonial exceptionnel*. Étude présentée à Anne Guérette, conseillère indépendante du district de Montcalm au conseil municipal de la Ville de Québec, 29 juin 2009, 29 pages et annexes.

Patri-Arch, *Patrimoine du quartier Saint-Jean-Baptiste, partie sud*, vol. 1 : *Patrimoine architectural*, Québec, Ville de Québec, Design et patrimoine, septembre 1997, 191 pages.

Patri-Arch, *Patrimoine du quartier Saint-Jean-Baptiste, partie sud*, vol. 2 : *Analyse du paysage*, Québec, Ville de Québec, Design et patrimoine, juillet 1997, 151 pages et annexe cartographique.

Patri-Arch, *Patrimoine du quartier Saint-Jean-Baptiste, partie sud*, vol. 3 : *Histoire de la forme urbaine*, Québec, Ville de Québec, Design et patrimoine, septembre 1997, 198 pages.

Patri-Arch, *Patrimoine du quartier Saint-Jean-Baptiste, partie sud*, vol. 4 : *Répertoire des propriétés*, Québec, Ville de Québec, Design et patrimoine, septembre 1997, 264 pages.

Patri-Arch, *Patrimoine du quartier Saint-Jean-Baptiste, partie sud*, vol. 5 : *Rapport de synthèse*, Québec, Ville de Québec, Design et patrimoine, septembre 1997, 51 pages.

Poitras, Claire, Guy Mongrain et Joanne Burgess, *Projet pilote d'identification et de documentation des propriétés contributives dans les secteurs patrimoniaux. Rapport synthèse présenté à Parcs Canada et au Ministère de la Culture et des Communications du Québec*, Montréal, INRS-Urbanisation, Culture et Société/UQAM, 2006, 118 p.

*Projet de loi n° 82. Loi sur le patrimoine culturel, présenté par madame Christine St-Pierre*, Assemblée nationale, 39<sup>e</sup> législature, 2<sup>e</sup> session le 24 février 2011, Éditeur officiel du Québec, 2010, 64 pages.

Serge Rouleau et William Moss, *Évaluation du potentiel archéologique du quartier Saint-Jean-Baptiste, partie sud*, Québec, Ville de Québec, Design et patrimoine / Centre de développement économique et urbain, 1998, 113 pages.

Ville de Québec, CMSQ, Actes du colloque *La Grande Allée. Une voie capitale*, 13 octobre 1990.

## Sites Internet

Assemblée nationale du Québec <http://www.assnat.qc.ca>

Charte de la Ville de Québec. L.R.Q., chapitre C-11.5. Éditeur officiel du Québec. <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca>. À jour au 1<sup>er</sup> août 2011.

Commission de la capitale nationale <http://www.capitale.gouv.qc.ca/>

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. À jour au 1<sup>er</sup> août 2011 <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca>

Répertoire du patrimoine culturel du Québec (RPCQ) <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca>

CARACTÉRISATION ET ÉVALUATION DU SECTEUR DE LA GRANDE ALLÉE  
Rapport synthèse final

## **Annexe 1. Les propriétés visées par les aires de protection de la chapelle des Sœurs du Bon-Pasteur et de la maison Cornelius-Krieghoff**

CARACTÉRISATION ET ÉVALUATION DU SECTEUR DE LA GRANDE ALLÉE  
Rapport synthèse final



Comprend

Nom du bien	Bien ID
1050-1060, rue Louis-Alexandre-Taschereau	108147
1060, rue De La Chevrotière	102575
1075-1085, rue Berthelot	173766
1075, rue De Senezergues	102218
1090, rue De La Chevrotière	165871
1101, rue de l'Amérique-Française	102164
1115-1119, rue de l'Amérique-Française	112811
1125, rue de l'Amérique-Française	119982
1135, rue Berthelot	102643
1150-1170, rue D'Artigny	165708
1196, rue D'Artigny	102256
425-427, rue Saint-Amable	103201
525-575, boulevard René-Lévesque Est	112940
530, Grande Allée Est	103069
550,560, rue Saint-Amable	104967
550, Grande Allée Est	103220
560, Grande Allée Est	103480
566, Grande Allée Est	102645
570, Grande Allée Est	103841
574, rue Saint-Amable	100865
575, rue Saint-Amable	183190
580-584, rue Saint-Amable	162705
580, Grande Allée Est	104991
585, rue du Bon-Pasteur	102522
590-620, Grande Allée Est	178402
624, Grande Allée Est	165759
625-651, rue Saint-Amable	105172
634, Grande Allée Est	174516
660, Grande Allée Est	103598
675, rue Saint-Amable	103902
680, Grande Allée Est	102163
Autel de la Vierge	116169
Autel du Sacré-Coeur	116162
Édifice J.-A.-Tardif	170041
Lot 1 212 880	159653
Lot 1 315 218	179207
Lot 3 800 647	165346
Lot 3 800 648	165347
Lot 3 800 649	165349
Maitre-autel	116157
Orgue (Casavant, 1877)	180064
Peinture (Saint Stanislas de Kostka)	116435

### Comprend

Nom du bien	Bien ID
110, Grande Allée / 1194 Cartier	102730
110, Grande Allée Ouest	104031
1169-1173, avenue Bourlamaque	102344
1190, avenue de Salaberry	101841
1210-1220, avenue Galipeault	182290
125, Grande Allée Ouest	112880
130, Grande Allée Ouest	104799
135, Grande Allée Ouest	103010
135, Grande Allée Ouest	105550
142, Grande Allée Ouest	165299
155, rue Saunders	173207
168, Grande Allée Ouest	171392
174, Grande Allée Ouest	183381
30, avenue Wilfrid-Laurier	104818
49, rue Aberdeen	101793
55-65, Grande Allée Est	111930
57-65, rue Aberdeen	171265
67-75, Grande Allée Est	169369
69, rue Aberdeen	177995
70, Grande Allée Ouest	103358
80, Grande Allée Est	102558
91-99, Grande Allée Est	110626
9-19, Grande Allée Est	169969
Ancien club de réforme	98950
Église de Saint-Dominique	99597
Ensemble institutionnel de Saint-Dominique	114552
Garage	159784
Grande Allée Ouest	102909
Monastère des Dominicains	114554
Plaque de Cornelius Krieghoff	99111
Plaque du peintre Cornelius Krieghoff	99112
Section de la rue Cartier	102738

### Protection principale - Sommaire

Statut juridique :	Classement
Catégorie de bien :	Monument historique
Date d'attribution :	1975-01-08
Loi :	Loi sur les biens culturels
Autorité de protection :	Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine

## **Annexe 2. Les unités de paysage**

Note relative aux photos : une page présente uniquement de deux à quatre photos (le plus souvent quatre) de chaque unité de paysage. Il ne s'agit évidemment pas de toutes les photos que nous avons prises. Ces dernières sont identifiées au début de la description de l'unité de paysage ; exemple : unité n° 6 : photos : 5178 à 5180; 5791 à 5795.

CARACTÉRISATION ET ÉVALUATION DU SECTEUR DE LA GRANDE ALLÉE  
Rapport synthèse final

## 1. Grande Allée – côté nord, segment entre les avenues des Braves et Brown

Type d'unité de paysage : unité constituée de typologies mixtes

Photos : 5158 à 5680

### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

Architecture et paysage

- Quatre maisons anciennes détachées (1920-1929), architecture de qualité
- Maison en rangée contemporaine
- Deux immeubles à logements multiples (1920-1929; 1950-1959)
- Importance de la végétation
- Homogénéité du gabarit
- Vaste marge de recul avant

Facteurs physiques

- Avenue des Braves à l'ouest (territoire fédéral)
- Rue transversale à l'est
- Parc des Champs-de-Bataille en face
- Utilisation du sol au sud de la Grande Allée



Entre des Braves et des Laurentides. IMG\_5677.jpg



Entre des Laurentides et Murray. IMG\_5681.jpg



Entre Murray et Brown. IMG\_5681.jpg



Entre Murray et Brown. IMG\_5158.jpg

## 2. Grande Allée – côté nord, segment entre les avenues Brown et Moncton

Type d'unité de paysage : unité constituée d'immeubles à logements multiples

Photos : 5159 à 5160

### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

Architecture et paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un immeuble à logements multiples (1960-1969)</li> <li>- Deux immeubles à logements à haute densité (1970-2000)</li> <li>- Architecture moderne</li> </ul>
Facteurs physiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation des édifices perpendiculairement à la rue</li> <li>- Rues transversales</li> </ul>
Facteur archéologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site à potentiel archéologique moyen</li> </ul>
Limites administratives et foncières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones figurant au plan de zonage</li> </ul>



IMG\_5160.jpg



IMG\_5159.jpg



### 3. Grande Allée – côté nord, segment entre les avenues Moncton et des Érables

Type d'unité de paysage : unité constituée de typologies mixtes

Photos : 5161 à 5168

#### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

Architecture et paysage

- Immeubles à logements multiples (1940-1959) et immeuble à logements à haute densité (*Le Louisbourg* - 1970-2000)
- Bâti ancien et de qualité : maison en rangée, maisons détachées, immeuble à logements multiples des années 1914-1929; maison Staveley
- Gabarit hétéroclite et périodes de construction variées
- Importance et qualité de la végétation
- Vaste marge de recul avant

Facteurs physiques

- Rues transversales

Facteurs archéologiques

- Zones à potentiel archéologique moyen et faible

Limites administratives et foncières

- Zones figurant au plan de zonage



Entre Moncton et du Parc. IMG\_5165.jpg



Entre du Parc et des Érables. IMG\_5167.jpg



Entre Moncton et du Parc. IMG\_5162.jpg



Entre du Parc et des Érables. IMG\_5168.jpg

#### 4. Grande Allée – côté nord, segment entre les avenues des Érables et De Bourlamaque

Type d'unité de paysage : unité constituée de typologies mixtes

Photos : 5169 à 5172

##### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

Architecture et paysage

- Immeuble à logements à haute densité (*Le Saint-Laurent*, 1970-2000), triplex et immeubles à logements multiples (1900-1929)
- Végétation plus ou moins importante
- Important impact visuel de l'édifice *Le Saint-Laurent*
- Édifices anciens (de type triplex) érigés entre 1900 et 1930

Facteurs physiques

- Rues transversales et rue parallèle

Facteurs archéologiques

- Zone à potentiel archéologique faible

Limites administratives et foncières

- Zones figurant au plan de zonage



IMG\_5169.jpg



IMG\_5170.jpg



IMG\_5171.jpg



IMG\_5172.jpg



## 5. Grande Allée – côté nord, segment entre les avenues De Bourlamaque et Cartier

Type d'unité de paysage: unité constituée de typologies mixtes

Photos : 5170 à 5177; 5783 à 5788

### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

Architecture et paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Variété de bâtiments : duplex à deux étages (1900-1913), maisons de ville (1860-1899), immeubles à logements multiples (1950-1959 et 1970-1999), maison en terrasse Parent (1913), le 180, Grande Allée Ouest (ca 1880)</li> <li>- Couverture végétale importante et de qualité</li> <li>- Architecture surtout composée d'édifices anciens, assez diversifiés</li> </ul>
Facteurs physiques	- Rues transversales et rue parallèle
Facteurs archéologiques	- Zones à potentiel archéologique moyen et faible
Limites administratives et foncières	- Zones figurant au plan de zonage
	
IMG_5174.jpg	IMG_5170.jpg
	
IMG_5783.jpg	Maison Simon-Napoléon-Parent, qui fut maire de Québec. IMG_5788.jpg

## 6. Grande Allée – côté nord, segment entre les avenues Cartier et De Salaberry

Type d'unité de paysage: unité constituée de typologies mixtes

Photos : 5178 à 5180; 5791 à 5795

### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

<p>Architecture et paysage</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cadre bâti essentiellement composé d'édifices anciens :</li> <li>. maison Henry-Stuart (1849-1850), Quebec Baptist Church (1918); le 20, Grande Allée Ouest (1862)</li> <li>- Édifices résidentiels : de type triplex, duplex et unifamilial</li> <li>- Édifices de qualité, conçus pour la plupart par des architectes</li> </ul>
<p>Facteurs physiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rues transversales</li> </ul>
<p>Facteurs archéologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones à potentiel archéologique fort (relié à la maison Henry-Stuart), moyen et faible</li> </ul>
<p>Limites administratives et foncières</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone figurant au plan de zonage</li> </ul>
	
<p>IMG_5178.jpg</p>	<p>IMG_5179.jpg</p>
	
<p>IMG_5180.jpg</p>	<p>IMG_5793.jpg</p>



## 7. Grande Allée – côté nord, segment entre l’avenue De Salaberry et la rue de Claire-Fontaine

Type d’unité de paysage: unité constituée de construction de haut gabarit

Photos : 5796 à 5798; 5653 à 5656; 5647 à 5652

### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

Architecture et paysage

- Édifice *Le Saint-Patrick* (architecture moderne)
- Édifice *Le Claridge* : un des premiers immeubles à logements multiples de Québec (1928)
- Ancien monastère et ancienne chapelle des sœurs franciscaines missionnaires de Marie (1896-1899) auxquels est annexé un immeuble en cours de construction (condominiums *L’Étoile*)

Facteurs physiques

- Rues transversales

Facteurs archéologiques

- Site archéologique CeEt-561

Limites administratives et foncières

- Zones figurant au plan de zonage



*Le Saint-Patrick*. IMG\_5797.jpg



*Le Claridge*. IMG\_5656.jpg



Condominiums *L’Étoile*. IMG\_5647.jpg



Ancien monastère des sœurs franciscaines missionnaires de Marie. IMG\_5652.jpg

## 8. Grande Allée – côté nord, segment entre les rues de Claire-Fontaine et de l'Amérique-Française

Type d'unité de paysage : unité constituée de constructions de haut gabarit

Photos : 5637 et 5639; 6139-6140

### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

Architecture et paysage

- Édifice J.-A.-Tardif : exemple de la modernité, construit en 1962, l'un des premiers immeubles de Québec faisant usage du mur-rideau

Facteurs physiques

- Rues transversales

Limites administratives et foncières

- Zone figurant au plan de zonage



IMG\_6140.jpg



IMG\_5639.jpg



IMG\_5637.jpg



## 9. Grande Allée – côté nord, segment entre les rues de l'Amérique-Française et De Senezergues

Type d'unité de paysage : unité constituée de bâtiments institutionnels ou religieux

Photos : 5631 à 5636; 5743 à 5746; 6164 à 6165; 6176 à 6181

### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

Architecture et paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Église Saint-Cœur-de-Marie (1919-1921)</li> <li>Ancien presbytère Saint-Cœur-de-Marie (ancienne villa Bois-Jolliet, construite vers 1834 et transformée en 1961)</li> <li>- Résidence Sainte-Geneviève</li> </ul>
Facteurs physiques	- Rue transversale (Saint-Amable)
Facteurs archéologiques	- Sites archéologiques CeEt-466 et 575 et zone à potentiel moyen
Limites administratives et foncières	- Portions de zones du plan de zonage
	
	

## 10. Grande Allée – côté nord, segment entre les rues De Senezergues et De La Chevrotière

Type d'unité de paysage: unité constituée de typologies mixtes

Photos : 5747 à 5752

### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

Architecture et paysage

- Segment comprenant quatre édifices anciens, de gabarit et de types variés, dont le plus important constitue l'ancien *Grande Allée Apartment House*, datant de 1911
- Présence également des 560 et 570, Grande Allée Est datant respectivement de 1904 et 1908, selon les plans des architectes Taylor, Hogle & Davis (le 560) et Staveley & Staveley (le 570); qualité de l'architecture

Facteurs physiques

- Rues transversales et rue parallèle

Facteur archéologique

- Site archéologique CeEt-626

Limites administratives et foncières

- Zone figurant au plan de zonage



IMG\_5748.jpg



Le 560, Grande Allée Est, construit en 1904 par la Banque de Montréal afin d'y loger le gérant local de l'Institution. IMG\_5749.jpg



L'ancien *Grande Allée Apartment House*. IMG\_5751.jpg



IMG\_5747.jpg



## 11. Grande Allée – côté nord, segment entre les rues De La Chevrotière et D’Artigny

Type d’unité de paysage: unité constituée de constructions de petit ou moyen gabarit - mitoyennes

Photos : 5753 à 5768

### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

Architecture et paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Segment comprenant une douzaine d’édifices anciens, de types variés à forte valeur patrimoniale, dont les maisons en terrasse Stadacona (1847-1849) et Clapham (vers 1830)</li> <li>- Les autres édifices sont érigés au début du 20<sup>e</sup> siècle, dont l’actuel bar <i>Dagobert</i> (la maison Garneau)</li> </ul>
Facteurs physiques	- Rues transversales
Facteurs archéologiques	- Sites archéologiques CeEt-441, 442 et 475
Limites administratives et foncières	- Portion de zone du plan de zonage



Le bar Dagobert construit en 1899-1900 pour J. G. Garneau et J. G. Meredith. IMG\_5755.jpg



Maison en terrasse Stadacona. IMG\_5759.jpg



Maison en terrasse Clapham. IMG\_5759.jpg



L’unité de paysage à l’intersection de la rue D’Artigny. IMG\_5766.jpg

## 12. Grande Allée – côté sud, segment entre la place George-V et cours du Général-De Montcalm

Type d'unité de paysage: unité constituée de constructions de petit ou moyen gabarit - mitoyennes

Photos : 5683 à 5698

### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

Architecture et paysage

- Segment comprenant près de 20 édifices anciens mitoyens, de types variés, à forte valeur patrimoniale, dont la maison en terrasse Joseph datant de 1882 et la maison en terrasse Vallière construite entre 1889-1895
- Chaque unité offre une très grande qualité architecturale; présence marquée de l'édifice construit par Sir William Price en 1900 et de la maison W. A. Marsh

Facteurs physiques

- Rues transversales

Facteurs archéologiques

- Sites archéologiques potentiels

Limites administratives et foncières

- Portion de zone du plan de zonage



IMG\_5697.jpg



IMG\_5690.jpg



Maison W. A. Marsh. . IMG\_5686.jpg



IMG\_5759.jpg



### 13. Grande Allée – côté sud, segment entre cours du Général-De Montcalm et l’avenue Taché

Type d’unité de paysage : unité constituée de constructions de petit ou moyen gabarit - mixtes

Photos : 5701 à 5721

#### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

Architecture et paysage

- Segment composé de la maison en terrasse Bilodeau (1882-1884; Joseph-Ferdinand Peachy, architecte), d’unités mitoyennes et d’édifices isolés
- Cadre bâti essentiellement composé d’édifices anciens de très grande qualité (maisons John-H.-Holt, Fred.-W.-Smith, etc.); la plupart sont en effet des réalisations d’architectes et se démarquent par leurs détails d’architecture

Facteurs physiques

- Rues transversales

Facteurs archéologiques

- Sites archéologiques potentiels, site CeEt-646

Limites administratives et foncières

- Portion de zone du plan de zonage



IMG\_5711.jpg



IMG\_5719.jpg



À gauche : la maison John-H.-Holt ; à droite : la maison Fred.-W.-Smith. IMG\_5718.jpg



À l’extrême droite : la maison du juge P. A. Choquette. IMG\_5714.jpg

**14. Grande Allée – côté sud, segment entre l’avenue Galipeault et la propriété du 225, Grande Allée Est**

Type d’unité de paysage : unité constituée de typologies mixtes

Photos : 6236 à 6241; 6323

**Facteurs de délimitation et principaux potentiels**

Architecture et paysage

- Segment comprenant trois édifices
- La majorité du segment est occupée par l’édifice Guy-Frégault (MCCCF), propriété de la SIQ, érigé en 1942
- À cela s’ajoutent un immeuble résidentiel de facture moderne, le Montmorency, et la maison patrimoniale Louis-S.- St-Laurent
- Arbres matures (ormes) de qualité

Facteurs physiques

- Rues transversales à l’ouest et parallèles au sud

Limites administratives et foncières

- Zones du plan de zonage



IMG\_6236.jpg



IMG\_6238.jpg



Édifice Guy-Frégault et maison patrimoniale Louis S.-St-Laurent. IMG\_6240.jpg



Le Montmorency. IMG\_6323.jpg



**15. Grande Allée – côté sud, segment entre les avenues Galipeault et Briand**

Type d'unité de paysage: unité constituée de constructions de petit ou moyen gabarit - mitoyennes

Photos : 5181; 6242 à 6250

**Facteurs de délimitations et principaux potentiels**

Architecture et paysage

- Segment principalement composé d'unités mitoyennes à vocation mixte, de type triplex, auxquelles s'ajoutent des édifices isolés, de très grande qualité, dont les 9-19 (maison E.-A. Tremblay) et 1, Grande Allée (maison Pollack) construits respectivement en 1922 et 1910
- Homogénéité du gabarit et de l'implantation
- Importance de la marge de recul avant
- Importance et qualité de la végétation

Facteurs physiques

- Rues transversales et parallèles

Limites administratives et foncières

- Zone du plan de zonage



IMG\_5181.jpg



IMG\_6245.jpg



Maison E.-A. Tremblay, 9-19, Grande Allée Est.  
IMG\_6246.jpg



Maison Pollack, 1, Grande Allée Est. IMG\_6247.jpg

## 16. Grande Allée – côté sud, segment entre l’avenue Briand et l’entrée du Musée national des beaux-arts du Québec

Type d’unité de paysage : unité constituée de typologies variées

Photos : 5786; 6257 à 6288

### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

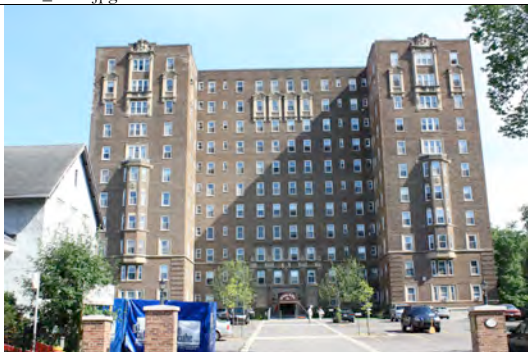
Architecture et paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Segment comprenant des édifices à fonction principalement résidentielle de typologie variée : le Ladies’ Protestant Home (1862), la maison Cornelius-Krieghoff (1849-1850); deux immeubles à logements multiples, dont un de facture ancienne : le <i>Château Saint-Louis</i> (1925)</li> <li>- Le segment est également caractérisé par la présence de l’église Saint-Dominique et de son presbytère</li> </ul>
Facteurs physiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rues transversales</li> </ul>
Facteurs archéologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sites archéologiques à potentiel fort, moyen et faible; site archéologique CeEt-26</li> </ul>
Limites administratives et foncières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones du plan de zonage</li> <li>- Propriétés fédérales (au sud)</li> </ul>



IMG\_6257.jpg



IMG\_6267.jpg



IMG\_6276.jpg



IMG\_6284.jpg



**17. Avenue Wilfrid-Laurier, segment entre les avenues Briand et Taché**

Type d'unité de paysage : unité constituée de constructions de petit ou moyen gabarit – mixtes

Photos : 5186 à 5188; 5190 à 5193

**Facteurs de délimitation et principaux potentiels**

Architecture et paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Caractère exclusivement résidentiel du segment</li> <li>- Homogénéité de l'architecture : duplex en rangée au toit à deux versants ou à toit plat</li> <li>- Marge de recul moyenne</li> <li>- Alignement d'arbres matures devant les édifices</li> </ul>
Facteurs physiques	- Rues transversales
Facteurs archéologiques	- Zones à potentiel fort liées à l'occupation militaire des lieux au 19 <sup>e</sup> siècle
Limites administratives et foncières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Portion de zone du plan de zonage</li> <li>- Propriétés fédérales (à l'est et au sud)</li> </ul>



Entre les avenues Taché et Galipeault. IMG\_5186.jpg



Entre les avenues Taché et Galipeault. IMG\_5188.jpg



Entre les avenues Galipeault et Briand. IMG\_5190.jpg



Entre les avenues Galipeault et Briand. IMG\_5192.jpg

## 18. Rue De Bernières

Type d'unité de paysage : unité constituée de constructions de petit ou moyen gabarit – mixtes

Photos : 5770 à 5792

### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

Architecture et paysage

- Caractère exclusivement résidentiel du segment
- Homogénéité de l'architecture : principalement des résidences unifamiliales anciennes, exception faite du *De Bernières*, un immeuble à appartements en hauteur
- Marge de recul faible

Facteurs physiques

- Rues transversales

Limites administratives et foncières

- Portion de zone du plan de zonage
- Propriétés fédérales (à l'ouest, à l'est et au sud)



Entre les avenues George-VI et Galipeault.

IMG\_5772.jpg



Entre les avenues George-VI et Galipeault.

IMG\_5773.jpg



Entre les avenues George-VI et Galipeault.

IMG\_5775.jpg



Entre les avenues Galipeault et Briand. IMG\_5192.jpg



## 19. Propriétés fédérales

Type d'unité de paysage : unité constituée de typologies mixtes

Photos : 6097 à 6102

### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

Architecture et paysage

- Constructions de propriété fédérale (Commission des champs de bataille nationaux - ministère de la Défense nationale) : tour Martello n° 2; le 390, rue De Bernières; immeuble abritant des toilettes publiques, avenue du Parc; maison du Commandant, 395, avenue Wilfrid-Laurier
- Caractère public ou administratif des édifices

Facteurs physiques

- Rues transversales

Limites administratives et foncières

- Parc des Champs-de-Bataille



Le 390, rue De Bernières. IMG\_6101.jpg



Immeuble abritant des toilettes publiques, avenue du Parc. IMG\_6100.jpg



La tour Martello n° 2. IMG\_6097.jpg



Maison du Commandant, 395, avenue Wilfrid-Laurier. IMG\_6099.jpg

## 20. Avenue Wilfrid-Laurier, de l'avenue Taché à cours du Général-De Montcalm

Type d'unité de paysage : unité constituée de constructions de petit ou moyen gabarit - mixtes  
Photos : 5736 à 5742; 6086 à 6096

### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

Architecture et paysage

- Caractère exclusivement résidentiel
- Homogénéité du gabarit
- Segment principalement composé d'édifices anciens (duplex ou résidences unifamiliales) dont trois «monuments de l'architecture» (réf. : étude sur le patrimoine du quartier Saint-Jean-Baptiste Sud)
- Marge de recul importante
- Importance de la couverture végétale (arbres matures) devant les édifices

Facteurs physiques

- Rues transversales

Limites administratives et foncières

- Portion de zone du plan de zonage
- Propriétés fédérales (au sud)



IMG\_6088.jpg



IMG\_6089.jpg



IMG\_5739.jpg



IMG\_6096.jpg



**21. Avenue Wilfrid-Laurier, côté sud, entre le Concorde et la place George-V**

Type d'unité de paysage : unité constituée de constructions de haut gabarit – constructions modernes

Photos : 6082 à 6085

**Facteurs de délimitation et principaux potentiels**

Architecture et paysage

- Segment essentiellement composé de deux édifices modernes
- Homogénéité du gabarit

Facteurs archéologiques

- Site archéologique CeEt-647

Limites administratives et foncières

- Zone du plan de zonage
- Propriétés fédérales (au sud)



IMG\_6082.jpg



IMG\_6083.jpg



IMG\_6084.jpg



IMG\_6085.jpg

## 22. Rue Saint-Amable, côté nord, entre les rues De Senezergues et D'Artigny

Type d'unité de paysage : unité constituée de constructions de haut gabarit – constructions modernes

Photos : 5805; 6182 à 6185

### Facteurs de délimitation et principaux potentiels

Architecture et paysage	- Segment essentiellement composé de deux édifices modernes, dont l'un en construction
Facteurs physiques	- Rues transversales et parallèles
Facteurs archéologiques	- Sites archéologiques CeEt-441, 624 et 625 - Zone à potentiel fort (à fonction domestique; bâtiments secondaires, 19 <sup>e</sup> siècle)
Limites administratives et foncières	- Zone du plan de zonage - Limites de quartiers municipaux - Limites du site historique national de l'Assemblée nationale du Québec



IMG\_5805.jpg



IMG\_6181.jpg



IMG\_6185.jpg



**23. Rue de l'Amérique-Française, côté est, au nord de la rue Saint-Amable**

Type d'unité de paysage : unité constituée de typologies mixtes

Photos : 5813 à 5815; 6168 à 6175

Architecture et paysage

- Segment constitué d'édifices de gabarit et de hauteur variés à fonction surtout résidentielle, à l'exception des édifices situés sur la rue Saint-Amable
- Maisons de faubourg (dont l'une datant de 1853), immeuble à appartements et édifices du 19<sup>e</sup> siècle surhaussés par l'ajout d'un toit plat au début du 20<sup>e</sup> siècle
- Absence de marge de recul

Facteurs physiques

- Rue transversale

Limites administratives et foncières

- Limites de quartier municipal
- Portion de zone du plan de zonage



Rue de l'Amérique-Française, vers le nord.  
IMG\_6168.jpg



IMG\_5814.jpg



IMG\_6172.jpg



IMG\_6174.jpg

CARACTÉRISATION ET ÉVALUATION DU SECTEUR DE LA GRANDE ALLÉE  
Rapport synthèse final

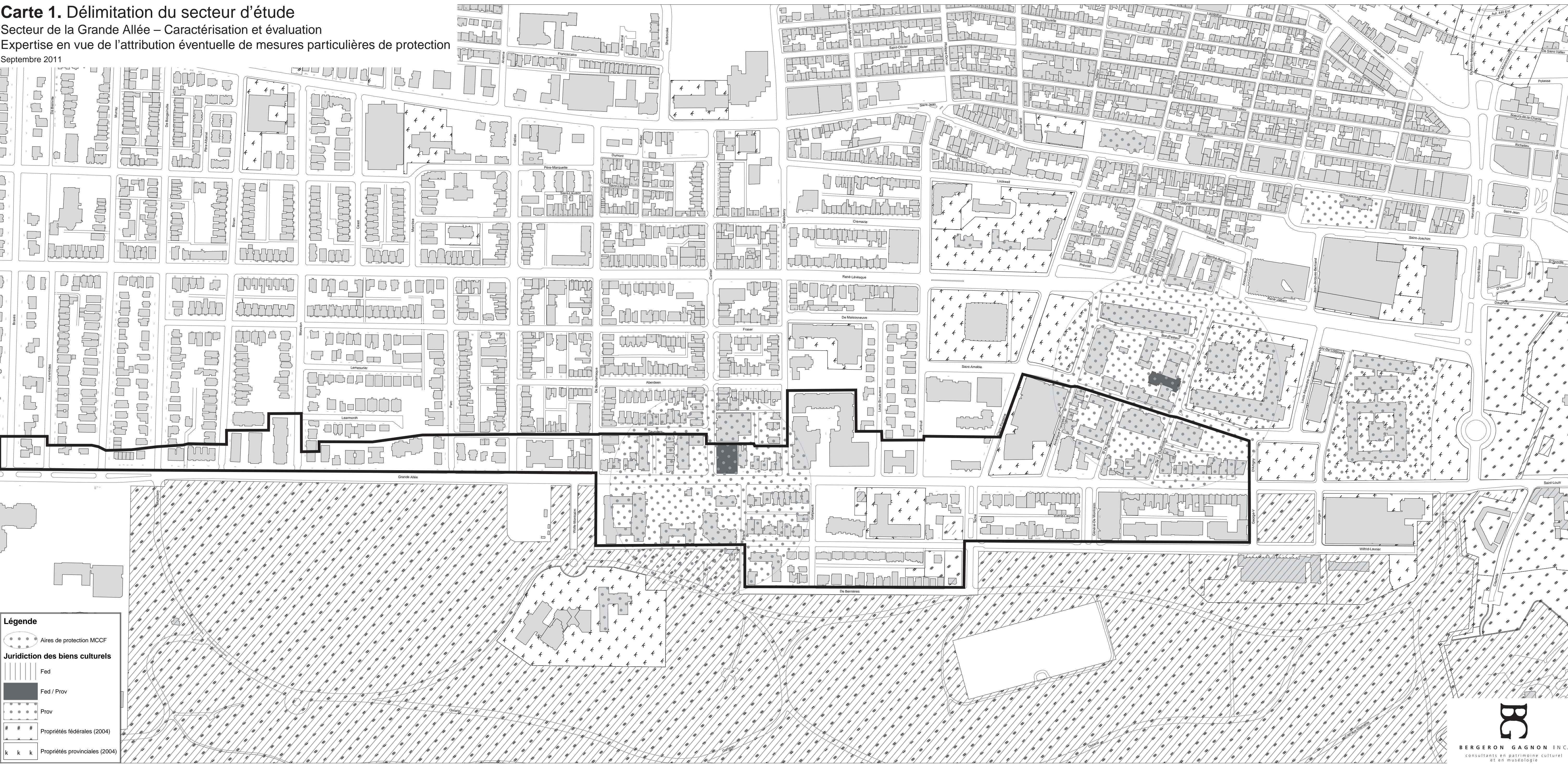
## **Annexe 3. Carte 1. Délimitation du secteur d'étude**





**Carte 1. Délimitation du secteur d'étude**  
 Secteur de la Grande Allée – Caractérisation et évaluation  
 Expertise en vue de l'attribution éventuelle de mesures particulières de protection

Septembre 2011



**Légende**

- Aires de protection MCCF
- Juridiction des biens culturels**
- Fed
- Fed / Prov
- Prov
- Propriétés fédérales (2004)
- Propriétés provinciales (2004)

Source du plan : Ville de Québec







## **Annexe 4. Carte 2. Délimitation des unités de paysage**





# Carte 2. Délimitation des unités de paysage

Secteur de la Grande Allée – Caractérisation et évaluation  
Expertise en vue de l'attribution éventuelle de mesures particulières de protection

Septembre 2011

