

VIEUX-QUÉBEC

TROUSSE D'ACCUEIL
POUR LES PROPRIÉTAIRES
DE BÂTIMENTS DANS
LE SITE PATRIMONIAL
DU VIEUX-QUÉBEC



«Le Vieux-Québec,
c'est le cœur
battant
de la région.»

– Jean-Philippe Boivin, propriétaire.

À propos de la trousse



Conçue spécialement pour vous, cette trousse d'accueil se veut à la fois un guide pratique et un outil de fierté. Son but avoué: vous donner l'envie – et les moyens – de prendre soin de votre maison ou de votre bâtiment commercial, qui nécessite une attention toute particulière.

Bienvenue chez vous!

À QUOI SERT-ELLE ?

- À vous faire découvrir les trésors cachés de votre quartier;
- À démystifier l'expression «site patrimonial déclaré»;
- À vous présenter les étapes clés pour vos travaux d'entretien ou de rénovation;
- À vous donner l'heure juste sur les subventions auxquelles vous pourriez avoir droit.

À QUI S'ADRESSE-T-ELLE ?

À tous les propriétaires d'une maison ou d'un bâtiment commercial faisant partie du site patrimonial déclaré du Vieux-Québec. Que votre propriété soit d'intérêt patrimonial ou qu'il s'agisse d'une construction plus récente; que vous y habitiez ou y travailliez depuis 30 ans; que vous soyez d'heureux nouveaux acheteurs ou que vous veniez de signer un bail commercial; que vous planifiiez entreprendre des travaux cette année ou non, c'est à vous que cette trousse est destinée.

Elle a été élaborée en collaboration avec des gens du Vieux-Québec, bien au fait des singularités et des atouts de leur milieu de vie. Leur message pour quiconque souhaite restaurer ou entretenir sa maison ou son bâtiment commercial? **Ça vaut la peine de prendre son temps, de s'informer et de bien faire les choses.** Et cette trousse est un excellent premier pas.

C'est quoi, un site patrimonial déclaré?

Un **site patrimonial déclaré** est un morceau d'histoire sur lequel on peut encore poser les yeux. Désigné comme tel par le gouvernement du Québec, sous la recommandation du ministre de la Culture et des Communications du Québec et du Conseil du patrimoine culturel, il se distingue par le passé qu'il raconte, la beauté de ses paysages, le caractère de son architecture ou encore l'importance de ses sites archéologiques. Chose certaine, il comporte des éléments que l'on souhaite préserver afin de les transmettre aux générations futures.

On compte 13 sites patrimoniaux déclarés au Québec, répartis aux quatre coins de la province. Cinq d'entre eux se trouvent dans la région de Québec: Charlesbourg, Sillery, Beauport, l'Île-d'Orléans et le Vieux-Québec.

ET CELUI DU VIEUX-QUÉBEC?

Berceau de la civilisation française en Amérique, le site patrimonial déclaré du Vieux-Québec couvre un territoire urbain qui présente une densité de bâtiments historiques remarquables. Composé de deux secteurs distincts, une partie de la haute-ville située sur le promontoire du cap Diamant et une partie de la basse-ville située entre la falaise, la rivière Saint-Charles et le fleuve Saint-Laurent, il abrite près de 1 400 bâtiments construits à partir du 17^e siècle. On y trouve quelques-uns des exemples les plus achevés de l'architecture québécoise. En raison de la cohérence de son patrimoine bâti et de son degré admirable de préservation, le site est d'ailleurs devenu, en 1985, le premier noyau urbain

nord-américain à être inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO). Il constitue un exemple exceptionnel de ville coloniale fortifiée, de loin le plus complet au nord du Mexique.

DÉCLARÉ EN 1963, LE SITE PATRIMONIAL DU VIEUX-QUÉBEC POSSÈDE PLUSIEURS PARTICULARITÉS:

1 Son patrimoine bâti est parmi les plus homogènes de Québec et en majeure partie de nature résidentielle. On y trouve aussi un bâti spécialisé diversifié, principalement en haute-ville: bâtiments religieux, institutionnels et administratifs.

2 Il comprend 470 sites archéologiques inscrits à l'Inventaire des sites archéologiques du Québec. Ces derniers attestent de la présence de communautés autochtones sur le territoire, avant la création de la Nouvelle-France. Ce site est d'ailleurs l'un des mieux documentés en matière d'archéologie en Amérique du Nord.

3 Avez-vous déjà remarqué les marquages sinueux tracés sur la rue de la Barricade, à proximité du Musée de la civilisation? Ces derniers indiquent les limites du fleuve au cours des siècles passés et témoignent du recul de cet important cours d'eau à la suite de remblaiements successifs.

Ce que ça veut dire pour vous

Vous pensez changer vos fenêtres, réparer votre galerie ou refaire votre toiture?

Attention: le fait d'habiter dans un site patrimonial implique certaines responsabilités, dont celle de procéder aux démarches appropriées avant de signer un contrat avec un entrepreneur ou de vous atteler à la tâche vous-même.

- Demande de permis?
- Vérification du potentiel archéologique de votre propriété?
- Modifications aux travaux prévus?

Tous les détails se trouvent à la **page 9**.

Ces exigences existent avant tout pour protéger l'endroit exceptionnel où vous vivez. Que ce soit en redonnant leur charme d'antan aux lucarnes qui ornent la toiture de votre maison ou de votre bâtiment commercial, en optant pour une fenestration qui rappelle l'originale ou en préservant les appareils de votre propriété, vous devenez un bâtisseur de votre quartier. Et, au même titre que ceux et celles qui ont façonné le Vieux-Québec, vous contribuez à tisser une communauté.

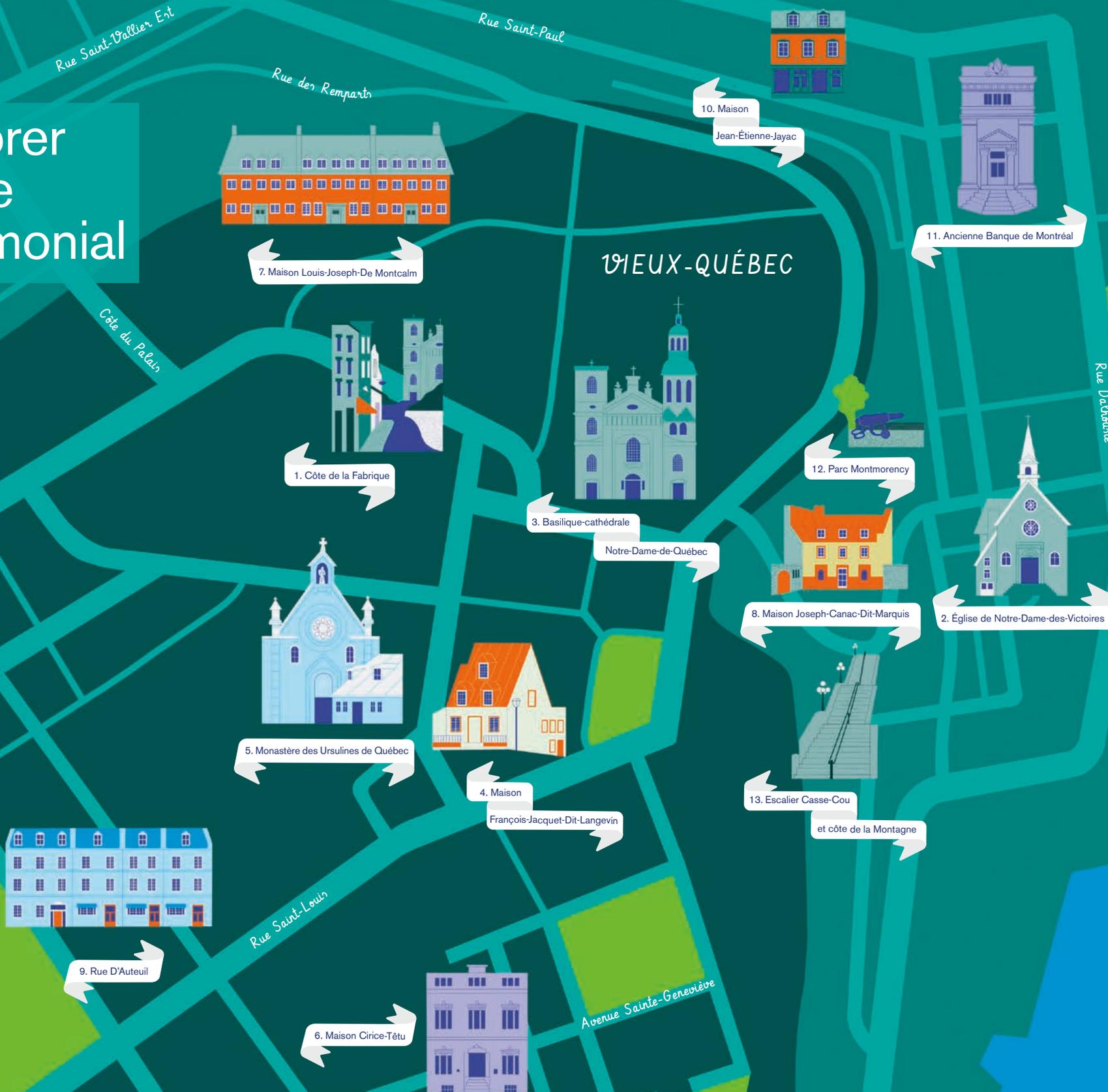
Vous êtes, tous et toutes, des acteurs de première ligne pour la sauvegarde des lieux historiques essentiels.

UN GESTE VERT

Saviez-vous qu'en donnant de l'amour à votre maison plutôt qu'en privilégiant une construction neuve, vous contribuez aussi au bien-être de la planète? En effet, il faut attendre près de 65 ans pour que cessent les répercussions sur l'environnement inhérentes à la construction de tout bâtiment, même le plus écologique. La fabrication des matériaux et leur transport, par exemple, génèrent des gaz à effet de serre. Et c'est sans compter les déchets qu'engendre la démolition d'une maison. Un bâtiment bien restauré a aussi le potentiel de devenir plus rentable sur le plan de l'efficacité énergétique. À terme, vous pourriez même économiser sur votre facture d'électricité!



Explorer le site patrimonial



→ Voir les pages suivantes pour la description des points d'intérêt.

Explorer le site patrimonial

Référez-vous à la carte située aux pages 4 et 5

1. Côte de la Fabrique

Prolongement de la rue Saint-Jean, entre les rues Couillard et Sainte-Famille)
Inscrite sur les toutes premières cartes de Québec au 17^e siècle, la côte de la Fabrique est l'une des plus anciennes rues de la ville. D'abord rattachée à la paroisse de Notre-Dame-de-Québec, la rue a acquis une vocation commerciale au 19^e siècle. Elle est aujourd'hui l'une des artères principales du secteur.

2. Église de Notre-Dame-des-Victoires

(Sur la place Royale)

Construite à partir de 1688, l'église est le bâtiment le plus authentique de la place Royale, même si plusieurs transformations ont marqué son histoire. Située au cœur de ce secteur, elle est érigée sur le site de l'habitation construite par Samuel de Champlain. Classée immeuble patrimonial en 1929, il s'agit de l'un des premiers immeubles protégés au Québec. Son architecture est mise en lumière depuis 2008, année du 400^e anniversaire de la ville.

3. Basilique-cathédrale Notre-Dame-de-Québec

(Située à l'angle de la rue De Buade et de la rue Sainte-Famille)

Siège du diocèse de Québec depuis près de 350 ans, la basilique-cathédrale est le berceau de la première paroisse catholique établie en Amérique du Nord. Érigée sur le site de la première chapelle construite par Samuel de Champlain, elle est ravagée

à maintes reprises par des incendies. Le plus récent, survenu en 1922, a donné suite à la reconstitution ouvragée de style néoclassique de l'édifice, à partir de photographies anciennes et des plans originaux. La façade que l'on peut admirer aujourd'hui est celle imaginée par Thomas Baillairgé.

4. Maison

François-Jacquet-Dit-Langevin
(34, rue Saint-Louis)
Construite à la fin du 17^e siècle, elle est l'une des premières résidences particulières construites dans la haute-ville de Québec et l'une des plus anciennes du Québec. À peine transformée au fil des ans, elle constitue aujourd'hui un précieux témoin de l'architecture résidentielle du Régime français. Elle doit son nom à son premier propriétaire: François Jacquet dit Langevin, le maître couvreur à qui les Ursulines octroient le terrain sur lequel il bâtit la maison.



5. Monastère des Ursulines de Québec
(18, rue Donnacona)
Érigé progressivement entre le 17^e et le 20^e siècle,

le monastère est l'un des plus grands trésors d'architecture conventuelle en Amérique du Nord et témoigne de l'œuvre des Ursulines, une communauté fondatrice de la Nouvelle-France. Établissement pionnier, il est un haut lieu d'enseignement qui a maintenu sa mission depuis l'arrivée des premières religieuses jusqu'à aujourd'hui. De nos jours, le complexe abrite une école primaire, un centre de la petite enfance, des bureaux de la Ville de Québec ainsi que le Pôle culturel du Monastère des Ursulines qui a la responsabilité de mettre en valeur le riche patrimoine de cette importante communauté.

6. Maison Cirice-Têtu

(25, avenue Sainte-Geneviève)
Édifiée en 1852 selon les plans de l'architecte Charles Baillairgé, qui a marqué le paysage urbain de Québec, cette maison bourgeoise est un bel exemple de l'architecture résidentielle de style néogrec à la mode aux États-Unis et en Grande-Bretagne au moment de sa construction. Reprise dans les années 1930 par la famille De Koninck, des intellectuels belges, elle est le théâtre de visites mythiques au cours des décennies suivantes, dont celle du célèbre écrivain Antoine de Saint-Exupéry, tout juste un an avant la publication de son Petit Prince.

7. Maison

Louis-Joseph-De Montcalm
(De 45 à 49, rue des Remparts)
Situé en bordure des remparts et classé immeuble patrimonial depuis 1973, cet ensemble résidentiel composé de trois

maisons londonniennes mitoyennes est célèbre en raison de l'un des principaux locataires qu'il a hébergés. Le marquis Louis-Joseph de Montcalm, maréchal de camp, y a en effet installé ses pénates au début de la guerre de Sept Ans pour prendre le commandement des troupes régulières françaises en Amérique du Nord.

8. Maison

Joseph-Canac-Dit-Marquis
(De 64 à 66, côte de la Montagne)
Reconstruite en 1768 à partir des vestiges de celle de 1727, la maison Joseph-Canac-Dit-Marquis est représentative du modèle urbain de la fin du Régime français. Accrochée à la falaise, elle est située sur l'un des plus anciens sites d'occupation européenne de Québec. Fait intéressant, elle possède deux étages et demi en façade et quatre et demi à l'arrière.

9. Rue D'Auteuil

(La rue D'Auteuil) Connue au 19^e siècle sous les noms rue des Remparts ou rue de l'Esplanade, en raison des exercices et des parades militaires qui s'y déroulaient, on lui donne son nom actuel en 1876. Tracée plus d'un siècle auparavant, vers 1735, elle est bordée d'une série de maisons à étages caractéristiques de la seconde moitié du 19^e siècle, notamment des maisons londonniennes et des résidences de style Second Empire

10. Maison Jean-Étienne-Jayac

(133, rue Saint-Paul)
Érigée en 1865 à partir des vestiges d'une maison bâtie en 1753 pour le négociant Jean-Étienne Jayac, cette maison-magasin de style Second Empire témoigne du développement

florissant de la basse-ville de Québec. La rue Saint-Paul, située à proximité du port, accueille grossistes, marchands et commerçants divers. Restaurée au tournant des années 1980, elle abrite toujours un commerce au rez-de-chaussée.

11. Ancienne Banque de Montréal

(116, rue Saint-Pierre)
Témoin de la concentration de l'activité financière et bancaire sur la rue Saint-Pierre, cet édifice monumental érigé en 1927 est demeuré à peu près intact depuis sa construction. La Banque de Montréal y a poursuivi ses activités jusqu'au début des années 1970. Différentes sociétés commerciales et financières occupent aujourd'hui le bâtiment.

12. Parc Montmorency

(Angle de la rue des Remparts et côte de la Montagne)
Aménagé sur une partie de la terre de Louis Hébert et de sa femme, Marie Rollet, ce parc est situé en plein cœur du Vieux-Québec et offre une vue exceptionnelle sur la basse-ville et le fleuve. Déclaré lieu historique national

par le gouvernement du Canada en 1949, il se situe à l'endroit exact où s'élevait le parlement du Canada-Uni, ravagé par un incendie en 1849. C'est là qu'a notamment été préparée la première version de l'Acte de l'Amérique du Nord britannique, le document fondateur du Canada actuel.

13. Escalier Casse-Cou

(L'escalier relie la haute-ville à la basse-ville, de la côte de la Montagne à la rue du Petit-Champlain)
Premier lien tracé par Champlain en 1620 entre la haute-ville et la basse-ville, la côte est désignée ainsi dès le 17^e siècle. Vers 1680, on dote de marches ou de paliers le raccourci abrupt et dangereux qui coupe à travers le cap. Vers 1880, le vieil escalier de bois est si périlleux que des guides touristiques anglais le qualifient de «Breakneck Steps». C'est de là que vient son nom, officialisé dans les années 1960, au moment de sa rénovation qui lui donne son aspect d'aujourd'hui.



VIEUX-QUÉBEC EN BREF

- Le site patrimonial déclaré du Vieux-Québec s'étend sur un territoire urbain de 1,35 km. Il se compose de deux secteurs distincts: une partie haute sur le promontoire du cap Diamant et une partie basse sur une bande de terre entre la falaise, la rivière Saint-Charles et le fleuve Saint-Laurent.
- Il compte près de 1 400 bâtiments, qui témoignent de quatre siècles d'architecture.
- Il a été déclaré en 1963 et ses limites ont été établies en 1964.
- Sa silhouette distinctive dans le paysage est marquée par la présence du château Frontenac, érigé à partir de 1892 par le chemin de fer Canadien Pacifique.

Vos maisons, vos histoires

RÉSIDENCE DES PROFESSEURS DU MORRIN COLLEGE (120, RUE SAINTE-ANNE)

Année de construction: 1886
Architecture inspirée de la maison londonienne

Résident du Vieux-Québec depuis sa jeune vingtaine et amoureux du secteur depuis des lustres, Jean-Philippe Boivin a toujours eu l'intention de demeurer dans le quartier. Propriétaires depuis près de dix ans, sa conjointe et lui en ont vu de toutes les couleurs depuis leur acquisition, mais ils ne changeraient de résidence pour rien au monde. «Pour moi, inscrire mon futur, et celui de mes enfants, dans l'histoire de ceux qui ont bâti ma ville, c'est vraiment précieux. Ça adoucit tous les défis. Et c'est sans parler de la hauteur des plafonds!»



① Murs en pierre
② Lucarnes à fronton

5, RUE VALLIÈRE

Année de construction: 1932
Édifice du courant architectural rationaliste

Avant de tomber sous le charme de son appartement, c'est du quartier lui-même dont Robert Cory est tombé amoureux. «J'y suis venu une première fois avec des amis en 1975, je n'en suis jamais revenu.» Propriétaire dans le secteur avec son conjoint depuis une dizaine d'années, le New-Yorkais d'origine a eu le souffle coupé devant la fenestration et la lumière du bâtiment qu'il habite aujourd'hui. «C'est en me promenant que je suis tombée sur notre condo à vendre et ç'a été un coup de cœur instantané. Notre immeuble n'est pas dans un bâtiment classé à proprement parler, mais son emplacement vient avec des obligations, nous l'avons appris au fur et à mesure.»



① Pilastres
② Grandes fenêtres rectangulaires à carreaux

MAISON SMITH (23, RUE NOTRE-DAME)

Année de construction: entre 1790 et 1830
Maison londonienne

Installer son commerce dans un bâtiment patrimonial, au cœur d'un site déclaré, n'est pas une mince affaire. Au-delà des défis de rénovation et d'adaptation, l'occasion a surtout été riche en apprentissages pour les propriétaires du Café Smith, qui ont puisé à même l'historique du bâtiment la signature visuelle de l'ensemble de leur entreprise. «Ce bâtiment a donné le ton à notre marque, raconte la directrice générale des cafés, Mathilde Plante St-Arnaud. C'est l'âme de la maison.»



① Lucarnes à croupe
② Toiture de tôle à baguettes

→ Vous aimeriez connaître l'histoire et les spécificités de votre propriété? Consultez le Répertoire du patrimoine bâti:
ville.quebec.qc.ca/citoyens/patrimoine/bati

Une année pour votre maison

VOS TRAVAUX EN 10 ÉTAPES CLÉS



AUTOMNE

1. Cibler les travaux à prioriser
2. Vous informer:
 - sur votre propriété et son histoire, en visitant le Répertoire du patrimoine bâti (voir la page 8) – cela vous donnera une idée des matériaux à privilégier pour conserver l'authenticité de votre propriété!
 - sur l'aide financière offerte (voir la page 10).
 - sur les travaux et la réglementation en vigueur, en contactant la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (voir l'encadré).



HIVER

3. Adresser vos demandes de soumission à des entrepreneurs
 - Idéalement, faites-en trois.
 - Si vous souhaitez profiter d'une aide financière, assurez-vous que les entrepreneurs détiennent une licence de la Régie du bâtiment du Québec.
4. Préparer votre demande de permis
 - Pour savoir quels documents sont nécessaires, consultez l'Assistant-permis (www.ville.quebec.qc.ca/services/assistant-permis), ou contactez le 311.



PRINTEMPS

5. Déposer votre demande de permis
 - Où: au bureau d'arrondissement de La Cité-Limoilou (399, rue Saint-Joseph Est), qui la transférera ensuite à la Commission ou en ligne.
 - 60 jours: c'est le délai d'attente maximum pour obtenir des nouvelles!



ÉTÉ

6. Recevoir l'avis de la Commission
 - La Commission peut exiger des modifications aux travaux que vous projetez, pour conserver l'unicité du quartier ou encore s'assurer que vous respecterez l'histoire de votre propriété. Si votre terrain présente un fort potentiel archéologique, elle peut aussi exiger la présence d'un archéologue lors de travaux d'excavation.
 - Vous obtenez votre permis? C'est maintenant que le processus de demande de subvention peut être entamé, si vos travaux sont admissibles.
7. Remplir votre demande de subvention
8. Une fois la subvention confirmée par écrit, signer le contrat avec les entrepreneurs choisis.



AUTOMNE

9. Réaliser les travaux
10. Finaliser le dossier, par:
 - la visite du technicien du bâtiment responsable des subventions. Ce dernier viendra s'assurer que les travaux ont été réalisés de manière conforme avant que les fonds vous soient versés.

LA CUCQ-QUOI?

Besoin d'un permis pour exécuter des travaux d'entretien ou de rénovation sur votre bâtiment? Votre demande devra être approuvée par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec – la CUCQ. En effet, cette instance municipale veille à la préservation des sites patrimoniaux répartis sur le territoire de la capitale nationale. Et surtout: elle rassemble des spécialistes et des passionnés de l'architecture et du patrimoine. Pour toute question technique, n'hésitez pas à les contacter au 311 ou au cucq@ville.quebec.qc.ca.

POURQUOI MON VOISIN PEUT-IL METTRE DE LA BRIQUE, MAIS PAS MOI?

Il faut savoir que chaque demande d'intervention sur un bâtiment patrimonial est étudiée par un groupe d'experts qui siègent à la CUCQ. Leurs décisions sont basées sur plusieurs éléments et sont adaptées à chaque bâtiment; ils prennent en considération, entre autres, son année de construction et ses caractéristiques architecturales. Deux bâtiments situés sur une même rue peuvent donc faire l'objet d'autorisations complètement différentes.

Votre soutien financier

Pour vous accompagner dans les travaux de restauration – et non d'entretien – de votre propriété, la Ville de Québec, en collaboration avec le ministère de la Culture et des Communications, offre un généreux programme d'aide financière. L'objectif: vous encourager, de façon concrète, à prendre soin de votre maison et, plus largement, de votre milieu de vie.

Le programme *Intervention et revitalisation des bâtiments patrimoniaux* comprend entre autres ces critères:

- Seuls les bâtiments construits **avant 1955** sont admissibles.
- Seuls les travaux sur l'enveloppe du bâtiment, c'est-à-dire sur l'**extérieur**, sont concernés. Parmi les éléments admissibles:

- les toitures traditionnelles;
- les fenêtres;
- les portes;
- les revêtements extérieurs;
- les murs de maçonnerie;
- les galeries;
- les interventions archéologiques.

N'hésitez pas à vous prévaloir du programme: vous pourriez obtenir une subvention allant jusqu'à 70% du coût des travaux pour une toiture, et jusqu'à 50% du coût des autres travaux admissibles. Le montant total des travaux doit toutefois être supérieur à 2 000\$, et inférieur ou égal à 100 000\$.

Pour connaître les autres conditions d'admissibilité ainsi que le processus de dépôt d'une demande:

Composer le 311

ville.quebec.qc.ca/programmes_subventions

DEUX CONSEILS, DE NOUS À VOUS:

1 Il est recommandé de demander trois soumissions d'entrepreneurs pour faire un choix éclairé. **Assurez-vous d'obtenir leur numéro de licence de la Régie du bâtiment du Québec, sans quoi vous ne pourrez avoir accès aux subventions.**

2 Il y a un changement aux travaux prévus? Avisez rapidement le technicien du bâtiment responsable des subventions qui chapeaute votre dossier, et enregistrez une demande de modification au permis (si requis). Le montant de la subvention pourrait être revu s'il y a des dépassements de coûts.

Ressources complémentaires

POUR S'INFORMER SUR L'HISTOIRE DE SA PROPRIÉTÉ :

- Le Répertoire du patrimoine bâti: ville.quebec.qc.ca/citoyens/patrimoine/bati/
- Les Archives de la Ville de Québec: ville.quebec.qc.ca/archives
- Le Répertoire du patrimoine culturel du Québec: patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/

POUR S'INFORMER SUR L'HISTOIRE DU VIEUX-QUÉBEC :

- La section Découvrir les quartiers de Québec consacrée au Vieux-Québec sur le site de la Ville de Québec: ville.quebec.qc.ca/citoyens/patrimoine/quartiers/
- Le site l'archéologie à Québec de la Ville de Québec: ville.quebec.qc.ca/archeologie
- La Société historique de Québec: societehistoriquedequebec.qc.ca et [f Societehistoriquedequebec](https://www.facebook.com/Societehistoriquedequebec)
- *Le Vieux-Québec: guide du promeneur*, Jean-Marie Lebel et Geneviève Désy (Septentrion, 2015)
- *Curiosités de Québec* (tome 1), Jean-François Caron et Pierre Lahoud (Les Éditions GID, 2016)

POUR S'INFORMER EN VUE DES TRAVAUX :

- Les guides techniques *Maître d'œuvre*, réalisés par la Ville de Québec: ville.quebec.qc.ca
- Les trucs et les conseils en restauration des Amis et propriétaires de maisons anciennes du Québec: maisons-anciennes.qc.ca/trucs-et-conseils
- Les fiches techniques d'Action patrimoine: actionpatrimoine.ca/outils/fiches-techniques
- *Restaurer une maison traditionnelle au Québec*, Yves Laframboise (Éditions de l'Homme, 2008)
- *Comprendre et rénover sa maison*, Jules Auger (Les Éditions logiques, 2007)

POUR DÉNICHER DE BONNES RÉFÉRENCES :

- L'Ordre des architectes du Québec: oaq.com/services-de-larchitecte/trouver-un-architecte
- Le Conseil des métiers d'art du Québec: metiersdart.ca/repertoire_artisan.php
- Vos voisins peuvent aussi être de très bonnes sources de recommandations!



«La valeur patrimoniale d'un bâtiment, en effet, ne tient pas à son seul âge ou à sa rareté, mais bien au sentiment d'appartenance qu'il inspire et à la pertinence qu'il représente pour sa communauté.»

– Groupe-conseil sur la Politique du patrimoine culturel du Québec.
Notre patrimoine, un présent du passé. 2000.

ISBN: 978-2-89552-209-6

La création de cette
trousse s'inscrit dans
le cadre de la

VISION
PATRIMOINE
PRÉSERVER ENRICHIR TRANSMETTRE 2017-2027

ENTENTE

DE DÉVELOPPEMENT CULTUREL

