



**MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR  
L'ASSOCIATION DES AMIS ET PROPRIÉTAIRES  
DE MAISONS ANCIENNES DU QUÉBEC  
(APMAQ)**

**DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION  
SUR LE PROJET DE PLAN DE CONSERVATION  
DU SITE PATRIMONIAL DE L'ÎLE D'ORLÉANS**

**FÉVRIER 2015**

## INTRODUCTION

L'association Amis et propriétaires de maisons anciennes du Québec (APMAQ) est un organisme à but non-lucratif qui, regroupant près de 700 membres, se voue depuis plus de 30 ans, à la protection du patrimoine résidentiel bâti et de son environnement. L'APMAQ reflète ainsi le cheminement que connaît, depuis trois décennies, la société québécoise, dans sa compréhension du patrimoine, y compris désormais l'environnement immédiat, et les paysages.

L'APMAQ est aussi sensible au besoin de transmission de la connaissance historique et technique qu'exige la sauvegarde du patrimoine résidentiel. Elle attache aussi beaucoup d'importance à l'éducation du public aux valeurs identitaires, culturelles ainsi qu'aux bénéfices d'ordre économique qui accompagnent la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

Ce que nous proposons dans ce mémoire s'applique à l'ensemble des sites patrimoniaux du Québec. Nous avons voulu le présenter à l'Île d'Orléans car c'est le plus grand site patrimonial du Québec et qu'il est, aux yeux de plusieurs, le lieu symbolique du fait français en Amérique depuis maintenant quatre siècles.

Considérant que l'Île d'Orléans n'est pas une réalité figée, nous nous intéresserons aussi à la présence des habitations récentes et nouvelles, à leur intégration et à leur coexistence avec les bâtiments ancestraux, de même qu'au respect des espaces qui caractérisent ce paysage patrimonial.

Enfin, tant pour les bâtiments patrimoniaux que pour ceux, plus récents et à venir, il nous apparaît nécessaire que soient mis en place des incitatifs favorisant une protection respectueuse de ces biens.

## LE PATRIMOINE RÉPERTORIÉ

Le Plan de conservation établit une liste détaillée des nombreux éléments à respecter dans la restauration et la préservation des habitations ancestrales. À l'Île d'Orléans, nous retrouvons 659 de ces bâtiments répertoriés sans compter la vingtaine de résidences classées. Or, l'APMAQ se soucie de la disparition souvent inutile de certaines de ces maisons répertoriées. Ainsi, depuis 1970, une vingtaine d'entre elles ont disparu, soit à la suite d'un incendie, soit parce que délaissées, soit elles ont été démolies. On constate également que d'autres, figurant toujours sur cette liste, sont laissées à l'abandon par leur propriétaire, que ce soit par insouciance ou par manque de moyens financiers ou peut-être même dans le but de les rendre irrécupérables. Après discussions avec des dirigeants locaux sur cet état de choses, nous constatons, pour diverses raisons, un manque de volonté ou de moyens réglementaires de la part de ceux-ci, de prendre position dans ces situations souvent perçues comme délicates.

- 1. Pour éviter des démolitions déplorables, l'APMAQ recommande qu'un processus d'identification de ces maisons d'intérêt patrimonial, inhabitées ou laissées à l'abandon, soit mis en place avant qu'il ne soit trop tard et que des mesures soient prises pour leur apporter le minimum de protection afin d'en assurer la survie à court et moyen terme.**

Nous tenons aussi à souligner qu'à l'occasion, l'APMAQ reçoit des demandes de la part de citoyens ou de ses membres pour intervenir dans des cas de bâtiments ancestraux voués à

disparaître. Ainsi, nous nous sommes investis récemment dans la protection de la maison Rodolphe-Audette à Lévis en intervenant auprès des autorités locales. Évidemment notre intervention ne faisait que s'ajouter à diverses autres pressions.

Puisqu'il s'agit ici de l'Île d'Orléans, il nous apparaît à propos de signaler le cas de deux maisons voisines qui étaient menacées de disparition. Il y a maintenant deux ans, à l'Anse aux Canots, sur la pointe du village de Sainte-Pétronille, un lieu des plus caractéristiques de la période de villégiature de ce village au XIXe siècle, une maison de style *Arts and Craft* des années 1880 s'est vue menacée de destruction par un promoteur qui l'estimait trop vieille et irrécupérable. Des membres de l'APMAQ et des citoyens de l'île ont signalé au Ministère leur inquiétude quant au sort de cette maison. Par la suite, une restauration adéquate a été imposée, et la maison a été sauvegardée. (Par contre, l'été suivant, on déroulait devant cette maison un pavé d'asphalte pouvant accommoder plusieurs voitures! Heureusement que cet acte n'est pas irréversible.)

Et puis, le 11 novembre dernier, ironiquement Jour du Souvenir, une maison voisine figurant aussi au répertoire des maisons patrimoniales, disparaissait sous le pic du démolisseur. (Voir article ci-joint paru dans le journal *Autour de l'île*). Quelques mois auparavant, l'APMAQ a eu vent de cette démolition potentielle. Si nous n'avons pas réagi, c'est que nous estimions qu'en raison de son emplacement stratégique et de son passé historique cette résidence, voisine de la précédente, n'obtiendrait pas le permis de démolition demandé, et pourtant on le lui a octroyé. Évidemment nous ne pouvons prétendre connaître tous les éléments de ce dossier mais à prime abord, il est difficile de croire que cette maison était dans un état irrécupérable. Ce qui nous amène à nous interroger sur la nature des communications et la qualité de la collaboration et des échanges qui nous paraissent devoir s'établir entre les municipalités, la MRC et le MCC. Cet exemple n'est pas un cas unique car nous le retrouvons à maintes reprises dans d'autres municipalités de l'île d'Orléans de même que dans d'autres sites patrimoniaux désignés.

Nous ne prétendons pas que l'APMAQ fut un joueur décisif dans les exemples mentionnés ci-haut. Ce qu'en revanche, nous voulons souligner, à la suite des trop nombreux appels à l'aide que nous recevons de citoyens inquiets, c'est le manque de concertation entre les divers paliers gouvernementaux responsables de la protection du patrimoine. Enfin, nous mettons en doute l'efficacité du processus décisionnel. Il est difficile pour un simple citoyen et des associations de protection comme la nôtre de savoir à qui revient vraiment la décision ultime. En principe, si les directives étaient claires et appliquées rigoureusement, l'APMAQ pourrait se passer de son comité de sauvegarde.

- 2. Pour éviter entre autres, les pressions locales, les intérêts particuliers, l'APMAQ recommande que les règles établies soient clarifiées et appliquées rigoureusement à tous les paliers décisionnels, à toutes les instances gouvernementales, municipalités, MRC, Ministère de la Culture, et que ces divers paliers en assument la pleine responsabilité.**

## **LES BÂTIMENTS NON RÉPERTORIÉS**

Selon les données du Plan de conservation, des 3 600 bâtiments de l'Île d'Orléans seuls 659 sont répertoriés. Il s'en trouve donc 3 000 dans la catégorie des bâtiments non répertoriés. De par leur emplacement dans un site patrimonial à grande valeur historique, on s'attend néanmoins à ce que ceux-ci respectent le cadre paysager, architectural et environnemental du site. Or, un tour de l'Île en témoigne tout autrement. Inutile de répéter ce que décrit bien le Plan de conservation, en

particulier les développements de style banlieue qui sont apparus depuis les années 50. Qu'en est-il de l'intégration et de l'harmonisation de ces nouveaux bâtiments avec les résidences répertoriées, avec le patrimoine paysager, avec l'histoire? Ces structures plus récentes ont le devoir de s'intégrer et de s'harmoniser avec leur environnement. S'intégrer ne veut pas dire copier des constructions des siècles passés ou de faire du «faux-vieux» mais d'assurer avec l'entourage une intégration harmonieuse qui reflète l'évolution de l'architecture résidentielle au fil des ans.

Pour atteindre cet objectif, il est essentiel que l'île se dote d'une vision d'ensemble et à long terme. Cette vision ne se limite pas uniquement aux bâtiments anciens qui eux restent plus ou moins fixés dans l'espace et dans le temps, mais elle englobe aussi le présent et l'avenir de l'île. À cet égard, le plan de conservation nous paraît manquer de précision.

**3. L'APMAQ recommande un moratoire sur des lotissements de maisons en rangée, des ouvertures de rues perpendiculaires en bordure des villages et l'étirement d'un chapelet de maisons les unes contre les autres le long du chemin Royal. Un tel moratoire permettra de prendre du recul et de se doter d'une vision culturelle, sociale, économique et patrimoniale qui soit de nature à maintenir l'identité et le caractère distinct de l'île d'Orléans.**

**4. L'APMAQ propose que le Ministère établisse des directives plus précises pour assurer l'harmonisation des nouvelles résidences à leur environnement et au le caractère spécifique de l'île. À noter que ce caractère diffère d'un village à l'autre ou selon que la zone soit villageoise ou rurale.**

## **DES INCITATIFS ET DES ENCOURAGEMENTS**

Habiter un site patrimonial est un privilège qui comporte de nombreux avantages mais qui entraîne en même temps une part de responsabilités pour tous les citoyens, en particulier pour les propriétaires de biens patrimoniaux.

Nous avons constaté au fil du temps que nombreux sont les résidents de sites patrimoniaux et les propriétaires de biens patrimoniaux qui ne saisissent pas toujours leur responsabilité morale envers la collectivité, non par manque de volonté ou par insouciance mais bien par manque de sensibilité ou de connaissance à ce sujet. Ici, nous désirons souligner que certains de nos membres, propriétaires de maisons anciennes, ont avoué avoir évolué sur ce point. D'ailleurs, il faut bien avouer que la notion de patrimoine ou de bien collectif est assez récente dans la société québécoise en comparaison de ce qui existe en Europe, sur la côte est américaine ou ailleurs.

Aussi nous est-il apparu souhaitable d'offrir aux propriétaires de maisons anciennes, ainsi qu'à tous les résidents de sites patrimoniaux, des mesures d'accompagnement. Deux d'entre elles nous semblent essentielles :

- un programme d'information, de sensibilisation et d'éducation, qui s'adresse à toute la population
- un soutien par des incitatifs financiers en particulier pour les propriétaires de biens patrimoniaux.

## **Un programme d'information, de sensibilisation et d'éducation au patrimoine**

Nous estimons d'abord que la protection du patrimoine résidentiel doit en tout premier lieu comporter un programme continu d'information et d'éducation. Ce programme ne se limiterait pas uniquement aux propriétaires de maisons anciennes mais devrait aussi viser les élus, le grand public et tous les résidents de sites patrimoniaux pour les amener à mieux connaître les enjeux du patrimoine et à en comprendre les dimensions identitaire, sociale, culturelle, voire même économique.

Un tel programme devra comporter de l'information du genre de celle qu'on trouve dans les fascicules de la MRC «Prenez l'île sous votre aile», toujours fort pertinents pour les propriétaires de maisons anciennes et éducatifs pour la population en général. Il faut cependant aller plus loin en combattant par exemple certains mythes qui circulent au sujet des vieilles maisons notamment sur les coûts de chauffage plus élevés que pour une maison contemporaine. C'est pourtant loin d'être toujours le cas. Citons ici un exemple à cet égard révélateur. Il y a dix ans, les nouveaux propriétaires d'une maison ancestrale de l'île d'Orléans constataient que les coûts d'électricité de la maison (chauffage, éclairage et autres) qu'ils venaient d'acheter atteignaient annuellement 8 000 \$. Or, on procède à isoler les murs et le toit, à ajouter des coupe-froid aux fenêtres en bois centenaires et les coûts d'électricité ont chuté de près de 6 000 \$ par an. Maintenant, ces propriétaires d'une résidence répertoriée de plus de 2 000 pc, paient à peine un peu plus de 2 000 \$ par année pour un confort tout moderne! Voilà pourquoi il faut bien faire comprendre que maison ancienne ou maison patrimoniale ne veut pas toujours signifier vieille maison!

Par ailleurs, nous estimons que des approches simples et peu coûteuses pourraient être très efficaces comme la création de comités d'accueil dans chaque municipalité. En plus de permettre de tisser des liens avec chaque nouveau résident, propriétaire ou non, ces comités auraient aussi pour mandat d'informer les nouveaux venus des avantages de vivre dans un site patrimonial en leur expliquant bien les responsabilités que cela implique. Développer la fierté et la compréhension de l'île nous paraît être la première étape du succès. Il existe déjà des groupes de préservation du patrimoine en mesure d'accompagner de tels comités locaux. Ainsi, une meilleure connaissance des enjeux permettrait de passer d'un sentiment de contrainte à celui de responsabilité collective.

- 5. Que les autorités locales procèdent à la formation de groupes locaux pour accueillir tous les nouveaux venus dans leur municipalité pour les informer des avantages d'habiter un site patrimonial et les sensibiliser aux responsabilités que cela entraîne. Aux propriétaires de maisons anciennes on expliquerait leur responsabilité additionnelle de « fiduciaire » de ces biens patrimoniaux.**

### **Des mesures incitatives**

Les propriétaires de maisons anciennes sont les premiers gardiens du patrimoine bâti. Malgré leur bonne volonté ils font souvent face à des défis additionnels d'ordre techniques ou financiers pour préserver et mettre en valeur ce patrimoine qui est en même temps un bien collectif. Nous nous attarderons ici sur les difficultés financières auxquelles font face ces propriétaires désireux de maintenir dans un état respectable le patrimoine qu'ils habitent. On ne dira jamais assez

qu'une maison bien restaurée bénéficie non seulement à ceux qui l'habitent mais également à la société.

Outre un programme d'éducation, l'appui des pouvoirs publics sous forme de crédits d'impôt et de programmes d'aide à la restauration aux propriétaires, sont essentiels pour appuyer ceux-ci dans leurs efforts. À maintes reprises l'APMAQ s'est prononcée à ce sujet pour lequel nous espérons toujours recevoir une oreille attentive.

Nous parlons ici de travaux majeurs nécessitant des matériaux ou une main-d'œuvre ou encore des savoir-faire spécialisés afin de respecter et de protéger la valeur patrimoniale du bâtiment. Évidemment il s'agit ici de coûts additionnels que peuvent entraîner par exemple un toit en bardeau de cèdre ou en tôle, des fenêtres sur mesure, des éléments en fer forgé, la réparation d'un mur de pierres etc.

Nous déplorons le fait, qu'à l'île d'Orléans, le *Programme d'aide à la restauration*, ait connu récemment une diminution de ses ressources. Nous sommes aussi inquiets du fait que cette année, en 2015, ce programme risque de disparaître à moins que les responsables de ce projet trouvent le moyen de le maintenir à un niveau suffisant pour assurer la protection du patrimoine résidentiel de l'île. Nous tenons à souligner que dans la plupart des sites désignés du Québec, les municipalités ont trouvé des compromis et assumé leurs responsabilités.

Cette situation à notre avis, est une conséquence directe de la nouvelle Loi qui délègue de plus en plus les responsabilités de la préservation du patrimoine aux dirigeants locaux lesquels ont moins de ressources et sont souvent soumis aux pressions locales. Nul doute que ces programmes à frais partagés exigent une plus grande concertation entre tous les intervenants.

**6. Nous recommandons que le Ministère revoie son programme de mesures incitatives pour assurer la préservation du patrimoine immobilier, étudie la possibilité d'offrir des crédits d'impôt aux propriétaires de biens patrimoniaux et s'assure que l'île d'Orléans maintienne son *Programme d'aide à la restauration*.**

Il ne faut pas perdre de vue que la préservation du patrimoine est un processus en évolution qui ne peut pas être imposé complètement. En d'autres mots, le propriétaire qui n'est pas en mesure, pour diverses raisons (âge, santé, moyens financiers) d'installer une toiture en bardeaux de cèdre ou en tôle pourrait remplacer son toit en bardeaux d'asphalte en autant qu'il ne compromet pas la valeur patrimoniale du bâtiment et que son intervention reste réversible. Une flexibilité s'impose. Soit que la participation financière publique compense suffisamment le propriétaire, soit qu'on respecte les désirs de ce dernier en autant que le bien patrimonial maintienne son intégrité.

**7. Nous recommandons que le Ministère et les autorités locales adoptent, à titre exceptionnel, une approche de conciliation à l'égard de certains propriétaires qui pour diverses raisons ne peuvent entreprendre des travaux d'envergure conformément aux les règles de l'art en restauration. De telles exceptions pourraient être accordées temporairement.**

Rappelons-le, ce sont les propriétaires qui assument la plus grande partie de la protection du patrimoine y compris le fardeau financier. Des mesures incitatives s'imposent.

## CONCLUSION

Notons qu'environ les trois quarts de la population québécoise habitent maintenant les centres urbains et les banlieues. De là l'importance pour l'île d'Orléans de se distinguer en misant sur son caractère rural et agricole, villageois et de villégiature, ainsi que sur son caractère historique : des concepts qui ne sont pas en contradiction avec le progrès, le développement, qu'il soit économique ou autre. Bien au contraire, un site patrimonial est en constante évolution. L'Île doit conserver non seulement son passé, c'est-à-dire son caractère historique, son identité, son patrimoine bâti, mais elle doit aussi s'adapter pour répondre à ses besoins.

Si le patrimoine résidentiel bâti appartient en grande partie à des particuliers, il relève aussi du secteur public. De là, la complexité et la délicatesse du sujet. La symbiose qui doit exister entre ces deux entités passe par la compréhension mutuelle non seulement des valeurs culturelles et historiques du patrimoine mais aussi des bienfaits économiques qu'entraîne ce dernier. Il est par conséquent essentiel de définir de façon précise les règles de ce partenariat.

Dans une communauté où les résidences patrimoniales sont bien entretenues et mises en valeur, on constate une fierté d'appartenance chez ces résidents. Lorsque ces biens se situent dans un lieu historique comme l'Île d'Orléans, cette fierté et ce sentiment d'appartenance débordent la communauté pour s'étendre à toute la société. De plus, on constate que bien souvent la restauration d'un lieu patrimonial, négligé au fil des ans, revitalise la communauté, y attire des résidents et des visiteurs. Et stimule même son développement économique : en témoignent les succès remportés en maints endroits par les soins de la Fondation Rues principales.

L'armature législative et réglementaire dont le Québec s'est doté remplit certes sa fonction. Cependant elle n'est pas sans failles ni limites. Combien de pertes patrimoniales ne déplore-t-on pas en dépit de son existence? Elle ne peut tout faire, si essentielle qu'elle soit. Le patrimoine ne sera correctement sauvegardé que dans la mesure où les citoyens, grâce à l'éducation et à la sensibilisation qu'ils auront reçues, lui donneront sa juste place dans leur échelle de valeurs. Pour cela, la promotion du patrimoine comme levier de développement culturel social et économique doit être faite sans relâche auprès du public comme auprès des élus.

## **ANNEXE 1**

### **Requiem pour un morceau de patrimoine**

Robert Martel, *Autour de l'île*, Île d'Orléans, décembre 2014

En introduction au palmarès des lauréats dévoilé dans Les Prix de l'Île 2014, on lit : « Le site patrimonial de l'île d'Orléans n'est pas un territoire ordinaire pour quiconque voulant réaliser un projet de construction ou de rénovation. En effet, les valeurs historique, architecturale, paysagère, agricole et naturelle sont essentielles à considérer dans toute intervention sur le territoire, que ce soit d'implanter une enseigne ou de construire une résidence. » Nous prenons bonne note ! Toutefois, il aurait fallu ajouter : « ou de la détruire »...

Justement, le 11 novembre dernier, JOUR DU SOUVENIR, en contournant la pointe de Sainte-Pétronille j'ai vu avec stupeur, comme d'autres témoins passant par-là, s'écrouler une demeure sous les coups d'un bélier mécanique. Personne ne s'y attendait. Pourquoi est-ce que j'en parle ?

D'abord parce que, depuis cent ans, cette maison s'inscrivait dans un bel alignement de résidences devant l'anse aux Canots : un héritage du grand siècle de villégiature qui fit du bout de l'île un lieu de vacances aussi prestigieux que convoité. Bref, dans un décor de verdure avec vue privilégiée sur Québec, un ensemble patrimonial typique à respecter et à conserver intact. Déjà que précédemment, sa voisine, un petit bijou de style Arts and Crafts, condamnée elle aussi au pic du démolisseur, s'était vu imposer au dernier moment un lifting qui, malgré des matériaux tout neufs, lui a conservé sa physionomie originelle.

Évidemment, c'est du faux ancien, mais il a bien fallu s'en contenter, faute d'avoir opté pour sa restauration. Car ça se restaure, une vieille maison, ça se rénove, ça peut même s'agrandir sans la défigurer : l'Association des amis et propriétaires des maisons anciennes du Québec (APMAQ) en aurait long à suggérer à ce chapitre.

### **S'informer avant de décider**

De plus, la demeure qu'on vient de détruire avait sa propre histoire. Avant d'accorder un permis de démolition, si l'on s'était donné la peine de se renseigner (élément « essentiel à considérer »), on aurait appris que, construite en 1870 sur la terre d'un certain Jean Leclerc, dans le secteur ouest de Saint-Pierre, elle avait rempli la noble fonction de « maison d'école », accueillant aussi dans ses murs des enfants de Beaulieu, aujourd'hui Sainte-Pétronille.

Par la suite mise aux enchères en 1913, son acquéreur l'avait déplacée jusqu'à l'anse aux Canots pour la convertir en résidence d'été. Son insertion parmi ses voisines venant enrichir la diversité de leur architecture, allait conférer un charme indéniable à cette harmonieuse cohabitation au cœur même du noyau villageois.

### **Un devoir de vigilance**



Mais, dans les officines de notre île et les bureaux du ministère de la Culture, s'est-on soucié de telles considérations ? L'île d'Orléans est pourtant un « site patrimonial déclaré », donc à protéger. Dans Les Prix de l'Île 2014, on lit aussi : « La conservation du patrimoine est un enjeu de société et chaque propriétaire y joue un rôle. En effet, il n'est pas de la responsabilité unique du ministère de la Culture et des Communications et de la MRC de veiller à la transmission du patrimoine aux futures générations. »

Cela est tout à fait exact : les citoyens que nous sommes doivent être y être sensibilisés. Cependant, de leur côté, les hautes instances ont un rôle majeur à jouer relativement au patrimoine bâti : pas seulement pour sa transmission, mais d'abord, en amont, pour sa préservation.

Par exemple, dans le cas des maisons non entretenues, comment, jusqu'à ce jour, n'a-t-on pas trouvé moyen d'intervenir pour éviter leur dégradation ? Au cœur même de mon village, il y en a présentement trois, inoccupées, qui « se laissent aller » à moins qu'on ne les laisse aller. L'une d'elles ne passera sûrement pas l'hiver, tandis que les deux autres, centenaires, ont une valeur historique et, pour l'une d'elles, architecturale. Est-il acceptable de laisser dépérir en silence des morceaux de notre patrimoine bâti ?

Si les choses ne changent pas, peut-être sera-t-il à propos de proclamer un jour du Souvenir pour le patrimoine disparu.