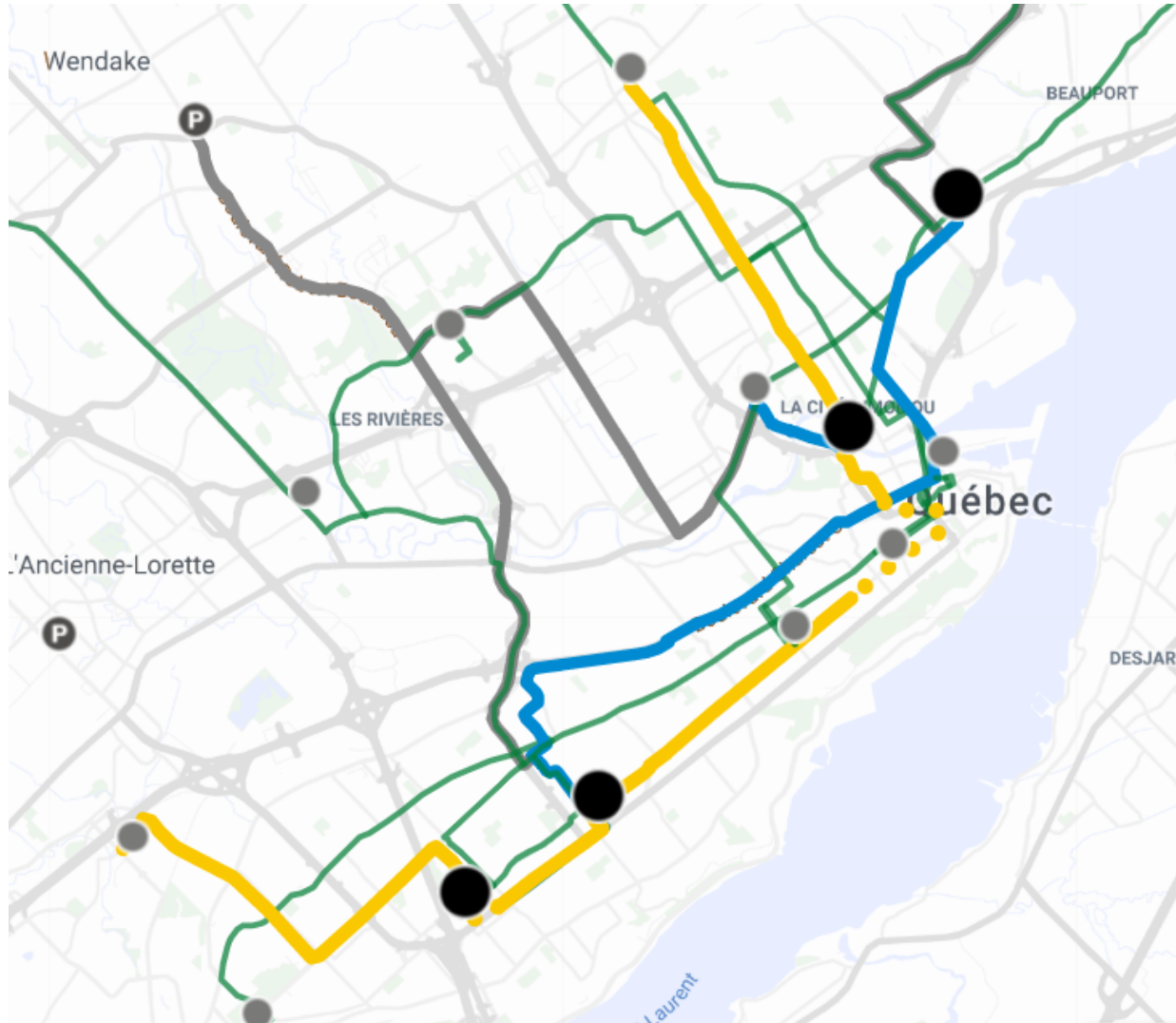


RÉSEAU STRUCTURANT DE TRANSPORT EN COMMUN ÉVALUATION DU PATRIMOINE BÂTI – TRACÉ DU TRAMWAY



RAPPORT TRONÇON 15
Mai 2020



BERGERON GAGNON INC.
consultants en patrimoine culturel
et en muséologie

555, RUE DU PARVIS, QUÉBEC, QC, G1K 9G5
TÉL. : 418 694 0016 TÉLÉC. : 418 694 1505
www.bergerongagnon.com

groupe/A annexe\U
architectes
designers urbains
urbaniste

RÉSEAU STRUCTURANT DE TRANSPORT EN COMMUN ÉVALUATION DU PATRIMOINE BÂTI – TRACÉ DU TRAMWAY

Crédits

RÉALISATION

Claude Bergeron, conseiller en patrimoine culturel : gestion de projet et rédaction

Érick Rivard, architecte et designer urbain: analyse urbanistique et rédaction

Alexandre Laprise, architecte: analyse urbanistique

Kim Gingras, historien : recherches relatives aux lignées de propriétaires

Lucie Brouillette, archiviste, bachelière en histoire : révision linguistique



BERGERON GAGNON INC.
consultants en patrimoine culturel
et en muséologie

555, RUE DU PARVIS, QUÉBEC, QC, G1K 9G5
TEL. : 418 694 0016 TÉLÉC. : 418 694 1505
www.bergerongagnon.com

groupe/A annexe\U

architectes
designers urbains
urbaniste

RAPPORT TRONÇON 15

1. Description et présentation du tronçon	5
1.1 Description quantitative et physique	5
1.2 Historique	6
2. Évaluation des bâtiments subissant un impact dans le cadre du projet de tramway	12
2.1 Démarche générale	12
2.2 Datation et catégorisation des bâtiments	12
2.3 Résultats de l'évaluation des bâtiments	14
3. Description qualitative et quantitative des éléments du patrimoine bâti	17
3.1 Portrait quantitatif du patrimoine bâti du tronçon	17
3.2 Les grandes caractéristiques du patrimoine bâti du tronçon	18
3.3 Les composantes identitaires des bâtiments « impactés » dans le tronçon	20
3.4 Bilan de l'intégrité physique et de l'état d'authenticité	22
4. Analyse paysagère du tronçon	23
4.1 Les aménagements anthropiques	23
4.2 Les perspectives visuelles marquantes	24

RAPPORT TRONÇON 15 **ANNEXES**

Annexe 1. Historiques et évaluations

Annexe 2. Cartographie (carte 11 x 17)

1. Description et présentation du tronçon

1.1 Description quantitative et physique

D'une longueur de 1.2 km, le tronçon 15 (T-15) est compris entre la 41e Rue au sud et la 58e Rue au nord, dans l'axe de la 1re Avenue. On y retrouve 48 édifices, dont trois font partie de la banque de données GPTM de la Ville de Québec.

Dans le parcours prévu du tramway, deux bâtiments patrimoniaux subissent un impact. Il s'agit d'un impact sur le terrain dans un cas et sur le stationnement dans l'autre.

Légende

Bâtiments étudiés par valeurs patrimoniales

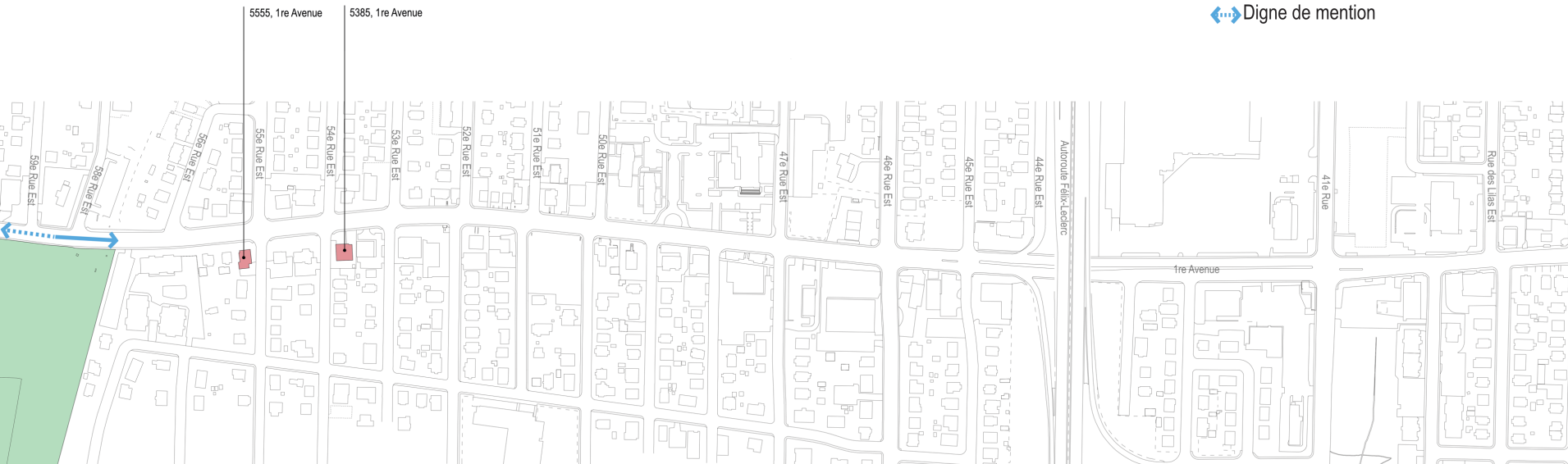
- Exceptionnelle
- Supérieure
- Bonne
- Faible
- Aucune

Propriétés étudiées par valeurs paysagères

- Site d'importance au niveau paysager

Perspectives visuelles

- Séquence remarquable
- Séquence intéressante
- Digne de mention



1.2 Historique

La Seigneurie de Notre-Dame-des-Anges

Les origines du territoire où est localisé aujourd'hui le T-15 remontent au 17^e siècle, puisqu'il fait partie d'un immense domaine concédé en fief en 1626 et érigé en seigneurie en 1652 : la seigneurie de Notre-Dame-des-Anges. Plus précisément, le secteur d'étude du T-15 se situe dans ce qui est alors le village de Petite-Auvergne (aussi appelé Auvergne). Ouvert en 1666¹, ce village prend la forme d'un demi-bourg en étoile où les terres de forme triangulaire convergent vers un espace central : la commune.

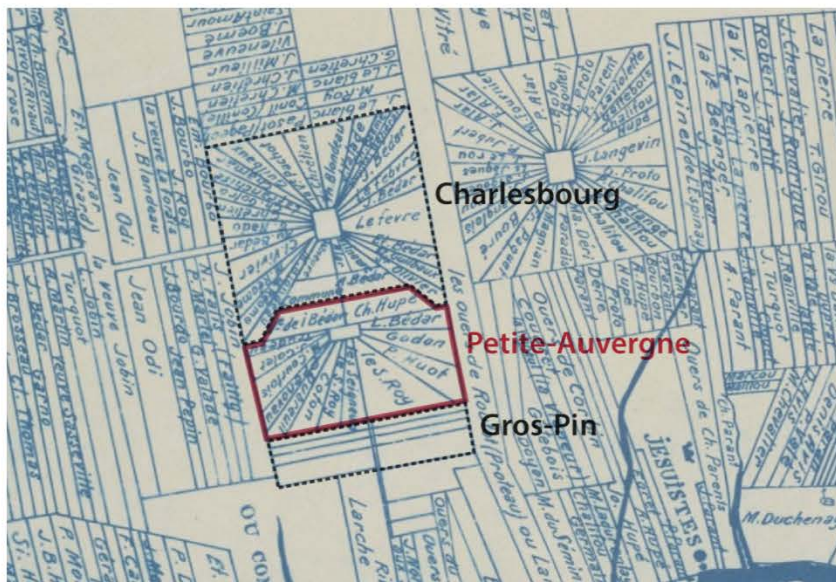


Figure 01

Le secteur de Petite-Auvergne, dans la partie sud de la seigneurie de Notre-Dame-des-Anges. Détail de la carte de Gédéon de Catalogne. Gédéon de Catalogne, *Carte du gouvernement de Québec levée en 1709*, Québec, BANQ, cote : G/3451/G46/1709/C381/1921 DCA.

Le village de la Petite Auvergne

Selon le plan de Robert de Villeneuve, réalisé en 1685-1686, des édifices sont alors déjà construits dans le « village de la Petite Auvergne ».

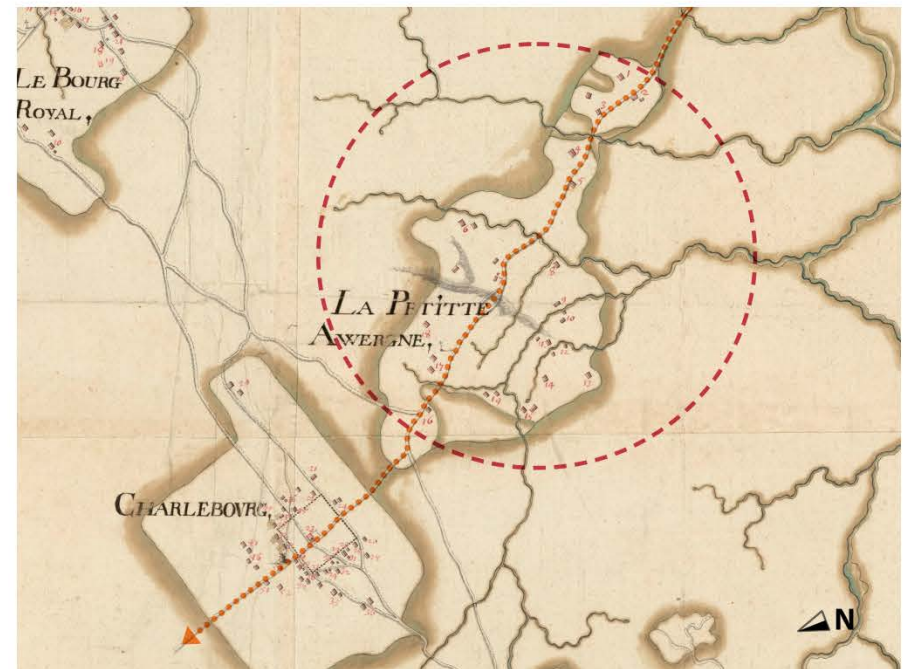


Figure 02

Localisation du village la Petite Auvergne en 1685-1686. Il inclut vraisemblablement alors le secteur Gros-Pin. Extrait du plan de Robert de Villeneuve de 1685-1686. Robert de Villeneuve, « Des Environs de Québec En La Nouvelle-France Mesuré sur Le Lieu Très Exactement En 1685 et 86 par Le Sr. DEVILLENEUVE Ingénieur du Roy », 1685-1686, BNF, département des Cartes et plans.

1. Denyse Légaré, Histoire de raconter. Itinéraire histoire et patrimoine. Les premières familles de la paroisse de Charlesbourg. Arrondissement de Charlesbourg, Ville de Québec, 2007, 24 pages, page 7

1.2 Historique

Depuis la fin du 17^e siècle, voire avant, les Jésuites effectuent des concessions dans le secteur de l'Auvergne, de part et d'autre du chemin de Charlesbourg (l'actuelle 1^{re} Avenue) à l'intérieur de lots de forme triangulaire. Le terrain où seront érigés les 5385 et 5555, 1^{re} Avenue font partie de la concession accordée en 1691 à Barthelemy Cotton dit Laroche.

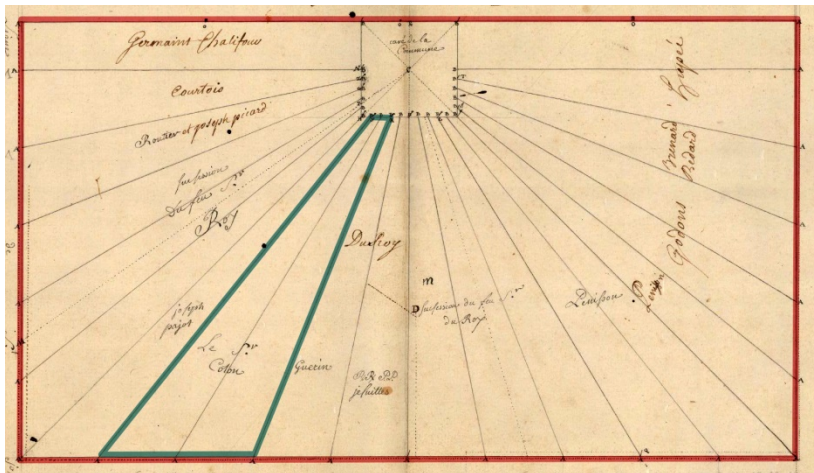


Figure 04

Le secteur de l'Auvergne en 1743. Le trait turquoise indique la concession accordée en 1691 à Barthelemy Cotton dit Laroche sur le terrain où seront érigés les 5385 et 5555, 1^{re} Avenue. Pierre-Noël Levasseur, « Plan des terres d'une partie du village de Charlesbourg se rapportant au partage des biens du Sieur Pierre Du Roy », 13 avril 1743. BAnQ. 03Q_CN301S091D0466.

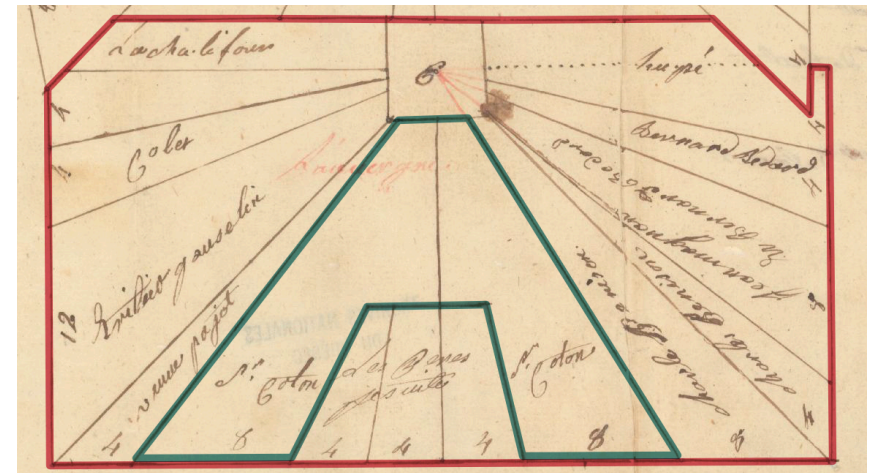


Figure 05

Le secteur de l'Auvergne en 1779. Barthelemy Cotton dit Laroche a agrandi son domaine depuis 1764 en faisant l'acquisition d'une terre du côté est de la 1^{re} Avenue. Ses concessions sont identifiées par le trait turquoise. Ignace Plamondon fils, « Plan de l'Auvergne et du Trait-Carré de Charlesbourg ». BAnQ, CA301S44D242.

1.2 Historique

L'organisation en étoile du secteur de l'Auvergne est conservée lors de la création du système cadastral en 1872 dans la paroisse de Charlesbourg. Ce système parcellaire distinctif n'est à peu près plus perceptible aujourd'hui.

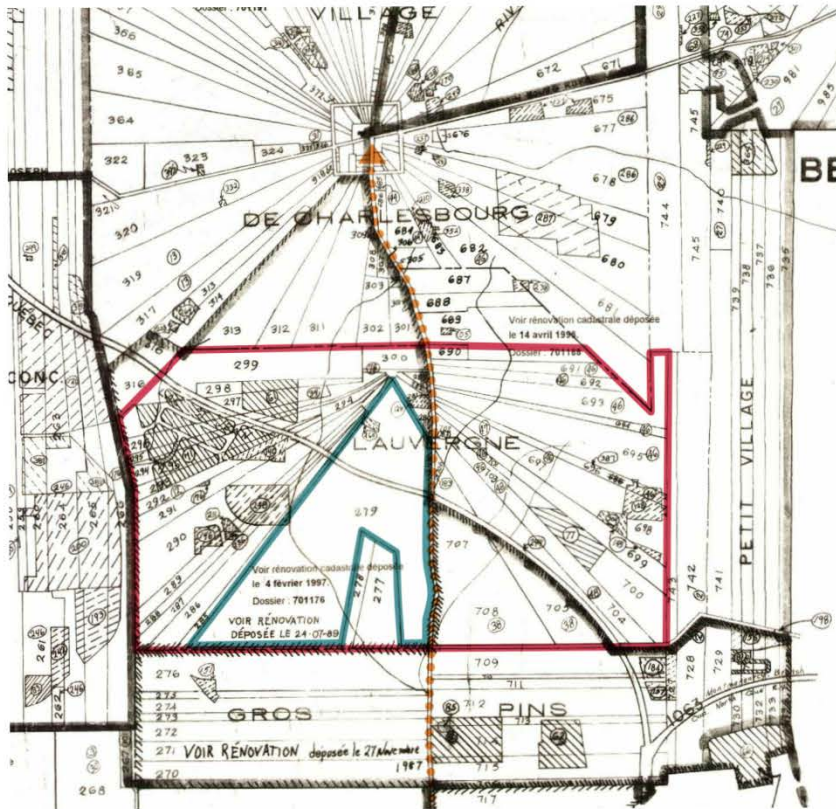


Figure 06

Le lot 279 (trait turquoise) où seront érigés les 5385 et 5555, 1^{re} Avenue. Le trait rouge délimite le secteur de l'Auvergne. Carte cadastrale de la paroisse de Charlesbourg, 1872.

1.2 Historique

Le secteur de l’Auvergne demeure agricole avec une faible densité d’occupation jusqu’au début du 20^e siècle. Les terres étant disposées perpendiculairement au chemin de Charlesbourg, les maisons et les bâtiments de ferme érigés au 19^e siècle suivent une orientation analogue.

Toutefois, peu avant la Première Guerre mondiale, la situation commence à changer. À l’instar de ce qui se produit dans le quartier Limoilou, des sociétés immobilières acquièrent des terres agricoles dans la portion sud du secteur de l’Auvergne. C’est le cas notamment de la Quebec Country Realty qui achète une partie du lot 279 en 1913 pour le subdiviser en lots à construire. La maison Charles-François-Xavier Villeneuve, sise au 5385, 1^{re} Avenue, y sera ultérieurement érigée. On peut la voir sur la photo suivante. Une grange étable se trouve sur la propriété.



Figure 07

Les abords de la 1^{re} Avenue après 1913 et, identifié par un cercle, l’actuel 5385, 1^{re} Avenue. Collection des Pères eudistes.

1.2 Historique

Depuis fin du 19^e siècle, une voie ferrée traverse d'est en ouest le territoire de Charlesbourg et celui du secteur de l'Auvergne en particulier. Il s'agit aujourd'hui du parcours du corridor des Cheminots. La comparaison de la photo précédente avec celle-ci permet de constater la disparition de la plupart des bâtiments secondaires agricoles et la densification des abords de la 1^{re} Avenue.



Figure 08

La voie ferrée qui traverse la 1^{re} Avenue et la gare qui dessert les voyageurs. Vers 1930-1940. Collection des Pères eudistes.

2. Évaluation des bâtiments subissant un impact dans le cadre du projet de tramway

2.1 Démarche générale

Comme le prescrivait le devis, nous avons procédé à l'évaluation des propriétés localisées dans le tronçon 15 qui sont susceptibles de subir un impact à la suite de l'implantation du réseau structurant de tramway. Deux propriétés ont été soumises à notre étude par la Ville de Québec pour analyse individuelle et nous en avons rajouté une dans le cadre de l'analyse paysagère.

Notre analyse a été effectuée à l'aide de données historiques et archivistiques (répertoire DHN, répertoire des permis, plans et photos) ainsi que de photographies prises à l'été 2019.

Les informations de la banque de données GPTM relatives aux propriétés du T-15 ont été mises à jour.

La liste des propriétés étudiées figure à la page suivante.

2.2 Datation et catégorisation des bâtiments

La datation des bâtiments, leur catégorisation et le contenu des textes d'évaluation reposent sur les résultats de la « lignée de propriétaires », sur les données disponibles dans les permis de construction et dans la banque de données GPTM ainsi que sur l'analyse des photos aériennes. Plus spécifiquement, pour les textes d'évaluation s'ajoutent à ces sources des publications et sites Internet relatifs au secteur d'étude.

La datation des bâtiments et l'analyse de leurs valeurs ont permis de valider et de réviser la cote globale, puisque les fiches étaient déjà créées dans la banque de données GPTM.

2. Évaluation des bâtiments subissant un impact dans le cadre du projet de tramway

Liste 1. Liste des propriétés étudiées T 15

		Fiche GPTM	Date estimée	Date connue	Impact	Catégorie de bâtiment	Valeur patrimoniale GPTM	Valeur patri- moniale MCC
5385	1re Avenue	201143	1914- 1915	-	Terrain - Stationnement	Bâtiment d'intérêt patrimonial	Supérieure	
5555	1re Avenue	201151	1894- 1895	-	Terrain - Cour latérale	Bâtiment d'intérêt patrimonial	Supérieure	

2. Évaluation des bâtiments subissant un impact dans le cadre du projet de tramway

2.2.1 Lignées de propriétaires

Une « lignée de propriétaires » est une opération qui consiste, à l'aide des actes consignés au Registre foncier du Québec (RFQ), à reconstituer les différents propriétaires des lots sur lesquels les bâtiments sont aujourd'hui érigés. Comme le prévoit le devis d'étude, cette recherche a été effectuée jusqu'à la création du système cadastral.

Les résultats des lignes de propriétaires ont été transposés dans la base de données GPTM.

2.3 Résultats de l'évaluation des bâtiments

Les pages suivantes illustrent les bâtiments étudiés avec les principales informations issues de notre analyse, à savoir :

- L'adresse, le numéro de tronçon concerné et le numéro de fiche GPTM.
- Une photo.
- Le nom que nous avons attribué à l'édifice. Ce nom correspond à la personne ou encore à la famille qui l'a fait construire ou qui l'a occupé le plus longtemps ;
- La catégorie dans laquelle nous avons inclus le bien étudié :
. bâtiment principal d'intérêt patrimonial ;
- La cote attribuée à chacun des critères d'évaluation ;
- La typologie et la sous-typologie architecturale de l'édifice, en fonction des paramètres du guide GPTM (les numéros réfèrent à ce guide).
- La valeur patrimoniale, la cote globale faisant la synthèse des cotes attribuées aux différents critères d'évaluation.

- La date de construction, qui est estimée, en fonction de l'interprétation des données contenues dans les actes du Registre foncier du Québec (RFQ).

- Le type d'impact concernant les propriétés étudiées.

De plus, on retrouve à l'annexe 1 les textes relatant l'historique des bâtiments patrimoniaux et de leur propriété ainsi que les textes d'analyse de ces mêmes bâtiments, en fonction des critères d'évaluation présentés précédemment.

À l'annexe 2, on retrouve la carte au format 11 x 17.

2. Évaluation des bâtiments subissant un impact dans le cadre du projet de tramway

2.3.1 Méthodologie d'évaluation des édifices

Notre équipe a utilisé deux méthodologies et critères pour effectuer l'évaluation des édifices dans la zone d'étude, soit :

- les critères du MCC contenus dans son guide relatif à la prise en compte du patrimoine bâti dans les études d'impact sur l'environnement, pour les édifices édifiés avant 1995 subissant un impact physique ;
- les critères de la Ville de Québec contenus dans le guide de l'utilisateur de la banque de données GPTM et à l'intérieur du devis d'étude, pour les autres édifices.

2.3.1.1 Critères d'évaluation de la Ville de Québec

La Ville de Québec a prévu l'utilisation de critères d'évaluation pour les bâtiments d'intérêt patrimonial et également pour les bâtiments modernes d'intérêt architectural. Le tableau 1 en donne un aperçu.

L'importance de chacun de ces critères est déterminée à l'aide de quatre cotes: exceptionnelle, supérieure, bonne, faible. La valeur patrimoniale globale est la synthèse des valeurs attribuées aux quatre critères.

Tableau 1. Critères d'évaluation de la Ville de Québec

Bâtiments d'intérêt patrimonial	Bâtiments modernes d'intérêt patrimonial	Bâtiments modernes d'intérêt patrimonial – Valeurs subsidiaires
Valeur d'âge	Valeur historique	Valeur d'usage
Valeur d'usage	Valeur architecturale	Valeur technique
Valeur d'architecture	Valeur d'authenticité	
Valeur d'authenticité	Valeur urbaine	Valeur emblématique
Valeur de position		

2. Évaluation des bâtiments subissant un impact dans le cadre du projet de tramway

Maison Charles-François-Xavier-Villeneuve

5385 1re Avenue

Tronçon 15

Catégorie de bâtiment: **Bâtiment d'intérêt patrimonial**

Fiche GPTM 201143

Impact

Terrain - Stationnement



IMG_2712.jpg

État physique

Supérieur

Valeur d'âge

Bonne

Valeur d'usage

Faible

Valeur d'architecture

Supérieure

Valeur d'authenticité

Supérieure

Valeur de position

Bonne

Valeur patrimoniale GPTM Cote MCC

Supérieure

Date estimée Date connue Source de la date

1914- 1915 | -

Estimation BG

Type architectural

5. Influence américaine, 1875-1950

Sous type architectural

5.1.3 Maison cubique

Architecte

Inconnu

Maison Villeneuve-Dion

5555 1re Avenue

Tronçon 15

Catégorie de bâtiment: **Bâtiment d'intérêt patrimonial**

Fiche GPTM 201151

Impact

Terrain - Cour latérale



IMG_2718.jpg

État physique

Exceptionnel

Valeur d'âge

Supérieure

Valeur d'usage

Bonne

Valeur d'architecture

Bonne

Valeur d'authenticité

Supérieure

Valeur de position

Supérieure

Valeur patrimoniale GPTM Cote MCC

Supérieure

Date estimée Date connue Source de la date

1894- 1895 | -

Estimation BG

Type architectural

4. L'influence des styles historiques, 1830

Sous type architectural

4.3.1 Maison mansardée

Architecte

Inconnu

3. Description qualitative et quantitative des éléments du patrimoine bâti

3.1 Portrait quantitatif du patrimoine bâti du tronçon

Le T-15 compte trois bâtiments d'intérêt patrimonial inscrits à la banque de données GPTM de la Ville de Québec. De ce nombre, nous en avons étudié deux, en plus d'un autre dans le cadre de l'analyse paysagère.

Tableau 2

T-15. Répartition des bâtiments étudiés

Bâtiments d'intérêt patrimonial analysés dans le tronçon	Bâtiments modernes d'intérêt patrimonial analysés dans le tronçon	Bâtiments étudiés dans le cadre de l'analyse paysagère	Total
2	0	1	3

3. Description qualitative et quantitative des éléments du patrimoine bâti

3.2 Les grandes caractéristiques du patrimoine bâti du tronçon

Le T-15 compte essentiellement trois bâtiments patrimoniaux. En voici un aperçu visuel.



Le 5555, 1^{re} Avenue, érigé en 1914-1915, est associé à l'architecture de la maison cubique. Photo : IMG_2705.jpg



Le 5385, 1^{re} Avenue, une maison mansardée, date de 1894-1895. Photo : IMG_2717.jpg



L'Église Saint-Rodrigue, au 4750, 1^{re} Avenue, a été construite en 1962-1963 sur un soubassement bâti en 1946-1947. L'architecte René Blanchet en a conçu les plans. Il a opté pour un style gothique moderne. Aussi, le temple, revêtu de granit et de cuivre, est singularisé par un haut clocher implanté latéralement. Un presbytère est annexé à l'église Saint-Rodrigue qui n'est pas « impactée » par parcours du tramway. Photo : IMG_2646.jpg

Trois édifices, trois typologies différentes. Chacun de ces édifices est très représentatif de leur type architectural respectif, puisqu'ils comptent encore plusieurs composantes d'origine.

3. Description qualitative et quantitative des éléments du patrimoine bâti

3.2 Les grandes caractéristiques du patrimoine bâti du tronçon (suite)



La 1^{re} Avenue, vers le nord-ouest, à partir de la 53^e Rue Est. Photo : IMG_2728.jpg



La 1^{re} Avenue, vers le nord-ouest, à partir de la 54^e rue. On peut apercevoir le 5385, 1^{re} Avenue. Photo : IMG_2715.jpg



La 1^{re} Avenue, vers le sud-est, à partir de la 55^e Rue Est. Photo : IMG_2933.jpg

3. Description qualitative et quantitative des éléments du patrimoine bâti

3.3 Les composantes identitaires des bâtiments « impactés » dans le tronçon

Essentiellement, les deux bâtiments patrimoniaux à l'étude sont associés à l'architecture de la maison mansardée et à celle de la maison cubique. Tous les deux comportent encore un bon nombre de composantes architecturales distinctives d'intérêt patrimonial. Ces composantes sont liées aux toitures, aux galeries et aux ouvertures. En voici un aperçu visuel.



Composantes :

- Lucarne monumentale
- Revêtement de brique (BR)
- Fenêtre à battants avec imposte (F) et baies latérales (BL)
- Revêtement de tôle à baguettes (TB) sur le terrasson de la toiture et l'auvent de la galerie
- Revêtement de tôle à la canadienne (TC) sur le brisis de la toiture
- Retour de corniche (R) et corniche moulurée
- Fronton (FR)
- Aisseliers (A)
- Garde-corps traditionnel en bois à barreaux (GC)
- Colonne carrée sur socle (C)

Le 5555, 1^{re} Avenue. Photos : IMG_2724.jpg, IMG_2722.jpg, IMG_2723.jpg et IMG_2719.jpg

3. Description qualitative et quantitative des éléments du patrimoine bâti

3.3 Les composantes identitaires des bâtiments « impactés » dans le tronçon



Composantes :

- Revêtement de tôle à la canadienne (TC) sur le toit
- Revêtement de tôle à baguettes (TB) sur l'auvent de la galerie
- Lucarne à croupe (LC)
- Revêtement de brique (BR)
- Souche de cheminée en brique (S)
- Fenêtre à battants avec imposte (F) et baies latérales (BL)
- Porte à double battants (P)
- Aisselier (A)
- Lambrequin à fuseaux (LF)
- Colonnes tournées (C)
- Garde-corps à barreaux (GC)

Le 5385, 1^{re} Avenue. Photos : IMG_2708.jpg, IMG_2709.jpg, IMG_2710.jpg et IMG_2711.jpg

3.4 Bilan de l'intégrité physique et de l'état d'authenticité

3.4.1. Valeur d'authenticité

En règle générale, les bâtiments soumis à notre analyse dans le T-15 se démarquent par leur authenticité architecturale et incidemment par leur valeur d'art et d'architecture.

Dans le cas du 5385, 1^{re} Avenue, nous avons attribué la valeur d'authenticité supérieure puisque l'édifice a conservé l'essentiel de ses caractéristiques d'origine, en ce qui a trait aux revêtements de mur et de toit, aux ouvertures et aux saillies. Le garde-corps de l'étage en façade avant et les fenêtres de trois lucarnes constituent les seuls éléments ayant fait l'objet de modifications.

Pour ce qui est du 5555, 1^{re} Avenue, nous jugeons qu'il possède une valeur d'authenticité que nous avons jugée bonne. Comme dans le cas du 5385, le 5555 possède encore la majorité de ses caractéristiques d'origine en ce qui a trait aux ouvertures et aux saillies. La différence tient au fait qu'un parement moderne a été mis en place aux murs pignon et un garage, au mur latéral droit. Malgré ces interventions, l'édifice demeure très représentatif de son type architectural.

3.4.2. État physique

Les relevés de terrain révèlent que le 5555, 1^{re} Avenue offre un état physique exceptionnel (la plus haute des cotes), et ce, pour l'ensemble de ses composantes et matériaux de revêtement. En ce qui a trait au 5385, 1^{re} Avenue, son état physique a été jugé supérieur (la seconde des cotes) puisque seuls certaines composantes liées aux galeries (garde-corps, colonnes, aisseliers) nécessitent certains travaux réguliers d'entretien.

4. Analyse paysagère du tronçon

4.1 Les aménagements anthropiques

En plus des bâtiments analysés et illustrés aux pages précédentes, la propriété des Eudistes est une marque importante dans le paysage. La présence de plusieurs arbres matures en bordure de la 1^{re} Avenue témoigne de l'histoire et de l'importance de ce petit promontoire dans le développement de Charlesbourg.



4.2 Les perspectives visuelles marquantes

Identification des perspectives visuelles – corridor du tramway

Concentré uniquement à partir du corridor du tracé prévu du tramway, cet inventaire permet d'ajouter des données supplémentaires au corpus de connaissance du milieu afin de mieux y intervenir, de le mettre en valeur et d'en préserver ses caractères identitaires. Dans le cas de l'étude portant sur le tracé du tramway, seules les perspectives à partir du domaine public et s'intéressant à la vision de l'intérieur du tracé vers ses propres composantes seront analysées.

Méthodologie

1. Analyser les éléments constituant le paysage

Les éléments historiques significatifs du tronçon sont identifiés: par exemple, les structures de permanence, les éléments anthropiques d'exception, les éléments qui dégagent une homogénéité au niveau de la lisibilité de l'ensemble et autres structures qui se superposent et contribuent à former le paysage.

2. Effectuer un relevé séquentiel du tronçon

Il s'agit de parcourir le secteur, dans les deux directions, et sur deux saisons afin de relever les séquences pertinentes.

3. Établir les critères afin de classer l'inventaire

La classification vise à faire émerger les séquences visuelles remarquables et intéressantes qui contribuent fortement à qualifier et définir le secteur à l'étude.

4. Nommer et décrire les séquences visuelles

5. Identifier les impacts en lien avec l'insertion du tramway

Les éléments paysagers anthropiques (plantations, parterres, clôtures, etc.) participent à la lecture d'une séquence paysagère. Les arbres à grand déploiement ont aussi le potentiel d'encadrer la voie et de définir une séquence. La présente analyse s'effectue de manière conjointe à celle entamée par l'équipe de foresterie urbaine de la ville de Québec. Ainsi, c'est plutôt les alignements d'arbres, le long de l'espace public qui seront analysés dans la présente étude.

Définitions

BANDE DE PERTINENCE

Parcelles de part et d'autre du parcours.

CORRIDOR VISUEL

Morphologie générale de l'espace public bordé et défini spatialement par le bâti ou d'autres éléments le long d'un parcours. Des séquences visuelles identifiables viennent caractériser le corridor.

NŒUD

Point stratégique dans le paysage urbain et joue un rôle de connexion entre deux éléments ou systèmes d'éléments d'un ensemble (par exemple: intersection, pont)

POINT FOCAL

Point sur lequel l'attention est concentrée au cours d'une séquence dans un corridor visuel.

SÉQUENCE VISUELLE

Succession de plans présentant une certaine homogénéité quant au sujet observé. La séquence est liée au déplacement le long du parcours et peut être qualifiée (linéaire, d'approche, symétrique/ asymétrique, ouverte/ fermée, cadrée, etc.)

4.2 Les perspectives visuelles marquantes

Identification des perspectives visuelles – corridor du tramway

Principes d'évaluation

Les critères qui permettront de faire émerger les perspectives remarquables et intéressantes sont directement liés à l'identification des éléments clés du paysage. Ainsi, une perspective visuelle permet de rendre visible un ou des éléments du paysage. Elle devient remarquable lorsqu'elle permet de rendre lisibles plusieurs éléments du paysage dotés d'une valeur historique, symbolique et contextuelle.

Remarquable: perspective dont l'intérêt est défini uniquement par la lisibilité d'une importante accumulation d'éléments constituant le paysage (historique, symbolique et contextuelle).

Intéressante: perspective dont l'intérêt est défini par la lisibilité d'une accumulation de plusieurs éléments constituant le paysage (historique, symbolique et contextuelle).

Digne de mention: perspective dont l'intérêt est défini par la lisibilité d'un ou de quelques éléments constituant le paysage et qui mérite d'être distinguée des autres par la nature particulière de ce ou de ces éléments.

4.2 Les perspectives visuelles marquantes



PERSPECTIVE VISUELLE DIGNE DE MENTION ET INTÉRESSANTE

Entre la 64^e rue Ouest et la 58^e rue (Corridor des Cheminots), une séquence visuelle est intéressante vers le sud et digne de mention vers le nord. Cette séquence chevauche les tronçons 15 et 16 à l'étude. Vers le sud, la séquence intéressante combine la présence de percées visuelles vers la silhouette urbaine du promontoire de Québec et l'encadrement du boisé des Eudistes. Cette séquence a été identifiée comme étant « d'intérêt » dans l'inventaire patrimonial de l'Arrondissement de Charlesbourg (Patri-Arch, 2018, page 66 et 67).



Vers le nord, seule la présence arbustive du terrain des Eudistes révèle une séquence digne de mention, qui pourrait être mise en valeur. La lecture du dénivelé topographique est aussi un élément significatif qui enrichit ces deux séquences visuelles.

**RÉSEAU STRUCTURANT DE TRANSPORT EN COMMUN
ÉVALUATION DU PATRIMOINE BÂTI – TRACÉ DU TRAMWAY**

RAPPORT TRONÇON 15

Mai 2020

Annexe 1. Historique et évaluation des bâtiments

5385, 1 ^{re} Avenue. Maison Charles-François-Xavier- Villeneuve.....	29
5555, 1 ^{re} Avenue. Maison Villeneuve-Dion	32

5385, 1^{re} Avenue. Maison Charles-François-Xavier-Villeneuve

Bâtiment d'intérêt patrimonial ; impact : terrain (stationnement) ; fiche GPTM : 201143

Historique

Au début du Régime français, le terrain où trouve aujourd'hui le 5385, 1^{re} Avenue fait partie d'un immense domaine concédé en fief aux Jésuites en 1626 et érigé en seigneurie en 1652 : la seigneurie de Notre-Dame-des-Anges. Le 12 mars 1666, les Jésuites concèdent une terre à Emmanuel Lopez dit Madère, où sera érigé beaucoup plus tard le 5555, 1^{re} Avenue. À la fin du 17^e siècle, en 1691, la terre devient la propriété de Barthelemy Cotton dit Laroche. Elle reste au sein de cette famille durant une très longue période, soit jusqu'en 1829.

En 1872, au moment de la création du système cadastral de la paroisse de Charlesbourg, l'édifice où se trouve aujourd'hui le 5385, 1^{re} Avenue fait partie du vaste lot originaire 279, offrant une superficie de 549 028.48 m². Il est situé au cœur du village de la Petite Auvergne, où les terres convergent vers un espace central : la commune. En 1872, ce lot appartient à la veuve de William Clearihue. La famille Clearihue en reste propriétaire jusqu'en 1890. Cette année-là, le lot

279 est acheté par le cultivateur Patrick McGrath. C'est vraisemblablement ce dernier qui effectue une première subdivision du lot, peu de temps après, avec la création du lot 279-A. Celui-ci devient la propriété de Charles-François-Xavier Villeneuve en 1894, puis il passe aux mains de la compagnie Quebec Country Realty en 1912. Cet acquéreur subdivise à son tour le terrain, avec la création des lots 279-A-249 et 279-A-169 où sera ultérieurement érigé le 5385, 1^{re} Avenue.

Il est intéressant de constater que les abords de la 1^{re} Avenue dans le secteur de Charlesbourg appartiennent également à des compagnies de promoteurs immobiliers, à l'instar d'une situation dans le quartier Limoilou. Dès 1913, la compagnie Quebec Country Realty procède à la vente des lots 279-A-249 et 279-A-169 à Charles-François-Xavier Villeneuve, qui redevient donc en partie propriétaire du lot 279. L'acte d'achat concernant le lot 279-A-169 précise que la maison que l'acquéreur fera construire devra être en pierre, en brique structurale ou avec un revêtement de brique, en plus d'être dotée d'un toit recouvert de métal.

Bien que les actes ne le confirment pas, il est loisible de penser que Charles-François-Xavier Villeneuve a fait l'acquisition de ces terrains dans le but d'y faire construire un édifice. Aussi, l'actuel

5385, 1^{re} Avenue pourrait avoir été érigé autour de 1914 et 1915 environ. En outre, le type architectural de l'immeuble est alors très populaire.

La maison et le terrain restent aux mains de la famille Villeneuve jusqu'en 1958. Puisqu'ils appartiendront durant près de vingt ans, soit jusqu'en 1976, à Marcel Paré. Au dernier quart du 20^e siècle, la maison Charles-François-Xavier-Villeneuve passera aux mains de six propriétaires successifs, dont la Fédération des syndicats des infirmières et infirmiers du Québec. Aussi, à cette époque, l'édifice est utilisé, en tout ou en partie, à des fins commerciales et conserve cette vocation jusqu'à aujourd'hui alors que l'édifice abrite un service de chiropractie administré par Sylvain Dubé.

Évaluation

La maison Charles-François-Xavier-Villeneuve, sise au 5385, 1^{re} Avenue présente une valeur patrimoniale supérieure. Elle offre une valeur d'âge jugée bonne, puisqu'elle a vraisemblablement été érigée autour de 1914-1915. La conservation d'une majorité de ses composantes d'origine et sa représentativité de l'architecture cubique d'inspiration Four Square lui confèrent une valeur d'architecture et une valeur

d'authenticité que nous avons jugées « supérieure ». La maison Charles-François-Xavier-Villeneuve présente une bonne valeur de position en raison de sa vaste marge de recul avant et de sa situation à l'intersection de la 54^e Rue, ce qui accroît sa visibilité. L'édifice possède toutefois une faible valeur d'usage puisqu'il a perdu sa vocation de maison résidentielle unifamiliale.

Valeur d'architecture

Par la forme de son plan au sol, sa volumétrie et son toit en pavillon la maison Charles-François-Xavier-Villeneuve est très représentative de l'architecture de style Four Square. Conçu aux États-Unis en 1893, ce type architectural est particulièrement populaire au Québec au début du 20^e siècle en raison de son faible coût de construction, de la simplicité des plans et de l'accessibilité des modèles. La maison cubique de style Four Square se caractérise par un plan au sol carré, un toit en pavillon ainsi que par une disposition symétrique et régulière des ouvertures. Elle profite de deux niveaux complètement habitables en raison de la forme de sa toiture. Une entrée centrale aux allures monumentales et une vaste galerie contribuent à particulariser ce type architectural. Une galerie est souvent aménagée en façade avant. La galerie pourtournante de la

maison Charles-François-Xavier-Villeneuve est vraiment distinctive.

Valeur d'authenticité

Le 5385, 1^{re} Avenue présente une authenticité jugée supérieure parce qu'il se situe très près de son état d'origine. Aussi, en plus de la galerie pourtournante et du vaste balcon en façade avant, retrouve-t-on la porte principale à doubles battants, les fenêtres à baies latérales et à imposte, le garde-corps à barreaux, les lambrequins à fuseaux dans la partie supérieure de la galerie, les colonnes tournées ainsi que les aisseliers à leur sommet. À cela s'ajoutent les longues souches de cheminée en pierre et les lucarnes à croupe sur quatre élévations. De plus, le parement de brique n'a subi aucune altération et la tôle est encore présente comme revêtement de toiture (à la canadienne sur le corps principal et à baguettes sur le toit de la galerie de l'étage). Les principales modifications concernent l'ajout d'une lucarne et d'une issue de secours à l'arrière.

Valeur d'usage

L'édifice possède une faible valeur d'usage, car il a perdu sa vocation résidentielle d'origine de maison unifamiliale. Il abrite maintenant une

clinique de chiropractie, le Centre de santé Vitalis, ainsi que deux logements résidentiels.

Valeur d'âge

Cet édifice présente une valeur d'âge jugée bonne, puisqu'il a vraisemblablement été construit entre 1914-1915 environ.

Valeur de position

La maison Charles-François-Xavier-Villeneuve présente une bonne valeur de position en raison de son importante marge de recul avant et de sa situation à l'intersection de la 54^e Rue, ce qui accroît sa visibilité.

5555, 1^{re} Avenue. Maison Villeneuve-Dion

Bâtiment d'intérêt patrimonial ; impact : terrain (terrain) ; fiche GPTM : 201151

Historique

Au début du Régime français, la propriété où se trouve aujourd'hui le 5555, 1^{re} Avenue fait partie d'un immense domaine concédé en fief aux Jésuites en 1626 et érigé en seigneurie en 1652 : la seigneurie de Notre-Dame-des-Anges. Le 12 mars 1666, les Jésuites concèdent une terre à Emmanuel Lopez dit Madère, où sera érigé beaucoup plus tard le 5555, 1^{re} Avenue. À la fin du 17^e siècle, en 1691, la terre devient la propriété de Barthelemy Cotton dit Laroche. Elle reste au sein de cette famille durant une très longue période, soit jusqu'en 1829. James Clearihue et Anne Badnock font à ce moment l'acquisition des lieux.

En 1872, lors de la création du cadastre de la paroisse de Charlesbourg, le terrain où se trouve aujourd'hui le 5555, 1^{re} Avenue fait partie de l'immense lot 279, avec sa superficie de 549 028.48 m². Il est situé au cœur du village de la Petite Auvergne, où les terres convergent vers un espace central : la Commune. En 1872, le lot 279 appartient à la veuve de William Clearihue. La famille Clearihue en reste propriétaire jusqu'en

1890. Cette année-là, Thomas Clearihue vend le lot 279 au cultivateur Patrick McGrath. C'est vraisemblablement ce dernier qui effectue une première subdivision du lot, peu de temps après, avec la création du lot 279-A, là où sera ultérieurement érigé le 5555, 1^{re} Avenue. Le 12 janvier 1894, le lot 279-A devient la propriété de Charles-François-Xavier Villeneuve, époux de Marie-Sophie Bélanger.

C'est sans doute peu de temps après, entre 1894 et 1895, que Charles-François-Xavier Villeneuve et son épouse font construire l'actuel 5555, 1^{re} Avenue. La famille Villeneuve reste propriétaire des lieux jusqu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale. Le 4 septembre 1946, Marthe Poitras, veuve de Herménégilde Xavier Villeneuve (qui était le fils de C. - F. - Xavier), vend la propriété au peintre décorateur Marcel Dion. Depuis, le 5555, 1^{re} Avenue est demeuré la propriété des Dion.

Évaluation patrimoniale

La maison Villeneuve-Dion, située au 5555, 1^{re} Avenue présente une valeur patrimoniale supérieure. Elle offre une valeur d'âge jugée également supérieure, puisqu'elle a vraisemblablement été construite entre 1894 et 1895. La préservation d'un bon nombre de caractéristiques distinctives ainsi que sa représentativité de l'architecture résidentielle de style mansardé lui accordent ainsi une valeur d'architecture jugée bonne et une valeur d'authenticité que nous avons jugée supérieure. La maison Villeneuve-Dion offre une valeur de position que nous avons jugée supérieure et une faible valeur d'usage, puisqu'elle a perdu sa fonction résidentielle unifamiliale d'origine.

Valeur de position

La maison Villeneuve-Dion se démarque notamment sur le plan de sa valeur de position, que nous avons jugée supérieure. En effet, en plus d'être localisée à l'intersection de la 55^e Rue, ce qui lui confère une visibilité accrue, la maison, implantée perpendiculairement à la 1^{re} Avenue, évoque l'importance de cette artère dans l'implantation des bâtiments au 19^e siècle dans le secteur de l'Auvergne. Aussi, malgré la présence d'un système cadastral radial à cet endroit, il est

vraisemblable qu'une nouvelle subdivision des lots a été effectuée en fonction de la 1^{re} Avenue, les lots ainsi créés étant perpendiculaires à cette artère. Les édifices et autres bâtiments qui y étaient construits suivaient cette orientation. C'est ce qui explique que la façade de la maison Villeneuve-Dion soit orientée vers le sud. L'édifice se démarque donc en raison de sa valeur de position qui est supérieure.

Valeur d'architecture

La maison Villeneuve-Dion présente une valeur d'architecture jugée bonne puisqu'elle constitue un exemple représentatif de la maison à toit mansardé, un type d'architecture traditionnelle, particulièrement populaire au Québec à partir de la fin du 19^e siècle. Ce genre d'édifice se caractérise surtout par la toiture à terrasson et à brisis, qui permet la création de deux niveaux complets d'occupation. La répartition symétrique des ouvertures ainsi que la présence d'une vaste galerie contribuent aussi à particulariser ce type architectural.

Valeur d'authenticité

En dépit de certaines interventions, le 5555, 1^{re} Avenue présente une valeur d'authenticité qui a été jugée supérieure. La forme de la toiture n'a

pas été altérée. On a conservé le parement de brique, tout comme les fenêtres d'origine (le modèle à imposte ainsi que le modèle à imposte et à baies latérales) et les retours de corniche. Il en est ainsi pour la galerie, longeant deux élévations et mise en valeur par un garde-corps à barreaux ancien et des colonnes en bois, ornées d'aisseliers, qui supportent le toit de la galerie.

À l'issue d'un permis (n° 2945) délivré le 23 avril 1959 par la Ville de Charlesbourg, quatre vitrines ont été mises en place au mur latéral est, face à la 1^{re} Avenue, en lien avec l'installation d'un commerce de vente au détail de peinture. Ces vitrines ont été ultérieurement remplacées par un solarium. Mais depuis cette structure a été supprimée et la galerie longeant l'élévation a repris son aspect d'origine.

Le long du mur latéral ouest, un garage a été mis en place à la suite d'un permis (n° 2770) délivré par la Ville de Charlesbourg le 30 octobre 1959. À une date indéterminée, un revêtement de type moderne a été installé sur les murs latéraux.

Valeur d'usage

La maison Villeneuve-Dion possède une faible valeur d'usage, puisqu'elle a perdu sa fonction résidentielle unifamiliale. Depuis son acquisition

par la famille Dion, le rez-de-chaussée est à vocation commerciale.

Valeur d'âge

Cet édifice présente une valeur d'âge supérieure, ayant vraisemblablement été construit entre 1894 et 1895. Il offre un intérêt en raison de son ancienneté relative et de sa représentativité comme maison mansardée.

Annexe 2. Cartographie (carte 11 X17)

ANNEXE 3 - CARTOGRAPHIE

Légende

Bâtiments étudiés par valeurs patrimoniales

- Exceptionnelle
- Supérieure
- Bonne
- Faible
- Aucune

Propriétés étudiées par valeurs paysagères

- Site d'importance au niveau paysager

Perspectives visuelles

- ↔ Séquence remarquable
- ↔ Séquence intéressante
- ↔ Digne de mention

