

---

**AVIS** DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 5 SEPTEMBRE 2014.  
Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine\*.

## Transformation de la maison Louis-Hippolyte La Fontaine

A14-VM-02

Localisation :	1395-1401, avenue Overdale, arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Immeuble patrimonial cité en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel Ilot situé dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle au Plan d'urbanisme
Reconnaissance provinciale :	aucune
Reconnaissance fédérale :	aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis obligatoire étant donné le statut de la maison Louis-Hippolyte La Fontaine en tant qu'immeuble patrimonial cité, et en raison des démolitions partielles de l'enveloppe du bâtiment qui seront réalisées dans le cadre de sa transformation.

---

### NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à réhabiliter la maison Louis-Hippolyte La Fontaine, désaffectée depuis plus de 15 ans, afin de la convertir en une résidence unifamiliale. Le parti retenu vise à ne conserver que les composantes d'origine du bâtiment remontant à 1845 (façade avant, empreinte au sol, fondations), et à restituer les éléments disparus de l'enveloppe, sur la base de sources documentaires et de traces physiques subsistantes. Outre la restauration de la maçonnerie de la façade avant, qui retrouvera son entrée principale à l'étage noble, on reconstruira aussi un balconnet en métal et un fronton en bois au-dessus de celle-ci. Les murs latéraux et arrière seront reconstruits en brique, l'élévation arrière munie d'un appentis d'un étage et demi permettant l'accès au jardin et le tout sera coiffé d'un toit à quatre versants couronné d'un lanterneau. Certaines des composantes manquantes telles que les portes et fenêtres seront restituées avec des éléments contemporains ou réalisés avec des matériaux actuels selon des techniques traditionnelles.

Plusieurs aménagements extérieurs sont également prévus aux abords du bâtiment, dont la création d'une placette triangulaire consacrée à l'interprétation historique, à l'angle des rues Lucien-l'Allier et Overdale, un travail de terrassement à l'avant de la maison, la plantation de pommiers évoquant les anciens vergers du secteur du côté est, ainsi que la création d'une terrasse extérieure pour les résidents, du côté ouest.

Ces travaux font partie d'un projet majeur de redéveloppement de l'îlot Overdale, comprenant la construction de deux tours d'habitation le long du boulevard René-Lévesque, et d'une série de maisons en rangée implantées à l'ouest de la rue

---

\*Règlement de la Ville de Montréal 02-136

Overdale. Un garage souterrain est également prévu pour l'ensemble du complexe, auquel sera reliée la maison par un corridor souterrain. Le lot situé au nord-est de l'îlot, derrière la maison La Fontaine, est exclu de ce plan d'ensemble.

---

## **AUTRES INSTANCES CONSULTÉES**

Un énoncé d'intérêt patrimonial de la maison La Fontaine a été complété en avril 2014 à la demande de l'arrondissement de Ville-Marie. En juin 2014, le projet de transformation du bâtiment a fait l'objet d'une présentation au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement, qui s'y est montré favorable en émettant toutefois des conditions en vue de raffiner certains aspects. En juillet 2014, une autre version du projet de transformation de la maison a été présentée au Conseil du patrimoine de Montréal et a reçu un avis défavorable, suite auquel a été développé le nouveau projet à l'étude.

---

## **HISTORIQUE DES LIEUX**

Construite vers 1845 pour l'homme d'affaires Georges Bourne, la maison, dont on ne connaît pas le concepteur, devient la propriété de Louis-Hippolyte La Fontaine en 1849. La même année, dans la tourmente de l'incendie du parlement situé au marché Sainte-Anne, elle est assaillie à deux reprises par les émeutiers qui tentent d'y mettre le feu et subit alors des dommages importants, dont elle conserve encore certaines traces, telles que celles de l'impact des balles tirées lors des émeutes. La Fontaine s'y installe de manière permanente à la fin de sa carrière et y réside jusqu'à sa mort en 1864.

Par la suite, la maison est rachetée par un constructeur qui amorce une subdivision du terrain, l'ouverture de l'avenue Overdale et la construction d'une série de maisons contiguës. Avec l'arrivée du chemin de fer en contrebas de l'escarpement, la densification de l'îlot se poursuit avec la construction d'habitations puis de bâtiments à caractère industriel. Des travaux de subdivision de la maison sont également entrepris afin d'en faire plusieurs logements. Au tournant du 20<sup>e</sup> siècle, elle est rehaussée d'un étage, coiffé d'un toit plat et d'une fausse mansarde et sa porte d'entrée est abaissée au niveau du sol pour en faciliter l'accès.

En 1987, l'îlot Overdale fait l'objet d'un premier projet immobilier dans le cadre duquel sont démolis plusieurs bâtiments. C'est dans le contexte de la controverse entourant ce projet et suite à des pressions faites par plusieurs organismes citoyens que la maison La Fontaine est citée par la ville de Montréal, en 1988. Ses derniers locataires évincés, l'intérieur de la maison est complètement dégarni, sa structure remplacée par un assemblage de dalles de béton sur structure métallique et ses murs nord et est reconstruits. Avec la destruction des maisons voisines par le feu en 1991, et alors que d'autres projets de développement voient le jour puis échouent, la maison La Fontaine subsiste seule sur l'îlot et continue de se détériorer.

---

## **ANALYSE DU PROJET**

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a rencontré les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie et les consultants externes responsables du projet de transformation de la maison La Fontaine, lors de son assemblée du 5 septembre 2014. Les concepteurs lui ont alors présenté le parti architectural développé depuis la précédente présentation au CPM en juillet 2014, l'ensemble des interventions envisagées sur le bâtiment ainsi que les sources documentaires et traces physiques qui justifient ces choix. Le CPM souhaite remercier les requérants de cette présentation et exprimer à nouveau son appui à une réhabilitation de la maison La Fontaine qui puisse enfin permettre la sécurisation et la mise en valeur des vestiges après deux décennies d'abandon.

---

## Le processus et la contribution du CPM

Le CPM regrette d'avoir été consulté aussi tardivement dans le projet de la maison La Fontaine car cette approche est contraire à l'esprit de collaboration qui devrait régner au sein des processus municipaux. Cela crée une situation d'urgence malencontreuse, tant pour le CPM que pour les représentants du propriétaire. Le CPM a maintes fois répété dans ses avis qu'il y a avantage à lui présenter tôt certains projets afin d'obtenir un avis préliminaire qui établit les balises d'un projet. Or, ce projet pour l'îlot Overdale a débuté il y a longtemps et, compte tenu du débat public soutenu que suscite la sauvegarde de la maison La Fontaine, le CPM a à maintes reprises manifesté son intérêt pour l'avenir de cet immeuble patrimonial cité, c'est-à-dire qui a un statut de reconnaissance municipale. Une discussion plus en amont dans le processus aurait permis de convenir des principes et de l'approche qui doivent guider sa conservation et sa mise en valeur. À l'opposé, le CPM s'est vu amené à réagir à un projet très avancé en juillet dernier, projet qu'il n'a pas appuyé et qu'ont donc rapidement dû revoir les requérants, alors que le plan d'ensemble était déjà élaboré.

En plus de cette situation d'urgence devant lequel il est placé, le CPM regrette qu'on lui ait soumis un dossier de présentation minimal, qui ne fournit qu'une documentation partielle, sans plan ni coupe de la maison. Néanmoins, le comité a à cœur que les vestiges de la maison La Fontaine soient sauvegardés et accepte volontiers de se prononcer considérant que les professionnels engagés dans l'élaboration du projet sauront faire bon usage des recommandations.

Cela dit, la présentation en juillet dernier a amené une question de fond concernant la définition de « démolition partielle » au sens de la *Loi sur le patrimoine culturel* du Québec. À cet égard, le CPM apprécie que l'arrondissement ait fait avec diligence les vérifications nécessaires auprès du Service du contentieux de la Ville de Montréal. L'avis juridique confirme l'interprétation du Conseil du patrimoine de Montréal à l'effet qu'il devait obligatoirement être consulté.

## La conservation et son traitement

Suite à la présentation d'une première version du projet de réhabilitation de la maison La Fontaine qui a eu lieu le 18 juillet 2014, le conseil avait soulevé plusieurs préoccupations par rapport à la protection et à mise en valeur du bâtiment patrimonial, notamment au niveau de la cohérence des intentions qui soutenaient le parti architectural. Il avait donc émis un avis défavorable en suggérant qu'une orientation plus claire soit donnée au projet. Il s'étonnait en effet du fait que le requérant avait un double discours, à savoir d'une part un désir de préserver les seules traces de la maison d'origine que La Fontaine a habitée et de rappeler le contexte paysager où elle se trouvait et, d'autre part, d'éliminer les transformations ultérieures à la maison – jugées sévèrement, à l'encontre des conclusions de l'énoncé patrimonial – mais de les évoquer malgré tout. Étant donné le caractère exceptionnel de la maison La Fontaine, son importance en tant que témoin historique et son état grandement altéré, et l'attrait des aménagements paysagers prévus, le CPM a suggéré deux orientations pour la conservation du bâtiment : il invitait le demandeur soit à adopter une approche d'évocation de la villa d'origine, soit à respecter l'évolution du bâtiment. Le CPM avait également renvoyé aux principes mis de l'avant dans les *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada*<sup>1</sup>, en recommandant notamment d'éviter la reconstitution stylistique et de traiter les éléments ajoutés aux vestiges de la maison de manière à être « compatibles, subordonnés et distinguables » des composantes d'origine.

---

<sup>1</sup> Il s'agit d'un document préparé sous l'égide de Parcs Canada et adopté par le gouvernement du Québec, qui présente les bonnes pratiques en matière de conservation et d'intervention sur les bâtiments et lieux patrimoniaux. Le document est disponible dans son intégralité au lien suivant : <http://www.historicplaces.ca/fr/pages/standards-normes>

Depuis la dernière présentation, les concepteurs ont considérablement revu leur approche à la conservation de la maison, optant pour une référence à la villa d'origine. Le CPM apprécie dans ce choix le fait que le bâtiment retrouve son gabarit, sa volumétrie et sa prestance. Le geste d'éliminer le dernier étage qui était un ajout ultérieur et de rétablir un toit à quatre pentes contribue pour l'essentiel à cet effet. L'escalier imposant à l'entrée et le fait d'accéder à l'ancien étage noble correspondent à l'esprit de cette maison, conçue suivant un modèle de composition néopalladien.

Le CPM salue également la démarche sérieuse entreprise par les concepteurs et notamment les efforts consacrés à la recherche pour documenter et justifier chacune des interventions. Bien que le discours et l'approche générale aient gagné en cohérence, le CPM conserve néanmoins des inquiétudes par rapport à la mise en œuvre, en particulier en ce qui a trait à l'expression donnée aux éléments moins documentés du bâtiment. Le parti de la restauration représente en effet un grand défi dans le cas d'un bâtiment aussi transformé que l'est la maison La Fontaine, pour laquelle il n'existe que des descriptions textuelles partielles et certains indices physiques de l'état d'origine, mais aucune documentation iconographique. Texte fondateur dans la pratique de la conservation, la *Charte de Venise* mettait d'ailleurs déjà en garde, il y a cinquante ans, contre les reconstitutions hypothétiques : « *La restauration est une opération qui doit garder un caractère exceptionnel. Elle a pour but de conserver et de révéler les valeurs esthétiques et historiques du monument et se fonde sur le respect de la substance ancienne et de documents authentiques. Elle s'arrête là où commence l'hypothèse* ». <sup>2</sup> Ces principes sont réitérés dans les *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada*, qui rappellent que « *la restauration doit se fonder sur des preuves manifestes et une connaissance détaillée de la forme des éléments et des matériaux anciens à rétablir* » et que, par conséquent « *la reconstitution de grands assemblages manquants représente un défi en raison de l'extraordinaire quantité de preuves nécessaires pour éviter la conjecture* » <sup>3</sup>.

Le CPM est donc mal à l'aise par rapport à la présence et au traitement de plusieurs éléments dont la reconstitution se fonde sur des preuves documentaires ténues et des déductions conjecturales, notamment, à titre d'exemple, le lanterneau au sommet du toit dont la présence est incertaine, le tambour arrière dont la forme n'est pas connue et le balconnet en « Juliette » dont la largeur et la projection ne peuvent être évaluées. À l'inverse, d'autres éléments qui pourraient être tout aussi bien reconstitués de manière hypothétique suivant les modèles du temps et les sources documentaires ne le sont pas, tels que les fenêtres. Par ailleurs, on ne sait pas comment seraient traités les ajouts contemporains tels que les éléments de mécanique. Cette courte liste d'exemples suffit à montrer l'ampleur de la difficulté d'une approche de restauration – c'est-à-dire de reconstitution fidèle d'un état antérieur -, en particulier dans le cas de la maison La Fontaine.

Par conséquent, le CPM réitère les réserves émises dans son avis précédent selon lequel la mise en valeur de la maison La Fontaine doit éviter d'adopter une approche de restauration stylistique et invite à suivre les bonnes pratiques établies à cet égard, notamment en ce qui a trait à la lisibilité des interventions contemporaines. À cet égard, il renvoie à nouveau à la *Charte de Venise* et aux *Normes et lignes directrices* qui recommandent respectivement que « *sur le plan des reconstitutions conjecturales, tout travail de complément reconnu indispensable pour raisons esthétiques ou techniques relève de la composition architecturale et portera la marque de notre temps* » et « *lorsqu'il n'existe pas assez de preuves, rendre la forme, les matériaux et les détails des nouveaux éléments compatibles avec le caractère du lieu patrimonial (...) S'assurer que les nouveaux éléments sont compatibles physiquement et visuellement avec le lieu patrimonial, qu'ils en sont subordonnés et qu'ils s'en distinguent.* » <sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Conseil international des monuments et sites (ICOMOS) : *Charte de Venise*, 1964. [http://www.icomos.org/charters/venice\\_f.pdf](http://www.icomos.org/charters/venice_f.pdf)

<sup>3</sup> *Op.cit.*, p.16-17, p. 37

<sup>4</sup> *Ibid*, p.23

Comme ils l'ont expliqué dans leur présentation, les requérants sont conscients de cette nécessité d'assurer la lisibilité contemporaine et suggèrent que les matériaux choisis permettront de faire cette distinction. Faute d'une présentation plus détaillée quant aux matériaux, à leur mise en œuvre et à la réalisation des détails, le CPM garde toutefois ses réserves. En effet, d'après les dessins soumis, le traitement architectural proposé pour certains éléments, bien qu'ils relèvent de l'interprétation, risque fort de suggérer qu'ils correspondent à un état d'origine de la maison. Pour cette raison et par respect de l'authenticité, il semble utile d'adopter une approche prudente, dans l'esprit des meilleures pratiques. Par conséquent, le CPM recommande de s'assurer d'un traitement approprié des différentes composantes compte tenu du niveau de certitude de la documentation disponible et, le cas échéant, de réévaluer la pertinence d'intégrer les éléments qui s'avèrent trop incertains. Le degré de « lisibilité » de ces formes et éléments constitutifs devrait faire l'objet d'une réflexion afin de trouver le juste équilibre entre cohérence de l'ensemble et honnêteté de l'intervention.

De plus, le CPM s'interroge sur la prise en compte des besoins contemporains dans l'interface intérieure/extérieure. Comme aucun plan de la maison ne lui a été fourni, il n'est pas en mesure d'évaluer la manière dont le bâtiment sera habité, ni comment les besoins actuels seront intégrés dans le traitement des nouvelles parties. Il lui est donc impossible de savoir comment l'évolution des modes d'habiter est prise en compte, ni d'apprécier la viabilité et la pérennité du projet.

Par conséquent, le CPM invite les requérants à poursuivre de manière concomitante la réflexion sur les éléments d'origine qui méritent ou non d'être évoqués en même temps que le traitement approprié sur le plan de la composition et de la matérialité qui assurera la lisibilité de l'intervention contemporaine et sa viabilité.

### **Aménagement du site**

Certains aspects retiennent l'attention du CPM en ce qui a trait aux abords de la maison et aux interventions qui y sont prévues. D'une part, le CPM souhaite réitérer son appui à l'aménagement de la placette à l'intersection des rues Overdale et Lucien-L'Allier et suggère que les dispositifs d'interprétation qui y sont prévus puissent aussi servir à expliquer les interventions contemporaines de mise en valeur de la maison.

D'autre part, et bien qu'il apprécie l'aménagement paysager dépouillé prévu aux abords de la maison, avec son évocation du verger et ses gestes sobres, le CPM s'inquiète de la manière dont l'espace extérieur sera ou non interprété comme un espace privé, lié à la maison unifamiliale, ou semi-public. Enfin, à plus grande échelle, certaines préoccupations par rapport au plan d'ensemble et à la circulation énoncée dans le premier avis méritent aussi d'être réitérées. On a fait part au CPM lors de cette deuxième présentation de l'intention du promoteur responsable du développement du coin nord-est de l'îlot d'aménager un accès au stationnement souterrain de celui-ci tout juste au nord de la maison, le long de la ligne de lot. Le CPM s'inquiète de voir le site de la maison ainsi enclavé au nord et à l'ouest par deux « tranchées » d'accès véhiculaires en sous-sol. Comme il l'avait fait valoir dans son avis précédent, il estime que les questions liées à la circulation véhiculaire et aux infrastructures souterraines mériteraient d'être réétudiées et rationalisées afin d'éviter le dédoublement des accès de garage adjacents au site de la maison La Fontaine et de permettre le contexte le plus propice possible à sa mise en valeur.

---

## AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal est favorable à la piste de traitement amorcée pour une restitution du volume d'origine de la maison La Fontaine et des démolitions partielles qu'elle implique, à condition que le projet se conforme aux pratiques reconnues en matière de conservation, qu'il s'appuie sur une documentation rigoureuse du bâtiment, et évite toute conjecture. Il émet donc les recommandations suivantes en vue de bonifier le projet :

- dans l'absence d'une documentation historique irréfutable, éviter toute ambiguïté quant à l'authenticité des formes;
- poursuivre la réflexion sur le traitement nécessaire pour assurer la lisibilité de l'intervention contemporaine;
- considérer l'interface entre l'intérieur et l'extérieur de la maison et l'appropriation des espaces extérieurs par ses occupants afin d'assurer la viabilité et la pérennité du projet de réhabilitation;
- veiller à ce que les aménagements paysagers, dont les accès véhiculaires voisins, ne nuisent pas à la mise en valeur de la maison.

Le président,

**Original signé**

Jacques Lachapelle

Le 22 septembre 2014