

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 18 JUILLET 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-01

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 à la demande de l'arrondissement de Ville-Marie et en raison du statut de la maison Louis-Hippolyte La Fontaine en tant qu'immeuble patrimonial cité, étant donné l'envergure des transformations proposées à l'enveloppe du bâtiment.

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 quatre condos, aménagés à raison d'une unité par étage. Le parti retenu vise à ne conserver que les composantes d'origine du bâtiment remontant à 1845 (façade avant, empreinte au sol, fondations), en y greffant des éléments nouveaux d'une composition qui se veut résolument contemporaine. Il prévoit la restauration de la maçonnerie de la façade avant, qui fera également l'objet de certaines modifications, dont le surhaussement de la porte d'entrée au niveau du sol et l'élimination de la fausse-mansarde. Celle-ci sera remplacée par un 4^e étage, aux murs de verre aménagés en retrait des façades avant et arrière. Les trois autres murs extérieurs seront entièrement reconstruits au-dessus des fondations en moellons d'origine, lesquelles seront consolidées. Les murs latéraux seront revêtus de zinc, tandis que le mur arrière, sur la face nord de la maison, sera reconstruit en brique couleur gris-anthracite, à laquelle sera adossé un escalier d'issue extérieur en métal.

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 et d'aménagements de murets en maçonnerie 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.

*Règlement de la Ville de Montréal 02-136

Ces travaux font partie d'un projet majeur de redéveloppement de l'îlot Overdale, comprenant la construction de trois tours d'habitation le long du boulevard René-Lévesque, et d'une série de maisons en rangée implantées à l'ouest de la rue 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 a été préparé pour la maison La Fontaine et 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.

HISTORIQUE DES LIEUX

Construite vers 1845 pour l'homme d'affaire Georges Bourne, la maison, dont on ne connaît pas le concepteur, devient la propriété de Louis-Hippolyte La Fontaine en 1849. La même année, 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^e 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 ce 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 18 juillet 2014. On lui a alors présenté un historique succinct de la maison et l'ensemble des interventions envisagées sur le bâtiment et à ses abords, dans le contexte du développement de l'ensemble de l'îlot. Le CPM souhaite remercier les requérants de cette présentation bien documentée, qui lui a permis de situer le projet de transformation de la maison dans le contexte du développement immobilier proposé pour l'îlot Overdale. Le conseil souhaite exprimer son appui à une réhabilitation de la

maison La Fontaine qui puisse enfin être menée à bien après deux décennies d'abandon et de faux départs et exprime son accord de principe avec le plan d'implantation qui lui a été présenté pour la portion sud-est de l'îlot.

Nature des travaux et cheminement du projet

Outre le projet lui-même, il a également été question du cheminement du projet auprès du CPM et du conseil de ville. L'arrondissement et le CPM ne partagent pas le même point de vue à ce sujet. En effet, pour l'arrondissement, il s'agit d'une rénovation du bâtiment cité. Il soumet donc volontiers le projet au CPM pour connaître son appréciation. Or pour le CPM, sans présumer de leur caractère acceptable ou non, l'enlèvement de la fausse mansarde, l'élimination du dernier étage et le remplacement des murs latéraux et arrière pourraient constituer une démolition partielle du bâtiment. En ce cas, étant donné son statut en tant qu'immeuble patrimonial cité et l'envergure des travaux proposés, le projet devrait alors être présenté au Conseil du patrimoine de Montréal et au conseil de ville. Il est entendu que l'arrondissement fera les vérifications nécessaires afin de confirmer la suite du cheminement du projet auprès des instances.

Le CPM tient à rappeler qu'à de nombreuses reprises, il a exprimé son intérêt et ses préoccupations quant à la maison La Fontaine. Il a entre autres été appelé à se prononcer sur le dossier à deux reprises. En 2006, il a émis un avis relatif à une proposition d'agrandissement du bâtiment dans lequel il soulevait plusieurs questions quant à la nature des travaux et à l'approche envisagée. Plus récemment et suite à des rencontres avec l'arrondissement de Ville-Marie, le CPM a émis un commentaire en 2013 dans lequel il rappelait la nécessité d'intégrer la conservation de la maison à une vision d'ensemble pour la totalité de l'îlot.

Plan d'ensemble

Le contexte de la maison Louis-Hippolyte Lafontaine s'est considérablement transformé au fil du temps, et les dernières décennies peuvent à bien des égards être considérées comme une période de déclin, avec la disparition progressive de l'ensemble du tissu bâti de l'îlot Overdale, à la seule exception de la maison et d'un garage situé au nord-est de celle-ci. Le redéveloppement du site, en accord avec ce que permet le zonage actuel, propose la construction de trois tours de plus de 30 étages le long du boulevard René-Lévesque, et la construction d'une rangée de maisons de ville sur la portion sud de l'îlot. Un espace vert privé sera aménagé au cœur de l'îlot, au-dessus du stationnement sous-terrain, dont l'accès est prévu par des entrées sur les rues Mackay et Overdale. Le CPM apprécie particulièrement l'intervention le long de la rue Overdale, qui en respecte l'échelle et le gabarit des édifices en façade et offre un rappel opportun de l'alignement qui s'y trouvait jadis.

Le développement de l'îlot se réalisera en plusieurs phases, un deuxième copropriétaire étant responsable de la construction de la troisième tour, dont l'usage demeure à préciser, située sur le coin nord-est de l'îlot, qui est traité de manière autonome et dont le concept n'a pas été présenté au CPM. Dans la mesure où il pourrait avoir un effet sur la cohérence de l'îlot et dans la perspective d'assurer le contexte le plus propice possible à une mise en valeur de la maison La Fontaine, le CPM se préoccupe de ce développement ultérieur, qu'il souhaiterait voir mieux intégré à la planification de l'ensemble. Il lui semble notamment que les questions liées à la circulation véhiculaire et aux infrastructures souterraines mériteraient d'être étudiées en amont, afin de les rationaliser et d'éviter le dédoublement des accès au garage, par exemple.

Enfin, bien que le site ne soit pas identifié au plan d'urbanisme comme étant situé dans un secteur d'intérêt archéologique, le CPM souhaite rappeler la présence de vestiges associés à la maison La Fontaine (fondations présumées de l'écurie¹) et aux autres bâtiments autrefois présents sur l'îlot, tel qu'il l'a déjà mentionné dans son avis de 2006.² En vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, l'obligation est donnée d'informer le ministre de la Culture et des Communications du Québec

¹ Jean Bélisle : « Une résidence oubliée – La maison de Louis-Hippolyte [sic] LaFontaine », *Annales d'Histoire de l'Art Canadien* 20, no 1-2 (1999): 47-67.

² Conseil du patrimoine de Montréal : *Avis A06-VM-22 – Maison Louis-Hippolyte La Fontaine*, 24 août 2006.

de toute découverte archéologique.³ Il est donc recommandé d'entreprendre une étude préalable afin d'identifier les secteurs de potentiel archéologique et d'effectuer les fouilles nécessaires avant les travaux de construction afin d'éviter des découvertes fortuites. De telles recherches favoriseraient une meilleure connaissance du site et pourraient également contribuer à inspirer certains des aménagements prévus.

Transformation de la maison

Tout comme son contexte, la maison Louis-Hippolyte Lafontaine a connu des transformations physiques importantes au fil de son histoire, avec son passage de villa néo-classique sise au milieu d'une propriété champêtre à maison de ville intégrée à un alignement urbain qui a maintenant disparu, de telle sorte qu'elle se trouve à nouveau complètement dégagée. Le parti retenu maintiendra ce dégagement et contribuera à créer un écrin autour du bâtiment à travers une série d'aménagements extérieurs évoquant les vergers et le cadre champêtre propres à son contexte d'origine. Le CPM appuie cette approche qui favorise une mise en valeur distincte du bâtiment et permet d'en faire un contrepoint au projet de développement de l'îlot. Il estime que l'ancrage du projet autour d'une évocation de la villa, comme l'ont suggéré les requérants, serait très porteur de sens. À l'exception d'une réserve pour le traitement des murets de soutènement à l'avant de la maison qui suivent deux axes distincts, le CPM apprécie la simplicité du traitement préconisé. Il salue également l'aménagement de la placette au coin sud-est de l'îlot, qui offrira un point de vue avantageux sur la maison et permettra d'en présenter une interprétation historique.

Le parti retenu pour l'intervention sur la maison elle-même lui paraît toutefois moins clair et le CPM a donc plusieurs réserves importantes par rapport à celui-ci. Il souhaite rappeler que malgré son état détérioré, le bâtiment possède de grandes qualités sur le plan de ses proportions et de sa composition, et qu'en plus de son association historique à La Fontaine et aux événements de 1849, il constitue l'une des rares villas de l'époque subsistant dans ce secteur de la ville. Une approche respectueuse qui puisse honorer ces qualités s'impose donc.

Ainsi, le CPM s'étonne de plusieurs des choix qui ont été faits dans le parti architectural qui lui a été présenté. D'une part, les concepteurs donnent préséance au bâtiment d'origine dans son expression de villa, par le traitement paysager de ses abords et en ne conservant que l'empreinte au sol d'origine, la façade principale en pierre et les murs de fondations. Par contre, d'autres éléments en pierre d'origine, tel que le bandeau de pierre en saillie sur le mur ouest, sont enlevés. Alors que l'énoncé d'intérêt patrimonial reconnaît la valeur de plusieurs des modifications apportées au bâtiment dans le temps, les concepteurs jugent celles-ci sévèrement et proposent de les éliminer, notamment par la démolition de la fausse mansarde et des murs en briques. Pourtant, ils rappellent ces mêmes transformations historiques dans la construction nouvelle, par la surhauteur du 4^e étage et par l'expression de la mitoyenneté des murs latéraux à travers un traitement distinctif. Le CPM s'interroge sur ces contradictions et sur les raisons qui poussent à vouloir éliminer puis reconstituer une dualité qui existe déjà dans la maison dans sa forme actuelle.

Le CPM est d'avis que le parti architectural et les intentions qui le sous-tendent mériteraient d'être clarifiés. Pour lui, deux orientations de conservation et de mise en valeur de la maison seraient envisageables pour assurer la cohérence de l'approche :

1) On pourrait d'une part choisir de célébrer le caractère d'origine du bâtiment en restaurant les éléments qui en subsistent et en évoquant le caractère pavillonnaire de la villa, son gabarit et son vocabulaire. Les arguments de rareté d'exemples survivants de villas de l'époque et de l'importance de l'association à Louis-Hippolyte Lafontaine pourraient justifier cette orientation, que semblent déjà avoir privilégié les concepteurs dans certains de leurs choix. Dans ce cas, le CPM est mal à l'aise avec le geste contemporain très fort d'un grand volume en zinc sombre formant le toit et les murs latéraux, qui donne

³ À cet effet, se référer aux articles 74 et 76 de la *Loi sur le patrimoine culturel* du Québec

l'impression d'emboîter les vestiges conservés. De plus, il considère que la présence d'un 4^e étage compromet la lecture de la maison en tant que villa de style néo-palladien. Il est également défavorable au traitement de l'escalier d'issue proposé qui obstruerait une grande partie de la façade arrière et nuirait ainsi à la qualité du rapport de la villa avec le jardin. Sans préconiser le pastiche ni la restauration stylistique, le conseil croit qu'une lecture de la maison en tant que villa pourrait être renforcée par un traitement architectural des faces secondaires du bâtiment et de son couronnement qui soit cohérent avec une composition néo-classique. À cet égard, il souhaite rappeler les principes mis de l'avant dans les *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada*, qui recommandent notamment que les nouveaux éléments ajoutés à un lieu patrimonial soient traités de manière à être compatibles, subordonnés et distinguables.⁴ Une plus grande prudence serait de mise pour les interventions sur le bâtiment, notamment à l'égard du traitement de l'entrée.

2) D'autre part, comme le suggère l'énoncé d'intérêt patrimonial, on pourrait plutôt choisir de respecter l'évolution de la maison dans le temps en conservant la superposition des strates historiques qui s'y sont accumulées, dont notamment l'étage supérieur et sa fausse-mansarde, l'expression de mitoyenneté des murs latéraux, le déplacement de l'entrée au niveau du sol. Dans ce cas, si son état détérioré ne permet pas de la conserver, une reconstruction de la mansarde serait justifiée.

Avec cette même préoccupation de cohérence dans l'approche retenue, le CPM s'interroge sur le programme architectural et sur le bien-fondé d'y conserver à tout prix une fonction résidentielle. Il a été étonné d'apprendre que l'intention première d'y aménager le siège social de la compagnie immobilière responsable du projet d'aménagement avait été rejetée au profit d'une subdivision du bâtiment en quatre unités de logements. À bien des égards, il lui semble qu'une telle fonction administrative aurait pu s'avérer mieux adaptée à une mise en valeur de la maison Louis-Hippolyte La Fontaine en tant que villa. D'une part, elle impliquerait moins de contraintes au niveau du code, notamment quant au nombre d'issues requises, et ne nécessiterait donc peut-être pas un escalier d'issue extérieur au bâtiment. D'autre part, elle n'impliquerait pas une maximisation des surfaces utilisables et permettrait même de réduire le gabarit du bâtiment d'un étage. Enfin, alors que l'usage résidentiel restreint l'accès à la maison et au site à ses seuls occupants, une fonction de bureaux en permettrait au moins un accès public limité. La subdivision du bâtiment en plusieurs condos correspondrait plutôt à la deuxième orientation évoquée, dans le sens d'une continuité historique qui retient la transformation de la maison en logements multiples.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le cheminement

Étant donné l'importance de ce dossier et l'intérêt qu'il suscite, le CPM recommande que soit étudiée de manière précise l'interprétation des modifications quant à savoir s'il s'agit ou non d'une démolition partielle. Il faudra que soit assuré le cheminement approprié soit au sein du conseil d'arrondissement seulement ou au sein du conseil municipal, selon le cas.

L'îlot

Bien qu'il soit en accord avec les orientations générales pour l'aménagement du site, le Conseil du patrimoine suggère que les considérations soient prises en compte à l'échelle de l'îlot :

- Intégrer la portion nord-est de l'îlot Overdale à la planification d'ensemble du site afin d'assurer le contexte le plus propice possible à la mise en valeur de la maison La Fontaine.

⁴ 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>

- Entreprendre une étude du potentiel archéologique du site afin d'anticiper la présence de vestiges associés à la propriété La Fontaine et aux bâtiments autrefois présents sur l'îlot.

La maison

Le Conseil du patrimoine émet un avis défavorable à la transformation de la maison Louis-Hippolyte La Fontaine telle qu'elle lui a été présentée, étant donné le manque de cohérence du parti architectural retenu et les préoccupations qu'il soulève par rapport à la protection et à mise en valeur du bâtiment patrimonial. Il présente les recommandations suivantes en vue de bonifier le projet de réhabilitation de la maison

- Clarifier les intentions et le parti architectural qui sous-tendront les interventions sur la maison, en retenant soit une approche évoquant la villa d'origine, soit une approche respectant l'évolution du bâtiment.
- Favoriser une mise en valeur de la maison en contrepoint du projet de développement de l'îlot, avec une approche distincte et respectueuse de ses caractéristiques propres.
- Dans le cas d'une approche évoquant le caractère d'origine, favoriser un langage architectural cohérent avec la notion de villa.
- Traiter les nouveaux éléments ajoutés à la maison de manière à être compatibles, subordonnés et distinguables.
- Réexaminer l'attribution d'une fonction unique à la maison, de manière cohérente avec l'approche retenue pour sa réhabilitation.

Le CPM souhaiterait que lui soit à nouveau présentée la proposition de transformation de la maison une fois que ces commentaires auront été intégrés au projet.

Le président,

Original signé

Jacques Lachapelle

Le 1^{er} août 2014