

## Évaluation de la recevabilité

### **Demande de citation de la maison Robert, 3902 chemin du Bois-Franc, dans l'arrondissement de Saint-Laurent**

---

#### **INTRODUCTION**

L'objet de ce document est d'analyser la recevabilité de la demande de citation déposée par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Saint-Laurent. Cette demande s'appuie sur la rareté de ce type de maison sur le territoire de Saint-Laurent, sur la qualité architecturale du bâtiment et son intérêt historique et symbolique en tant que témoin de la vocation agricole d'origine du secteur. La recevabilité d'une demande est évaluée à partir de l'examen sommaire de la valeur documentaire, de la valeur architecturale et de la valeur contextuelle d'un bien. Cette évaluation constitue une première étape.

Un édifice est « citable » s'il est jugé exceptionnel à l'échelle de tout le territoire montréalais. De la même façon, un site du patrimoine devrait être significatif pour l'ensemble des Montréalais.

L'évaluation de la recevabilité de la demande est basée sur les mêmes critères que ceux servant à déterminer la valeur patrimoniale d'un lieu. Cependant, à cette étape, ils sont utilisés dans une perspective différente étant donné que l'objectif consiste à recommander ou non la poursuite de l'étude du dossier et non à avoir une connaissance exhaustive du site.

Ainsi, les informations fournies dans le dossier de demande de citation, les sources secondaires consultées, les documents d'archives, les documents d'orientations et les politiques municipales de même que l'observation directe des composantes naturelles et bâties du paysage permettent de juger de l'ancienneté du lieu, d'avoir un aperçu de son intérêt historique, d'en apprécier le degré d'authenticité et l'état physique, de juger de la qualité de l'aménagement du terrain, de la contribution du bâtiment au cadre environnant

et de vérifier sa valeur de point de repère physique et symbolique pour la population. La recevabilité de la demande sera évaluée sur cette base. L'objectif de cet examen est de recommander ou non la poursuite des efforts de recherche.

## **DESCRIPTION DES BIENS QUI FONT L'OBJET DE L'ÉTUDE**

Le 3900-3902, chemin du Bois-Franc, dénommé la maison Robert, lot 3 067 406, est propriété de Samir Boulos et Marie Tawfik. Ce bâtiment est identifié au plan d'urbanisme comme un bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle mais ne bénéficie d'aucun statut de protection en vertu de la Loi sur les biens culturels du Québec.

La réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Saint-Laurent confirme les usages d'habitation (unifamiliale ou bifamiliale) et de service (commercial léger, usage spécifique autorisé de service de garde en garderie) de la propriété.

Il s'agit d'une maison au carré original en pierre des champs, au rez-de-chaussée peu dégagé par rapport au niveau du sol, au plan presque carré, à toiture à deux versants recouverte de tôle et percée de lucarnes. Une annexe en bois de deux étages à toit plat, construite au XXe siècle, est érigée contre la façade arrière. La façade avant de la maison est composée de quatre ouvertures disposées de façon régulière, soit une fenêtre en bois à battants et volets à six grands carreaux, une porte et deux autres fenêtres identiques à la première. Le versant nord du toit est percé de deux lucarnes à pignon. La partie visible de la façade arrière comporte une fenêtre identique aux autres et le versant sud du toit est percé d'une lucarne à pignon adossée à l'annexe. Les murs pignon ouest et est comportent respectivement deux et trois fenêtres disposées de façon asymétrique. La maison est implantée sur un terrain gazonné et planté d'arbres, situé sur le bord du chemin du Bois-Franc, dans un secteur autrefois rural et faisant présentement l'objet d'un projet de développement résidentiel.



Localisation du 3902 chemin du Bois-Franc, Saint-Laurent



La maison Robert, 3902 chemin du Bois-Franc, Saint-Laurent (SMVTP 2006)



La maison Robert, 3902 chemin du Bois-Franc, Saint-Laurent (SMVTP 2006)



Façade arrière (SMVTP 2006)



Mur pignon ouest (SMVTP 2006)



Mur pignon est et annexe en bois (SMVTP 2006)



Terrain arrière (SMVTP 2006)



Annexe arrière en bois (SMVTP 2006)

## ANALYSE

### 1. Examen sommaire de la valeur historique

#### 1.1 Ancienneté

La maison Robert possède un bon degré d'ancienneté par rapport à l'ensemble des anciennes maisons de ferme de l'île de Montréal. Selon le Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal (Architecture rurale), la maison Robert aurait été construite vers 1820, ce qui la classe parmi les plus anciennes maisons rurales de l'île de Montréal.

Dans l'arrondissement Saint-Laurent, le Répertoire d'architecture traditionnelle ne retrace qu'une autre maison rurale antérieure à 1850, soit la maison des Pères-de-Sainte-Croix, sise au 696, avenue Sainte-Croix, construite en 1794 et dont la fonction originale du bâtiment de deux étages et demi est, pour le moment, inconnue.



Maison des Pères-de-Sainte-Croix, 696 avenue Sainte-Croix (SMVTP 2006)

Selon l'*Inventaire des anciennes maisons de ferme* réalisé par le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise en 2006, une seule autre ancienne maison de ferme en pierre des champs, construite en 1775, subsisterait dans l'arrondissement Saint-Laurent, soit le bâtiment situé au 825, boulevard de la Côte-Vertu. Toutefois, de lourdes transformations, quasiment irréversibles et incompatibles avec le style d'origine, ont été effectuées sur le bâtiment.



825, boulevard de la Côte-Vertu, Saint-Laurent, façade avant (SMVTP 2006)



825, boulevard de la Côte-Vertu, Saint-Laurent, façade avant (SMVTP 2006)

Par ailleurs, à l'exception de quelques maisons de ferme classées monuments historiques, la plupart des maisons de ferme en pierre des champs sur l'île de Montréal, antérieure à 1820 et ayant les mêmes caractéristiques architecturales originales que la maison Robert, ont subi des modifications pratiquement irréversibles, la plupart du temps par un agrandissement.

## **1.2 Valeur historique**

Cet immeuble possède une valeur historique importante liée principalement à l'histoire du secteur. Construite vers 1820 et implantée directement le long du chemin du Bois-Franc, lequel constitue une des vieilles voies de circulation de l'île, la maison Robert constitue un des rares témoins du début de l'occupation du territoire laurentien et de sa vocation agricole d'origine qui ont prévalu avant l'urbanisation de l'arrondissement Saint-Laurent. Malgré l'ajout à l'arrière de la résidence d'origine, cet édifice témoigne de la typologie architecturale des maisons rurales du début XIXe siècle.

L'examen sommaire des titres montrent que cette maison a été, notamment, la propriété de la famille Robert en 1830 puis à la famille Bélanger jusqu'aux années 1960. Une étude exhaustive de la chaîne des titres devrait permettre de retracer l'évolution historique de tous les occupants.

## **2. Examen sommaire de la valeur architecturale**

### **2.1 Degré d'authenticité**

La maison Robert a conservé sa fonction d'origine, soit celle d'une vocation résidentielle. Toutefois, l'agrandissement du bâtiment à l'arrière a eu pour effet de transformer cette maison unifamiliale en duplex.

À l'extérieur, le carré d'origine de la maison possède un bon état d'authenticité sur trois de ses façades et semble avoir conservé ses ouvertures d'origines. La fenestration, bien qu'elle soit ancienne, pourrait cependant ne pas être d'origine, tandis que la porte d'entrée a été remplacée. La fenestration et la boiserie ouvragée des deux lucarnes, bien

qu'anciennes, pourraient également ne pas être d'origine. Le revêtement de la toiture et des lucarnes a été remplacé, tandis que les deux cheminées symétriques dans l'axe du faîte et les esses des contrevents sont certainement d'origine.

L'agrandissement de deux étages sur la façade arrière, avec revêtement en déclin de bois et l'escalier de secours en métal, sur la façade du mur est, est un élément ne respectant pas l'esprit d'origine de la maison. Toutefois, advenant une restauration, ces modifications peuvent être vraisemblablement éliminées.

## **2.2 État physique**

À part quelques fenêtres qui auraient besoins d'être repeintes, la partie originale de la Maison Robert est relativement en bonne condition physique et occupée par des logements sur les deux étages.

L'examen sommaire des murs en maçonnerie de pierres des champs ne laisse voir aucun signe de fissure, cisaillement ou d'affaissement apparent et les joints de maçonnerie sont étanches aux intempéries. Toutefois, la peinture du revêtement en déclin de bois, de l'agrandissement à l'arrière, est en mauvaise condition due à un manque d'entretien.

## **2.3 Concepteur et œuvre du concepteur**

Nous ne connaissons pas, avec certitude, le concepteur de cette maison. Son ancienneté laisse supposer qu'il s'agit de l'œuvre d'un maçon et qu'on peut la rattacher à la tradition vernaculaire. Il se peut qu'elle ait été construite par Joseph Robert vers 1820 et qui la céda à Isai Bélanger à l'occasion de son mariage, le 8 janvier 1856, avec Marguerite Robert, fille de Joseph.

## **2.4 Production courante**

D'un point de vue formel, la maison Robert s'inscrit dans le courant régionalisme « (...) qui évoluera pour devenir, à Montréal, ce que les historiens de l'art définissent comme le modèle québécois»<sup>1</sup>. Essentiellement, il s'agit des traits caractéristiques suivant :

---

<sup>1</sup>C.U.M. Service de la planification du territoire, Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la Communauté Urbaine, Architecture rurale, décembre 1986, p. XVII

- la pente du toit est supérieure à 45°;
- les cheminées restreintes sont disposées symétriquement dans l'axe faîtière;
- la répartition des ouvertures en façade, au nombre de quatre, soit deux fenêtres, une porte, une fenêtre;
- dans la plupart des cas, le toit est percé de deux lucarnes, disposées de façon symétrique.

Au point de vue fonctionnel, pour le moment, nous ne connaissons pas réellement la typologie originale de l'aménagement intérieur de la maison Robert. Certains auteurs avancent qu'au début du 19<sup>e</sup> siècle les maisons de ferme ne comprenaient qu'une seule pièce au rez-de-chaussée, rarement cloisonnée, renfermant la cuisine qui sert à toutes les activités domestiques et sociales et une chambre, rarement deux, tandis que l'étage servait d'entrepôt. Cette typologie a cependant évolué au cours des années qui suivirent afin de s'adapter aux besoins des conditions fluctuantes de l'époque. Toutefois, cet aspect reste à être davantage approfondi.

### **3. Examen sommaire de la valeur contextuelle**

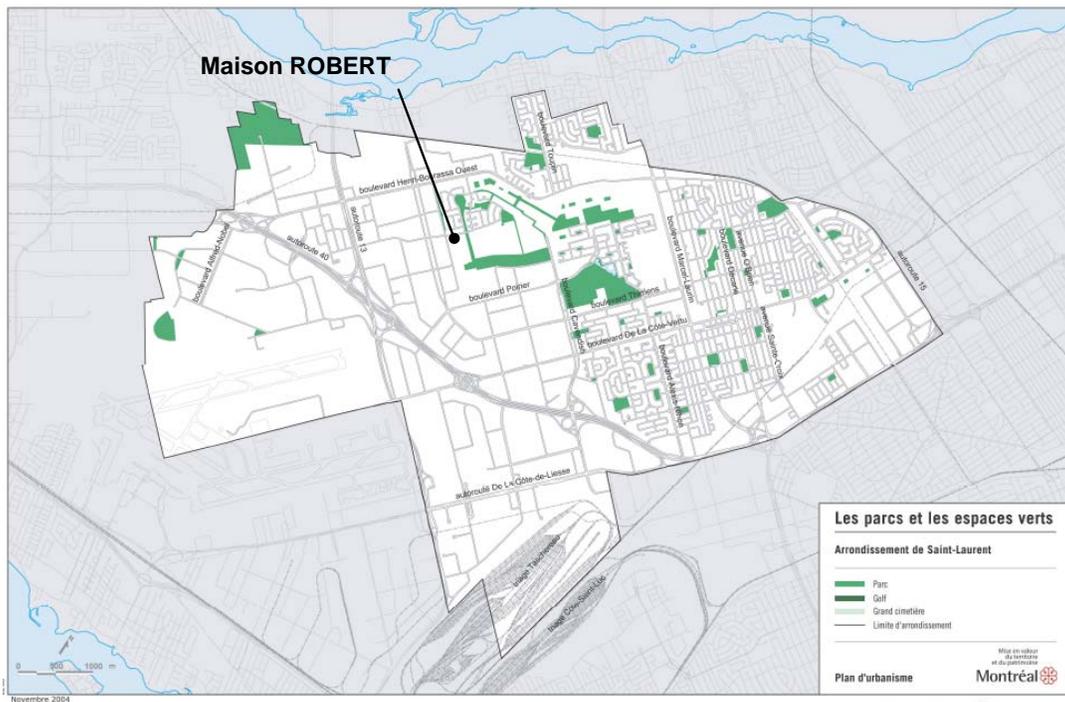
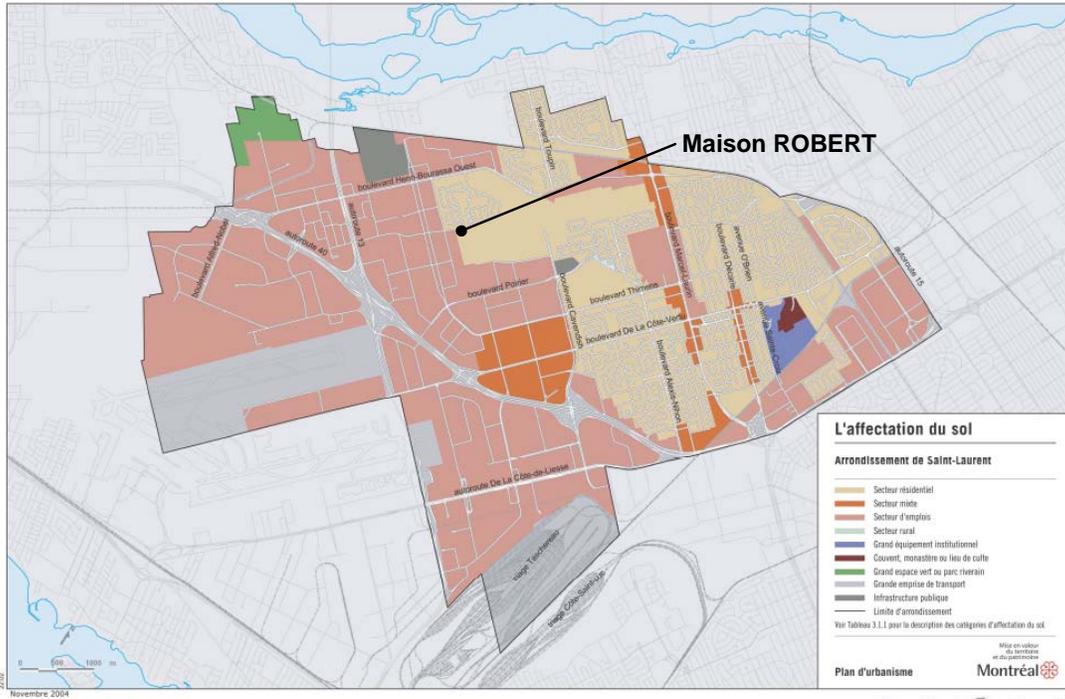
#### **3.1 Aménagement du terrain**

L'étude des actes notariés nous apprend qu'en 1884 les lots 108 et 204, avec une maison en pierre et autres bâtisses y érigées, ont fait l'objet d'une donation. Aujourd'hui, ces deux terres ont été morcelées, seule la maison Robert a été conservée et le terrain, sur lequel elle est implantée, est évidemment beaucoup plus restreint que les dimensions originales, mais constitue une parcelle de terrain beaucoup plus grande que celles du voisinage résidentiel. Aujourd'hui, l'aménagement paysager au pourtour du bâtiment n'offre aucun apport particulier à l'aménagement paysager initial, si ce n'est la présence d'arbres matures.

#### **3.2 Cadre environnant**

Le cadre environnant rural original a fait place à un environnement urbain divisé, grosso modo, entre une zone industrielle à l'ouest et une zone résidentielle à l'est. À noter que le terrain de la propriété actuelle est contigu, à l'est, à un vaste circuit d'un parc linéaire.

Finalement, un projet de développement domiciliaire, ceinturant la Maison Robert, est en voie de réalisation avec nouvelle grille de rue.





Vue nord-est



Vue nord-ouest



Vue en face



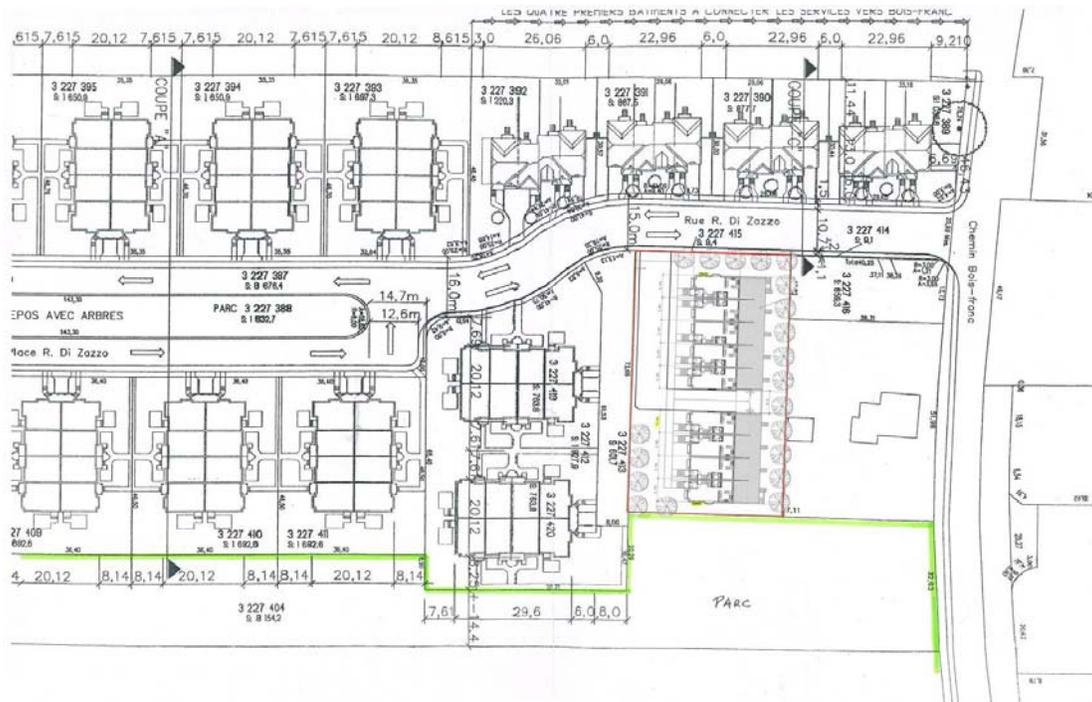
Parc linéaire à l'est



Vue sud-est



Vue sud-ouest



Projet de développement domiciliaire

### 3.3 Point de repère physique et symbolique

La présence de cette maison rurale, bien visible à partir de la voie publique, a une incidence sur le panorama urbain en tant que dernier témoin de l'activité agricole dans le secteur du chemin du Bois-Franc et, à plus grande échelle, de l'arrondissement Saint-Laurent. Sa valeur symbolique pour la population de l'arrondissement Saint-Laurent reste toutefois à déterminer.

## RECOMMANDATION

**Le présent document a démontré que la demande de citation de la maison Robert, sise au 3902 chemin du Bois-Franc est recevable en raison de son intérêt patrimonial exceptionnel.**

Mise à part la maison sise au 825, boulevard de la Côte-Vertu, qui a subi de lourdes transformations irréversibles, la maison Robert serait la seule maison de ferme construite du début du XIX<sup>e</sup> siècle encore existante dans l'arrondissement Saint-Laurent et la seule subsistant sur le chemin du Bois-Franc le long duquel était autrefois implantées plusieurs maisons de ferme aujourd'hui démolies.

Le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise recommande donc de procéder à la citation de la Maison Robert, sise au 3900-02 chemin du Bois-Franc. Afin de compléter l'analyse de l'intérêt patrimonial de la maison, nous recommandons également la réalisation d'une étude complémentaire qui permettra d'approfondir les différentes thématiques abordées dans l'étude de recevabilité, principalement les volets historique et architectural. L'utilisation de plusieurs sources, la possibilité d'aller aux sources primaires et l'observation systématique des caractéristiques physiques de la maison et de son environnement permettraient en effet de bonifier l'analyse et de vérifier certaines hypothèses lancées dans l'étude de recevabilité. Cette étude permettrait notamment de confirmer la date de construction de la maison Robert et d'identifier de façon plus précise les phases d'évolution du bâtiment (modifications) et du site.

Dans l'éventualité d'un projet d'occupation et de restauration, d'autres études seraient requises, notamment :

- 1) Un inventaire archéologique de l'espace libre attenant à la maison (évaluation au terrain au moyen de tranchées et sondages manuels), afin d'évaluer le potentiel archéologique réel de ce site, d'assurer la protection des ressources patrimoniales enfouies et de mieux circonscrire les limites du site à citer considérant que des dépendances et autres aménagements accompagnaient la maison.

- 2) Une stratégie de restauration de la maison basée sur le choix d'un usage compatible, sur les données historique complètes, sur une connaissance poussée de l'état physique des différentes composantes architecturales, de même que sur les données archéologiques (pouvant nous renseigner sur la construction d'origine, les modifications au bâtiment, l'état des fondations, la quincaillerie d'architecture souvent trouvée dans les sondages archéologiques, etc.) ;
  
- 3) L'élaboration d'outils d'interprétation permettant de mettre en valeur la maison, son histoire et les vestiges archéologiques.