

Rapport de consultation publique du
Conseil du patrimoine de Montréal

Projet de citation à titre de monuments historiques



Maison Thomas-Brunet
187, chemin du Cap-Saint-Jacques



Maison Jacques-Richer-dit-Louveteau
163, chemin du Cap-Saint-Jacques

Le 23 mai 2008

« La citation est une mesure de protection légale, applicable en vertu de la Loi sur les biens culturels, à laquelle une municipalité peut recourir pour protéger un monument historique situé sur son territoire, ou une partie de ce monument, dont la conservation présente un intérêt public (art.70). [...] moyennant l'adoption d'un règlement municipal en ce sens. »

(Ministère de la culture et des communications du Québec, 2005, p. 17)

SOMMAIRE EXÉCUTIF

La Ville de Montréal propose de reconnaître la valeur patrimoniale de deux maisons anciennes lui appartenant, soit la maison Thomas-Brunet et la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau, en les citant monuments historiques en vertu des dispositions de la Loi sur les biens culturels. Ces maisons sont situées dans le Parc-nature du Cap-Saint-Jacques, dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro. En vertu de son rôle de comité consultatif dans le cas des citations et des constitutions de sites du patrimoine, le Conseil du patrimoine s'est vu confier par le conseil de la ville de Montréal le mandat de tenir une séance publique consacrée à la présentation des projets de citation et à l'audition des représentations des personnes ou organismes qui désirent s'exprimer sur ces projets. La séance publique, à laquelle une douzaine de personnes ont assisté, s'est tenue le 31 mars 2008.

Citation à titre de monument historique de la maison Thomas-Brunet

Construite en 1834 et localisée au 187, chemin du Cap-Saint-Jacques, cette ancienne maison de ferme a abrité trois générations de la famille Brunet. Son cadre environnemental a peu changé depuis 1928, année de son agrandissement. Son site champêtre rappelle la vocation agricole bicentenaire au bord du lac des Deux Montagnes.

Citation à titre de monument historique de la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau

Localisée au 163, chemin du Cap-Saint-Jacques, cette petite maison en pierre des champs a été construite en 1835. Elle symbolise l'appropriation de la terre à des fins agricoles par des familles de cultivateurs pendant plus de deux siècles dans un environnement rural préservé de l'urbanisation.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	7
LA DÉMARCHE DE CONSULTATION	7
ORGANISATION DU PRÉSENT RAPPORT	8
1. LA PRÉSENTATION DES MAISONS ET DE LEURS VALEURS PATRIMONIALES.....	9
1.1 LE CONTEXTE DES CITATIONS	9
1.2 L'HISTORIQUE DU CAP-SAINT-JACQUES	10
1.3 LES CARACTÉRISTIQUES COMMUNES DES DEUX MAISONS	11
1.4 L'ANALYSE DES VALEURS PATRIMONIALES DE LA MAISON THOMAS-BRUNET	11
1.5 L'ANALYSE DES VALEURS PATRIMONIALES DE LA MAISON JACQUES-RICHER-DIT- LOUVETEAU.....	13
2. LES PRÉOCCUPATIONS, LES ATTENTES ET LES OPINIONS DES CITOYENS.....	15
2.1 LA DÉTÉRIORATION DES DEUX MAISONS ET LA SÉCURITÉ ET L'ACCESSIBILITÉ DES LIEUX 16	
2.2 LA PERTINENCE DE LA CITATION EN LIEN AVEC LE COÛT DES TRAVAUX.....	16
2.3 LE FINANCEMENT DES TRAVAUX	17
2.4 LA RESTAURATION DES RIVES.....	17
CONCLUSION	18
RÉFÉRENCES	20
ANNEXE 1 : LISTE DES INTERVENANTS, PAR ORDRE D'INSCRIPTION OU D'ÉMISSION DE COMMENTAIRES.....	21
ANNEXE 2 : DOCUMENTATION DIFFUSÉE SUR LE SITE INTERNET DU CPM	22
ANNEXE 3 : RÈGLEMENT SUR LA CITATION À TITRE DE MONUMENT HISTORIQUE DE LA MAISON THOMAS-BRUNET, SITUÉE AU 187, CHEMIN DU CAP-SAINT-JACQUES	23
ANNEXE 4 : RÈGLEMENT SUR LA CITATION À TITRE DE MONUMENT HISTORIQUE DE LA MAISON JACQUES-RICHER-DIT-LOUVETEAU, SITUÉE AU 163, CHEMIN DU CAP-SAINT- JACQUES.....	28

INTRODUCTION

La citation d'un monument historique fait partie des pouvoirs que la Loi sur les biens culturels (LBC) accorde aux municipalités, depuis 1986, pour leur permettre de reconnaître et d'assurer la conservation et la mise en valeur de leur patrimoine (chapitre IV de la LBC, article 70). À son assemblée du 25 février 2008, le conseil de la ville a confié au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) le mandat de tenir une séance publique sur l'intérêt de procéder à la citation des maisons Thomas-Brunet et Jacques-Richer-dit-Louveteau situées dans le Parc-nature du Cap-Saint-Jacques, dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro. Les lieux ciblés (lots et parties de lots) de même que les éléments sur lesquels le conseil de la ville s'est fondé pour ce faire sont décrits dans les deux projets de règlement sur les citations présentés aux annexes 3 et 4. Les projets de règlement sont ainsi structurés :

- Chapitre I - Objet du règlement
- Chapitre II - Motifs de la constitution du site du patrimoine
- Chapitre III - Effet de la constitution du site du patrimoine
- Chapitre IV - Conditions de conservation et de mise en valeur

Le CPM a été mandaté pour faire de telles consultations publiques en vertu de son rôle de comité consultatif dans le cas de citations et de constitutions de sites du patrimoine. En effet, le règlement sur le CPM (02-136, article 12.1 3) stipule que ce dernier doit émettre un avis sur tout projet de règlement adopté par le conseil de la ville visé aux sections III et IV du chapitre IV de la Loi sur les Biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4). Le règlement prévoit aussi que le CPM tienne des séances publiques (article 13, 3°) :

« conformément aux règles proposées par l'Office de consultation publique de Montréal, il peut solliciter des opinions, recevoir et entendre les représentations de toute personne ou groupe sur les questions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine ».

En principe, le règlement relatif à chacune des deux maisons, éventuellement révisé à partir des résultats de la consultation publique ou des recommandations du CPM, serait adopté par le conseil de la ville lors de sa séance du 16 juin 2008. Les deux règlements s'ajouteraient à la réglementation d'urbanisme en vigueur dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro (04-057-55) et aux dispositions prévues pour la gestion du Parc-nature du Cap-Saint-Jacques.

La démarche de consultation

Des avis ont été publiés dans les journaux afin d'inviter les personnes intéressées à assister à la consultation publique sur la citation des deux maisons et à y participer par leurs questions, commentaires et mémoires. Des informations sur les maisons, en particulier sur leurs valeurs

patrimoniales, ont également été rendues disponibles, à compter du 19 mars 2008, au bureau d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, au 13 665, boulevard de Pierrefonds, à la Direction du greffe de la Ville de Montréal, au 275, rue Notre-Dame Est et sur le site Internet du CPM (ville.montreal.qc.ca/cpm).

Organisée par le CPM en collaboration avec le Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise (BPTE) du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal, la séance de consultation publique s'est tenue le lundi 31 mars 2008 au chalet d'accueil du Parc-nature du Cap-Saint-Jacques, à 19h. Le vice-président du CPM, André Bouchard, l'a présidée et Claire Poitras, membre du CPM, a agi comme commissaire¹. Le BPTE était également responsable de la recherche et de la constitution des deux dossiers de citation. Les représentants du SMVTP ayant participé à la soirée de consultation sont Gilles Dufort, chef de division, Jean Doré, architecte préposé à la planification et Denise Caron, historienne. Jean-Marc Lafond, chef de section à la Direction des grands parcs et de la nature en ville (DGPNV) du Service du développement culturel, de la qualité du milieu de vie et de la diversité ethno-culturelle, responsable de la gestion et de la restauration prévue des maisons, était aussi présent pour répondre aux questions soulevées. Catherine Clément-Talbot, conseillère municipale de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, et Fabienne Labouly, chef de division Urbanisme du même arrondissement, étaient présents dans la salle.

La séance s'est divisée en deux temps : dans un premier temps, messieurs Dufort et Doré ont présenté les principales caractéristiques patrimoniales de chacune des maisons et le contenu des deux projets de règlement déposés. La deuxième partie de la séance a été consacrée aux questions et commentaires de l'assistance.

Une douzaine de citoyens ont assisté à la séance et six d'entre eux ont formulé des questions et fait des commentaires. Le public a été invité à soumettre par écrit, auprès du CPM, des mémoires sur les deux projets présentés, au plus tard le 11 avril 2008. Le CPM a reçu trois mémoires, plus précisément trois lettres, soit de la Société patrimoine et histoire de l'île Bizard et Sainte-Geneviève (27 mars), de la Société du patrimoine de l'Ouest de l'île (27 mars) et de monsieur William Wisenthal (10 avril).

Organisation du présent rapport

Ce rapport sur la consultation comprend deux chapitres. Le premier présente les maisons Thomas-Brunet et Jacques-Richer-dit-Louveteau de même que leurs valeurs patrimoniales. Le deuxième chapitre résume les préoccupations et les attentes exprimées oralement, lors de l'audience publique, ou par écrit. La liste des documents déposés, la liste des personnes qui

¹ Monsieur Bouchard est professeur titulaire au département des sciences biologiques à l'Université de Montréal et chercheur à l'Institut de recherche en biologie végétale du Jardin botanique de Montréal. Madame Poitras est professeure-chercheure agrégée à l'Institut national de recherche scientifique Urbanisation, Culture et Société.

se sont exprimées et les deux projets de règlement sont annexés au rapport (constituant respectivement les annexes 1, 2, 3 et 4).

La présentation et les questions et commentaires sont traités séparément pour chacune des maisons, sauf si des éléments concernent les deux indistinctement.

L'analyse et les recommandations du CPM pour chaque projet de citation sont formulées dans un avis spécifique transmis, avec le présent rapport, au conseil de la Ville de Montréal.

1. LA PRÉSENTATION DES MAISONS ET DE LEURS VALEURS PATRIMONIALES

Il importe d'abord de préciser que le BPTÉ a réalisé, dans le cadre de la *Politique du patrimoine* de la Ville de Montréal (2005), un inventaire et une évaluation de l'intérêt patrimonial des bâtiments situés dans les neuf parcs-natures de l'Île de Montréal de même qu'une évaluation de la pertinence d'accorder à certains d'entre eux un statut patrimonial². C'est à la suite de ces études que la citation des maisons Thomas-Brunet et Jacques-Richer-dit-Louveteau est maintenant proposée.

Le chapitre reprend le contenu des informations présentées lors de la séance publique par les représentants du SMVTP³. Il est organisé de la façon suivante : (1) le contexte des citations ; (2) l'historique du Cap-Saint-Jacques ; (3) les caractéristiques communes aux deux maisons ; (4) l'analyse des valeurs patrimoniales de la maison Thomas-Brunet ; (5) l'analyse des valeurs patrimoniales de la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau.

1.1 Le contexte des citations

Monsieur Gilles Dufort précise d'abord que la Ville souhaite la reconnaissance des maisons Thomas-Brunet et Jacques-Richer-dit-Louveteau, que des études ont été réalisées par le BPTÉ à cet effet (voir note 3) et qu'un projet de règlement a été déposé au conseil de la ville pour la citation à titre de monument historique de chacune de ces maisons.

Il explique qu'en vue de protéger, en tout et en partie, un bâtiment dont la conservation présente un intérêt public, la Ville de Montréal a le pouvoir, en vertu de la LBC, de citer ce bâtiment à titre de monument historique par un règlement adopté par son conseil. Il indique les obligations à respecter une fois le monument cité (art. 79 à 82 de la LBC), notamment les conditions relatives à la conservation des caractères propres au monument. Il mentionne que

² Il s'agit des études suivantes : Ville de Montréal (Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise). *Analyse de la valeur patrimoniale de ma maison Thomas-Brunet*. Montréal, janvier 2008 ; Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine; Ville de Montréal (Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise). *Analyse de la valeur patrimoniale de ma maison Richer dit Louveteau*. Montréal, janvier 2008.

³ Ces informations sont disponibles sur le site Internet du CPM (ville.montreal.qc.ca/cpm).

ces éléments sont précisés dans les projets de règlement. Il fait rapidement état du corpus des biens culturels municipaux inscrits au Plan d'urbanisme de la Ville, des sites du patrimoine et des monuments historiques cités. Enfin, il mentionne que l'étude de ces deux maisons a été encadrée par la grille que le BPTE a élaborée pour analyser l'intérêt patrimonial d'un bien ou d'un lieu.

1.2 L'historique du Cap-Saint-Jacques

Jean Doré, du BPTE, fait un bref historique du Cap-Saint-Jacques : la présence amérindienne pendant la période préhistorique, les premières censives, les concessions et l'état de la propriété des terres agricoles de 1760 à 1900.

Au XVIII^e et XIX^e siècle, le Cap-Saint-Jacques est un espace agricole exploité par des familles paysannes. Ce n'est qu'au début du XX^e siècle que débute le rassemblement de terres qui mène, dans un premier temps, à la constitution d'un immense domaine foncier, composé de six terres agricoles, acquises par Édouard Gohier, maire de la Ville de Saint-Laurent, devenu « gentleman-farmer ». James Bowman Peck, riche industriel, acquiert le domaine, composé de trois terres agricoles ayant appartenu à la famille Brunet, à des fins de villégiature. Seules deux terres agricoles, appartenant à la famille Charlebois, ainsi qu'une autre terre ne font pas partie de cette vague d'acquisitions. Le lot 237 est morcelé et vendu en partie à Régis Brunet en 1876, incluant la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau. Ces maisons resteront en possession des membres de la famille Brunet plus de cent ans avant d'être acquises par la Communauté urbaine de Montréal (CUM) en 1981. Quant aux propriétés ayant appartenu à la famille Gohier et à la famille Peck, elles seront vendues aux religieuses des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie en 1969, avant de devenir la propriété de la CUM en 1980.

Outre l'enclave des maisons de villégiature construites au XX^e siècle, de la maison Joseph-Charlebois (Grier), de la maison Joseph-La-Madeleine-dit-Ladouceur et de la propriété de la congrégation des Sœurs de Sainte-Croix longeant le boulevard Gouin, le Cap-Saint-Jacques est voué principalement à des activités agricoles traditionnelles jusqu'en 1980. Le nouveau propriétaire, la CUM, crée alors le Parc régional du Cap-Saint-Jacques, inauguré en 1985 et rebaptisé Parc-nature du Cap-Saint-Jacques en 2002.

De tous les bâtiments implantés au Cap-Saint-Jacques en 1850, il ne reste aujourd'hui que quatre témoins. Il s'agit de quatre maisons rurales identifiées comme étant la maison Joseph-Charlebois (Grier), construite en 1799 et classée monument historique en 1974, la maison Joseph-La-Madeleine-dit-Ladouceur, érigée en 1816, la maison Thomas-Brunet, bâtie en 1834, et la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau, construite en 1835⁴. Ces deux dernières font partie d'un « secteur de valeur exceptionnelle » et d'un « secteur d'intérêt archéologique

⁴ La valeur patrimoniale des maisons Thomas-Brunet et Jacques-Richer-dit-Louveteau est documentée rappelons-le, dans les études du BPTE (janvier 2008) de même que dans Remparts : Valérie D'Amour et Alan Stewart. *Étude historique et patrimoniale de la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau, 163, chemin du Cap-Saint-Jacques*. Montréal, novembre 2007.

à fort potentiel », ainsi désignés dans le *Plan d'urbanisme* (Ville de Montréal, 2004). Elles sont également inscrites dans le *Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal* (CUM, 1986) et répertoriées dans l'*Inventaire des anciennes maisons de ferme* (Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal, 2007).

1.3 Les caractéristiques communes des deux maisons

Les maisons Thomas-Brunet et Jacques-Richer-dit-Louveteau sont toutes deux implantées dans le Parc-nature du Cap-Saint-Jacques, le long des rives du lac des Deux-Montagnes et de la rivière des Prairies. Depuis 1834 et 1835, elles sont inscrites au second terrier de l'Île de Montréal, plan officiel du cadastre de la paroisse de Sainte-Geneviève. Aujourd'hui, elles sont désignées sous la partie du lot 1 977 296 (maison Thomas-Brunet) et du lot 1 978 972 (maison Jacques-Richer-dit-Louveteau) du cadastre du Québec.

Les deux maisons sont des maisons de ferme isolées, construites en pierre. La partie la plus ancienne de la maison Thomas-Brunet (1834 agrandie en 1928) comporte des murs-pignons découverts (qu'on associe souvent, compte tenu de leur forme, aux murs coupe-feu des maisons urbaines contiguës). Au contraire, les murs latéraux de la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau sont recouverts par le toit. Toutefois, selon les études patrimoniales réalisées par le BPTÉ (janvier 2008), la découverte de partie de corbeaux et de modillons en pierre de taille sur la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau indique qu'au moment de sa construction, celle-ci comportait des murs-pignons découverts ; ceux-ci auraient été démontés et la toiture aurait été prolongée par-dessus. Ce constat viendrait apporter un jalon capital dans la compréhension de l'évolution de la maison rurale en pierre à Montréal.

1.4 L'analyse des valeurs patrimoniales de la maison Thomas-Brunet

Une pierre de date, en façade avant, indique que le bâtiment a été construit en 1834 par un maçon dénommé Charles Brunet. Le carré original de la maison Thomas-Brunet, dont le rez-de-chaussée est dégagé du sol, est une ancienne maison de ferme avec murs-pignons découverts et murs gouttières en moellons grossièrement équarris. Chacun des murs-pignons découverts repose sur des consoles ou corbeaux et est doté d'une souche de cheminée, double en apparence. La toiture à double versant, recouverte d'ardoise, est percée de trois lucarnes à l'avant et d'une seule à l'arrière. La maison est agrandie en 1928 pour devenir la grande résidence de villégiature qu'on retrouve aujourd'hui sur le site. L'agrandissement s'inspire de la composition de la maison originale : murs gouttières et murs-pignons découverts en moellons grossièrement équarris avec double souche de cheminée, toit à deux versants percé de lucarnes recouvertes d'ardoise et composition symétrique des ouvertures. Deux tourelles assurent le lien avec les murs de l'aile nord-ouest à 45 degré. Bien qu'il triple la superficie habitable, l'agrandissement permet de conserver la lisibilité de la maison ancienne et s'inscrit plutôt à l'arrière, vers la rivière. Il comporte aussi, greffée à la maison

originale, une serre transformée en bibliothèque et, vraisemblablement, utilisée à des fins de chapelle par les Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie vers 1970.

Les éléments suivants contribuent à appuyer le projet de citation proposé (Ville de Montréal, Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise, 31 mars 2008) :

A) Les valeurs historique et documentaire de la maison

- les terres, connues sous les numéros 36 et 37 du terrier de l'île de Montréal, sur lesquelles est implantée originalement la maison Thomas-Brunet, ont été concédées par Les Prêtres du séminaire de Saint-Sulpice à Louis Blais (Blay) en 1755 et Pierre Rivaut (Riveau) en 1749 ;
- la maison originale en pierre des champs a été construite en 1834 par le maçon Charles Brunet pour Thomas Brunet, cultivateur au Cap Saint-Jacques, alors qu'il était propriétaire des deux terres depuis 1828 ; elle témoigne de l'occupation première du territoire montréalais et des activités agricoles qui prévalaient à cette époque ;
- la maison a servi de maison de ferme à trois générations de la famille Brunet, cultivateurs pendant près de 80 ans, au Cap Saint-Jacques ;
- la maison est représentative du mode de transmission de la propriété, de génération en génération, par le biais de la donation, assortie de lourdes clauses dans lesquelles le donateur exige, notamment, une rente viagère incluant la nourriture, l'usage d'une partie des bâtiments agricoles et, surtout, de la maison ;
- la venue de James Bowman Peck, en 1919, qui agrandit la maison en 1928, bouleverse le mode de transmission de la terre agricole entre générations, celui-ci s'appropriant la maison en pierre des champs à des fins de maison de villégiature et, surtout, modifiant la modalité de l'exploitation de la ferme traditionnelle par des paysans, sous l'autorité d'un gentleman-farmer ;
- par la rénovation et le genre d'agrandissement préconisé de la maison, James Bowman Peck vient faire évoluer l'histoire de cette maison rurale en pierre de façon substantielle, lui conférant une valeur intrinsèque unique en son genre.

B) La valeur architecturale de la maison

- le carré original de la maison est représentatif des maisons de ferme que l'on retrouve sur l'île de Montréal à la fin du XVIII^e siècle et au début du XIX^e siècle ; elle est l'une des six maisons rurales en pierre des champs à murs-pignons découverts connues et encore existantes sur le territoire de l'agglomération montréalaise ;
- Charles Brunet serait, vraisemblablement, le maçon qui aurait eu, au début du XIX^e siècle, un volume de production de maisons rurales à murs-pignons découverts le plus prolifique de son époque ;

- la maison est un magnifique exemple d'intégration d'une maison ancestrale à un ensemble architectural nouveau ; l'architecte a reconnu la valeur de la construction paysanne d'origine, l'a rénovée et s'en est inspiré pour réaliser l'ample résidence bourgeoise que nous connaissons ; l'ensemble, par l'unité de ses formes et de ses matériaux, constitue une entité nouvelle qui montre la capacité d'adaptation et de renouvellement du vocabulaire architectural traditionnel ;
- la maison et son agrandissement possèdent un haut degré d'intégrité et d'authenticité.

C) La valeur contextuelle de la maison

- intégré au Parc-nature du Cap-Saint-Jacques, le site de la maison Thomas-Brunet a conservé son cadre environnemental quasiment identique à celui existant en 1928, alors que James B. Peck exploite sa ferme agricole d'autosuffisance ; ce secteur du parc-nature, accessible au public, offre de plus une perspective sur le lac des Deux Montagnes, dans un environnement champêtre rappelant sa vocation agricole bicentenaire.

D) La valeur symbolique de la maison

- le carré original de la maison symbolise l'appropriation de la terre à des fins agricoles par des familles de cultivateurs pendant plus de 150 ans dans un environnement rural, préservé de l'urbanisation ;
- par sa donation de génération en génération, la maison symbolise la pratique courante au Québec dans les modes de transmission du patrimoine familial aux XVIII^e et XIX^e siècles, assurant une retraite convenable aux donateurs ;
- l'acquisition de la ferme Brunet par James B. Peck symbolise également l'appropriation de ferme traditionnelle à des fins de villégiature et l'exploitation de la ferme par des paysans, sous l'autorité d'un gentleman-farmer ;
- l'opération de la ferme écologique, à l'échelle d'autosuffisance, représente le dernier symbole de la colonisation de l'île de Montréal, auquel les citoyens ont accès dans un cadre environnemental rural, qui est unique dans l'agglomération de Montréal.

Les principaux points qui appuient la demande de citation de cette maison découlent des valeurs décrites ci haut. Ils sont énumérés dans le projet de règlement (voir l'annexe 3).

1.5 L'analyse des valeurs patrimoniales de la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau

La maison Jacques-Richer-dit-Louveteau s'inscrit dans le courant de la production des maisons rurales en pierre durant la période s'étendant du début du XIX^e siècle jusqu'en 1840. L'implantation au sol de la maison est de forme presque carrée, à l'instar de plusieurs maisons de ferme montréalaise de cette époque : la composition des murs en maçonnerie de

moellons grossièrement équarris et noyés dans le mortier, le rez-de-chaussée bien dégagé du sol avec soupiraux pour la ventilation et l'éclairage de la cave, le toit à double versant, les murs dotés de souches de cheminée à chaque extrémité et alignées avec le faîte, l'organisation des ouvertures originales. Une plaque indique que cette maison aurait été construite en 1835. Quelques modifications ont été réalisées au début du XX^e siècle, en particulier la démolition des deux remises dont l'une était adossée à la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau et l'autre isolée un peu à l'ouest de la maison.

Les éléments suivants contribuent à appuyer le projet de citation proposé (Ville de Montréal, Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise, 31 mars 2008) :

A) La valeur documentaire de la maison

- la terre, connue sous le numéro 38 du terrier de l'île de Montréal, sur laquelle est implantée originalement la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau, a été concédée par les Prêtres du séminaire de Saint-Sulpice à Étienne Biroleau dit Lafleur vers 1748 ;
- la maison en pierre des champs a été construite en 1835 pour Jacques Richer dit Louveteau, cultivateur au Cap Saint-Jacques, alors qu'il était propriétaire de la terre depuis 1817 ; elle témoigne de l'occupation première du territoire montréalais et des activités agricoles qui prévalaient à cette époque ;
- la maison a servi de maison de ferme à des cultivateurs pendant près de 125 ans, dont trois générations de la famille Brunet, installée au Cap Saint-Jacques depuis le début du XIX^e siècle ;
- la maison est représentative du mode de transmission de la propriété, de génération en génération, par le biais de la donation, assortie de clauses dans lesquelles le donateur exige, notamment, une rente viagère incluant la nourriture, l'usage d'une partie des bâtiments agricoles et, surtout, de la maison.

B) La valeur architecturale de la maison

- la maison est représentative des maisons de ferme que l'on retrouve sur l'île de Montréal à la fin du XVIII^e et début du XIX^e siècle ;
- les modifications apportées témoignent également de son adaptation aux besoins de ses occupants et aux rigueurs de la température, notamment par la transformation des murs-pignons découverts en des murs-pignons couverts, par sa division en deux logements et par l'ajout d'un toit débordant pour couvrir une galerie ;
- la maison peut être un jalon important dans la compréhension de l'architecture rurale par son association au corpus des maisons construites par le maître maçon Charles Brunet ;
- la maison possède un haut degré d'intégrité et d'authenticité.

C) La valeur contextuelle de la maison

- intégré au Parc-nature du Cap-Saint-Jacques, à proximité des rapides de la rivière des Prairies, le site de la maison est dans un environnement champêtre rappelant sa vocation agricole première et favorisant sa mise en valeur.

D) La valeur symbolique de la maison

- la maison Jacques Richer dit Louveteau symbolise l'appropriation de la terre à des fins agricoles par des familles de cultivateur pendant plus de deux siècles dans un environnement rural préservé de l'urbanisation ;
- par sa donation, de génération en génération, et sa division en deux logements, la maison symbolise la pratique courante au Québec dans les modes de transmission du patrimoine familial en milieu rural aux XVIII^e et XIX^e siècles, assurant une retraite convenable aux donateurs.

Les principaux points qui appuient la demande de citation de cette maison découlent des valeurs décrites ci-haut. Ils sont énumérés dans le projet de règlement (voir l'annexe 4).

2. LES PRÉOCCUPATIONS, LES ATTENTES ET LES OPINIONS DES CITOYENS

Ce chapitre expose les principales préoccupations et attentes des citoyens émises lors de la séance publique. Une douzaine de personnes étaient présentes à la séance publique et six personnes ont pris la parole. Deux lettres d'appui de sociétés impliquées dans la préservation du patrimoine de même que la lettre d'un citoyen, soulevant diverses questions en regard des aspects financiers des projets de restauration, ont été déposées au Conseil du patrimoine de Montréal. La liste des intervenants se trouve dans l'annexe 1.

Les préoccupations manifestées à l'égard des maisons et de leur citation concernent la détérioration des deux maisons et la sécurité et l'accessibilité des lieux, la pertinence de la citation en lien avec le coût des travaux, le financement de ces travaux et la restauration des rives.

2.1 La détérioration des deux maisons et la sécurité et l'accessibilité des lieux

La grande majorité des participants à la séance publique et deux des lettres reçues appuient le projet de citation des maisons Thomas-Brunet et Jacques-Richer-dit-Louveteau⁵. On mentionne qu'il est impératif que celles-ci soient préservées et restaurées. On fait valoir l'importance de conserver l'histoire et les valeurs reliées à ces lieux.

Des intervenants manifestent leur inquiétude face à la détérioration de ces maisons depuis qu'elles sont devenues la propriété de la Communauté urbaine de Montréal puis de la Ville. Ils souhaitent que la prise en charge par la Ville ait des effets positifs sur leur conservation. On se demande à quelles fins les deux maisons seront utilisées. On déplore le vandalisme fréquent dans ces lieux et il est souhaité que la Ville instaure des mesures de protection. On propose qu'un feuillet explicatif sur l'histoire du territoire, du parc, des maisons et de ses anciens habitants soit produit et rendu disponible afin de conscientiser et d'éduquer le public sur les valeurs patrimoniales des lieux.

Le répondant de la DGPNV précise que la maison Thomas-Brunet est, depuis 10 ans, le lieu administratif de la Corporation D Trois-Pierres, une entreprise d'insertion sociale et professionnelle qui anime l'emplacement et qui poursuivra ses activités. La maison Jacques-Richer-dit-Louveteau sera agrandie et transformée en bâtiment administratif pour le bureau local de la DGPNV. Quant à la sécurité des lieux, elle est assurée par la présence du personnel de 7 h à 19 h. Concernant les travaux, les deux chantiers devraient débuter à l'automne 2008. Un citoyen demande aussi que les toilettes publiques soient ouvertes en dehors des heures de bureau et d'envisager la possibilité que les chauffeurs d'autobus, à la fin de leur circuit, puissent agir comme surveillants de ces installations.

2.2 La pertinence de la citation en lien avec le coût des travaux

Une citoyenne s'interroge sur les raisons de la demande de citation. Elle souhaite que soient rendus publics les coûts de restauration et d'assurance de ces maisons, puisque ce sont les citoyens québécois et montréalais qui les assument. Elle désire savoir si des projets ont déjà été élaborés pour des projets antérieurs similaires et s'ils sont disponibles. Elle juge que ces édifices ne sont pas extraordinaires à l'échelle de l'ensemble du Québec, qu'ils le sont peut-être à l'échelle montréalaise et qu'ils sont significatifs pour le Cap-Saint-Jacques et pour l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro. Elle demande qui fera les rénovations et qui les surveillera et, pour réduire les coûts, elle suggère l'embauche d'étudiants en architecture.

Le répondant de la DGPNV indique que des appels d'offres pour retenir une ou des entreprises pour la restauration de ces maisons seront bientôt publiés. Quant à l'embauche

⁵ Une personne présente, sans être contre la citation, n'est pas d'avis que ces maisons sont les plus intéressantes historiquement et soulève le cas de sa propre maison, également ancienne, qui mériterait un appui financier.

d'étudiants, elle est impossible compte tenu des normes en responsabilité civile pour une entreprise publique.

2.3 Le financement des travaux

À la fois à titre d'usagers et de payeurs de taxes, des intervenants demandent des explications sur la provenance des fonds dédiés à la restauration, à la mise aux normes, à la mise en valeur des maisons de même que sur les coûts de la restauration. Également, on demande où vont les revenus de la Ville associés à la location des lieux (par exemple pour des tournages) et on souhaite que ceux-ci soient réinvestis dans le parc.

L'un des représentants du BPTÉ indique que la restauration bénéficiera de l'entente de développement culturel entre la Ville et le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec, chacun assumant 50% des coûts.

Le répondant de la DGPNV précise que la mise aux normes des maisons comporte l'installation d'un système d'alarme, celle d'un système de protection incendie pour l'ensemble du parc ainsi que les raccordements aux égouts et à l'aqueduc. Un curetage a été fait à l'intérieur de la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau. Les architectes travaillent à l'élaboration des plans et à la mise en valeur des deux maisons. Le coût des travaux est estimé entre 800 000 à 900 000\$ pour la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau et à environ 1,5M \$ pour la maison Thomas-Brunet. Ceux-ci devraient être terminés en mars 2009.

2.4 La restauration des rives

Un citoyen demande si des mesures particulières seront élaborées pour la restauration des rives. Le répondant de la DGPNV indique que ces dernières sont soumises à une réglementation provinciale qui exige des certificats d'autorisation. Les secteurs à risques sont gérés au cas par cas et des études d'impacts doivent alors être réalisées. Une grande partie des travaux consiste à naturaliser les sites et à éradiquer les espèces envahissantes. À cause de la pression micro-statique, les pentes seront adoucies autour de la maison Thomas-Brunet et ce, entre les mois de septembre et mars, seule époque de l'année possible pour la réalisation de ces travaux. Différents programmes sont mis en œuvre par la DGPNV selon les problématiques de chaque parc, ajoute-t-il. Afin d'éviter l'érosion des berges, un citoyen suggère que les bateaux circulent à plus basse vitesse car un certain nombre de lieux sur les rives sont importants ; il faut les faire découvrir, les préserver et les mettre en valeur pour les citoyens et les visiteurs.

CONCLUSION

La consultation publique tenue sur les projets de règlement visant la citation des maisons Thomas-Brunet et Jacques-Richer-dit-Louveteau à titre de monuments historiques en vertu de la LBC (chapitre IV) de même que les mémoires reçus permet d'affirmer que, même si elles sont peu nombreuses à s'être manifestées, les personnes intéressées abondent dans le même sens : d'une part, elles s'inquiètent de la détérioration des maisons et, d'autre part, elles appuient les deux projets. La consultation met aussi en lumière certaines préoccupations quant à l'avenir des lieux. Celles-ci portent principalement sur la sécurité et sur l'accessibilité des lieux, sur le financement nécessaire pour assurer une intervention intégrée et respectueuse des lieux ainsi que sur la restauration des rives.

Outre le présent rapport sur la consultation publique relative à la citation des maisons Thomas-Brunet et Jacques-Richer-dit-Louveteau à titre de monuments historiques, le CPM a préparé des avis (A08-PR01 et A08-PR-02) sur l'à propos de ces citations et sur les deux projets de règlement à l'intention du comité exécutif et du conseil de la ville. Ces avis sont transmis en même temps que le présent rapport.

Enfin, soulignons la contribution de cet exercice de consultation à la réflexion qu'a commencé à faire le CPM, dans le contexte de la reprise, par la Ville, du processus de citation de monuments historiques et de constitution de sites du patrimoine. Cette réflexion concerne la planification et la diffusion de tels statuts à l'échelle du territoire montréalais.

La planification

Afin d'assurer la collaboration de tous les acteurs à la planification de ces statuts, il apparaît opportun d'avoir une vue d'ensemble des biens municipaux protégés en vertu de la LBC, ce qu'a d'ailleurs prévu la Ville dans sa Politique du patrimoine (p. 65) : « *Il s'agit de se donner une vue d'ensemble pour agir avec cohérence autant dans l'attribution de statuts de reconnaissance que dans la gestion des biens et territoires bénéficiant de tels statuts* ». À cette fin, le CPM considère souhaitable d'élaborer un plan stratégique d'attribution de statuts de reconnaissance patrimoniale pour l'ensemble du territoire montréalais. Certes, de nouveaux cas non prévus ne manqueront pas de surgir, notamment lorsqu'un immeuble est menacé par la démolition, mais ils pourront alors être évalués dans le cadre d'une meilleure connaissance du patrimoine montréalais jugé exceptionnel.

La diffusion

Attendue par plusieurs groupes associatifs depuis de nombreuses années, la relance du processus de citation de monuments historiques et de constitution de sites du patrimoine a bénéficié de l'apport ne suscite, jusqu'à maintenant, qu'un intérêt très limité auprès du public. Aussi, chaque nouvelle citation doit être considérée comme une occasion de

provoquer l'intérêt et la fierté des Montréalais et la curiosité des visiteurs. Plusieurs outils sont envisageables : une communication médiatique et des activités ciblées pour différents publics, une identification spécifique des lieux et également une campagne de publicité générale sur le patrimoine montréalais.



Commissaire



Commissaire

RÉFÉRENCES

Communauté urbaine de Montréal. *Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal; architecture rurale*. Montréal, 1986.

Ministère de la culture et des communications du Québec. *La protection du patrimoine au Québec; à propos de la loi sur les biens culturels*, Québec, 2005.

Remparts : Valérie D'Amour et Alan Stewart. *Étude historique et patrimoniale de la maison Jacques Richer dit Louveteau, 163, chemin du Cap-Saint-Jacques*. Montréal, novembre 2007.

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal. *Inventaire des anciennes maisons de ferme*. Montréal, 2007.

Ville de Montréal. *Plan d'urbanisme*. Montréal, 2004.

Ville de Montréal (Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise). *Analyse de la valeur patrimoniale de ma maison Richer dit Louveteau*. Montréal, janvier 2008.

Ville de Montréal (Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise). *La maison Thomas Brunet, 187, chemin du Cap-Saint-Jacques*. Montréal, janvier 2008.

Ville de Montréal (Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise). *Projets de citation à titre de monument historique*. Montréal. 31 mars 2008 (Présentation power point, disponible sur le site Internet du CPM (ville.montreal.qc.ca/cpm)).

ANNEXE 1 : LISTE DES INTERVENANTS, PAR ORDRE D'INSCRIPTION OU D'ÉMISSION DE COMMENTAIRES

Période de questions et de commentaires :

William Wisenthal, homme d'affaires

Maryse Brunet-Charbonneau, citoyenne, arrière petite fille de Régis Brunet, fils de Thomas

Martha Bond, citoyenne

Raymond Charbonneau, citoyen

Mme Lamothe, citoyenne

Gilles Paquin, citoyen

Trois lettres ont été déposées :

Société du patrimoine de l'Ouest de l'Île (datée du 27 mars 2008)

Société patrimoine et histoire de l'île Bizard et Sainte-Geneviève (datée du 27 mars 2008)

William Winsenthal, homme d'affaire (datée du 10 avril 2008)

ANNEXE 2 : DOCUMENTATION DIFFUSÉE SUR LE SITE INTERNET DU CPM

Projets de règlement :

- voir les annexes 3 et 4

Démarche

- Mandat du conseil de la Ville
- Sommaire décisionnel et interventions
- Avis public dans *Le Devoir*
- Avis public dans *The Gazette*
- Avis public dans *Cité Nouvelles*

Documentation attenante

- voir la liste des références, p. 18

Liens utiles et documents complémentaires

- Loi sur les biens culturels
- Guide pratique destiné aux municipalités
- Dépliant sur le processus de citation et de constitution du site du patrimoine

Lettres d'appui et/ou mémoire déposé

- Société du patrimoine de l'Ouest de l'île
- Société patrimoine et histoire de l'île Bizard et Sainte-Geneviève
- Monsieur William Wisenthal

ANNEXE 3 : RÈGLEMENT SUR LA CITATION À TITRE DE MONUMENT HISTORIQUE DE LA MAISON THOMAS-BRUNET, SITUÉE AU 187, CHEMIN DU CAP-SAINT-JACQUES

Vu les articles 70 à 83 de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4);

À l'assemblée du....., le conseil de la Ville décrète :

CHAPITRE I OBJET DE LA CITATION

1. La maison Thomas-Brunet, située au 187, chemin du Cap-Saint-Jacques, ainsi que le terrain délimité sur le plan à l'annexe A, est citée à titre de monument historique.
2. La désignation cadastrale du monument historique cité est la suivante : la partie du lot 1 977 296 du cadastre du Québec.

CHAPITRE II MOTIFS DE LA CITATION

3. La Ville cite la maison Thomas-Brunet en raison des motifs suivants :

1° la valeur documentaire de la maison Thomas-Brunet :

- a) les terres, connues sous les numéros 36 et 37 du terrier de l'île de Montréal, sur lesquelles est implantée originalement la maison Thomas-Brunet, ont été concédées par Les Prêtres du séminaire de Saint-Sulpice à Louis Blais (Blay) en 1755 et Pierre Rivaut (Riveau) en 1749;
- b) la maison originale en pierre des champs a été construite en 1834 par le maçon Charles Brunet pour Thomas-Brunet, cultivateur au Cap-Saint-Jacques, alors qu'il était propriétaire des deux terres depuis 1828. Elle témoigne de l'occupation première du territoire montréalais et des activités agricoles qui prévalaient à cette époque;
- c) la maison Thomas-Brunet a servi de maison de ferme à trois générations de la famille Brunet, cultivateurs pendant près de 80 ans, au Cap-Saint-Jacques;
- d) la maison Thomas-Brunet est représentative du mode de transmission de la propriété, de génération en génération, par le biais de la donation, assortie de lourdes clauses dans lesquelles le donateur exige, notamment, une rente viagère incluant la nourriture, l'usage d'une partie des bâtiments agricoles et, surtout, de la maison;
- e) la venue de James Bowman Peck, en 1919, qui agrandit la maison Thomas-Brunet, en 1928, bouleverse le mode de transmission de la terre agricole entre générations, en s'appropriant la maison en pierre des champs à des fins de maison de villégiature et surtout, en modifiant la modalité de l'opération de la ferme traditionnelle par des paysans, sous l'autorité d'un gentleman-farmer;
- f) par la rénovation et le genre d'agrandissement préconisé de la maison Thomas-Brunet, James Bowman Peck vient faire évoluer l'histoire de cette maison rurale en pierre de façon substantielle, lui conférant une valeur intrinsèque unique en son genre;

2° la valeur architecturale de la maison Thomas-Brunet :

a) le carré original de la maison Thomas-Brunet est représentatif des maisons de ferme que l'on retrouve sur l'île de Montréal à la fin du XVIIIe et début du XIXe siècle, et est une des six maisons rurales en pierre des champs à mur pignon découvert connues et encore existantes sur le territoire de l'agglomération montréalaise;

b) Charles Brunet serait, vraisemblablement, le maçon qui aurait eu, au début du XIXe siècle, un volume de production de maisons rurales à mur pignon découvert le plus prolifique de son époque;

c) la maison Brunet est un magnifique exemple d'intégration d'une maison ancestrale à un ensemble architectural nouveau. L'architecte a reconnu la valeur de la construction paysanne d'origine, l'a rénovée et s'en est inspiré pour réaliser l'ample résidence bourgeoise que nous connaissons. L'ensemble, par l'unité des formes et des matériaux constitue une entité nouvelle qui montre la capacité d'adaptation et de renouvellement du vocabulaire architectural traditionnel;

d) la maison Thomas-Brunet et son agrandissement possèdent un haut degré d'intégrité et d'authenticité;

3° la valeur contextuelle de la maison Thomas-Brunet :

a) intégré au Parc-nature du Cap-Saint-Jacques, le site de la maison Thomas-Brunet a conservé son cadre environnemental quasiment identique à celui existant en 1928, alors que James B. Peck opère sa ferme agricole d'autosuffisance. Ce secteur du parc-nature, accessible au public, offre de plus une perspective sur le Lac des Deux Montagnes dans un environnement champêtre rappelant sa vocation agricole bicentenaire;

4° la valeur symbolique de la maison Thomas-Brunet :

a) le carré original de la maison Thomas-Brunet symbolise l'appropriation de la terre à des fins agricoles par des familles de cultivateurs pendant plus de 150 ans dans un environnement rural, préservé de l'urbanisation;

b) par sa donation de génération en génération, elle symbolise la pratique courante au Québec dans les modes de transmission du patrimoine familial aux XVIIIe et XIX siècles, assurant une retraite convenable aux donateurs;

c) l'acquisition de la ferme Brunet par James B. Peck, symbolise également l'appropriation de ferme traditionnelle à des fins de villégiature et l'opération de la ferme par des paysans, sous l'autorité d'un gentleman-farmer;

f) l'opération de la ferme écologique, à l'échelle d'autosuffisance, représente le dernier symbole de la colonisation de l'île de Montréal, dont les citoyens ont accès dans un cadre environnemental rural, qui est unique dans l'agglomération de Montréal.

CHAPITRE III

EFFETS DE LA CITATION

4. Le monument historique cité doit être conservé en bon état.

5. Quiconque altère, restaure, répare ou modifie le monument historique cité doit se conformer aux conditions prévues au chapitre IV, de même qu'aux conditions relatives à la conservation des caractères propres du monument historique cité auxquelles le conseil peut l'assujettir et qui s'ajoutent à la réglementation municipale.

En outre, nul ne peut poser l'un des actes prévus au premier alinéa sans donner à la Ville un préavis d'au moins 45 jours. Dans le cas où un permis municipal est requis, la demande de permis tient lieu de préavis.

Avant d'imposer des conditions, le conseil prend l'avis du comité consultatif.

Une copie de la résolution fixant les conditions accompagne, le cas échéant, le permis municipal délivré par ailleurs et qui autorise l'acte concerné.

6. Nul ne peut, sans l'autorisation du conseil, démolir tout ou partie du monument historique cité, le déplacer ou l'utiliser comme adossement à une construction.

CHAPITRE IV

CONDITIONS DE CONSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

SECTION I

INTERVENTIONS SUR LE MONUMENT HISTORIQUE CITÉ

7. Tous travaux affectant le monument historique cité doivent assurer un impact minimum sur le maintien de l'intégrité, de la lisibilité et de la prédominance du bâtiment original, sur toutes ses façades.

8. Tous travaux affectant le monument historique cité doivent favoriser le maintien des éléments historiques essentiels de la maison qui comprennent, notamment :

- 1° le volume en pierre, c'est-à-dire le carré de maison original et son agrandissement avec ses murs pignons découverts;
- 2° les cheminées en pierre inscrites dans les murs pignons;
- 3° l'emplacement, la forme et les dimensions des ouvertures dans la maçonnerie;
- 4° la nature, la texture, la couleur et l'appareillage de la maçonnerie des murs gouttereaux, des murs pignons, des souches de cheminées et autour des ouvertures;
- 5° la forme du toit à deux versants.

9. Sont également autorisés les travaux suivants :

- 1° les travaux qui consolident l'aspect actuel du bâtiment ou qui lui restituent son aspect d'origine au regard, notamment, de la composition architecturale, des éléments architecturaux, des matériaux et des techniques constructives;
- 2° les modifications à la volumétrie ou ajouts d'éléments requis pour assurer la conservation pérenne ou la mise aux normes du bâtiment, et ce, à condition que toute modification à la volumétrie tel un ajout respecte l'implantation initiale du bâtiment sur son site et n'altère pas la lecture d'ensemble de sa volumétrie.

SECTION II

BÂTIMENT ACCESSOIRE

10. Un bâtiment accessoire peut être implanté sur le terrain désigné à l'article 2, aux conditions suivantes :

1° il doit s'insérer harmonieusement au site et contribuer à mettre en valeur le monument historique cité;

2° sa localisation, sa volumétrie et son échelle doivent assurer le maintien de la prédominance du monument historique cité;

SECTION III STATIONNEMENT ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER

11. Tout aménagement paysager réalisé sur le terrain désigné à l'article 2, incluant l'aménagement d'espaces de stationnement, doit contribuer à la mise en valeur du monument historique cité.

SECTION IV EXCAVATION

12. Tous travaux d'excavation effectués sur le terrain désigné à l'article 2 doivent être accompagnés de recherches archéologiques.

SECTION V ENSEIGNE

13. Une enseigne peut être implantée sur le terrain décrit à l'article 2, aux conditions suivantes :

1° toute enseigne doit contribuer à la mise en valeur du monument historique cité;

2° seule une enseigne non lumineuse peut être autorisée;

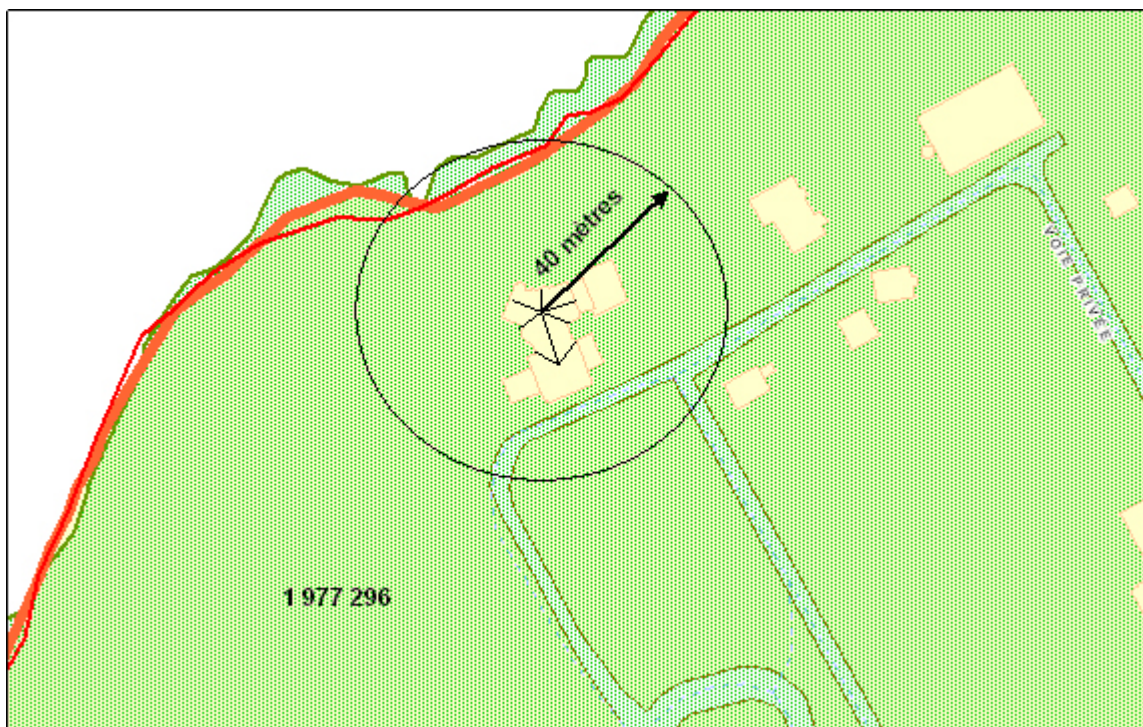
3° les dimensions, la forme, le graphisme, les couleurs de l'enseigne doivent être d'une grande sobriété et compatibles avec les caractéristiques architecturales du monument historique cité.

ANNEXE A

PÉRIMÈTRE DU TERRAIN DÉLIMITANT LE SITE DE LA MAISON THOMAS-BRUNET, CITÉE À TITRE DE MONUMENT HISTORIQUE

Dossier no:1070577001

ANNEXE A (Article 1)



ANNEXE 4 : RÈGLEMENT SUR LA CITATION À TITRE DE MONUMENT HISTORIQUE DE LA MAISON JACQUES-RICHER-DIT-LOUVETEAU, SITUÉE AU 163, CHEMIN DU CAP-SAINT-JACQUES

Vu les articles 70 à 83 de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4);

À la séance du....., le conseil de la Ville décrète :

CHAPITRE I

OBJET DE LA CITATION

- 1.** La maison Jacques-Richer-dit-Louveteau, située au 163, chemin du Cap-Saint-Jacques, ainsi que le terrain sur lequel elle est implantée, est citée à titre de monument historique.
- 2.** La désignation cadastrale du monument historique cité est la suivante : le lot 1 978 972 du cadastre du Québec.

CHAPITRE II

MOTIFS DE LA CITATION

- 3.** La Ville cite la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau en raison des motifs suivants :

1° la valeur documentaire de la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau :

- a) la terre, connue sous le numéro 38 du terrier de l'île de Montréal, sur laquelle est implantée originalement la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau, a été concédée par Les Prêtres du séminaire de Saint-Sulpice à Étienne Biroleau dit Lafleur vers 1748;
- b) la maison en pierre des champs a été construite en 1835 pour Jacques-Richer-dit-Louveteau, cultivateur au Cap-Saint-Jacques, alors qu'il était propriétaire de la terre depuis 1817. Elle témoigne de l'occupation première du territoire montréalais et des activités agricoles qui prévalaient à cette époque;
- c) la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau a servi de maison de ferme à des cultivateurs pendant près de 125 ans, dont trois générations de la famille Brunet, installée au Cap-Saint-Jacques depuis le début du XIXe siècle;
- d) la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau est représentative du mode de transmission de la propriété, de génération en génération, par le biais de la donation, assortie de clauses dans lesquelles le donateur exige, notamment, une rente viagère incluant la nourriture, l'usage d'une partie des bâtiments agricoles et, surtout, de la maison;

2° la valeur architecturale de la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau :

- a) la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau est représentative des maisons de ferme que l'on retrouve sur l'île de Montréal à la fin du XVIIIe et début du XIXe siècle;

- b) les modifications apportées témoignent également de son adaptation aux besoins de ses occupants et des rigueurs de la température, notamment, par la transformation du mur-pignon découvert en celui d'un mur-pignon couvert, par sa division en deux logements et l'ajout d'un toit débordant pour couvrir une galerie;
- c) la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau peut être un jalon important dans la compréhension de l'architecture rurale par son association au corpus des maisons construites par le maître maçon Charles Brunet;
- d) la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau possède un haut degré d'intégrité et d'authenticité;

3° la valeur contextuelle de la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau :

- a) intégré au Parc-nature du Cap-Saint-Jacques, à proximité des rapides de la Rivière des Prairies, le site de la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau est située dans un environnement champêtre rappelant sa vocation agricole première et favorisant sa mise en valeur;

4° la valeur symbolique de la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau :

- a) la maison Jacques-Richer-dit-Louveteau symbolise l'appropriation de la terre à des fins agricoles par des familles de cultivateur pendant plus de deux siècles dans un environnement rural préservé de l'urbanisation;
- b) par sa donation, de génération en génération et sa division en deux logements, elle symbolise la pratique courante au Québec dans les modes de transmission du patrimoine familial en milieu rural aux XVIIIe et XIX siècles, assurant une retraite convenable aux donateurs.

CHAPITRE III

EFFETS DE LA CITATION

4. Le monument historique cité doit être conservé en bon état.

5. Quiconque altère, restaure, répare ou modifie le monument historique cité doit se conformer aux conditions prévues au chapitre IV, de même qu'aux conditions relatives à la conservation des caractères propres du monument historique cité auxquelles le conseil peut l'assujettir et qui s'ajoutent à la réglementation municipale.

En outre, nul ne peut poser l'un des actes prévus au premier alinéa sans donner à la Ville un préavis d'au moins 45 jours. Dans le cas où un permis municipal est requis, la demande de permis tient lieu de préavis.

Avant d'imposer des conditions, le conseil prend l'avis du comité consultatif.

Une copie de la résolution fixant les conditions accompagne, le cas échéant, le permis municipal délivré par ailleurs et qui autorise l'acte concerné.

6. Nul ne peut, sans l'autorisation du conseil, démolir tout ou partie du monument historique cité, le déplacer ou l'utiliser comme adossement à une construction.

CHAPITRE IV

CONDITIONS DE CONSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

SECTION I

INTERVENTIONS SUR LE MONUMENT HISTORIQUE CITÉ

7. Tous travaux affectant le monument historique cité doivent assurer un impact minimum sur le maintien de l'intégrité, de la lisibilité et de la prédominance du bâtiment original, sur toutes ses façades.

8. Tous travaux affectant le monument historique cité doivent favoriser le maintien des éléments historiques essentiels de la maison qui comprennent, notamment :

- 1° le volume en pierre, c'est-à-dire le carré de maison original et son agrandissement avec ses murs pignons découverts;
- 2° les cheminées en pierre inscrites dans les murs pignons;
- 3° l'emplacement, la forme et les dimensions des ouvertures dans la maçonnerie;
- 4° la nature, la texture, la couleur et l'appareillage de la maçonnerie des murs gouttereaux, des murs pignons, des souches de cheminées et autour des ouvertures;
- 5° la forme du toit à deux versants.

9. Sont également autorisés les travaux suivants :

- 1° les travaux qui consolident l'aspect actuel du bâtiment ou qui lui restituent son aspect d'origine au regard, notamment, de la composition architecturale, des éléments architecturaux, des matériaux et des techniques constructives;
- 2° les modifications à la volumétrie ou ajouts d'éléments requis pour assurer la conservation pérenne ou la mise aux normes du bâtiment, et ce, à condition que toute modification à la volumétrie tel un ajout respecte l'implantation initiale du bâtiment sur son site et n'altère pas la lecture d'ensemble de sa volumétrie.

SECTION II

BÂTIMENT ACCESSOIRE

10. Un bâtiment accessoire peut être implanté sur le terrain désigné à l'article 2, aux conditions suivantes :

- 1° il doit s'insérer harmonieusement au site et contribuer à mettre en valeur le monument historique cité;
- 2° sa localisation, sa volumétrie et son échelle doivent assurer le maintien de la prédominance du monument historique cité;

SECTION III

STATIONNEMENT ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER

11. Tout aménagement paysager réalisé sur le terrain désigné à l'article 2, incluant l'aménagement d'espaces de stationnement, doit contribuer à la mise en valeur du monument historique cité.

SECTION IV

EXCAVATION

12. Tous travaux d'excavation effectués sur le terrain désigné à l'article 2 doivent être accompagnés de recherches archéologiques.

SECTION V

ENSEIGNE

13. Une enseigne peut être implantée sur le terrain décrit à l'article 2, aux conditions suivantes :

- 1° toute enseigne doit contribuer à la mise en valeur du monument historique cité;
- 2° seule une enseigne non lumineuse peut être autorisée;
- 3° les dimensions, la forme, le graphisme, les couleurs de l'enseigne doivent être d'une grande sobriété et compatibles avec les caractéristiques architecturales du monument historique cité.