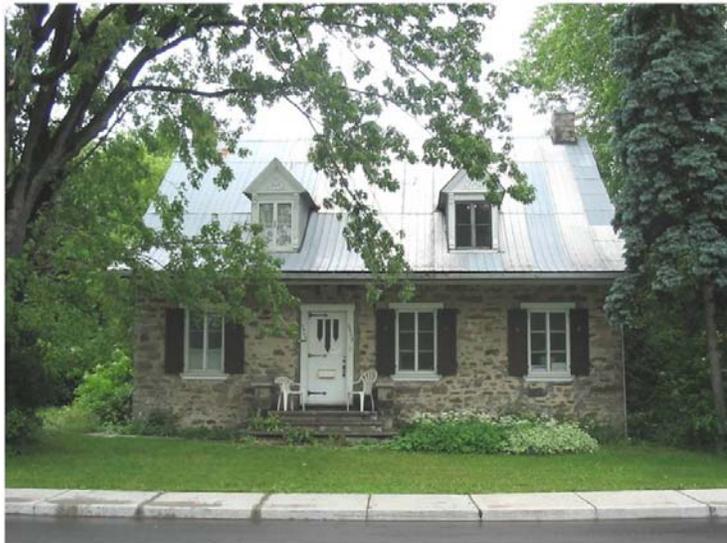


Rapport de consultation publique du
Conseil du patrimoine de Montréal

Projet de citation
à titre de monument historique



Maison Robert-Bélanger
3900-3902, chemin du Bois-Franc

Le 15 mai 2009

« 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, *La protection du patrimoine au Québec ; à propos de la loi sur les biens culturels*, Québec, 2005, p. 17)

SOMMAIRE

À la demande de l'arrondissement de Saint-Laurent, la Ville de Montréal propose de reconnaître la valeur patrimoniale de la maison Robert-Bélanger, située au 3900-3902 chemin du Bois-Franc, en la citant monument historique en vertu des dispositions de la *Loi sur les biens culturels*.

Nommée Robert-Bélanger du nom des deux familles d'agriculteurs qui ont occupé la maison pendant environ 180 ans, la maison est représentative des maisons de ferme en pierre construites au début du XIX^e siècle, avant l'urbanisation de la côte Saint-Louis-du-Bois-Franc. Elle a conservé sa fonction résidentielle et ses principales caractéristiques architecturales. Elle constitue un point de repère physique contrastant avec la zone résidentielle adjacente développée au cours des dernières années. Elle est présentement inhabitée.

En vertu de son rôle de comité consultatif en matière de citation de monuments historiques et de constitution de sites du patrimoine, le Conseil du patrimoine de Montréal s'est vu confier par le conseil de la ville de Montréal le mandat de tenir une séance publique consacrée à la présentation du projet de citation et à l'audition des commentaires et suggestions des personnes et organismes qui désirent s'exprimer sur la citation (résolution CM09 0192 du Conseil municipal du 30 mars 2009). La séance publique a eu lieu le 20 avril 2009 à la mairie de l'arrondissement de Saint-Laurent.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	7
LA DÉMARCHÉ DE CONSULTATION	7
L'ORGANISATION DU PRESENT RAPPORT	9
1. LES INFORMATIONS RELATIVES À LA CITATION DE LA MAISON ROBERT-BÉLANGER	9
1.1 LE CONTEXTE DE LA CITATION.....	9
1.2 LA DESCRIPTION DE LA MAISON ROBERT-BÉLANGER	10
1.3 L'ÉVOLUTION DU LIEU	11
1.4 L'ANALYSE DES VALEURS PATRIMONIALES DE LA MAISON ROBERT-BÉLANGER	12
1.5 LE RÈGLEMENT DE CITATION	13
2. LES PRÉOCCUPATIONS, LES ATTENTES ET LES OPINIONS DES CITOYENS.....	14
2.1 LES OBLIGATIONS LÉGALES ET LES CONSÉQUENCES DU PROJET DE CITATION DE LA MAISON ROBERT-BÉLANGER POUR LES PROPRIÉTAIRES.....	14
2.2 LES PRÉOCCUPATIONS DES RÉSIDANTS DU SECTEUR QUANT À L'IMPACT DE LA MAISON SUR LE QUARTIER ADJACENT	17
2.3 LA VALEUR DE LA MAISON ET DU SITE COMME TÉMOIN DU PASSÉ RURAL DE MONTRÉAL.....	18
CONCLUSION	20
RÉFÉRENCES.....	21
ANNEXE 1 : DOCUMENTATION DIFFUSÉE SUR LE SITE INTERNET DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL	22
ANNEXE 2 : LISTE DES INTERVENANTS	23
ANNEXE 3 : LISTE DES DOCUMENTS DÉPOSÉS	24
ANNEXE 4 : RÈGLEMENT SUR LA CITATION.....	25

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 30 mars 2009, 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 de la maison Robert-Bélanger située au 3900-3902, chemin Bois-Franc, dans l'arrondissement de Saint-Laurent. Les lieux ciblés, la maison et le terrain (partie du lot 1 902 621) délimités dans le projet de règlement de même que les éléments sur lesquels le conseil de la ville s'est fondé pour poursuivre cette démarche sont décrits dans un projet de règlement sur la citation présenté à l'annexe 4.

Le CPM a été mandaté pour tenir de telles consultations publiques en vertu de son rôle de comité consultatif en matière de citation de monuments historiques et de constitution 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 concerné par les sections III et IV du chapitre IV de la Loi sur les Biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4) qui est adopté par le conseil de la ville. Le règlement prévoit aussi que le CPM peut tenir 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 la citation de cette propriété, éventuellement révisé à partir des résultats de la consultation publique ou des recommandations du CPM, sera adopté par le conseil de la ville lors de sa séance du 15 juin 2009. Ce règlement s'ajoutera à la réglementation d'urbanisme en vigueur dans l'arrondissement de Saint-Laurent.

La démarche de consultation

Des avis ont été publiés dans les journaux (Le Devoir, The Gazette, Les Nouvelles de Saint-Laurent, le 3 avril 2009) afin d'inviter les personnes intéressées à assister à la consultation publique sur la citation de cette maison et à y participer par leurs questions, commentaires et mémoires. Des informations sur la propriété, et particulièrement sur ses valeurs patrimoniales, ont également été rendues disponibles au bureau d'arrondissement de Saint-Laurent, au 777, boulevard Marcel-Laurin, 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), à compter du 3 avril 2009.

Une lettre d'invitation a été transmise aux organismes en patrimoine qui œuvrent sur le territoire de la Ville, à la direction et aux élus municipaux et aux responsables de la planification et de la gestion de l'arrondissement ainsi qu'au porteur du dossier au comité exécutif.

Organisée par le CPM en collaboration avec le Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise (BPTÉ) du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal, la séance de consultation publique a eu lieu le lundi 20 avril 2009 au 777, boulevard Marcel-Laurin, à l'arrondissement de Saint-Laurent, à 19h. Marie Lessard, présidente du CPM, l'a présidée et, Claude Rocheleau, membre du Conseil, a agi comme commissaire¹.

Le BPTÉ était également responsable de la recherche et de la constitution du dossier de citation. Les représentants du BPTÉ ayant participé à la soirée de consultation sont Gilles Dufort, chef de division, et Jennifer Ouellet, conseillère en aménagement. Le maire de l'arrondissement de Saint-Laurent, Alan DeSousa, les conseillers municipaux Patricia Bittar, Michèle D. Biron et Laval Demers ainsi qu'Éric Paquet, chef de division à la Direction aménagement urbain et services aux entreprises de l'arrondissement, ont assisté à la consultation.

La présidente du CPM a souhaité la bienvenue aux participants et a invité M. DeSousa à dire quelques mots. Le maire s'est dit heureux de constater qu'autant de citoyens se soient déplacés pour cette séance de consultation. Il a indiqué que les élus désiraient protéger le peu de patrimoine qui a résisté au développement de l'arrondissement et qu'ils estimaient que la préservation de la maison Robert-Bélanger était importante pour les générations à venir. M. DeSousa a également mentionné que la décision de citer la maison a fait l'objet d'une résolution unanime par le conseil d'arrondissement en mai 2008.

La séance s'est déroulée en deux temps. Dans la première partie, monsieur Dufort a décrit le contexte de la citation et madame Ouellet a présenté la maison Robert-Bélanger et les raisons pour lesquelles celle-ci devrait être citée et le contenu du projet de règlement. Monsieur Dufort a ensuite apporté des précisions sur les implications du règlement et a présenté le calendrier prévu en vue de compléter l'exercice de citation. La deuxième partie de la séance a été consacrée aux interventions de l'assistance. Quarante-cinq personnes ont assisté à la séance et seize d'entre elles ont formulé des questions et émis des opinions. Le public a été également invité à soumettre par écrit, auprès du CPM, des mémoires sur le projet présenté, au plus tard le 1^{er} mai 2009².

¹ Madame Lessard est présidente du Conseil du patrimoine de Montréal, urbaniste et professeure titulaire à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal et Monsieur Rocheleau est anthropologue-archéologue, membre fondateur d'Arkeos.

² Deux lettres ont été envoyées aux bureaux du CPM.

L'organisation du présent rapport

Ce rapport est structuré en fonction de l'organisation de la séance de consultation publique. La première partie présente l'information utilisée pour appuyer le projet de citation alors que la deuxième résume les préoccupations, les attentes et les commentaires exprimés oralement lors de l'audience publique ainsi que les documents déposés en séance ou aux bureaux du CPM. La documentation diffusée sur le site Internet du Conseil du patrimoine de Montréal, la liste des personnes qui se sont exprimées, la liste des mémoires déposés et le projet de règlement constituent respectivement les annexes 1, 2, 3 et 4.

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

1. Les informations relatives à la citation de la maison Robert-Bélanger

Cette section du rapport 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 de la citation ; (2) la description de la maison ; (3) l'évolution du lieu ; (4) l'analyse des valeurs patrimoniales de la maison sur la base desquelles le projet de règlement a été rédigé ; (5) le contenu du projet de règlement.

1.1 Le contexte de la citation

M. Dufort précise d'abord 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 de certains bâtiments. Ceux-ci sont listés dans les cahiers d'*Évaluation du patrimoine urbain*. Le BPTÉ a aussi évalué la pertinence d'accorder à certains d'entre eux un statut patrimonial. C'est à la suite de ces études qu'il a reçu une demande de l'arrondissement de Saint-Laurent puis un mandat du comité exécutif de la ville pour poursuivre les démarches conduisant à citer la maison Robert-Bélanger. La citation est maintenant proposée.

Monsieur Dufort signale que des études ont été réalisées par le BPTÉ sur la valeur patrimoniale de la maison Robert-Bélanger⁴ et qu'un projet de règlement a été déposé au conseil de la ville pour une citation de cette maison à titre de monument historique. Il souligne qu'en vertu de la LBC, la Ville a le pouvoir de faire une telle citation par un règlement adopté par son conseil, en vue de protéger, en tout et en partie, un bâtiment

³ Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise). *La maison Robert-Bélanger - Projet de citation à titre de monument historique*. Présentation publique du 20 avril 2009 disponible sur le site Internet du CPM (ville.montreal.qc.ca/cpm).

⁴ Ces informations sont disponibles sur le site Internet du CPM (ville.montreal.qc.ca/cpm).

dont la conservation présente un intérêt public. Il précise qu'une demande de citation peut être déposée par les citoyens, les organismes ou la Ville. Il indique ensuite les obligations à respecter une fois le monument cité (art. 79 à 82 de la LBC), notamment les conditions relatives à la conservation du caractère du monument. Il mentionne que ces éléments sont précisés dans le projet de règlement.

M. Dufort poursuit en décrivant les grandes étapes du cheminement d'une demande de citation. Celles-ci sont : l'analyse de recevabilité du dossier, incluant l'analyse de l'intérêt patrimonial, l'avis du CPM et les justificatifs pour la citation ; les compléments d'information le cas échéant ; le dépôt de l'avis de recevabilité au comité exécutif ; l'avis de motion et le mandat donné au CPM pour la tenue d'une consultation publique ; la tenue d'une telle consultation ; le dépôt au conseil de ville d'un rapport de consultation et d'un avis du CPM ; l'adoption du règlement de citation.

1.2 La description de la maison Robert-Bélanger

Madame Ouellet poursuit en se centrant sur la maison Robert-Bélanger. Également nommée la maison Robert dans plusieurs documents, celle-ci est implantée au centre de l'arrondissement de Saint-Laurent, au 3900-3902 du chemin du Bois-Franc. Elle est située à l'est de l'autoroute 13, au sud du boulevard Henri-Bourassa et près du boulevard Thimens. Le chemin du Bois-Franc, autrefois nommé le chemin de la côte Saint-Louis-du-Bois-Franc, traversait la côte du même nom, dans un territoire voué essentiellement à l'agriculture. La terre sur laquelle est érigée la maison Robert-Bélanger était composée autrefois de deux lots situés de part et d'autre du chemin, formant une longue bande de terre perpendiculaire. Les terres agricoles ont progressivement disparu et la maison est aujourd'hui intégrée à un quartier résidentiel en développement. La maison est érigée sur un terrain peu dénivelé de grande dimension, dont une partie constitue un lot distinct.

Cette ancienne maison de ferme en pierre au plan presque carré est construite au début du XIX^e siècle. Madame Ouellet fait une description détaillée de ses composantes et de l'annexe en bois de deux étages à toit plat, probablement construite vers les années 1930.

Le site est aujourd'hui bordé par une nouvelle rue à l'ouest, la rue Céline-Marier, et planté d'arbres dont certains de grande dimension. Une entrée charretière située à l'ouest de la maison mène au garage érigé à l'arrière, probablement à la même époque que le logement en bois annexé à la maison.

Le secteur entourant la maison est composé d'une zone résidentielle développée au cours des dernières années⁵. Desservi par deux autoroutes (13 et 40) et de grands boulevards (Henri-Bourassa et Thimens), le quartier comprend plusieurs maisons jumelées et unifamiliales très récentes. Un parc est situé devant la propriété.

⁵ Note du CPM : Il s'agit du Nouveau Saint-Laurent.

La maison Robert-Bélanger est désignée comme « bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle » au Plan d'urbanisme au chapitre consacré à l'arrondissement de Saint-Laurent. Elle est également inscrite dans le *Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal*, au chapitre portant sur l'architecture rurale et est répertoriée dans l'*Inventaire des anciennes maisons de ferme de l'île de Montréal et de l'île Bizard*. Enfin, la maison est identifiée comme résidence patrimoniale au règlement d'urbanisme de l'arrondissement.

1.3 L'évolution du lieu

Madame Ouellet trace ensuite une brève histoire de la maison. En 1723, les sulpiciens, seigneurs de Montréal, concèdent à Léonard Libersan une terre au « beau bois » identifiée au numéro 758-759C du terrier de Montréal en continuation de deux terres de la côte Notre-Dame des Vertus. Déjà propriétaire depuis 1717 de la terre située au nord de celle-ci portant le numéro 376, Libersan vend en 1726 ses deux terres de la côte Saint-Louis à ses trois fils. En 1754, la terre 376, qui sera plus tard désignée comme les lots 108 et 109, est acquise par le cultivateur Joachim Robert dit Fasche. Celui-ci achète deux ans plus tard la terre 759C, plus tard désignée comme le lot 204, sans aucun bâtiment. Au cours des années 1760 et 1770, les lots 108 et 204 sont graduellement cédés par Joachim Robert à son fils Michel, qui exploite la propriété jusqu'au début du XIX^e siècle. En 1803, Michel Robert et son épouse Marie André Lafontaine cèdent à leur fils Joseph, alors âgé de 19 ans, leur terre de la côte Saint-Louis de 2,5 arpents de front par environ 45 arpents de profondeur. Une partie de la propriété est un verger contenant 45 pommiers avec une maison, une grange et des écuries en bois.

En 1848, la propriété de la famille Robert passe, par un jeu d'alliances, à la famille Bélanger alors que la veuve de Joseph Robert épouse en secondes noces Louis Bélanger. La maison du chemin de la côte Saint-Louis n'est toutefois pas habitée par le couple Bergeron/Bélanger mais par la fille unique de feu Joseph Robert fils, Marie Marguerite Robert, et son époux François Isaïe Bélanger, neveu de Louis Bélanger. En 1884, ceux-ci prennent légalement possession de la totalité des lots 108 et 204 suite à la cession faite par Louis Bélanger et son épouse en faveur du couple Robert/Bélanger.

Vers les années 1930, la maison, alors propriété de Prime Bélanger, fils de François Isaïe et Marie Marguerite, est agrandie avec la construction d'un ajout en bois de deux étages à l'arrière du carré en pierre. En 1935, Prime cède sa propriété à son fils Émile, qui se départit en 1953 du lot 108 au nord du chemin, puis d'une partie du lot 204 l'année suivante. Il demeure propriétaire de la maison jusqu'à son décès en 1982. En 1986, les héritiers d'Émile Bélanger vendent la maison aux propriétaires actuels, mettant ainsi fin à près de 140 ans d'occupation de celle-ci par la famille Bélanger.

La comparaison des photographies aériennes de 1947, 2002 et 2008 permet d'observer l'évolution du site. On remarque ainsi la diminution de la superficie de la propriété suite aux transactions survenues dans les années 1950 et l'important développement du secteur au

cours des dernières années. Le lot sur lequel est implantée la maison se limite aujourd'hui à la partie du lot qui était occupée par la maison et l'ensemble des bâtiments de ferme dans les années 1940.

1.4 L'analyse des valeurs patrimoniales de la maison Robert-Bélanger

Madame Ouellet présente les valeurs patrimoniales de la maison définies par le BPTÉ et sur lesquelles s'appuie le projet de citation⁶ :

A) La valeur documentaire de la maison

- La maison Robert-Bélanger témoigne des activités agricoles qui ont prévalu avant l'urbanisation de la côte Saint-Louis-du-Bois-Franc et de l'île de Montréal.
- La maison Robert-Bélanger est la dernière maison de ferme en pierre subsistant sur l'ancien chemin de la côte Saint-Louis-du-Bois-Franc.
- La maison Robert-Bélanger se situe parmi les plus anciennes maisons de ferme de Montréal et les plus anciennes constructions de l'arrondissement de Saint-Laurent.
- Elle est une bonne illustration historique de la transmission d'une propriété par le biais de la donation de père en fils.

B) La valeur architecturale de la maison

- La maison Robert-Bélanger est représentative des maisons de ferme en pierre construite sur l'île de Montréal au début du XIX^e siècle.
- Elle a conservé sa volumétrie et ses principales caractéristiques architecturales d'origine.
- L'adjonction en bois témoigne de l'évolution de celle-ci et de son adaptation aux besoins de ses occupants en permettant la cohabitation de deux familles.

C) La valeur contextuelle de la maison Robert-Bélanger

- La maison Robert-Bélanger est implantée sur un terrain dont l'aménagement et la dimension rappellent le caractère rural d'autrefois du secteur et favorise la mise en valeur de la maison.
- Elle est érigée le long d'un tracé fondateur de l'île de Montréal qui desservait les terres agricoles de la côte Saint-Louis-du-Bois-Franc.
- La maison Robert-Bélanger constitue un point de repère physique dans le secteur.

⁶ Voir note 1.

D) La valeur symbolique de la maison Robert-Bélanger

- La maison Robert-Bélanger symbolise l'appropriation de la terre à des fins agricoles par des familles de cultivateurs pendant plus de deux siècles.
- Elle symbolise la pratique courante au Québec dans les modes de transmission du patrimoine familial en milieu rural aux XVIII^e et XIX^e siècles.
- La maison Robert-Bélanger constitue la dernière maison de ferme en pierre de l'ancienne côte Saint-Louis-du-Bois-Franc.

1.5 Le règlement de citation

Le projet de règlement sur la citation de la maison Robert-Bélanger, que présente madame Ouellet, contient 4 chapitres : l'objet de la citation, les motifs sur lesquels elle s'appuie, ses effets ainsi que les conditions de conservation et de mise en valeur de la maison et de son site. Les détails du règlement sont présentés à l'annexe 4. Ils portent en grande partie sur les informations présentées lors de la séance de consultation publique et décrites dans les pages qui précèdent.

Monsieur Dufort précise ensuite les effets de la citation, qui portent essentiellement sur les critères décrits dans la *Loi sur les biens culturels*, soit l'obligation de conserver le bâtiment en bon état, de se conformer aux conditions énoncées dans le chapitre IV de la loi et de soumettre au conseil tout projet de restauration, de réparation ou de modification sur le monument historique cité.

Il ajoute que ce règlement de citation s'ajoute à la réglementation d'urbanisme en vigueur dans l'arrondissement, soit le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Saint-Laurent et son chapitre sur le *Plan d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA) portant spécifiquement sur secteur de la maison. C'est donc l'arrondissement qui a la responsabilité de faire respecter les conditions inscrites au règlement pour assurer la pérennité de la maison et de la propriété sur laquelle elle est implantée. Par ailleurs, tout projet de démolition devrait être soumis au conseil de la ville et requerrait l'avis du Conseil du patrimoine de Montréal.

La citation de la maison Robert-Bélanger à titre de monument historique rend ses propriétaires admissibles à un programme d'aide à la restauration en vertu de l'entente entre le Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine et la Ville de Montréal. Ce programme vise à soutenir les propriétaires de biens culturels en subventionnant :

- 40 % du coût réel des travaux de restauration pour un bâtiment cité, classé ou situé dans un site historique ;
- 30 % du coût réel des travaux de restauration pour un bâtiment reconnu, désigné au Plan d'urbanisme, situé dans un territoire protégé en vertu de la Loi sur les biens culturels ou inscrit dans un secteur désigné au Plan d'urbanisme.

Monsieur Dufort conclut la présentation par un rappel des prochaines étapes du processus de citation de la maison Robert-Bélanger, soit la production du rapport de consultation et de l'avis par le CPM, puis le dépôt de ceux-ci au conseil de la ville avec, s'il y a lieu, les modifications apportées au projet de règlement. L'adoption du règlement de citation par le conseil municipal est prévue le 15 juin 2009.

2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des citoyens

Ce chapitre porte sur les principales préoccupations et attentes des seize citoyens qui se sont exprimés lors de la séance publique. La liste des intervenants se trouve à l'annexe 2 et celle des personnes et groupes ayant déposé des documents, en séance ou aux bureaux du CPM, se trouve à l'annexe 3.

Les propos tenus à la séance publique traduisent des opinions fortement divergentes quant au projet de citation de la maison Robert-Bélanger. D'une part, les propriétaires estiment qu'ils ne devraient pas faire les frais de la demande de citation par l'arrondissement. Ils sont appuyés par des résidants du Nouveau Saint-Laurent qui affirment que la maison n'a plus sa place dans l'environnement nouveau créé par le développement du Nouveau Saint-Laurent. D'autre part, quelques intervenants, dont quelques membres de la famille Bélanger, font valoir l'importance de conserver la maison, compte tenu de sa valeur patrimoniale.

Les préoccupations manifestées à l'égard de la maison et de la citation sont regroupées selon trois thèmes : (1) les droits et les obligations des propriétaires actuels en regard de la citation de leur propriété et les conséquences pour ceux-ci du projet de citation ; (2) les préoccupations des résidants du secteur quant à l'impact de la maison sur leur quartier ; (3) la valeur de la maison et du site comme témoin du passé rural de Montréal.

2.1 Les obligations légales et les conséquences du projet de citation de la maison Robert-Bélanger pour les propriétaires

Les propriétaires actuels de la propriété, Samir et Marie Boulos, sont résolument contre la citation⁷. Ils réclament au contraire que la maison soit démolie. Ils ont même fait circuler en avril 2009 une pétition réclamant une telle démolition (voir point 2.2).

En premier lieu, ils demandent la confirmation que la Ville de Montréal a le droit de procéder à la citation de leur maison. Le représentant de la Ville, Gilles Dufort, explique que la *Loi sur les biens culturels* a été modifiée, en 1986, pour accorder aux instances municipales le pouvoir de protéger les biens patrimoniaux sur leur territoire, par le biais de deux statuts, le

⁷ Mme Marie Boulos s'est exprimée en premier et son mari et copropriétaire, Samir Boulos, a été la cinquième personne à intervenir. Pour alléger la lecture du rapport, lorsque le terme « les » est utilisé, il fait référence à des opinions exprimées par une ou l'autre de ces deux personnes.

monument historique cité (dont il est question ici) et le site du patrimoine. La copropriétaire demande également des précisions quant à ses obligations légales et les conséquences de la citation de sa maison. M. Dufort explique que, selon les dispositions prévues par la loi, le propriétaire d'un monument cité doit remplir certaines obligations, dont la conservation de la propriété en bon état. Il mentionne également qu'aucune démolition n'est permise sans qu'elle soit autorisée par le conseil de la Ville de Montréal. Enfin, il précise que tout projet de transformation est assujéti à toutes les obligations associées à l'obtention d'un permis. Ainsi, il est évalué en vertu des normes et critères associés à la citation ainsi qu'aux règlements de lotissement et de zonage, incluant le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) du secteur.

Les propriétaires expliquent qu'ils ont acheté non une maison mais un terrain en 1986. À l'époque, le zonage du secteur où est situé leur propriété permettait des constructions de 10 à 12 étages, ce qui leur avait été confirmé par le directeur du service d'urbanisme de la Ville de Saint-Laurent. La valeur patrimoniale de la propriété n'était pas un enjeu. Elle n'avait aucune incidence, positive ou négative, sur sa valeur marchande. Depuis ce temps, plusieurs circonstances ont modifié le secteur dans lequel cette maison est située ainsi que la valeur marchande de la propriété. Les propriétaires ont également fait plusieurs démarches pour faire valoir leur point de vue et pour apporter diverses modifications à la propriété. Ils présentent un historique de ces circonstances et de leurs démarches.

Une modification du plan d'urbanisme en 1990 modifie le zonage pour permettre la construction de duplex, changement que les propriétaires ne remarquent pas. En 1994, Ils reçoivent un compte de taxe additionnel de 15 000 \$ parce que leur propriété devient incorporée dans un secteur qui est appelé à devenir le Nouveau Saint-Laurent, un nouvel ensemble résidentiel. Ceci les incite à vendre leur résidence dans l'ancien Saint-Laurent pour bâtir sur leur terrain du Nouveau Saint-Laurent. En 2000, ils demandent un permis de construire qui leur est refusé parce que leur propriété n'est pas desservie par les infrastructures municipales. En 2004, la subdivision du terrain est autorisée. À une date indéterminée, les propriétaires subdivisent le lot et vendent à un particulier une partie située en bordure de la rue Céline-Marier. Le développeur du Nouveau Saint-Laurent offre à cette personne un autre terrain à proximité en échange de ce lot. En 2006, les propriétaires de la maison demandent l'ouverture d'une rue à l'arrière de la propriété. En 2008, M. Charrette les informe que le développeur, qui était d'accord avec une telle ouverture, a changé d'idée. Les propriétaires contactent à plusieurs reprises l'ombudsman de la Ville qui ne retourne pas leur appel. En février 2009, quelqu'un de l'hôtel-de-ville leur conseille d'aller voir le directeur du service d'urbanisme, où ils avaient amorcé leur démarche de contestation. Les propriétaires déclarent leur insatisfaction devant cette manière de traiter les plaintes des citoyens.

Entretemps, la maison a été occupée par des membres de leur famille et ils ont aussi tenté de la vendre. Le développeur du Nouveau Saint-Laurent leur a fait au moins une offre d'achat, qu'ils ont refusée.

Selon les propriétaires, la propriété est dans un état lamentable qu'ils attribuent à des fissures résultant de travaux de dynamitage du développement résidentiel⁸. Ils auraient cessé de l'entretenir en raison des coûts trop élevés des réparations à entreprendre. Selon eux, le fait que la maison soit déserte dévalue la propriété. Par ailleurs, le coût élevé des réparations fait qu'il n'est plus rentable de la louer.

Toutefois, ils ont aussi avancé, lors de la consultation publique, que la maison pourrait être déplacée ailleurs dans l'arrondissement :

« (...) même si la pétition parle de démolir la maison, nous vous proposons une solution gagnant pour tout le monde : la Ville, famille Bélanger et les citoyens du nouveau St-Laurent : qui est de négocier avec la ville le déménagement de cette maison dans un quartier qui mettra en valeur ce monument historique, mais surtout pas au Nouveau St-Laurent »⁹.

Les propriétaires reprochent à la famille Bélanger de leur avoir vendu la maison en 1986 compte tenu de la grande valeur patrimoniale que celle-ci lui confère. Selon eux, les Bélanger ont mis de la pression sur la Ville pour que la maison soit citée. Ils ne sont pas contre la citation mais ils estiment que la maison n'est pas à sa place. D'après eux, les Bélanger eux-mêmes ont affirmé sur leur site web que la maison devrait être déménagée¹⁰. Les propriétaires jugent, enfin, qu'il leur est impossible, vu leur âge, d'assumer 60 % des coûts de restauration de la maison.

Il faut souligner ici que le temps a joué en la défaveur des propriétaires. D'un investissement prometteur, la propriété est passée à un moins bon investissement, en raison du changement de zonage. Par la suite, les propriétaires ont refusé au moins une offre de la part du promoteur du Nouveau Saint-Laurent. Aujourd'hui, ils sont confrontés de surcroît à une demande de citation pour leur propriété, avec laquelle ils sont totalement en désaccord car ils jugent qu'elle est un obstacle à la vente (selon eux, les acheteurs éventuels reculent car ils ne veulent pas de « troubles ») et qu'elle requerra de leur part des investissements qu'ils ne souhaitent pas effectuer.

En somme, les propriétaires disent n'avoir rien contre la citation mais estiment qu'ils n'ont pas à faire les frais de cette dernière. Ils souhaitent se débarrasser du fardeau que représente cette maison en demandant qu'elle soit démolie ou déplacée. Ils considèrent que cette dernière solution est une situation « gagnant-gagnant », pour eux et pour les personnes et instances qui souhaitent citer la maison.

⁸ Note du CPM : La maison est inhabitée depuis quelques années. Aucun entretien n'est effectué sur le bâtiment (ni d'ailleurs sur le terrain). Son aspect extérieur se dégrade peu à peu et elle montre des signes d'abandon.

⁹ Marie Boulos, Lettre déposée en séance, non datée, p. 2.

¹⁰ Ibid, p. 3 (copie d'une page du site Internet de la famille Bélanger en date du 2007-07-05).

2.2 Les préoccupations des résidants du secteur quant à l'impact de la maison sur le quartier adjacent

Les propriétaires ont fait circuler en avril 2009 une pétition réclamant la démolition de la maison et signée par 329 personnes¹¹. Le texte de la pétition est libellé comme suit :

Nous soussigné(e)s demandons à la ville de Saint-Laurent d'autoriser la démolition de la maison sis (sic) au 3900 Bois Franc pour les raisons suivantes :

La maison ne cadre pas avec l'ensemble du développement du quartier résidentiel du Nouveau Saint-Laurent;

Sa présence ne fait que nuire à la valeur de nos propriétés;

Elle n'apporte aucune valeur ajoutée à notre quartier.

Une version en anglais suit, suivie des noms, adresses, numéros de téléphone de même que signatures. Selon les propriétaires de la maison, 97 % des signataires sont des résidants du quartier résidentiel Nouveau Saint-Laurent.

Outre la pétition, sept parmi les 35 résidants du quartier Nouveau Saint-Laurent présents à la consultation publique prennent la parole pour dénoncer la présence de la maison dans le quartier¹². Le premier est le gendre des propriétaires, qui a habité la maison il y a deux ou trois ans. Il témoigne des inconvénients que lui et sa famille ont subis dans une maison inconfortable car mal isolée, humide, etc. Pour lui, celle-ci a déjà possédé un charme, un cachet, lorsqu'elle était entourée par des champs en culture, mais tout cela a disparu avec la nouvelle vocation du quartier.

Les autres intervenants invoquent diverses raisons pour la démolition, dont au premier chef son aspect délabré. La maison est jugée laide, "out of place". On estime qu'elle dépare le quartier environnant. L'aspect de la maison rebute et on craint qu'elle soit vandalisée parce qu'elle est inoccupée (rappelons ici que la maison et le terrain souffrent d'un manque d'entretien visible). L'idée que la maison pourrait être restaurée de manière à retrouver un lustre, voire un prestige, n'est pas abordée. C'est, semble-t-il, jugé impossible. Signalons qu'aucun des opposants n'a fait explicitement mention de la citation ni des effets potentiellement positifs que celle-ci pourrait avoir sur l'état de la maison et le secteur en général.

Un second argument invoqué est que la maison ne cadre pas avec les caractéristiques du Nouveau Saint-Laurent. Certains opposants sont d'avis que la qualité générale du secteur est mise en péril par la maison. Au moins deux résidants ont souligné qu'ils venaient (ou revenaient après plusieurs années) dans Saint-Laurent pour habiter un milieu porté par un

¹¹ Les propriétaires remettent cette pétition à la présidente lors de la consultation publique.

¹² À l'exception du développeur du Nouveau Saint-Laurent, lui-même résident du quartier, toutes ces personnes sont contre la présence de la maison dans le quartier, manifestant leur opposition par des signes manifestes.

concept, le Nouveau Saint-Laurent, et que la maison ne s'intégrait pas à ce concept. Son apparence la rend totalement étrangère à ce secteur où l'homogénéité règne, que ce soit dans les matériaux, le type de propriété, la taille des lots, etc. Cet argument est repris dans la pétition qui demande la démolition de la maison : « la maison ne cadre pas avec l'ensemble du développement du quartier résidentiel du Nouveau Saint-Laurent ».

Certains opposants sont même d'avis que la valeur du secteur est mise en péril par la maison. Ceci est également abordé dans la pétition, formulé de la manière suivante : « Sa présence ne fait que nuire à la valeur de nos propriétés ; elle n'apporte aucune valeur ajoutée à notre quartier ». Les gens qui habitent le Nouveau Saint-Laurent paient beaucoup de taxes, ils devraient être écoutés. La maison n'a pas sa place dans un quartier où tout est nouveau, homogène et jugé de grande qualité (on était prêt à payer plus cher pour habiter dans le Nouveau Saint-Laurent).

Une autre option que la démolition, soit le déplacement de la maison, est évoquée par certains citoyens opposés. Selon certains, si elle était déménagée ailleurs dans l'arrondissement, comme dans le Vieux Saint-Laurent par exemple, cet environnement pourra mieux mettre la maison en valeur¹³. Bref, la préservation de la maison comme patrimoine n'est pas un enjeu aux yeux des opposants. Il suffit de démolir ou de déplacer la maison pour « régler le problème ». De plus, pour certains, s'il y a un enjeu, celui-ci est d'ordre privé. La maison réfère à l'histoire de la famille Bélanger et non à celle de la paroisse de Saint-Laurent, voire de Montréal ou du Québec rural. Les intervenants opposés à sa citation jugent que les Bélanger devraient comprendre que la maison ne leur appartient plus même si leurs souvenirs leur appartiennent. Certains reprochent aux Bélanger d'avoir vendu la maison étant donné qu'elle a tant de valeur à leurs yeux.

Le développeur du Nouveau Saint-Laurent est d'un avis différent des autres intervenants habitant le quartier. Selon lui, celle-ci pourrait être déplacée mais non démolie. Il affirme avoir fait plusieurs offres aux propriétaires pour acheter la maison. Il annonce son intention de la conserver sur place et de la restaurer s'il réussissait à l'acheter, mais refuse de dévoiler la vocation qu'il souhaiterait donner à la propriété par la suite.

2.3 La valeur de la maison et du site comme témoin du passé rural de Montréal

Six personnes, dont quatre membres de la famille Bélanger et deux représentants du Conseil des monuments et sites du Québec, interviennent en faveur de la citation de la maison.

¹³ Note du CPM : La présidente précise alors que, selon les règles internationales sur la préservation des bâtiments patrimoniaux, la préservation du patrimoine inclut le maintien du monument sur son site d'origine. On ne déménage pas un bâtiment, sauf en cas de force majeure.

Le premier argument invoqué est la valeur patrimoniale indéniable de la propriété. Pour la famille, la rareté de la maison (la dernière dans ce territoire) est un facteur prépondérant dans sa valeur. Elle possède également une valeur historique importante du fait que le propriétaire de la maison était échevin et que la maison a abrité le bureau de la municipalité de la paroisse de Saint-Laurent entre 1950 et 1953. Au cours de cette période, les comptes de taxes ont été envoyés aux résidants depuis cette maison. Celle-ci doit être conservée parce qu'elle témoigne du Québec rural et tout particulièrement de l'histoire de la Paroisse de Saint-Laurent.

Un des Bélanger dit comprendre les gens qui n'ont aucun intérêt pour le patrimoine et estime qu'il appartient aux pouvoirs publics de prendre soin du bien collectif. Par ailleurs, la maison ne doit pas être conservée parce qu'elle témoigne de l'histoire de leur famille mais bien parce qu'elle fait partie du patrimoine collectif.

Déplorant l'état de la maison, une personne fait valoir le fait qu'elle serait encore aujourd'hui salubre et adéquate si elle avait été entretenue et sécurisée et qu'elle serait alors bien moins menaçante.

Un des membres de la famille Bélanger a consacré trois ans à la rédaction d'un dossier sur la généalogie des Robert et des Bélanger¹⁴. Ce dossier a été remis à Héritage Montréal, à la Fédération des sociétés d'histoire du Québec, à l'Association des Propriétaires de Maisons Anciennes du Québec et à la Commission des Monuments et Sites du Québec. Il propose un amendement au chapitre II du règlement de citation, au point c portant sur la valeur documentaire de la maison. Selon les documents qu'il a analysés, une maison pourrait avoir été construite bien avant la période située entre 1803 et 1806, époque de construction de la maison de pierre. De plus, au point d, il questionne l'affirmation selon laquelle « deux générations de Robert et cinq générations de Bélanger » auraient habité la propriété. Il s'agirait plutôt de quatre générations de Bélanger.

Pour les deux membres du Conseil des monuments et sites du Québec qui sont présents, et qui interviennent à la toute fin de la séance (en plus de faire parvenir un mémoire au CPM), il est évident que cette maison doit être préservée et qu'elle ne doit pas être déménagée, car elle a une grande valeur patrimoniale, tant symbolique et historique. L'un d'eux souligne que le grand terrain plat est facile à aménager. On pourrait envisager une intervention contemporaine, suivant l'exemple d'autres cas qui ont permis d'améliorer le confort des monuments historiques habités. Il cite le cas d'un ajout, conçu par l'architecte Pierre Thibault, à l'arrière d'une maison ancienne située sur le boulevard Gouin près du Sault-au-Récollet, connue sous le nom de La Flouve. À son avis, la qualité de ce précédent permet d'envisager une nouvelle vie pour une maison de ce type.

¹⁴ On peut trouver des informations sur la maison sur le site Internet consacré à la généalogie de la famille Bélanger : www.famillesbelanger.com : les Bélanger à Ville Saint-Laurent.

Conclusion

La consultation publique tenue sur le projet de règlement visant la citation de la maison Robert-Bélanger à titre de monument historique en vertu de la LBC (chapitre IV) permet de constater que la citation est loin de faire l'unanimité.

Pour les propriétaires et leur famille, le gain anticipé à l'achat de la propriété ne s'est pas matérialisé et ils s'estiment lésés. La citation est pour eux un obstacle de plus dans la rentabilisation de leur investissement.

Quant aux autres opposants, l'impression générale qui se dégage est que la citation n'est pas un enjeu pour eux mais que c'est l'intégration de la propriété au quartier du Nouveau Saint-Laurent qui pose problème. L'impact positif que pourrait avoir la citation (ou plus simplement le changement de propriétaire) sur cette propriété ne semble pas faire partie des possibilités envisageables. Ils n'évoquent ni l'amélioration possible de son aspect général (due à un meilleur entretien du bâtiment et du terrain et à des aménagements paysagers de qualité), ni l'augmentation de la sécurité si la maison était habitée. Ils ne s'intéressent ni aux motifs de la citation ni aux conditions de conservation et de mise en valeur qui sont détaillées dans le règlement de citation. Ils ne posent pas de questions sur la vocation future de la propriété ni sur sa gestion, bien que des élus et des fonctionnaires municipaux soient présents.

Pour les quelques intervenants en faveur de la citation, il est clair que cette maison doit être conservée, et ce dans l'intérêt collectif. Autant l'intérêt patrimonial de la maison est jugé peu important pour les opposants, autant il est évident pour les intervenants qui sont en faveur, tant les membres de la famille Bélanger que les deux autres intervenants.

Enfin, signalons qu'outre le présent rapport sur la consultation publique relative à la citation de cette maison, le CPM a préparé un avis (A09-STL-01) sur l'à propos de cette dernière et sur le projet de règlement à l'intention du comité exécutif et du conseil de la ville. Cet avis est transmis en même temps que le présent rapport.



Marie Lessard
Commissaire



Claude Rocheleau
Commissaire

RÉFÉRENCES

- Bessière, Arnaud et Valérie D'Amour. *Étude historique et patrimoniale de la maison Robert, 3900-3902, chemin du Bois-Franc, arrondissement de Saint-Laurent*. Montréal, juillet 2008.
- Boulos, Marie. *Document déposé lors de la consultation publique*. Montréal, avril 2009.
- Boulos, Samir. *Document déposé lors de la consultation publique*. Montréal, avril 2009.
- Communauté urbaine de Montréal. *Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal; architecture rurale*. Montréal, 1986.
- Ville de Montréal. Arrondissement de Saint-Laurent. Règlement RCA08-08-001.
- Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise). *Évaluation du patrimoine urbain – arrondissement de Saint-Laurent*. Montréal, 2005.
- Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise). *Analyse de la valeur patrimoniale de la maison Robert-Bélanger, 3900-3902, chemin du Bois-Franc, arrondissement de Saint-Laurent*. Montréal, août 2008.
- Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise). *Évaluation de la recevabilité : demande de citation de la maison Robert, 3902, chemin du Bois-Franc, dans l'arrondissement de Saint-Laurent*. Montréal, août 2008.
- Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise). *La maison Robert-Bélanger, projet de citation à titre de monument historique*. Montréal. 20 avril 2009 (Présentation PowerPoint, disponible sur le site Internet du CPM (ville.montreal.qc.ca/cpm)).
- Ville de Montréal. Sommaire décisionnel *1084615003 et projet de règlement*, Montréal, août 2008.

Site web

www.famillesbelanger.com : les Bélanger à Ville Saint-Laurent.

Annexe 1 : Documentation diffusée sur le site Internet du conseil du patrimoine de Montréal

Projet de règlement :

- voir l'annexe 3

Démarche

- Mandat du conseil de la Ville
- Sommaire décisionnel et interventions
- Avis public dans *Le Devoir*
- Avis public dans *The Gazette*
- Avis public dans le *Magazine de L'Île-des-Soeurs*

Documentation attenante

- voir la liste des références, p. 21.

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
- Dépliant sur le fonds du patrimoine culturel québécois

Annexe 2 : Liste des intervenants

(par ordre d'inscription) :

Marie Boulos, co-proprétaire de la maison

Anthony Rizk, ancien résidant de la maison et gendre de la co-proprétaire

Loutfi Tawfik, résidant du nouveau Saint-Laurent

René Tawfik, résidant du nouveau Saint-Laurent

Samir Boulos, co-proprétaire de la maison

André Bélanger, descendant de la famille Bélanger

Marc Bélanger, descendant de la famille Bélanger

Shaker Tawfik, résidant du nouveau Saint-Laurent

Pierre Bélanger (1), descendant de la famille Bélanger

Magda Kebbe, résidante du nouveau Saint-Laurent

Helen Voukelatos, résidante du nouveau Saint-Laurent

Pierre Bélanger (2), descendant de la famille Bélanger

Rocco Di Zazzo, promoteur immobilier du nouveau Saint-Laurent

Marlène Boulos, fille des co-proprétaires

Louis-Guy Bégin, membre du Conseil des monuments et sites du Québec

Gaétane Dufour, historienne de l'art

Annexe 3 : Liste des documents déposés

1. Lors de la consultation publique

- Version papier de l'intervention de Mme Marie Boulos
- Version papier de l'intervention de M. Samir Boulos
- Pétition déposée par Mme Marie Boulos

Au Conseil du patrimoine de Montréal

- Lettre de Sylvia Oljemark, présidente, Le regroupement des citoyens de Saraguay, Groupe-membre de la Coalition Verte (20 avril 2009)
- Avis du Comité *Avis et prises de positions*, région de l'ouest du Québec, Conseil des monuments et sites du Québec (30 avril 2009)

Annexe 4 : Règlement sur la citation

VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT XX-XXX

RÈGLEMENT SUR LA CITATION À TITRE DE MONUMENT HISTORIQUE DE LA MAISON ROBERT-BÉLANGER, SITUÉE AU 3900-3902, CHEMIN DU BOIS- FRANC

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 Robert-Bélanger, située au 3900-3902, chemin du Bois-Franc, ainsi que le terrain sur lequel elle est implantée tel qu'illustré à l'annexe A, sont cités à titre de monument historique.
- 2.** La désignation cadastrale du monument historique cité est la suivante : les lots 3 067 406 et 3 227 416 du cadastre du Québec.

CHAPITRE II MOTIFS DE LA CITATION

3. La Ville cite la maison Robert-Bélanger en raison des motifs suivants :

- 1° la valeur documentaire de la maison Robert-Bélanger :
 - a) érigée sur une terre agricole exploitée par plusieurs générations de Robert et de Bélanger, la maison Robert-Bélanger témoigne des activités agricoles qui ont prévalu avant l'urbanisation de la côte Saint-Louis-du-Bois-Franc et de l'île de Montréal;
 - b) la maison Robert-Bélanger est une des deux dernières maisons de ferme subsistant sur l'ancien chemin de la côte Saint-Louis-du- Bois-Franc;
 - c) construite entre 1803 et 1806, la maison Robert-Bélanger se situe parmi les plus anciennes maisons de ferme de Montréal et les plus anciennes constructions de l'arrondissement de Saint-Laurent;
 - d) habitée par deux générations de Robert et cinq générations de Bélanger, elle est une bonne illustration historique d'une pratique

courante à l'époque dans les milieux ruraux au Québec, soit la transmission d'une propriété par le biais de la donation de père en fils;

- 2° la valeur architecturale de la maison Robert-Bélanger :
- a) la maison Robert-Bélanger est représentative des maisons de ferme en pierre construites sur l'île de Montréal au début du XIX^e siècle;
 - b) la maison Robert-Bélanger possède un bon degré d'authenticité et a conservé sa volumétrie et ses principales caractéristiques architecturales d'origine telles que les ouvertures et les matériaux de parement;
 - c) l'adjonction en bois construite au début du XX^e siècle derrière la maison témoigne de l'évolution de celle-ci et de son adaptation aux besoins de ses occupants en permettant la cohabitation de deux familles;
- 3° la valeur contextuelle de la maison Robert-Bélanger :
- a) la maison Robert-Bélanger est implantée sur un terrain dont l'aménagement rappelle le caractère rural d'autrefois du secteur et favorise la mise en valeur de la maison;
 - b) cette ancienne maison de ferme est érigée le long du chemin du Bois-Franc, un des tracés fondateurs de l'île de Montréal qui desservait les terres agricoles de la côte Saint-Louis-du-Bois-Franc;
 - c) la maison Robert-Bélanger constitue un point de repère physique contrastant avec le cadre bâti environnant récent;
- 4° la valeur symbolique de la maison Robert-Bélanger :
- a) la maison Robert-Bélanger symbolise l'appropriation de la terre à des fins agricoles par des familles de cultivateur pendant plus de deux siècles;
 - b) par sa donation de génération en génération, elle symbolise la pratique courante au Québec dans les modes de transmission du patrimoine familial en milieu rural aux XVIII^e et XIX^e siècles;
 - c) la maison Robert-Bélanger constitue la dernière maison de ferme en pierre de l'ancienne côte Saint-Louis-du-Bois-Franc.

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.

Avant de décider d'une demande d'autorisation, le conseil prend l'avis du comité consultatif.

Toute personne qui pose l'acte prévu au premier alinéa doit se conformer aux conditions que peut déterminer le conseil dans son autorisation.

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 en pierre.

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;
- 2° l'emplacement, la forme et les dimensions des ouvertures dans les murs de maçonnerie;
- 3° la nature, la texture, la couleur et l'appareillage de la maçonnerie des murs gouttereaux, des murs pignons, des souches de cheminées;
- 4° les éléments de menuiserie autour des ouvertures;
- 5° la forme du toit à deux versants et les lucarnes;

9. Sont également autorisés les travaux suivants :

- 1° les travaux qui consolident l'aspect actuel du bâtiment;
- 2° les travaux qui restituent l'aspect d'origine du bâtiment au regard, notamment, de la composition architecturale, des éléments architecturaux, des matériaux et des techniques constructives, une telle restauration devant s'appuyer sur une recherche documentaire rigoureuse;
- 3° les modifications à la volumétrie ou ajouts d'éléments tels que galerie ou terrasse aux conditions suivantes :
 - a) toute modification à la volumétrie ou ajout doit être justifié par l'adaptation du bâtiment à un usage compatible avec ses qualités et caractéristiques, et ce, en vue d'en assurer la pérennité;
 - b) toute modification à la volumétrie ou ajout doit respecter l'implantation initiale et ne pas altérer la lecture d'ensemble de la volumétrie. L'élément ajouté doit apparaître comme secondaire par rapport au corps principal du bâtiment;
 - c) toute modification à la volumétrie ou ajout doit s'harmoniser avec le bâtiment original, s'inspirer du processus traditionnel d'agrandissement et de transformation des anciennes maisons de ferme et s'inspirer des façons de faire traditionnelles, et ce, tant dans les formes que l'implantation, les détails, les matériaux et les techniques mises en oeuvre;
 - d) l'intervention doit porter la marque de son époque pour subtilement la distinguer de la construction initiale;
 - e) toute modification à l'adjonction en bois doit être précédée d'une évaluation plus approfondie de la valeur historique et architecturale de celle-ci afin de mieux définir son intérêt patrimonial et de guider les interventions;
- 4° les travaux de mise aux normes requis par un projet assurant la mise en valeur pérenne du monument historique cité, incluant le recours aux mesures différentes si opportun.

**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;
- 3° son traitement architectural doit être compatible avec les éléments observés sur le monument historique cité, sans nécessairement les imiter.

SECTION III

AMÉNAGEMENT DU SITE

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 et au maintien du caractère rural du lieu en conservant les grands arbres et l'aménagement paysager simple du site.

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
DÉLIMITATION DU TERRITOIRE DU MONUMENT HISTORIQUE DE LA MAISON
ROBERT-BÉLANGER

Dossier no:1084615003

