
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine*.

Démolition et réhabilitation – Maison Robert-Bélanger

A12-STL-01

| | |
|-----------------------------|---|
| Localisation : | 3900-3902, chemin du Bois-Franc Arrondissement de Saint-Laurent |
| Reconnaissance municipale : | Monument historique cité en 2009 Maison identifiée au Plan d'urbanisme comme « Bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle » |
| Autres : | Inscrite au Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal. Répertoriée dans l'Inventaire des anciennes maisons de ferme de l'île de Montréal et de l'île Bizard. |

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis à la demande de l'arrondissement de Saint-Laurent sur le projet de réhabilitation du monument historique cité, notamment sur la démolition de l'annexe attenante à la maison ainsi que du garage.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à réhabiliter la maison Robert-Bélanger pour en faire la Maison du développement durable et du patrimoine de l'arrondissement de Saint-Laurent. Cette Maison abriterait notamment les locaux du Centre de recherche et d'action pour le bien-être environnemental (C.R.A.B.E.) et servirait de halte pour les utilisateurs de la piste multifonctionnelle qui longe la propriété (en été et en hiver). L'arrondissement envisage également de l'utiliser pour présenter des expositions d'œuvres d'artistes locaux en lien avec l'histoire, le patrimoine et le développement durable.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement.

*Règlements de la Ville de Montréal 02-136 et 02-136-1

CONTEXTE ET HISTORIQUE DES LIEUX¹

La maison Robert-Bélanger est érigée en bordure du chemin du Bois-Franc, autrefois nommé le chemin de la côte Saint-Louis-du-Bois-Franc, dans un secteur longtemps consacré à l'agriculture. Construite entre 1803 et 1806, elle fait partie des cinquante plus anciennes maisons de ferme de l'île de Montréal et des plus anciennes constructions de l'arrondissement de Saint-Laurent. Le cultivateur Joachim Robert acquiert en 1754 et en 1756 des lots qu'il cède par la suite à son fils Michel au cours des années 1760 et 1770. Celui-ci exploite la propriété jusqu'au début du XIXe siècle. En 1803, Michel Robert et son épouse cèdent à leur fils Joseph leur terre de la côte Saint-Louis « dont un morceau est un verger complanté de 45 arbres pommiers avec une maison grange et écuries en bois dessus construits » (BPTÉ, p. 13). Suite à cette cession, Joseph Robert entreprend la construction de l'actuelle maison en pierre, qui se caractérise par un rez-de-chaussée peu dégagé du sol, un plan presque carré et une toiture à deux versants percée de lucarnes. Le couple Robert-Bergeron exploite la ferme familiale jusqu'au décès de Joseph fils en 1847, à la suite de quoi la propriété passe par un jeu d'alliance à la famille Bélanger. Vers les années 1930, la maison est agrandie avec la construction d'une adjonction en bois de deux étages à l'arrière du carré en pierre et un garage détaché est construit antérieurement aux années 1950 derrière la maison. En 1953 et 1954, des parties du lot sont vendues par Émile Bélanger, qui demeure propriétaire de la maison jusqu'à sa mort en 1982. Le lot sur lequel est implantée la maison se limite aujourd'hui à la partie qui était occupée par la maison et l'ensemble des bâtiments de ferme dans les années 1940. En 1986, la vente de la propriété par les héritiers d'Émile Bélanger met fin à près de 140 ans d'occupation de celle-ci par cette famille. Aujourd'hui, la propriété compte plusieurs arbres matures dont trois pommiers qui pourraient être les derniers témoins d'un verger, visible sur une photo aérienne datant de 1947, et un alignement d'érables argentés en bordure du chemin du Bois-Franc. Les bâtiments secondaires ont tous disparu au fil du temps à l'exception du garage, qui est en très mauvais état.

Avec l'urbanisation de l'île de Montréal, le secteur dans lequel est située la maison est devenu très accessible; il est aujourd'hui desservi par deux autoroutes (13 et 40) et de grands boulevards (Henri-Bourassa et Thimens). Un nouveau quartier, le Nouveau Saint-Laurent, formé principalement de grandes maisons individuelles isolées et jumelées, s'est rapidement développé autour de la propriété. Ce quartier est immédiatement à l'ouest d'un autre quartier récent, Bois-Franc.

Une demande de citation de la maison Robert a été déposée à la Ville de Montréal par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Saint-Laurent, en vertu des pouvoirs conférés à la municipalité par la Loi sur les biens culturels. Cette demande a été analysée par le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise (BPTÉ) de la Ville qui a mandaté deux consultants pour réaliser une étude historique et patrimoniale² de la maison Robert. Cette étude, déposée en juin 2008, a permis de confirmer l'intérêt patrimonial de la propriété. En août de la même année, le BPTÉ a réalisé l'*Analyse de la valeur patrimoniale de la maison Robert-Bélanger*, faisant la synthèse des valeurs patrimoniales de cette propriété. L'évaluation de la recevabilité de la demande de citation de la maison Robert-Bélanger par le BPTÉ et par le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a mené à une recommandation positive quant à la poursuite du processus de citation. Suite à la séance publique tenue

¹ Source : Ville de Montréal, Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, août 2008. *Analyse de la valeur patrimoniale de la maison Robert-Bélanger. 3900-3902, chemin du Bois-Franc, arrondissement de Saint-Laurent.* 20 p.

² Source : Bessière, A. et V. D'Amour, juillet 2008. *Étude historique et patrimoniale de la maison Robert, 3900-3902, chemin Bois-Franc, arrondissement de Saint-Laurent.* Rapport présenté au Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal. 40 p. + annexes.

par le CPM le 20 avril 2009, consacrée à la présentation du projet de citation de la maison et à l'audition des représentations des personnes et organismes désirant s'exprimer sur ce projet, le conseil de la ville adoptait le règlement de citation de la propriété le 15 juin 2009. L'arrondissement de Saint-Laurent a acquis la propriété en novembre 2010.

ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a reçu le 27 février 2012 deux représentantes de la Ville, la première architecte à la Division de l'art public et de la mise en valeur du patrimoine à la Direction de la culture et du patrimoine, et la seconde architecte à l'arrondissement de Saint-Laurent. Ces dernières lui ont présenté le projet envisagé pour la propriété. L'arrondissement de Saint-Laurent souhaite y localiser des équipements et services destinés à la collectivité locale, notamment le Centre de recherche et d'action pour le bien-être environnemental (C.R.A.B.E.), et réaliser divers aménagements extérieurs reliés aux activités éducatives du C.R.A.B.E. et à l'utilisation de la piste multifonctionnelle qui longe la propriété à l'est. Un ou des liens vers la piste multifonctionnelle sont prévus ainsi qu'un rappel de l'ancien verger et de l'usage agricole du lieu ainsi que la mise en valeur des vestiges archéologiques découverts lors de fouilles récentes. La piste multifonctionnelle a été implantée à l'automne 2011 mais les aménagements à ses abords dans la partie adjacente à la propriété Robert-Bélanger seront réalisés ultérieurement, dans la foulée des recommandations faites par le CPM. Ce dernier a en effet recommandé, dans une note transmise à l'arrondissement le 17 octobre 2011, la réalisation d'un projet d'ensemble sur les deux terrains qui mette en valeur le monument historique cité.

Trois scénarios de réhabilitation de la maison Robert-Bélanger aux fins des activités envisagées par l'arrondissement et élaborés dans une étude intitulée *Programme de travail - Projet de restauration de la Maison Robert-Bélanger - 3902 chemin du Bois-Franc. Arrondissement Saint-Laurent*³, ont été présentés au CPM pour avis lors de sa réunion du 27 février. Ces scénarios proposent tous les trois la réhabilitation du carré original de la maison pour y loger des espaces publics et des services, soit notamment l'accueil des visiteurs et des toilettes publiques au rez-de-chaussée et des bureaux et salles de réunions à l'étage. La superficie totale du carré original de la maison est suffisante pour les besoins anticipés à court terme. Le premier scénario prévoit la démolition de l'annexe construite dans les années 1930. Le second scénario prévoit la réhabilitation de cette annexe. Le troisième scénario comporte la démolition de cette annexe et son remplacement par une nouvelle annexe (qui pourrait être réalisée dans une phase ultérieure en fonction des besoins). L'arrondissement souhaite également obtenir l'avis du CPM sur la démolition du garage.

Le CPM rappelle d'abord qu'il a appuyé la citation de la maison Robert-Bélanger à titre de monument historique pour les raisons suivantes (avis A09-STL-01) :

- l'ancienneté, la rareté et l'authenticité de la maison et, tout particulièrement, la conservation des caractéristiques reliées à la fonction agricole;
- le paysage patrimonial des lieux;
- le patrimoine naturel de la propriété, soit les arbres qui possèdent un caractère remarquable dû à leur âge, leur rareté et leur valeur de témoin du passé agricole de la maison.

³ Les architectes FABG, AECOM Consultants Inc., Vlan Paysages. Décembre 2011. *Programme de travail. Projet de restauration de la Maison Robert-Bélanger. 3902 chemin du Bois-Franc. Arrondissement Saint-Laurent*. Rapport déposé à la Direction des stratégies et des transactions immobilières, Ville de Montréal. 54 p. + annexes.

Dans son avis, le CPM a souligné le potentiel de la propriété pour divers usages étant donné la grande superficie du terrain, la localisation de la maison en bordure de rue et la cohabitation de la propriété avec des espaces publics (parcs locaux, piste multifonctionnelle). Il a souhaité que cette dernière trouve preneur le plus rapidement possible afin de sécuriser la maison à long terme et d'assurer qu'elle serait restaurée et pourrait ainsi contribuer positivement et pleinement à la qualité de vie dans l'arrondissement. Enfin, il a estimé qu'une fois restaurée, la maison aurait un apport positif à la qualité du paysage du quartier.

Ainsi, le CPM est d'avis que la nouvelle fonction envisagée par l'arrondissement pour cette propriété patrimoniale est tout à fait appropriée. Il est heureux de constater que les résidents de l'arrondissement et les visiteurs auront accès à une des rares propriétés témoignant de l'occupation agricole en territoire montréalais. Il estime également que les aménagements extérieurs requis, tant pour les activités d'éducation que pour l'utilisation de la piste multifonctionnelle, vont à la fois bénéficier de la valeur patrimoniale de la propriété et participer à sa mise en valeur.

Plus spécifiquement, certains aspects ont davantage retenu l'attention du CPM et font l'objet de son analyse. Ces aspects sont : (1) les interventions à réaliser sur la maison, l'annexe et le garage, (2) les aménagements extérieurs et (3) la commémoration et l'interprétation.

1. Les interventions à réaliser sur la maison, l'annexe et le garage

Le CPM s'attend d'abord à ce que les ajouts à apporter (balcon, porte, etc.) soient conçus dans le respect de la maison, en évitant d'emprunter des styles qui appartiennent à d'autres bâtiments. C'est pourquoi il estime qu'un dossier de référence devrait être constitué, à partir notamment du dossier historique réalisé dans le cadre de la citation de la propriété et d'enseignements tirés de précédents tels que les travaux récents sur les maisons de ferme montréalaises⁴. En permettant de mieux comprendre les caractéristiques qui contribuent à la valeur patrimoniale de la maison (détails de construction, vestiges archéologiques, arbres remarquables, aménagements témoignant du passé agricole tels que l'ancien chemin menant aux bâtiments agricoles, etc.), ce dossier de référence servirait à établir une stratégie de conservation pour l'ensemble de la propriété et ce, avant d'entreprendre les étapes subséquentes du projet de réhabilitation. À titre d'exemple, dans le cadre de la réhabilitation récente de la maison Brignon-dit-Lapierre, des informations obtenues lors des travaux sur la maison ont apporté des indications précieuses pour la reconstruction du balcon avant.

Une telle stratégie avait été proposée, dans le cadre de l'évaluation de la recevabilité de la propriété réalisée en avril 2009 par le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise (BPTÉ) en vue de l'attribution du statut de monument historique⁵. Le BPTÉ recommandait alors non seulement de réaliser une étude complémentaire permettant « d'approfondir les différentes thématiques abordées dans l'étude de recevabilité, principalement les volets historique et architectural » (p. 15) mais aussi la réalisation d'un inventaire archéologique (déposé depuis) et d'une stratégie de restauration de la maison de même que l'élaboration d'outils d'interprétation. Cette stratégie de restauration serait « basée sur le choix d'un usage compatible, sur les données historiques complètes, sur une connaissance poussée de l'état physique des différentes composantes architecturales, de même que sur les données archéologiques (pouvant

⁴ On pense notamment à la réhabilitation de la maison Brignon-dit-Lapierre pour des usages collectifs, terminée à l'automne 2011.

⁵ Ville de Montréal, Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, avril 2009. *Évaluation de la recevabilité. Maison Robert, 3902, chemin du Bois-Franc, Saint-Laurent*. 16 p. (disponible sur le site Internet du CPM à l'adresse suivante : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/CONS_PAT_MTL_FR/MEDIA/DOCUMENTS/EVALUATION_RECEVABILITE_MAISON_ROBERT.PDF)

nous renseigner sur la construction d'origine, les modifications au bâtiment, l'état des fondations, la quincaillerie d'architecture souvent trouvée dans les sondages archéologiques, etc.) » (p. 15). Le CPM rappelle que le règlement de citation de la propriété apporte des orientations précises pour la conservation et la mise en valeur des lieux sur lesquelles devrait s'appuyer cette stratégie (règlement 09-035).

Dans l'attente d'une telle stratégie, le CPM est mal à l'aise avec les esquisses présentées dans l'étude sur le projet de réhabilitation de la Maison Robert-Bélanger⁶, qui indiquent des balcons, portes, fenêtres et auvents dont la pertinence ne peut pas encore être évaluée. Au stade actuel du projet, il suggère plutôt de s'en tenir à des principes généraux afin d'éviter que des interprétations erronées conduisent à l'altération de certains éléments caractéristiques contribuant à la valeur patrimoniale de la propriété.

Le CPM signale en outre que le principal utilisateur des lieux envisagé actuellement, le C.R.A.B.E., pourrait éventuellement être remplacé par d'autres occupants ayant d'autres besoins. Le projet de réhabilitation doit ainsi s'adapter au lieu et non l'inverse, et la rénovation des intérieurs doit être réalisée de manière à ce que les utilisateurs et visiteurs sentent qu'ils se trouvent dans la maison Robert-Bélanger et non dans des lieux publics anonymes.

Enfin, le CPM est d'accord avec le scénario A préconisé par les représentantes de la Ville, soit la démolition de l'annexe. Il estime comme elles que cette dernière n'est pas un élément caractéristique qui contribue suffisamment à la valeur patrimoniale de la maison pour justifier sa conservation. Il est également en accord, pour les mêmes raisons, avec la démolition du garage.

2. Les aménagements extérieurs

Bien que le projet d'aménagement extérieur soit peu avancé, certaines grandes orientations sont déjà proposées. D'abord, le CPM estime pertinent le rappel de l'ancien verger et, à cette fin, la conservation et la mise en valeur des quelques pommiers toujours sur les lieux. Cette proposition tire en outre profit des espaces disponibles de part et d'autre de la piste multifonctionnelle, et ainsi crée des points de vue vers la maison et agrandit la superficie des lieux. Le CPM approuve également la localisation proposée des activités sur le terrain, qu'il juge respectueuse de la valeur des lieux, incluant la localisation au fond de la propriété d'un lien entre la piste multifonctionnelle et la rue Céline Marier, où il gêne le moins possible. Ces orientations ainsi que celle de conserver et mettre en valeur les arbres d'intérêt de la propriété respectent les règles préconisées dans le règlement de citation, à l'effet que l'aménagement paysager doit contribuer « au maintien du caractère rural du lieu et des caractéristiques paysagères du site, notamment les alignements d'arbres, l'entrée charretière, l'allée menant à la porte principale et les arbres matures implantés sur le site, dont les érables argentés et les pommiers » (p. 5). Le CPM est également d'accord avec la conservation des arbres des différentes époques, à la condition que ceux-ci ne nuisent pas à la lisibilité des éléments contribuant à la valeur patrimoniale du lieu. Par exemple, la conservation d'une jeune friche créant un écran visuel en fond de lot pourrait produire des impacts sur des perspectives visuelles d'intérêt, impacts qu'il faut évaluer. Par ailleurs, le CPM s'inquiète de ce qu'aucun stationnement hors-rue n'ait été prévu à proximité d'un bâtiment dont la vocation sera publique et pour lequel on visera l'accès universel. En somme, pour le CPM, les orientations préconisées semblent contribuer à la valeur patrimoniale du lieu; toutefois, elles doivent être validées et précisées au sein de la stratégie globale de conservation et ce, avant les interventions sur le site.

⁶ Source : Les architectes FABG, AECOM Consultants Inc., Vlan Paysages. Décembre 2011 (voir note 3).

Le CPM estime souhaitable de mettre en valeur l'ensemble des vestiges archéologiques, d'autant plus que les fouilles récentes sur les propriétés des autres maisons de ferme citées n'ont mis au jour aucun vestige d'intérêt. Il signale que la mise en valeur de ces vestiges aura sans doute une incidence sur les aménagements extérieurs proposés.

Enfin, le CPM souhaite situer la conservation et la mise en valeur de la maison Robert-Bélanger dans le contexte du chemin du Bois-Franc. Il signale que ce dernier date du Régime français (nommé alors chemin de la côte Saint-Louis-du-Bois-Franc) et est considéré comme un tracé fondateur de Montréal. Alors qu'on dénombrait encore une vingtaine de maisons de ferme dans les années 1940⁷, seule la maison Robert-Bélanger subsiste aujourd'hui. De plus, le quartier du « Nouveau Saint-Laurent » se construit peu à peu tout autour en complète négation de la valeur patrimoniale des lieux et en tournant le dos au chemin. C'est donc dire l'importance de la maison Robert-Bélanger pour se remémorer l'ancien chemin rural.

3. La commémoration et l'interprétation

Les grandes orientations du projet de réhabilitation, encore préliminaires, visent le rappel du verger et de l'usage agricole ainsi que la mise en valeur des vestiges archéologiques. Le CPM estime, dans la foulée des recommandations formulées par le BPTÉ en 2009, qu'un programme de commémoration et d'interprétation de la vocation ancienne de cette propriété devrait être développé. Le dossier de référence à constituer pour la conservation et la mise en valeur des lieux (voir point 1) devrait aussi inclure le volet commémoratif. Éventuellement, ce programme pourrait être élargi pour traiter de l'ancien village de Saint-Laurent et des témoins des pratiques agricoles ancestrales montréalaises (en référence notamment aux autres maisons de ferme citées à titre de monuments historiques). De plus, comme le changement d'usage de la maison confèrera un caractère public à l'ensemble, une stratégie de communication s'adressant tant aux personnes qui fréquenteront le lieu qu'à un public plus large doit être développée. Par exemple, certaines interventions comme le rappel du verger ancien devraient être perceptibles à partir du domaine public. De plus, les études patrimoniales et les informations historiques relatives au site pourraient être accessibles aux visiteurs.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) se réjouit de la réhabilitation de la maison Robert-Bélanger et de sa réutilisation à des fins publiques et didactiques. Il émet un avis favorable au projet, estimant que celui-ci contribuera à pérenniser ce monument historique et que les usages envisagés sont compatibles avec la valeur patrimoniale de la maison et de son terrain. Il appuie le choix du scénario A, impliquant la démolition de l'annexe, ainsi que la démolition du garage, considérant que ces éléments ne contribuent pas suffisamment à la valeur patrimoniale d'ensemble pour justifier leur conservation. Il émet les recommandations suivantes :

- Réaliser un dossier de référence pour la conservation et la mise en valeur de la propriété et élaborer une stratégie à cet égard, en cohérence avec le règlement de citation et avant d'amorcer quelque intervention. Notamment, adapter les caractéristiques du projet au lieu et non l'inverse et éviter la conception d'éléments empruntés à d'autres bâtiments.

⁷ Source : Bessière et D'Amour, 2008 (voir note 2), p. 8.

- Réaliser un plan d'aménagement des espaces extérieurs qui intègre la propriété et la partie adjacente traversée par la piste multifonctionnelle et qui s'inscrit dans la stratégie de conservation et de mise en valeur de la propriété, incluant les vestiges archéologiques.
- Élaborer un programme de commémoration et d'interprétation mettant en valeur la vocation agricole de la propriété, l'ancien village de Saint-Laurent ainsi que les témoins du patrimoine agricole montréalais.
- Mettre la documentation assemblée lors de la citation de la propriété et du projet de réhabilitation à la disposition du public.

Le CPM souhaite revoir le projet de réhabilitation lorsqu'il sera plus élaboré.

La présidente,

Original signé

Marie Lessard

Le 6 mars 2012.