
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

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

Agrandissement et transformation – Maison D'Ailleboust-De Manthet

A13-IB-01

Localisation : Arrondissement de l'Île-Bizard – Sainte-Geneviève

Reconnaissance municipale : Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Noyau villageois de Sainte-Geneviève

Reconnaissance provinciale : Monument historique reconnu (1975), classé à titre d'immeuble patrimonial (2012)

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis à sa demande, compte tenu de la valeur patrimoniale exceptionnelle de l'ensemble et afin d'assurer un suivi suite à l'émission d'un premier avis sur ce projet en juin 2012.

NATURE DES TRAVAUX¹

Le projet consiste à transformer la maison pour y aménager des locaux commerciaux locatifs au rez-de-chaussée, une clinique dentaire au deuxième étage et un logement locatif au troisième. Le garage constituant actuellement l'aile latérale gauche du bâtiment est transformé en espace de travail et la terrasse située au-dessus de ce garage est remplacée par une construction. Un ascenseur et un nouvel escalier de secours sont ajoutés à l'arrière du bâtiment. Le réaménagement de l'allée véhiculaire en hémicycle et du terrain arrière est proposé pour implanter 20 cases de stationnement et un nouvel accès véhiculaire à partir de la rue de la Caserne. La démolition d'une dépendance située à proximité d'une entrée de service accessible depuis la rue de la Caserne est également prévue.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement doit donner son avis sur le projet. La maison, reconnue à titre de monument historique depuis 1975, a fait l'objet d'une intention de classement en juillet 2012. Elle a été classée à titre d'immeuble patrimonial (le classement vise la maison, incluant les intérieurs, mais non le terrain) en octobre 2012 à l'entrée en vigueur de la *Loi sur le patrimoine culturel*. Tout projet de transformation de cette maison nécessite donc un avis d'autorisation de la part du ministère de la Culture et des Communications (MCC) du Québec mais le Ministère

¹ Source : Conseil du patrimoine de Montréal, 19 juin 2012. *Avis A12-IB-01. Agrandissement et transformation – Maison D'Ailleboust-De Manthet*. P. 1.

ne se prononce par sur les aménagements extérieurs ni sur la démolition de la dépendance, un bâtiment autonome du bâtiment principal.

CONTEXTE DU PROJET

Le demandeur a déposé une demande de transformation de la maison D'Ailleboust-De Manthet en 2012, incluant la démolition d'une dépendance détachée de la maison. L'avis du CPM était obligatoire en vertu de l'article 12.1 paragraphe 4 de son règlement, qui stipulait que « Le Conseil donne son avis écrit au conseil de la Ville sur tout projet de démolition d'un immeuble situé en tout ou en partie dans une portion du territoire de la ville (...) bénéficiant d'une protection en vertu de la Loi sur les biens culturels et qui, dans tous les cas, ne fait pas l'objet d'un avis de la Commission des biens culturels du Québec ». La maison étant reconnue, mais non classée, les interventions n'étaient pas soumises à l'examen de la Commission des biens culturels. Par ailleurs, la dépendance était exclue de ce statut de reconnaissance. Toutefois, le contentieux de la Ville de Montréal, estimant que la protection ne portait pas uniquement sur la maison, mais sur l'ensemble du site comprenant le terrain et la dépendance, statuait que l'avis du CPM était bel et bien requis sur la démolition de cette dépendance. Pour se conformer à l'article 12.2 du règlement du CPM, un énoncé de l'intérêt patrimonial² de la propriété (maison, dépendance et terrain) devait accompagner la demande. Au printemps 2012, il a été entendu avec l'arrondissement que le projet serait présenté au CPM en deux étapes, la première portant sur la restauration du bâtiment et son agrandissement et la seconde sur la démolition de la dépendance, suite au dépôt de l'énoncé de l'intérêt patrimonial. Ce dernier, produit par un groupe de travail sous la supervision de la Division de l'expertise en patrimoine et de la toponymie de la Ville de Montréal a été déposé le 14 décembre 2012.

Depuis, le règlement du CPM a été changé à la fin de l'année 2012. Le paragraphe 4 de l'article 12.1, portant sur les démolitions requérant obligatoirement l'avis du CPM, est libellé de la manière suivante : le conseil donne son avis écrit au conseil de la Ville lorsqu'il s'agit de la « démolition de tout ou partie d'un immeuble patrimonial cité ou d'un immeuble cité dans un site patrimonial cité », ce qui n'est pas le cas de la maison D'Ailleboust-De Manthet. C'est donc à la demande du CPM que le projet lui est présenté. Toutefois, de son côté, le ministère de la Culture et des Communications analyse les transformations proposées à la maison (incluant les intérieurs) mais non au terrain (aménagements paysagers et démolition de la dépendance), de telle sorte que le CPM est la seule instance consultative en matière de patrimoine à se prononcer sur ces aspects du projet.

HISTORIQUE DES LIEUX³

Au sujet de cette propriété, le *Grand répertoire du patrimoine culturel du Québec* fournit les informations suivantes : « Cette habitation de pierre taillée, construite vers 1845, a l'aspect général d'une villa d'inspiration néoclassique avec deux hautes cheminées, une à chaque extrémité du toit, et des arcs en anse-de-panier encadrant les ouvertures de la

² Ville de Montréal, Direction de la culture et du patrimoine, 2012. *Énoncé de l'intérêt patrimonial. Site de la maison D'Ailleboust-De Manthet (15886, boulevard Gouin Ouest, arrondissement de l'Île-Bizard-Sainte-Geneviève)*. 14 décembre 2012. 7 p.

³ Source : patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=92912&type=bien

façade à l'étage. À l'intérieur, elle contient deux foyers moulurés, une grande armoire encastrée et un escalier en vis suspendu sans mur de cage.

Cette demeure de l'ancienne municipalité de Sainte-Geneviève est érigée vers 1845 pour le docteur et entrepreneur John Lewis Forbes et son épouse Marie-Marguerite-Esther Testard de Montigny, par le maître maçon Narcisse Prévost. L'artisan est actif dans l'ouest de l'île de Montréal au milieu du XIX^e siècle, et il participe notamment à la construction de l'église Sainte-Geneviève (1843-1844) et du presbytère de Pointe-Claire (1848). Au moment de sa construction, la résidence D'Ailleboust-De Manthet présente un toit en pavillon aux larmiers débordants, une galerie sur trois côtés et de grandes portes-fenêtres en façade. Un escalier central permet d'accéder à la galerie qui donne sur l'étage noble, et le rez-de-chaussée sert aux domestiques.

Décédé sans enfant, Forbes lègue sa maison à sa nièce Marie-Sophie d'Ailleboust de Manthet. La résidence demeure entre les mains de cette famille jusqu'en 1932, date à laquelle elle est vendue au docteur Daniel Ladouceur. Ce dernier réalise, en 1932 et 1933, plusieurs travaux qui font perdre à la demeure ses éléments d'influence pittoresque. Ainsi, la galerie est remplacée par un porche semi-circulaire surmonté d'un balcon en façade principale, un bandeau en pierre vient dissimuler les marques laissées par la galerie et les larges larmiers qui la couvraient disparaissent. La maison est subdivisée en trois logements au cours des années 1940 et dotée d'ailes latérales, dont l'une présente un garage surmonté d'une terrasse. La maison D'Ailleboust-De Manthet est reconnue monument historique en 1975. Elle est devenue classée à titre d'immeuble patrimonial à l'entrée en vigueur de la Loi sur le patrimoine culturel en 2012 ».

ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a reçu un représentant de l'arrondissement de L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève ainsi qu'un représentant du demandeur lors de sa réunion du 19 février 2013. Ceux-ci ont présenté les modifications apportées au projet depuis sa présentation au CPM en juin 2012, le ministère de la Culture et des Communications ayant autorisé depuis certains travaux et poursuivant son implication dans le dossier. Cette présentation a été précédée d'une synthèse de l'énoncé de l'intérêt patrimonial de la propriété.

Le demandeur souhaite apporter plusieurs modifications au cadre bâti et paysager existant et démolir la dépendance pour adapter le lieu à de nouveaux usages (locaux commerciaux) aux rez-de-chaussée et 2^e étage. En juin 2012, eu égard à ses nombreuses réserves quant à la conservation de la propriété patrimoniale, le CPM s'est prononcé défavorablement sur ce projet. Il précisait que son avis pourrait être favorable si les recommandations qu'il formulait à l'égard du projet lui-même (onze recommandations) et du processus de conception et d'évaluation du projet (deux recommandations) étaient adoptées. Entretemps, l'énoncé de l'intérêt patrimonial du site dans son ensemble a confirmé que son intérêt patrimonial est associé à plusieurs valeurs, principalement historique, paysagère et architecturale mais également archéologique et symbolique.

Le CPM tient à souligner de nouveau qu'il se réjouit que le demandeur souhaite redonner vie à cette propriété patrimoniale alors qu'elle n'avait pas trouvé preneur pour un usage résidentiel après plusieurs années sur le marché immobilier. Malheureusement, le CPM regrette que la proposition du demandeur ait très peu évolué depuis la présentation qui lui en a été faite en juin 2012, et ce, malgré le classement récent de cette maison à titre d'immeuble

patrimonial, incluant les intérieurs. Conséquemment, le CPM réitère la position qu'il adoptait en 2012, à savoir que ce projet doit être conçu et réalisé dans le respect des grands principes permettant d'assurer la conservation du bien patrimonial lors de sa réhabilitation, identifiés dans son précédent avis.

Le premier principe identifié par le CPM est « la réversibilité des interventions. Le second est l'intervention minimale, qui préconise de faire "ce qui est nécessaire, et seulement ce qui est nécessaire, pour atteindre des objectifs réalistes tout en préservant la valeur patrimoniale" » (Avis A12-IB-01, p. 3). Le troisième principe, soit que toute intervention doit être distincte, mais aussi compatible et subordonnée au bien patrimonial, est également préconisé dans les *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada*, de Parcs Canada. Dans les paragraphes suivants, le CPM revient sur l'ensemble des recommandations qu'il a formulées en 2012 pour bonifier la proposition, à l'égard du projet lui-même ainsi que du processus de conception et d'évaluation du projet. Il termine sur la démolition de la dépendance, qui n'avait pas été discutée à l'étape précédente.

La transformation de la maison existante

Le CPM a recommandé d'assurer la réversibilité des interventions en maintenant la maçonnerie intacte, incluant dans le mur latéral jouxtant l'ajout proposé, afin que la maison puisse éventuellement être remise dans un état semblable à son état d'origine. Il constate que sa recommandation a été suivie à cet égard quant aux modifications proposées au rez-de-chaussée pour transformer le garage en local commercial. Toutefois, les aménagements proposés au 2^e étage, qui est en fait le bel étage de la maison, altèrent considérablement la division actuelle de l'espace, et obligeront le demandeur à soutenir la construction par une poutre de soutènement, occasionnant ainsi des modifications majeures à l'architecture de l'étage. Par ailleurs, l'énoncé de l'intérêt patrimonial a établi quatre types de détails architecturaux contribuant à la valeur patrimoniale de la maison, soit l'escalier à vis (discuté plus loin), les armoires encastrées, les foyers et les moulures (plafonds, ouvertures et bas des murs). Le CPM se questionne sur la manière dont certains de ces éléments seront « encapsulés » selon le terme utilisé par le demandeur, pour assurer réellement la réversibilité des interventions. Le CPM rappelle que s'il appuie la transformation de la maison pour assurer sa survie et que l'usage proposé lui semble adéquat à cet égard, ce dernier (tant la programmation que la manière de planifier ce programme dans le lieu) doit s'adapter au bien patrimonial et non l'inverse, pour éviter de compromettre la valeur architecturale de l'immeuble.

Quant au porche, le CPM était défavorable à sa transformation pour y aménager un vestibule, estimant qu'il n'a pas été conçu pour cet usage et que d'autres solutions pouvaient être envisagées pour améliorer l'accessibilité du lieu. Il recommandait qu'il soit conservé dans sa configuration actuelle et de regrouper l'accès universel pour tous les étages à l'arrière de la propriété. Le demandeur formule plutôt une nouvelle proposition, insérant les murs refermant le porche entre les colonnes de soutien du balcon du 2^e étage. Le CPM se questionne sur cette proposition, craignant que la rencontre des murs avec les colonnes existantes résulte en une construction mal adaptée et de piètre qualité. Des détails de construction devraient être réalisés pour en démontrer la faisabilité.

Le CPM avait recommandé que le toit à la Mansart soit conservé tel que l'actuel. Il ne comprend toujours pas pourquoi la configuration de ce toit devrait être modifiée alors que les équipements mécaniques pourraient être logés ailleurs, notamment dans l'ajout proposé. Il doute également de l'intérêt de la proposition de remplacer la toiture actuelle par une toiture en acier galvanisé dite de tôle à baguettes. Si les discussions avec le ministère de la Culture et des Communications, actuellement en cours, permettent de déterminer que le toit a été recouvert de bardeaux après

l'intervention des années 1930, le CPM serait favorable à l'utilisation de bardeaux d'asphalte, une solution adéquate et plus économique que l'acier galvanisé.

En ce qui concerne l'escalier intérieur à vis, le CPM recommandait en 2012 qu'il soit conservé sur les trois étages. Les discussions devraient se poursuivre à cet égard avec le ministère de la Culture et des Communications afin d'arriver à une solution adéquate.

Le CPM recommandait de vérifier la faisabilité de réparer les fenêtres existantes plutôt que les remplacer. S'il s'avère impossible de les réparer, le CPM estime que les fenêtres qui les remplaceront devraient non seulement être en bois, mais à carreaux tels que l'existant. Le CPM croit que le traitement des fenêtres de l'ajout aurait avantage à être distinct et s'oppose à l'utilisation de faux carreaux, y compris pour la fermeture du porche. Le CPM se réjouit par ailleurs que le demandeur opte pour la couleur blanche telle qu'il l'avait recommandé.

Enfin, le CPM a déploré en 2012 la forme et l'implantation proposées pour un escalier de secours menant au 3^e étage et recommandait de faire en sorte qu'il soit moins proéminent (moins visible), en s'inspirant de l'existant. Il déplore qu'aucun effort n'ait été fait en ce sens et réitère que, malgré l'obligation de faire un palier pour se conformer aux normes en vigueur, une solution plus discrète doit être trouvée.

Le traitement architectural de la nouvelle aile latérale gauche

Le CPM a pris connaissance d'une nouvelle proposition du demandeur consistant en l'aménagement, dans l'aile latérale gauche, de fenêtres inspirées de celles de l'aile latérale droite du bâtiment datant des années 1930. Toutefois, le CPM croit que la qualité principale de l'aile latérale droite tient au fait qu'elle soit largement fenêtrée tout en reprenant, de manière très circonscrite et limitée, l'usage de maçonnerie. À l'inverse, dans l'ajout proposé, le rapport entre pleins (mur ou parties maçonnées) et vides (fenêtres) ne semble toujours pas satisfaisant, entre autres parce qu'il comprend une large part de mur aveugle. Dans le même esprit, le CPM se questionne toujours sur l'obligation alléguée par le demandeur de limiter le nombre de fenêtres dans cet ajout pour se conformer à la programmation proposée au 2^e étage (salles d'opération). Le CPM ne comprend toujours pas pourquoi une salle d'opération ne pourrait pas être largement fenêtrée et équipée de stores permettant de doser adéquatement l'éclairage naturel. De plus, les façades étant composées à partir du programme intérieur, le CPM se demande si la distribution du programme est vraiment optimale pour assurer la qualité des élévations ainsi que la conservation des qualités de la résidence. Par ailleurs, le CPM note que le propriétaire opte pour un revêtement de maçonnerie dans l'ajout, ce qui correspond au souhait que le Conseil avait exprimé en faveur de matériaux compatibles avec ceux de la maison d'origine. Quant à la porte d'entrée de cet ajout, comme l'usage du rez-de-chaussée n'est pas encore défini, le CPM croit qu'elle pourrait être mieux intégrée suite à la révision de la façade et qu'éventuellement, il pourrait même s'avérer judicieux de la déplacer vers le côté de la maison.

Pour ce qui est du toit de cet ajout, le CPM reste défavorable au traitement choisi. Un toit à une seule pente correspond à un traitement en élévation qui s'intègre mal à la maison. De plus, la rencontre de ce toit avec le toit Mansart de la maison demeure peu élégante et contrevient aux principes, dont la réversibilité, qui doivent guider les travaux. Pour ces raisons, un toit plat devrait être étudié et envisagé, car il pourrait s'avérer plus adéquat.

L'aménagement des espaces extérieurs

Le CPM s'inquiétait en 2012 de la perte d'une grande partie des pelouses caractérisant le site, la proposition incluant un nombre très important de cases de stationnement, et recommandait de conserver le plus possible d'espaces verts et perméables sur le site. Il regrette que le demandeur n'ait apporté depuis aucun changement à l'aménagement proposé alors que l'aménagement paysager du site fait partie de sa valeur patrimoniale (tel que confirmé dans l'énoncé de l'intérêt patrimonial) et que la configuration singulière de la propriété lui confère une grande visibilité depuis les voies publiques. Le nombre de cases de stationnement lui apparaît inacceptable dans ces circonstances. La réglementation de l'arrondissement pourrait-elle être assouplie considérant que des espaces de stationnement pourraient être rendus disponibles sur la rue de la Caserne? Par ailleurs, la localisation des cases de stationnement devrait être établie de manière à assurer la conservation des nombreux arbres matures situés le long de la rue de la Caserne. Avec l'aménagement proposé, ceux-ci perdraient une portion importante de leur système racinaire et de l'apport d'eau nécessaire à leur croissance. Enfin, l'aménagement proposé des accès à l'arrière de la maison apparaît singulièrement mal adapté à la valeur patrimoniale du lieu, contrairement aux aménagements actuels qui sont très discrets. Le CPM estime que l'ensemble des accès devrait être repensé en prenant cette valeur en compte.

Quant à la dépendance, sa démolition n'a pas été discutée avec le demandeur, mais le CPM a appris qu'il la souhaite toujours, estimant que sa détérioration est trop avancée pour envisager de la réparer. Toutefois, pour le CPM, sa localisation discrète ainsi que son apparence générale en font des atouts certains pour la propriété. De plus, l'arrière de la maison étant très visible depuis la rue de la Caserne, la localisation actuelle de la dépendance assure un écran visuel très approprié pour les éléments fonctionnels qu'on souhaite soustraire à la vue (ascenseur, escalier de secours, etc.). L'énoncé a d'ailleurs traité de l'apport de la dépendance à la valeur paysagère du site, « qui, par son faible gabarit et la forme de son toit qui reprend celle de la maison, s'intègre au site sans faire ombrage à la maison » (Énoncé, p. 4). Le CPM se questionne toujours sur la pertinence de la démolir et croit au contraire qu'elle pourrait être réhabilitée et utilisée pour des fonctions de remisage, notamment pour les bennes à ordures.

Le processus de conception et d'évaluation du projet

Le CPM a recommandé en 2012 que le demandeur prenne l'avis d'un architecte spécialisé en restauration patrimoniale et regrette que celui-ci n'ait pas donné suite à cette recommandation. La réhabilitation d'une propriété patrimoniale requiert une sensibilité au patrimoine et des expertises spécifiques, lesquelles auraient sans aucun doute permis de traduire plus adéquatement les principes de conservation soulignés par le CPM dans la programmation et la manière de planifier ce programme dans le bâtiment et son site. Le CPM est encouragé par le fait que le classement de la maison permet au ministère de la Culture et des Communications d'exercer un suivi attentif du projet afin d'assurer la conservation et la mise en valeur de la maison. Le CPM rappelle à cet effet que seuls le rejointoiement de la pierre et l'enlèvement de l'amiante ont été autorisés par le Ministère. En complément, il s'attend à ce que l'arrondissement exerce un suivi minutieux des aménagements paysagers à réaliser sur cette propriété, estimant que la valeur paysagère de cette propriété est un apport exceptionnel à la qualité d'ensemble du noyau patrimonial de Sainte-Geneviève.

Conclusion

Suite à son analyse de la proposition soumise lors de sa réunion du 19 février 2013, le CPM rappelle que l'usage proposé pour la propriété D'Ailleboust-De Manthet lui apparaît adéquat. Il constate toutefois que la programmation

proposée et surtout la manière de planifier ce programme dans la maison ont des impacts négatifs sur plusieurs éléments caractéristiques contribuant à sa valeur patrimoniale, dont le classement a confirmé le caractère exceptionnel. Ainsi, l'ensemble du programme, sa répartition à l'intérieur des lieux et les interventions sur le site doivent être repensés de manière à ce qu'ils soient adaptés aux valeurs patrimoniales du lieu. Les interventions retenues doivent viser à conserver l'intégrité du lieu. Elles doivent donc être réversibles, mais également conserver la cohérence architecturale et paysagère de l'ensemble constitué de la maison, ses ajouts et les aménagements paysagers à leur pourtour, ainsi que leur prédominance sur les interventions contemporaines.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Constatant que peu de changements ont été apportés au projet depuis son précédent avis et que la plupart de ses recommandations n'ont pas été retenues par le demandeur, le CPM demeure défavorable à ce projet et maintient ces recommandations. Toutefois, le CPM est confiant que la collaboration entre le demandeur et le ministère de la Culture et des Communications, requise suite au classement de la maison à titre d'immeuble patrimonial, permette de faire avancer positivement le projet. Il s'oppose par ailleurs à la démolition de la dépendance et recommande que l'ensemble des aménagements extérieurs soit révisé à la lumière des commentaires de l'avis.

Le président,

Original signé

Jacques Lachapelle

Le 5 mars 2013.