



## **MAISON MICHEL-ROBILLARD • BRAEROB FARM**

**20345, CHEMIN SAINTE-MARIE  
SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE**

**ÉTAT DE CONSERVATION &  
INVENTAIRE DES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES SUBSISTANTS**

## TABLE DES MATIÈRES

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| INTRODUCTION .....                                                           | 3  |
| Mise en situation .....                                                      | 3  |
| Mandat.....                                                                  | 3  |
| Équipe.....                                                                  | 3  |
| Méthodologie.....                                                            | 4  |
| 1. EXPERTISE ET ÉTAT DE CONSERVATION .....                                   | 5  |
| 1.1 Description .....                                                        | 5  |
| 1.2 État de conservation général .....                                       | 7  |
| 1.2.1 Murs de maçonnerie .....                                               | 7  |
| 1.2.2 Fondations .....                                                       | 11 |
| 1.2.3 Allèges .....                                                          | 14 |
| 1.2.4 Muret de pierre de la terrasse et puits.....                           | 16 |
| 1.2.5 Portes et fenêtres .....                                               | 18 |
| 1.2.6 Toiture et lucarnes .....                                              | 21 |
| 1.2.7 Escaliers en pierre .....                                              | 23 |
| 1.2.8 Paysage.....                                                           | 24 |
| 2. INVENTAIRE DES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES SUBSISTANTS .....                | 25 |
| 3. ESTIMATIONS.....                                                          | 28 |
| 4. ANNEXES .....                                                             | 29 |
| 4.1 Règlement numéro 767 relatif à la citation de la maison Michel-Robillard |    |

## INTRODUCTION

### MISE EN SITUATION

Construite au tournant du XIX<sup>e</sup> siècle, la maison Michel-Robillard est agrandie dans les années 1940 des suites d'un premier incendie. À cette époque, elle est la propriété de la famille Williamson et prend dès lors le nom de *Braerob Farm*. S'inspirant du style « canadien » en vogue quant à sa facture architecturale, les intérieurs de la résidence sont plutôt conçus suivant l'esthétique du mouvement *Arts & Craft*. La maison est incendiée une seconde fois en 2012, motivant la réalisation de différentes études afin de confirmer son intérêt, ce qui mènera à sa citation à titre d'immeuble patrimonial en 2014. Néanmoins, étant donné son état d'abandon, elle demeure précaire.

Dans le cadre de la mise en valeur de la propriété et de son recyclage potentiel en chalet d'accueil du pôle communautaire prévu au projet de requalification du secteur nord, la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue souhaite réaliser une mise à jour de l'état de conservation de l'immeuble, ainsi que réviser le programme du projet afin, le cas échéant, de le réaliser par phases.

### MANDAT

Avec pour objectif la préservation et la mise en valeur de la maison Michel-Robillard / *Braerob Farm*, la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue a mandaté **LUCELAFONTAINE ARCHITECTES** afin de relever l'état de conservation et la capacité de réutilisation des vestiges, d'inventorier les éléments caractéristiques subsistants de l'immeuble, de valider la portée des travaux et d'en actualiser l'estimation des coûts.

La documentation des conditions actuelles et les expertises permettront ainsi de mettre à jour la stratégie de conservation précédemment proposée dans le document

LAFONTAINE & SOUCY ARCHITECTES, *Maison Michel-Robillard / Braerob Farm, Stratégie de conservation du 20345, chemin Sainte-Marie, Sainte-Anne-de-Bellevue, Montréal, octobre 2014.*

### ÉQUIPE

La planification et la supervision de l'expertise ont été confiés à :

Architectes : Luce Lafontaine, architecte chargé de projet – Luce Lafontaine Architectes  
Pascale Busseau, stagiaire en architecture – Luce Lafontaine Architectes

Avec la collaboration des experts suivants :

Ingénieur : François Goulet – François Goulet Expert-Conseil  
Nicholas Goulet – François Goulet Expert-Conseil

Maçon – Artisan expert : Jean-Luc Gaillard – Maçonnerie LMR  
Jean-Yves Chénier – Maçonnerie LMR  
et leur équipe

## MÉTHODOLOGIE

Le présent rapport définit la portée des interventions à venir sur le bâtiment selon la stratégie de conservation et de mise en valeur que dicte son intérêt patrimonial. Il s'appuie sur la compilation des recherches documentaires et des visites d'inspection, ainsi que sur les expertises réalisées sur ses vestiges.

Trois (3) visites ont été effectuées au cours desquelles inspections visuelles, relevés photographiques et sondages ont été réalisés.

|             |                                                                                                                                        |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8 mai 2019  | Inspection visuelle et repérage des sites des sondages avec François Goulet, LMR et Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue. À partir du sol; |
| 22 mai 2019 | Expertise préalable sur la maçonnerie, 13 sondages, conjointement avec LMR. Avec échafaudages;                                         |
| 5 juin 2019 | Expertise préalable sur la fondation par excavations ponctuelles.                                                                      |

L'estimation des coûts (classe C) des travaux a été établie sur la base de projets de restauration similaires antérieurs récents.

Les sources suivantes ont été consultées:

### Dossiers documentaires :

- LAFONTAINE & SOUCY ARCHITECTES, *Maison Michel-Robillard/Braerob Farm, Étude des valeurs patrimoniales et architecturales du 20345, chemin Sainte-Marie, Sainte-Anne-de-Bellevue*, Montréal, 2014.
- LAFONTAINE & SOUCY ARCHITECTES, *Maison Michel-Robillard/Braerob Farm, Stratégie de conservation du 20345, chemin Sainte-Marie, Sainte-Anne-de-Bellevue*, Montréal, 2014.
- LAFONTAINE & SOUCY ARCHITECTES, *Esquisse et devis préliminaire de mise en valeur de Braerob, Maison Michel-Robillard, 20345, chemin Sainte-Marie, Sainte-Anne-de-Bellevue*, Montréal, 2014.



## 1. EXPERTISE ET ÉTAT DE CONSERVATION

La présente section définit, le plus succinctement possible :

- La description sommaire du bâtiment ;
- L'état actuel de ses composantes.

### 1.1 DESCRIPTION



Façade avant, 2006 (Guillaume St-Jean, Flickr)



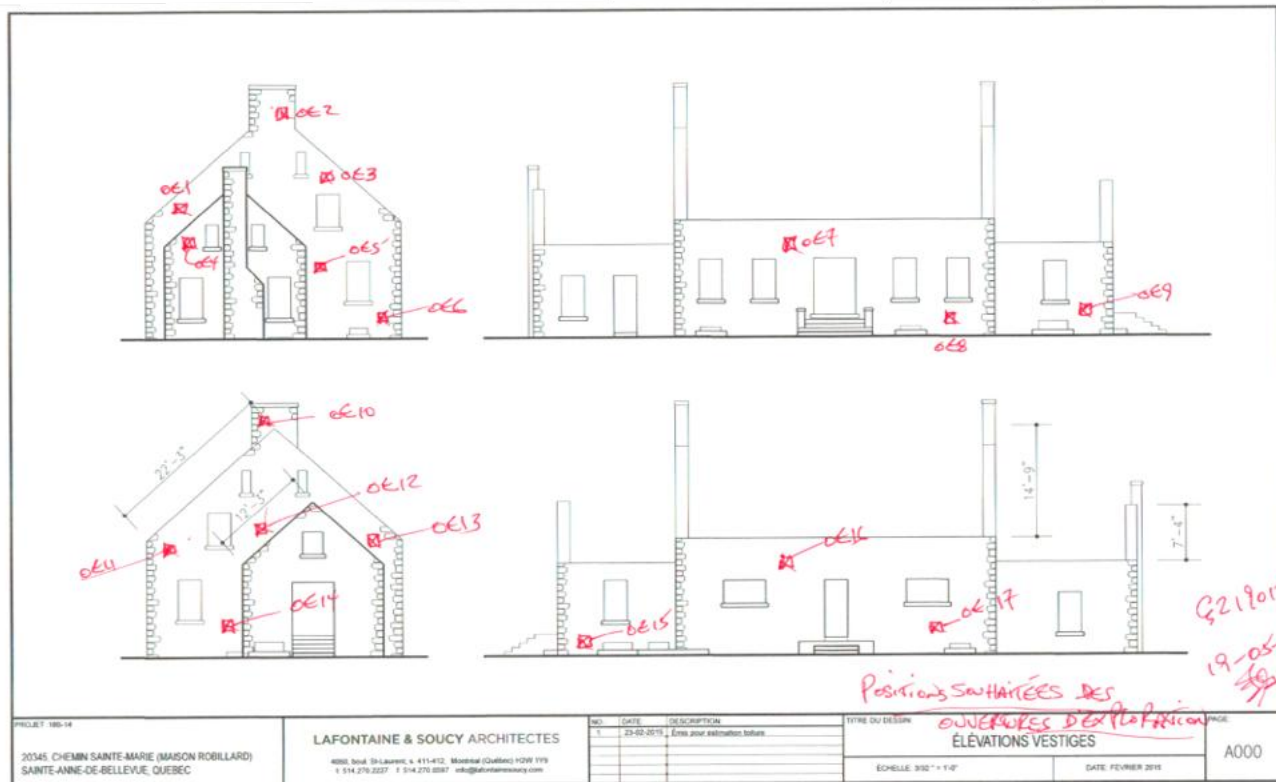
Façade arrière, 2006 (Guillaume St-Jean, Flickr)

Le bâtiment se présente sous la forme d'un volume rectangulaire principal, flanqué d'ailes à l'est et à l'ouest, chacune reprenant la typologie du corps central à une échelle réduite. Le carré principal de la maison mesure environ 40 pieds de façade par 26 pieds de profondeur. Ses murs massifs reposent sur un socle aménagé, délimité par un muret de pierre faisant office de terrasse autour de l'édifice.

Le volume central de la maison est coiffé d'une toiture à deux versants, toute en bardeaux d'asphalte, qui se prolonge en larmiers sur les façades longitudinales. Les murs pignons sont symétriques, chacun étant couronné d'une cheminée centrale en pierre. Ils sont également percés d'ouvertures sur trois niveaux. Les ouvertures des murs de façade sont réparties de manière symétrique : à l'avant (sud), une large ouverture centrale fait office d'entrée principale, avec deux fenêtres de chaque côté de celle-ci. Chaque ouverture est surmontée d'un arc de pierre surbaissée, servant de linteau, et appuyée sur une allège en pierre à bossage avec surface horizontale bouchardée. L'entrée principale est située côté sud, faisant front au chemin Sainte-Marie. À l'arrière, une porte plus étroite occupe le centre de la façade et est flanquée de deux ouvertures de fenêtre plus larges que hautes. Les fenêtres, pour la plupart disparues, sont à battants à la française et comportent six carreaux. La toiture compte deux rangs de lucarnes à pignon à l'avant et deux rangs de lucarnes en chien assis à l'arrière. Toutes les fenêtres sont des châssis doubles. Les débords de toit, qui dépassent d'environ un mètre chaque façade, sont galbés et parés d'une sous-face en planchettes de bois.

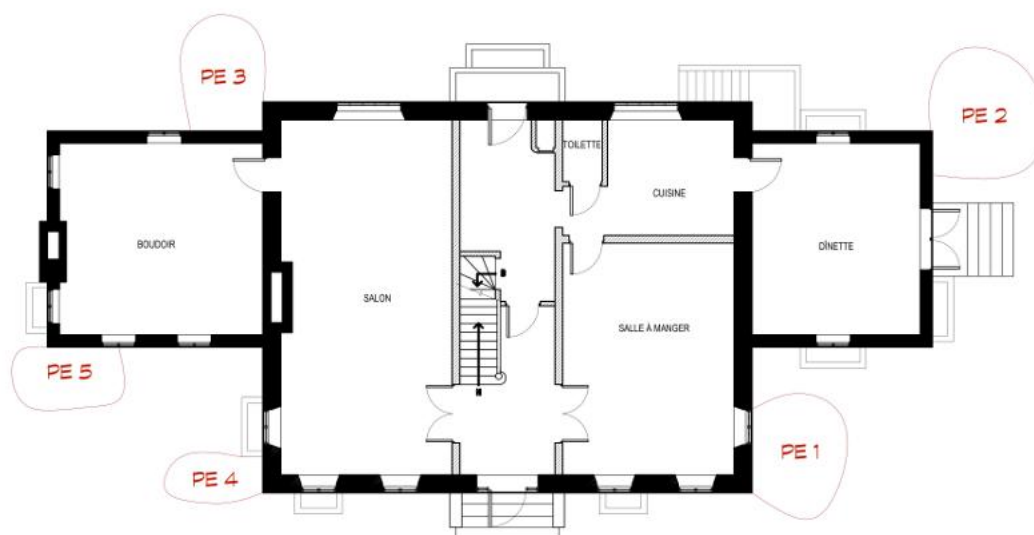
#### Expertise

Lors de l'expertise préalable réalisée le 22 mai 2019, treize (13) sondages ont été réalisés dans les murs de maçonnerie, afin de déterminer à la fois leur composition, leur état et leur capacité de récupération. Une seconde expertise, réalisée le 5 juin 2019, a permis d'évaluer l'état des fondations du carré principal de la maison et de ses deux ailes. Cinq (5) puits d'excavation (P.E.) ont été réalisées.



Ouvrages d'exploration dans les murs de maçonnerie proposées par l'ingénieur en structure, 2019

\* Les ouvertures d'exploration 2, 10 12 et 13 n'ont pas été réalisées.



Puits d'excavation des fondations, 2019



## 1.2 ÉTAT DE CONSERVATION GÉNÉRAL



Façade sud



Façade est



Façade nord



Façade ouest

De manière générale, le bâtiment est en mauvais état. L'incendie de 2012 aura grandement abîmé la toiture et les intérieurs, qui sont irrécupérables. L'exposition de l'immeuble aux intempéries aura également aggravé la situation avec le temps. Les visites et expertises ont permis l'évaluation des composantes suivantes quant à leur état de conservation en vue du recyclage du bâtiment.

### 1.2.1 MURS DE MAÇONNERIE

Les murs, autant du corps central de la maison que de ses ailes, sont composées de pierres grossièrement équarries. Les joints, en moyenne de 1 ½" de largeur, chevauchent légèrement les pierres. Bien que certaines pierres aient éclaté sous la chaleur lors de l'incendie, la majorité des unités de maçonnerie sont en bon état.

Les murs sont particulièrement solides, et ce, malgré de nombreuses lézardes importantes laissant croire à un mouvement des fondations, principalement sur le carré principal de la maison. On note des réparations antérieures de lézardes avec un scellant blanc. Le mouvement des murs semblent donc précéder l'incendie de 2012.





Lézardes



Pierres éclatées



Réparations antérieures de lézardes



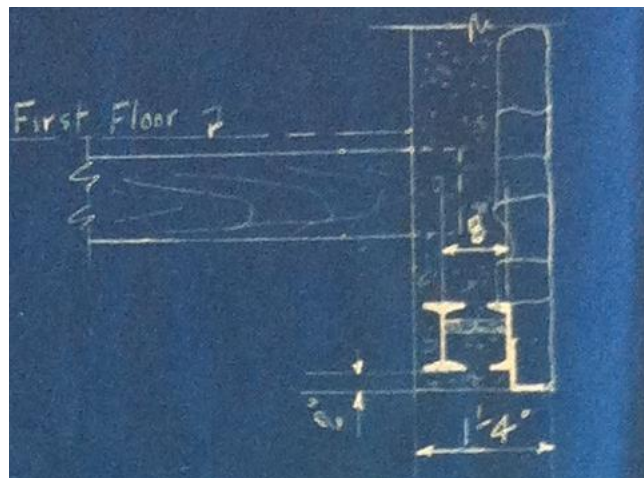
L'ensemble des ouvertures exploratoires (O.E.) démontre la solidité du mur, et ce, malgré les mouvements apparents. L'O.E. no. 9, située sur l'aile ouest, est humide. On note la présence de briques dans quelques ouvertures ainsi qu'une solive dans l'O.E. no. 15.

### Composition des murs

Les sondages réalisés révèlent une composition mixte, où les pierres, entre autres récupérées de la construction d'origine, ont été remontées avec un mortier très dur, formant un genre de béton avec du gravier et de gros agrégats. Les murs ont en moyenne 18 po. d'épaisseur sur le corps de bâtiment principal. Les murs des ailes font 12 po.

L'examen comparatif des photos des expertises avec celles des visites antérieures, entre autres celles de 2014, permet d'émettre l'hypothèse d'une composition structurale hybride pierres, béton et briques. Cette combinaison de matériaux traditionnels avec de nouveaux matériaux n'est pas rare à l'époque de la reconstruction de la maison. Les maisons Brunet-Peck (1834-1928) et Mary-Dorothy-Molson (1930-1938), situées respectivement au Cap-Saint-Jacques et dans le Bois-de-Saraguay, présentent un usage similaire du béton, constituant un massif sur lequel sont montées les pierres calcaires.





Extrait des plans de la maison Mary-Dorothy-Molson, 1937

...on the drawings and hereinafter described includes all plain or reinforced concrete work required for the complete construction of the building, and the installation of mechanical or service equipment.

All walls and slabs to be thickness as shown on drawings.

All pipes, drains, etc., which run through concrete walls and slabs shall have metal sleeves set in cement.

All cement shall be Portland cement equal to C.E.B.A. specifications, and shall be stored under cover.

The broken or crushed stone for foundation walls shall be pieces of hard, durable rock, such as granite or limestone. It shall be thoroughly clean before using and shall be of size to pass through a 2-1/2" screen.

Aggregate to be used in mix for backing up behind stone masonry veneer of walls above concrete foundations as shown on drawings shall be of size to pass through a 1" ring.

Extrait du devis de la maison Mary-Dorothy-Molson, 1930



Briques dans la composition du mur, ouverture no. 7, 2014 (aujourd'hui placardée devant ce détail)



Mur nain en brique, derrière le débord de toiture, 2014



Murs en béton au sous-sol, 2014



Cheminée en béton, briques et pierres, 2019





**Mur pignon en brique du côté intérieur, 22 mai 2019**



**Briques visibles du côté intérieur des murs, 22 mai 2019**



**O.E. no. 9, présence de briques, 22 mai 2019**



**O.E. no. 11, présence de briques, 22 mai 2019**



**O.E. no. 15, solive en bois, 22 mai 2019**

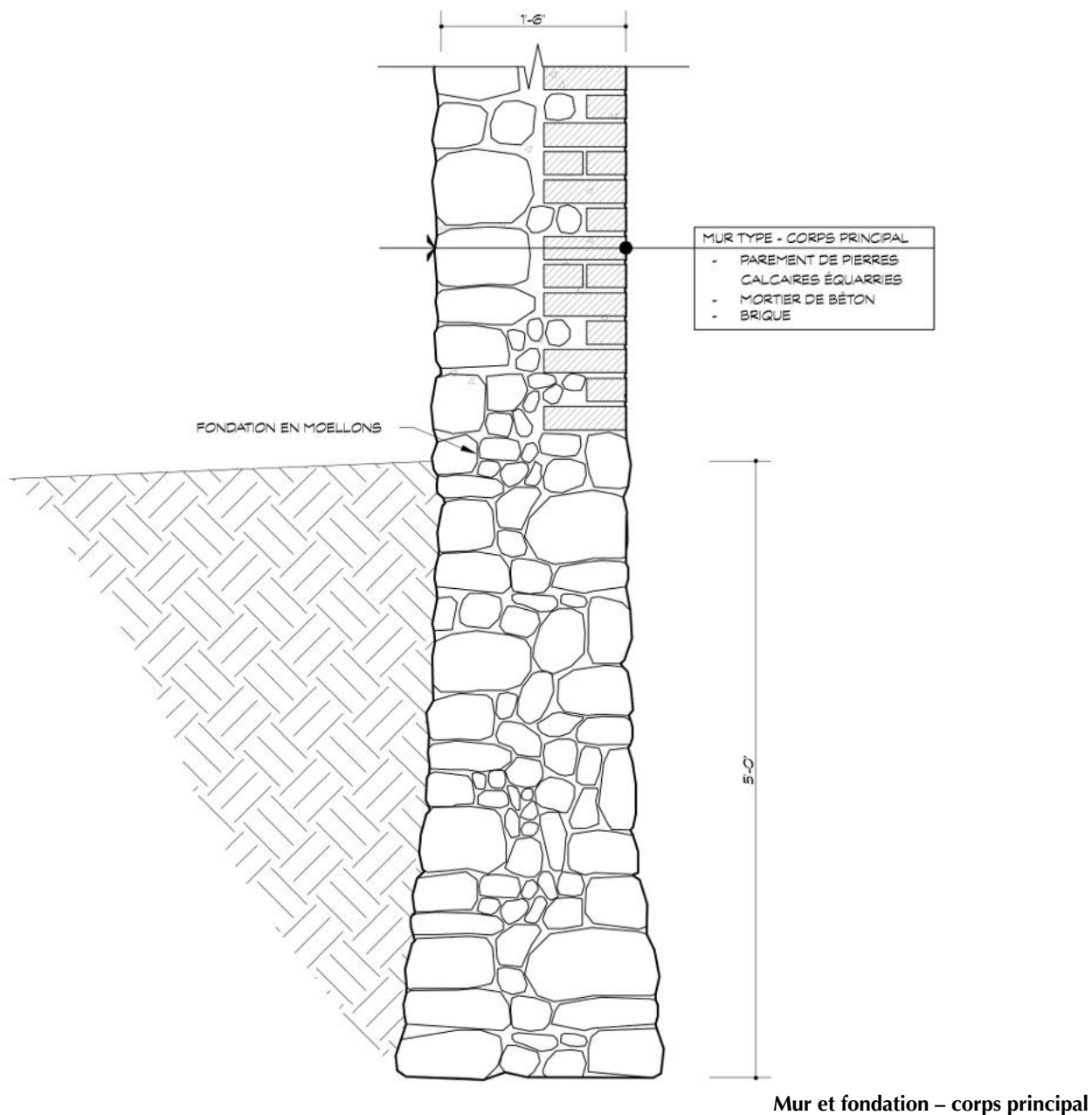


**O.E. no. 17, présence de briques, 22 mai 2019**

### 1.2.2 FONDATIONS

#### Corps principal

Les fondations du corps principal du bâtiment, en moellons, semblent être ceux de la maison construite vers 1800. Un curetage démontre la solidité du mortier dans l'ensemble, bien qu'il se désagrège un peu en surface sur le côté ouest du bâtiment (voir P.E. no. 4). Les moellons sont sains. La profondeur des fondations, tout comme le niveau du sol au pourtour de la maison, varie légèrement. Les P.E. no. 1, no. 3 et no. 4 permettent de voir l'état de ces fondations et dans établir la profondeur.







P.E. no. 1



P.E. no. 3



P.E. no. 4, suite au curetage de surface et au rejointoiment

Le P.E. no. 4 révèle l'utilisation d'une section d'environ 12 po. de béton afin de combler un vide dans la fondation d'origine au moment de la reconstruction.

La reconstruction d'une maison sur les fondations existantes suite à l'incendie de 1940 pourrait expliquer les mouvements visibles dans les murs de maçonnerie, particulièrement si cette reconstruction s'accompagnait d'un agrandissement dans la hauteur du bâtiment. Un sol de type argileux pourrait aussi être à l'origine d'un affaissement des murs de fondations.

### Ailes

Les fondations des ailes est et ouest sont en béton, recouvertes d'une couche de goudron en guise d'étanchéité. Toutefois, certaines de leurs caractéristiques varient en dimensions. Les fondations de l'aile est ont un empattement de 8 po. de profond et 4 po. de projection. Le dessus de l'empattement est à 60 po. du niveau du sol. Un drain français de terre cuite se trouve au-dessus de l'empattement et une pierrée est aménagée dans le remblai le long du mur de fondation (voir P.E. no. 2). Du côté de l'aile ouest, l'empattement est irrégulier sur sa projection, et a une profondeur de 6 po. Le dessus de l'empattement se trouve à environ 55 po. du niveau du sol.



P.E. no. 2, drain de terre cuite



P.E. no. 2, pierrée



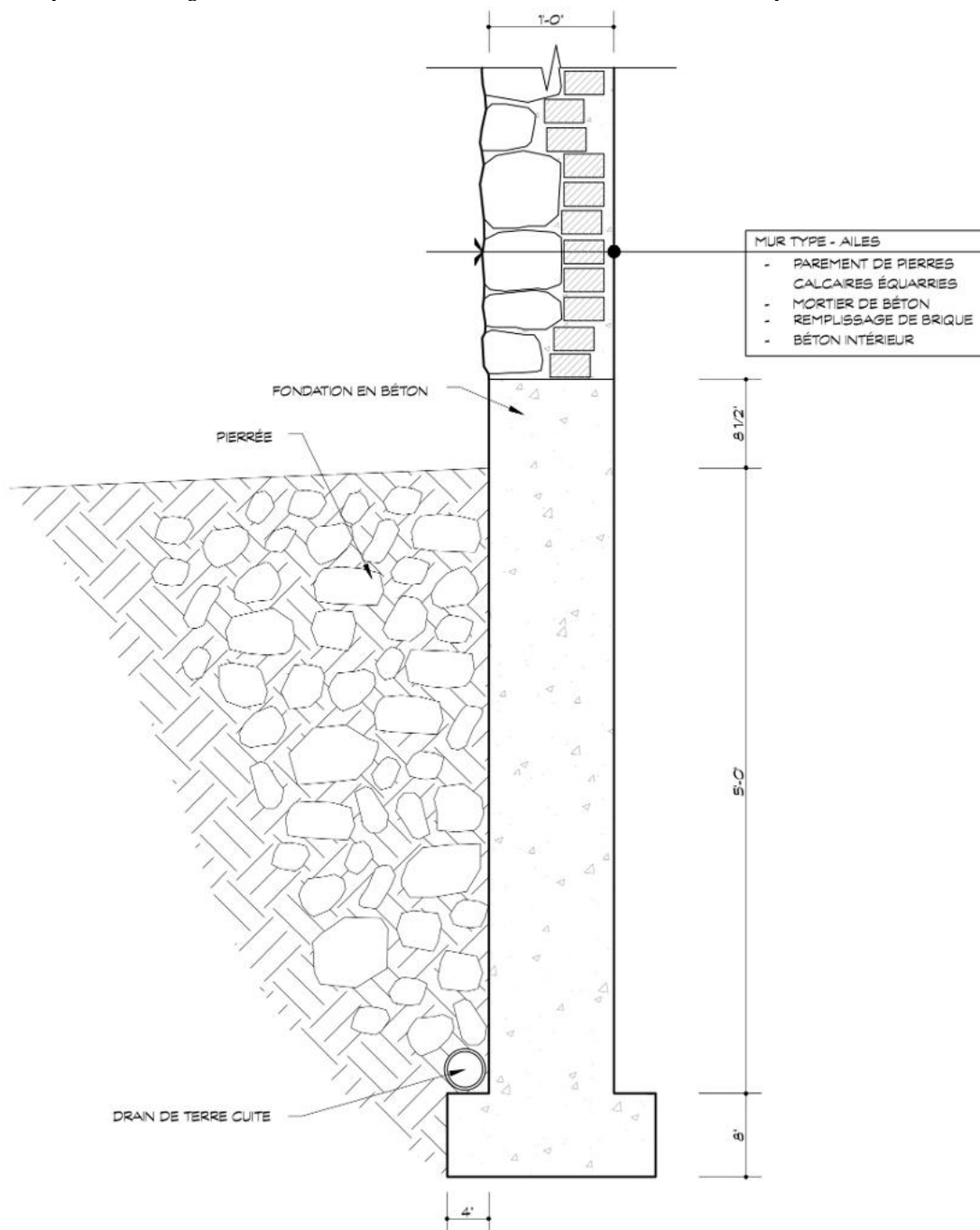
P.E. no. 5



P.E. no. 3, empattement irrégulier



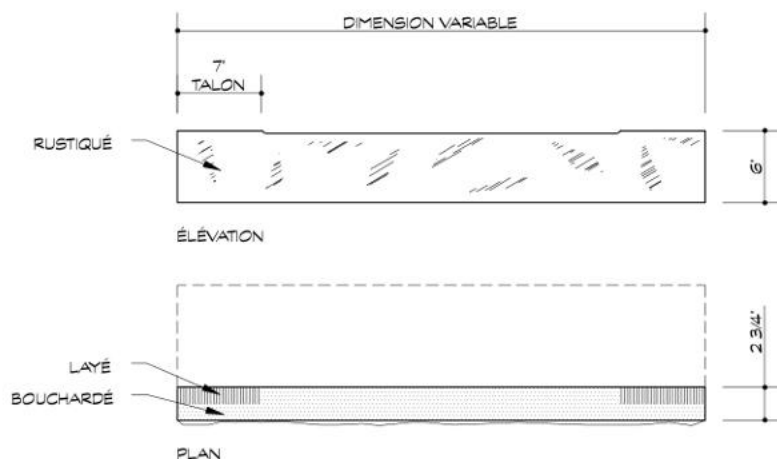
P.E. no. 3, fondation coulée sur une pierre existante





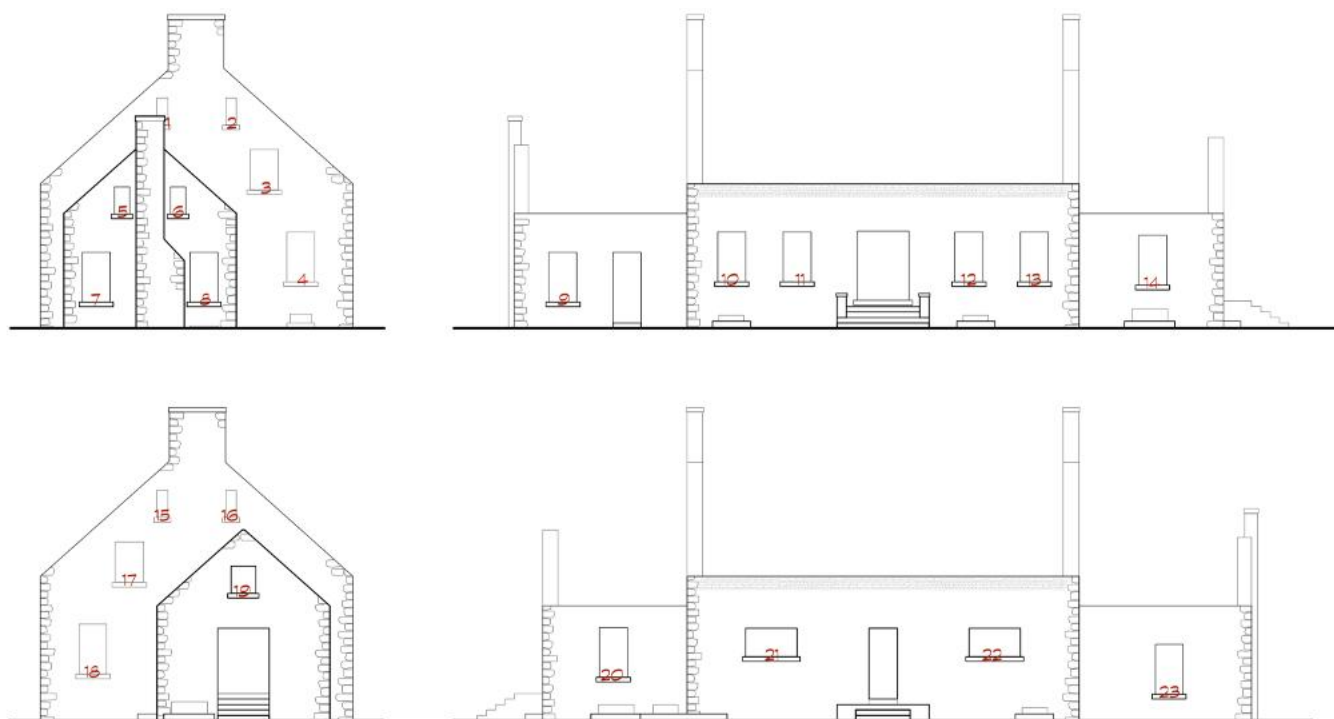
### 1.2.3 ALLÈGES

Les allèges en pierre calcaire, bouchardée sur le dessus et rustiquée sur leur devant, font 6 po. de haut et possèdent un talon de 7 po. Elles font saillie du mur de 2 ¾ po.



Allège type

Les allèges sont dans un très bon état général. Plusieurs présentent des fissures qui ne semblent pas porter atteinte à leur capacité constructive. Une seule allège présente une usure et un délaminage important. Deux allèges n'ont pu être documentées lors de l'expertise (no.1 et no.16).



Identification des allèges et ouvertures



**Talon de l'allège no. 11**



**Allège no. 10, fissure et délamination**



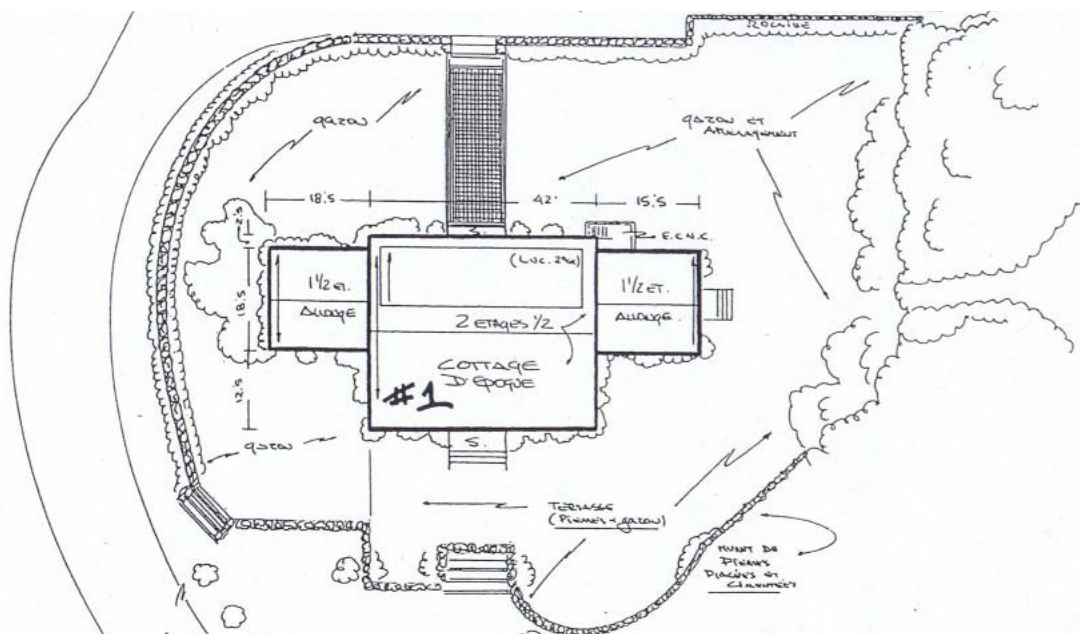
**Allège no. 13, en bon état**



**Allège no. 23, fissure**



Le muret de pierre qui ceinture la maison est composé de deux sections principales, chacune permettant un accès à la terrasse de la propriété. La première, d'une hauteur moyenne de 50 po. de hauteur, délimite la terrasse à l'avant du bâtiment. Elle est composée d'un escalier centré sur l'entrée de la maison, d'une partie arrondie à l'est et d'une partie orthogonale à l'ouest. La seconde, en moyenne d'une hauteur de 35 po., borde la terrasse du côté ouest du bâtiment. Elle comporte un escalier permettant l'accès à la terrasse au coin sud-ouest. On note aussi la présence d'un puits décoratif [?] sur la terrasse.



Le muret est généralement en mauvais état. Plusieurs sections se sont effondrées, alors que des pierres sont tombées à de nombreux autres endroits. La nature a aussi pris le dessus, notamment dans les escaliers. Celui du coin sud-ouest n'est d'ailleurs plus praticable. Le muret est toutefois présent sur tout le pourtour de la terrasse, structurant encore les accès vers la maison malgré son mauvais état. Le puits est dans un état semblable.



### Escalier central et section en demi-cercle du muret



### Escalier latéral



**Deux hauteurs de muret**



**Effondrement d'une partie du muret**



### 1.2.5 PORTES ET FENÊTRES

L'ensemble des ouvertures est placardé au rez-de-chaussée. Les lucarnes qui sont visibles, permettent de constater l'absence ou le piètre état des fenêtres, fortement endommagées par le sinistre. En combinant les nombreux châssis abîmés qui se trouvent au sol près du bâtiment ainsi que les photos antérieures à 2012, il est possible de documenter les détails des portes et fenêtres.



Porte principale, 2006 (Guillaume St-Jean, Flickr)



Fenêtre en façade arrière, 2006 (Guillaume St-Jean, Flickr)



Vestiges des fenêtres, 2014



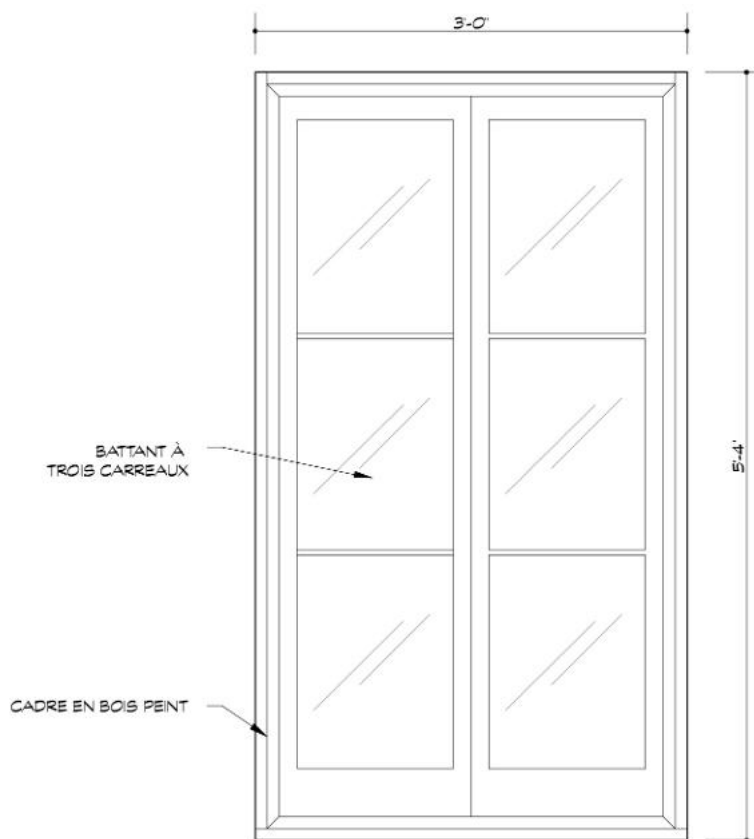
Vestige d'une fenêtre type, 2014



Fenêtre type façade avant, côté intérieur, 2014

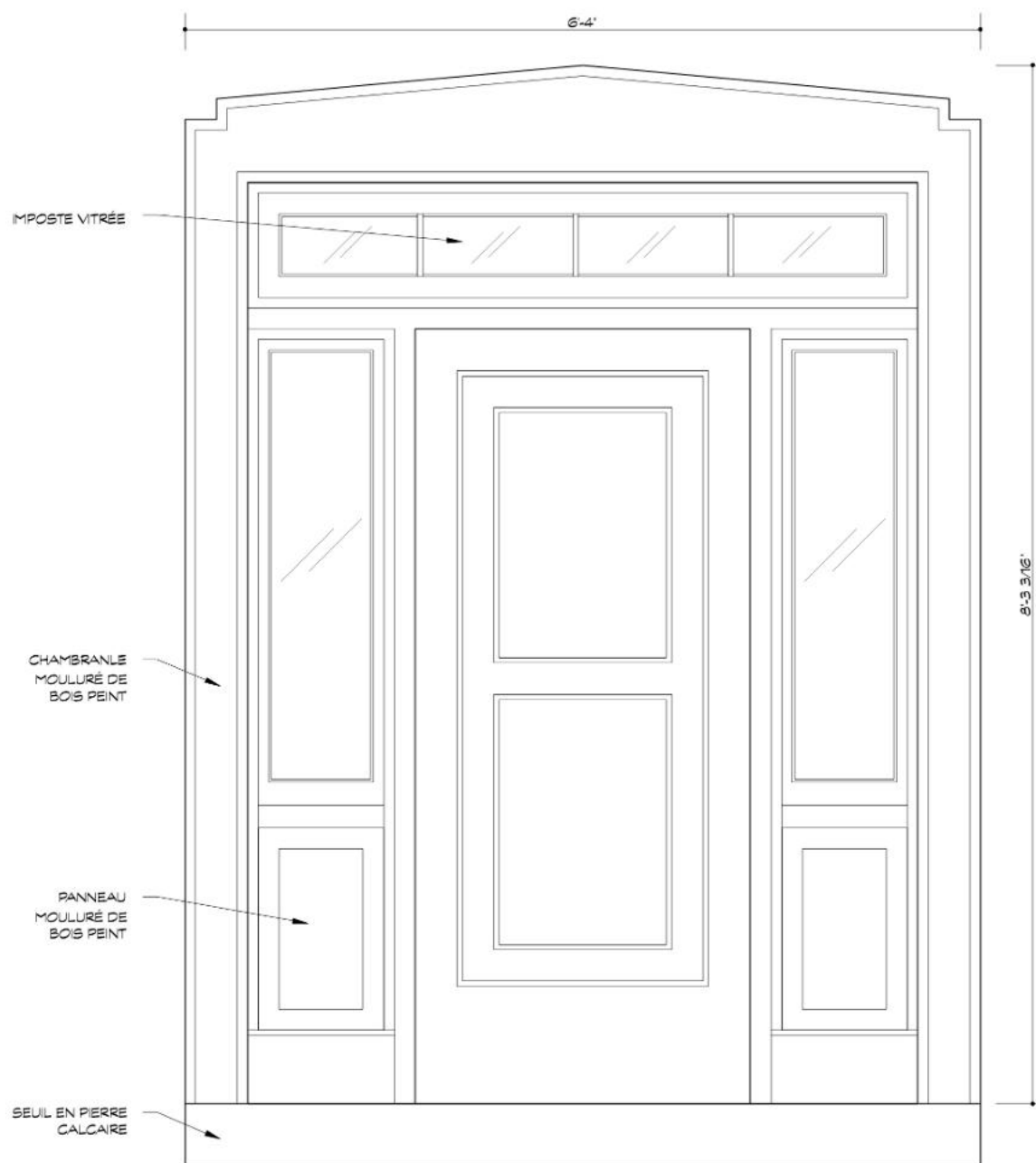


Quincaillerie d'une fenêtre type, 2014



Fenêtre type façade avant, à battants





Porte principale

### 1.2.6 TOITURE ET LUCARNES

La toiture, tout comme sa charpente, a été fortement endommagée par l'incendie de 2012, autant au niveau du revêtement en bardeaux d'asphalte que de la structure de ses débords. Les lucarnes sont aussi en trop mauvais état pour être récupérées. Les vestiges permettent toutefois de documenter suffisamment ces éléments.



Façade avant, 2019



Platelage et revêtement de bardeaux d'asphalte, 2019



Sous-face du débord de toit, 2019



Débord de toit, 2019

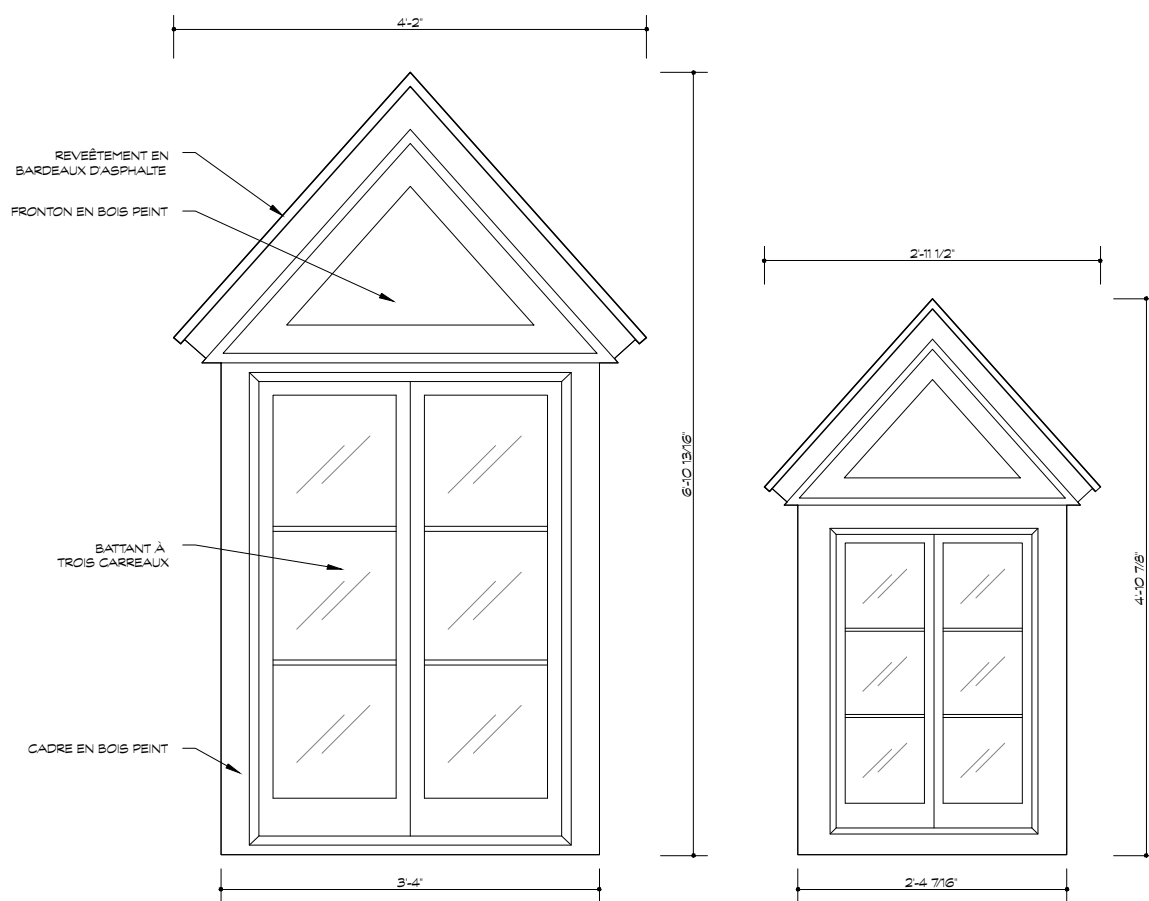




Lucarne, 2019



Fenêtre d'une lucarne, 2014



Lucarnes types

### 1.2.7 ESCALIERS EN PIERRE

Les escaliers en pierre des diverses entrées du bâtiment sont généralement en mauvais état. Si celui arrière, au nord, est irrécupérable, les autres pourraient toutefois être solidifiés.



Escalier de l'entrée principale, 2019



Escalier de l'entrée nord, 2019



Escalier de l'entrée est, 2019



Ardoise du palier de l'escalier est



### 1.2.8 PAYSAGE

Bien que plusieurs arbres aient disparus et que le paysage ait grandement changé avec les années, le site garde son aspect champêtre, rappelant le contexte agricole dans lequel s'inscrivait la maison à sa construction. Quelques arbres matures marquent encore l'approche vers la maison et son site, légèrement surélevé.



**Approche depuis le chemin Sainte-Marie, 2019**



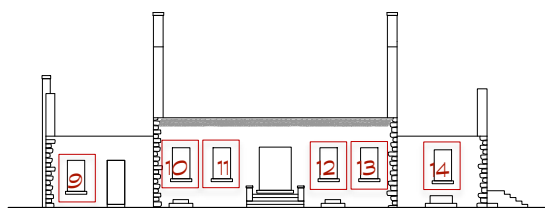
**Couvert végétal autour de la maison, 2019**

## 2. INVENTAIRE DES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES SUBSISTANTS

La documentation des éléments caractéristiques subsistants est essentielle à la conservation du bâtiment, que ce soit en vue de reproduire certains d'entre eux, ou tout simplement pour garder une trace documentaire des composantes d'intérêt. Les éléments suivants ont été inventoriés.

### Châssis extérieur

Ce châssis correspond au châssis extérieur type des ouvertures du rez-de-chaussée.



Châssis extérieur, côté extérieur



Châssis extérieur, côté intérieur

### Battant intérieur

Ce battant correspond au battant intérieur type des ouvertures du rez-de-chaussée.



Battant intérieur, côté extérieur

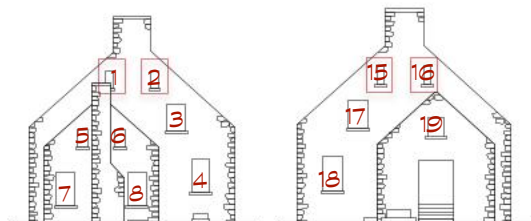


Battant intérieur, rejet d'eau



### Battant

Ce battant type est celui des ouvertures 1, 2, 15 et 16 précédemment identifiées, situées au dernier étage du pignon sur le corps principal de bâtiment.



Battant, côté extérieur



Battant, côté intérieur

### Battant intérieur

Ce battant intérieur type est celui des fenêtres arrière au rez-de-chaussée sur le corps principal du bâtiment, les fenêtres étant composées de cinq sections, un battant à deux sections et un battant à trois sections, tel que celui illustré.



Battant, côté intérieur



Battant, côté extérieur avec rejet d'eau

### ***Quincaillerie***

Une attache de gouttière subsiste sur le mur de façade avant. D'autres éléments de quincaillerie de porte ont été récupérés à travers les débris.



**Attache de gouttière**



**Quincaillerie**

### ***Bardeau d'asphalte***

Les bardeaux d'asphalte de la toiture sont gris avec des éclats verts.



**Bardeau d'asphalte**



### **3.     *ESTIMATIONS***

L'estimation qui suit est celle des éléments associés à la récupération et la restauration de l'enveloppe existante. Les coûts attribuables à la finition des espaces intérieurs n'en font pas partie, puisqu'à prévoir également lors de la construction d'un nouveau bâtiment.

**ESTIMATION SOMMAIRE - DEVIS PRÉLIMINAIRE DE MISE EN VALEUR**

|           |                                                                                       |                      |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>02</b> | <b>Aménagement de l'emplacement</b>                                                   | <b>127 350,00 \$</b> |
|           | Mobilisation générale                                                                 |                      |
|           | Services d'utilités temporaires - toilettes, génératrice                              |                      |
|           | Ouvrages de protection temporaires - clôture                                          |                      |
|           | Gestion et élimination des déchets                                                    |                      |
|           | Protections des arbres à proximité du chantier                                        |                      |
| <b>04</b> | <b>Maçonnerie</b>                                                                     | <b>457 000,00 \$</b> |
|           | Consolidation des fondations en moellons                                              | 50 000,00 \$         |
|           | Consolidation des fissures (remplissage et ancrages)                                  | 12 000,00 \$         |
|           | Rejointoiement des murs                                                               | 130 000,00 \$        |
|           | Réparations et remplacement de pierres                                                | 40 000,00 \$         |
|           | Restauration des cheminées (intérieur et extérieur, excluant leur remise en fonction) | 125 000,00 \$        |
|           | Restauration du muret de soutènement/terrassement                                     | 100 000,00 \$        |
| <b>06</b> | <b>Bois</b>                                                                           | <b>105 000,00 \$</b> |
|           | Construction de la charpente de toit et lucarnes                                      | 65 000,00 \$         |
|           | Construction des cloisons intérieures                                                 | à confirmer*         |
|           | Construction des planchers                                                            | 40 000,00 \$         |
|           | Revêtement plancher pin                                                               | à confirmer*         |
|           | Construction de 2 escaliers                                                           | à confirmer*         |
| <b>07</b> | <b>Isolation et étanchéité</b>                                                        | <b>180 000,00 \$</b> |
|           | Recouvrement de toiture et lucarnes en cuivre à baguette, incluant:                   | 165 000,00 \$        |
|           | - Solinage                                                                            |                      |
|           | - Gouttières et descentes pluviales                                                   |                      |
|           | - Garde-neige au-dessus des entrées                                                   |                      |
|           | Isolation, incluant:                                                                  | 15 000,00 \$         |
|           | - Toiture                                                                             |                      |
|           | - Sous-sol                                                                            |                      |
| <b>08</b> | <b>Portes et fenêtres</b>                                                             | <b>107 000,00 \$</b> |
|           | Remplacement des portes et fenêtres, incluant quincaillerie                           | 107 000,00 \$        |
|           | - Fenêtres traditionnelles à battants 3 carreaux, en bois                             |                      |
|           | - Fenêtres contemporaines lucarnes - porte                                            |                      |
|           | - Porte principale à latéraux et imposte, en bois                                     |                      |
|           | - Portes secondaires simples, en bois                                                 |                      |
|           | - Porte secondaire double vitrée, en bois                                             |                      |



|                                                           |        |                        |
|-----------------------------------------------------------|--------|------------------------|
| <b>TOTAL DES COÛTS ESTIMÉS</b>                            |        | <b>976 350,00 \$</b>   |
| <b>Contingences de design</b>                             | 10%    | 97 635,00 \$           |
| <b>Contingences de construction</b>                       | 10%    | 107 398,50 \$          |
| <b>Profit de l'entrepreneur</b> (peut varier de 8 à 15 %) | 12%    | 141 766,02 \$          |
| <b>TOTAL (AVANT TAXES)</b>                                |        | <b>1 323 149,52 \$</b> |
| <b>TAXES</b>                                              | 5%     | 66 157,48 \$           |
|                                                           | 9,975% | 131 984,16 \$          |
| <b>TOTAL</b>                                              |        | <b>1 521 291,16 \$</b> |

\* à confirmer suite à la révision des esquisses

Notes générales:

- Les prix sont basés sur des projets similaires récents.
- Les coûts liés à l'administration et aux profits de l'entrepreneur sont à confirmer.
- Les coûts pour permis ne sont pas inclus.
- Les honoraires professionnels (architecture et ingénierie) ne sont pas inclus.

L'opération de sécurisation consiste en une déconstruction/démontage sélectif de tous les éléments bâti de l'immeuble, excluant les murs porteurs en pierre et les fondations dont l'intégrité doit être préservée, ainsi que les structures subsistantes des planchers, participant à la stabilité des murs.

L'opération doit être supervisée par un contre-maître expert et exige la présence d'une personne initiée au projet (de l'architecte)

Nous ne pouvons garantir l'absence de matériaux potentiellement dangereux, notamment amiante et peinture au plomb

## DEVIS ET ESTIMATION SOMMAIRE

|                                |                                                                                     |                                                                                                                          |                      |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>02</b>                      | <b>Aménagement de l'emplacement</b>                                                 |                                                                                                                          | <b>10 000,00 \$</b>  |
|                                | Mobilisation générale                                                               |                                                                                                                          |                      |
|                                | Services d'utilités temporaires - toilettes, génératrice                            |                                                                                                                          |                      |
|                                | Ouvrages de protection temporaires - clôture                                        |                                                                                                                          |                      |
|                                | Gestion et élimination des déchets de démolition                                    |                                                                                                                          |                      |
|                                | Protections des arbres à proximité du chantier                                      |                                                                                                                          |                      |
| <b>02</b>                      | <b>Conditions existantes</b>                                                        |                                                                                                                          | <b>50 000,00 \$</b>  |
|                                | Démolition sélective                                                                | Enlèvement de la couverture<br>Degamissage des murs<br>Étalement des planchers<br>Nettoyage général<br>Machinerie lourde |                      |
| <b>06</b>                      | <b>Bois</b>                                                                         |                                                                                                                          | <b>6 000,00 \$</b>   |
|                                | Étalement temporaire des 4 murs-pignon                                              |                                                                                                                          |                      |
| <b>07</b>                      | <b>Étanchéité</b>                                                                   |                                                                                                                          | <b>25 000,00 \$</b>  |
|                                | Construction d'une toiture temporaire (permettant la protection du sommet des murs) |                                                                                                                          |                      |
| <b>26</b>                      | <b>Électricité</b>                                                                  |                                                                                                                          | <b>600,00 \$</b>     |
|                                | Localisation des panneaux et compteur / Débranchement                               |                                                                                                                          |                      |
| <b>TOTAL DES COÛTS ESTIMÉS</b> |                                                                                     |                                                                                                                          | <b>91 600,00 \$</b>  |
|                                | <b>Contingences de construction</b>                                                 | 5%                                                                                                                       | 4 580,00 \$          |
|                                | <b>Profit de l'entrepreneur</b> (peut varier de 8 à 15 %)                           | 12%                                                                                                                      | 11 541,60 \$         |
| <b>TOTAL (AVANT TAXES)</b>     |                                                                                     |                                                                                                                          | <b>107 721,60 \$</b> |
|                                | <b>TAXES</b>                                                                        | 5%                                                                                                                       | 5 386,08 \$          |
|                                |                                                                                     | 9,975%                                                                                                                   | 10 745,23 \$         |
| <b>TOTAL</b>                   |                                                                                     |                                                                                                                          | <b>123 852,91 \$</b> |

### Notes générales:

- Les prix sont basés sur des projets similaires récents.
- Les coûts liés à l'administration et aux profits de l'entrepreneur sont à confirmer.
- Les coûts pour permis ne sont pas inclus.
- Les honoraires professionnels (architecture et ingénierie) ne sont pas inclus.

#### **4. ANNEXES**

##### **4.1 RÈGLEMENT NUMÉRO 767**





VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT NUMÉRO 767 RELATIF  
À LA CITATION DE LA MAISON  
MICHEL-ROBILLARD SITUÉE AU  
20 345, CHEMIN SAINTE-MARIE  
COMME IMMEUBLE PATRIMONIAL.**

- ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement de citation d'un immeuble patrimonial a été donné lors de la séance tenue par le Conseil le 12 mai 2014;
- ATTENDU QUE le conseil juge approprié d'adopter un règlement de citation de la maison Michel-Robillard (Peter Williamson), située au 20 345, chemin Sainte-Marie;
- ATTENDU QUE la Ville est dotée d'un conseil local du patrimoine suivant la *Loi sur le patrimoine culturel*;
- ATTENDU QUE le conseil a pris connaissance de la recommandation de son conseil local du patrimoine;
- ATTENDU QUE le conseil désire citer cet immeuble en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Dana Chevalier  
Appuyé par Andrée Deschamps

D'adopter le règlement numéro 767. Ce dernier statue et ordonne :

## ARTICLE 1. TITRE

Le présent règlement est intitulé «Règlement numéro 767 relatif à la citation de la maison Michel-Robillard située au 20 345, chemin Sainte-Marie comme immeuble patrimonial».

## ARTICLE 2. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE PATRIMONIAL

Le conseil cite au sens de la *Loi sur le patrimoine culturel* l'immeuble suivant :

**Nom:** Maison Michel-Robillard

**Adresse:** 20 345, chemin Sainte-Marie, Sainte-Anne-de-Bellevue

**Cadastre:** Lot 1 559 478

## ARTICLE 3. MOTIFS DE LA CITATION

La maison Michel-Robillard, construite vers 1797, est identifiée comme le corps de bâtiment principal d'une ancienne propriété rurale de plus de 160 arpents, davantage connue au XX<sup>e</sup> siècle sous le nom de *Braerob Farm*. Située au 20 345, chemin Sainte-Marie, tracé fondateur de Sainte-Anne-de-Bellevue, la maison est érigée sur une vaste terre agricole du Bout-de-l'Isle ayant appartenu à la famille Robillard durant plus de deux siècles. Elle sera exploitée par Peter et Laura Williamson, qui lui donneront le nom de Braerob, à partir de 1932 jusqu'au tournant de ce siècle.

En 1940, un incendie endommage sévèrement la maison Michel-Robillard. Reconstituée sur son emplacement initial de manière à conserver les éléments caractéristiques de la typologie d'origine, elle est alors agrandie et l'intérieur est entièrement rénové. Aujourd'hui, les bâtiments de ferme originels, ou ceux ajoutés sous l'administration Williamson, sont en majorité disparus et la maison Michel-Robillard fut de nouveau la proie des flammes en 2012.

La maison Michel-Robillard ou *Braerob Farm* possède un intérêt patrimonial à titre de témoin significatif de l'occupation agricole du territoire de l'île de Montréal depuis l'instauration du régime seigneurial. Bâtiment répertorié au cahier sur l'architecture rurale du « Répertoire d'architecture traditionnelle de la Communauté urbaine de Montréal » et identifié au Plan d'urbanisme (PU) projeté de 1989 comme un des deux bâtiments les plus anciens à Sainte-Anne-de-Bellevue accompagné de la maison Simon Fraser, le PU stipule que le potentiel de mise en valeur et de réhabilitation de la maison est un incontournable et qu'elle doit être intégrée à tout projet de développement urbain projeté pour le secteur. De plus, la maison Michel-Robillard est inscrite dans l'évaluation du patrimoine urbain de l'arrondissement de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève-

Sainte-Anne-de-Bellevue de 2004, en tant qu'immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle.

La propriété Robillard/Braerob possède une valeur patrimoniale importante attribuable à :

**a) Ses intérêts historique et documentaire**

- 1<sup>o</sup> à titre de témoin significatif de l'occupation agricole du territoire de l'île de Montréal depuis l'instauration du régime seigneurial, particulièrement dans le secteur du Bout-de-l'Isle;
- 2<sup>o</sup> par son illustration 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 entre-vifs, de père en fils;
- 3<sup>o</sup> par son association à la famille Robillard, famille pionnière de Sainte-Anne-de-Bellevue et aux Williamson, propriétaires terriens et éleveurs qui perpétueront la tradition de tenure et d'exploitation rurale du site;
- 4<sup>o</sup> par son témoignage de l'évolution de la maison de ferme au Québec en adoptant des traits qui illustrent une adaptation au climat, aux besoins de la vie courante et à une nouvelle esthétique (ajout de lucarnes amenant la lumière naturelle dans les combles dorénavant habitables, prolongement du toit pour abriter une galerie, surhaussement du rez-de-chaussée pour protection contre la neige et l'humidité);
- 5<sup>o</sup> par l'ancienneté que présente son implantation sur le chemin Sainte-Marie;

**b) Ses intérêts constructif et architectural**

- 1<sup>o</sup> attribuables à la qualité de construction de l'immeuble ainsi qu'à son authenticité reflétée par sa reconstruction de 1940;
- 2<sup>o</sup> distinguables par le mode d'implantation particulier, la volumétrie et les détails de construction et de composition de l'immeuble;
- 3<sup>o</sup> associés à la vraisemblable renommée de l'architecte concepteur, par le fait que la reconstruction de 1940 témoigne d'un mouvement architectural important au pays dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, basé sur une approche régionaliste, commandée par la volonté de définir une architecture canadienne;



- 4<sup>o</sup> dont les détails architecturaux témoignent du savoir-faire des artisans ayant œuvré à sa réalisation;

**c) Ses intérêts contextuel et paysager**

- 1<sup>o</sup> par son appartenance au paysage champêtre originel de la Côte-Sainte-Marie;
- 2<sup>o</sup> par la présence de grands arbres, en alignement, menant au corps de bâtiment principal;
- 3<sup>o</sup> par la présence probable de murets de pierres anciens délimitant les lots agricoles;
- 4<sup>o</sup> par sa qualité d'élément-repère sur le chemin Sainte-Marie, ayant une valeur identitaire et une valeur symbolique pour la population locale, cette maison de ferme contrastant avec son environnement dont l'urbanisation graduelle progresse.

**ARTICLE 4. ÉTENDUE DE LA CITATION**

Les éléments suivants composant l'immeuble sont assujettis aux conditions reliées à la conservation :

- a) L'intérieur et l'extérieur du bâtiment principal et ses agrandissements subséquents;
- b) Partie du lot 1 559 478 identifiée étant la parcelle (A) dans le plan préparé par François Houle, arpenteur géomètre et portant la minute 15662;

**ARTICLE 5. EFFETS DE LA CITATION**

Quiconque altère, restaure, répare ou modifie l'immeuble patrimonial cité doit se conformer aux conditions relatives à la conservation des caractères propres de l'immeuble patrimonial 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 conseil local du patrimoine. Une copie de la résolution fixant les conditions accompagne,

le cas échéant, le permis municipal délivré par ailleurs et qui autorise l'acte concerné.

Nul ne peut, sans l'autorisation du conseil municipal, démolir tout ou partie de l'immeuble patrimonial cité, le déplacer ou l'utiliser comme adossement à une construction.

## **ARTICLE 6. INTERVENTIONS SUR L'IMMEUBLE PATRIMONIAL**

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

Tous travaux affectant l'immeuble patrimonial cité doivent favoriser le maintien des éléments historiques essentiels de la maison qui comprennent, notamment :

- a) le volume en pierre, c'est-à-dire le carré de maison original avec ses murs;
- b) les cheminées en pierre;
- c) l'emplacement, la forme et les dimensions des ouvertures dans la maçonnerie;
- d) la nature, la texture, la couleur et l'appareillage de la maçonnerie des murs, des souches de cheminées et les cadres des ouvertures;
- e) la forme du toit à deux versants.

Sont également autorisés les travaux suivants :

- a) les travaux qui favorisent le retour à un état historique tel que conçu en 1940 :
  - 1<sup>o</sup> la restauration de la terrasse, des lucarnes ou des adjonctions latérales gauche et droite et qui prend appui sur la connaissance de l'évolution de la maison révélée dans l'étude historique de la maison effectuée par Lafontaine & Soucy, architectes en date du 26 juin 2014, jointe à l'annexe 1 du présent règlement;
  - 2<sup>o</sup> la modification des portes, fenêtres, boiseries et revêtements doit être cohérente avec l'époque de restauration établie;
  - 3<sup>o</sup> les matériaux traditionnels doivent être privilégiés;

b) les modifications à la volumétrie ou ajouts d'éléments tels que terrasse, aux conditions suivantes :

- 1<sup>o</sup> 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;
- 2<sup>o</sup> 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;
- 3<sup>o</sup> 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 de l'époque de restauration établie, et ce, tant dans les formes que les détails, les matériaux et les techniques mises en œuvre;
- 4<sup>o</sup> l'intervention doit porter la marque de son époque pour subtilement la distinguer de la construction initiale tout en s'y intégrant;

c) les travaux de mise aux normes requis par un projet assurant la mise en valeur pérenne du bâtiment patrimonial cité, incluant le recours aux mesures différentes si opportun.

Tout aménagement réalisé sur le terrain désigné à l'article 2, incluant l'aménagement d'espaces de stationnement, doit contribuer à la mise en valeur de l'immeuble patrimonial cité.

Aucune plantation ne doit avoir pour effet de réduire la visibilité de l'immeuble patrimonial cité à partir du chemin Sainte-Marie.

La nature et la localisation de plantations circonscrites à proximité de l'immeuble patrimonial cité doivent tendre à lui servir d'écrin.

## **ARTICLE 7. DOCUMENTS EXIGÉS AVEC TOUTE DEMANDE**

Le requérant doit fournir avec sa demande de permis, les renseignements suivants :

- a) Des photographies historiques de l'immeuble cité;



- b) Des photographies de l'immeuble cité démontrant son état actuel;
- c) Des plans, coupes, élévations et détails techniques architecturaux, préparés à l'échelle, des aménagements paysagers, transformations ou des agrandissements prévus de l'immeuble cité;
- d) Dans le cas d'une enseigne, un ou des plans illustrant le design, l'emplacement, dimensions, matériaux, ses couleurs et le message véhiculé de l'enseigne visée par la demande;
- e) Outre les renseignements prévus au présent article, le conseil peut exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un aspect du projet.

#### **ARTICLE 8. INFRACTIONS ET PÉNALITÉS**

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible des sanctions prévues aux articles 203 à 207 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (L.R.Q., c.P-9. 002).

#### **ARTICLE 9. EFFET DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Le présent règlement a effet à compter de la date de la signification de l'avis spécial au propriétaire de l'immeuble cité.

#### **ARTICLE 10. ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

**Paola Hawa, Maire**

---

**Me Lucie Gendron, Greffière**

**PROCÉDURE SUIVIE :**

Avis de motion donné le 12 mai 2014 (résolution numéro : (05-148-14) (art.128 de la *Loi sur le patrimoine culturel*);

- Avis spécial écrit au propriétaire de l'immeuble patrimonial accompagné d'une copie certifiée de l'avis de motion envoyé le 13 mai 2014;
- (art.129 de la *Loi sur le patrimoine culturel*);
- Avis public donné, le 21 mai 2014, du lieu, de la date et de l'heure de la séance du conseil local du patrimoine, publié dans le journal « Cités Nouvelles »;
- (art.130 de la *Loi sur le patrimoine culturel*);
- La tenue de la séance du conseil local du patrimoine, le 5 juin 2014,
- Adoption du règlement (art.131 de la *Loi sur le patrimoine culturel*) le 14 juillet 2014 (résolution numéro : 07-208-14);
- Entrée en vigueur 14 mai 2014 (art.134 de la *Loi sur le patrimoine culturel*).