



**ESQUISSE &
DEVIS PRÉLIMINAIRE DE MISE EN VALEUR DE**

BRAEROB

**MAISON MICHEL-ROBILLARD / WILLIAMSON
20345, CHEMIN SAINTE-MARIE
SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE**



LAFONTAINE & SOUCY ARCHITECTES
Montréal, mars 2015

TABLE DES MATIÈRES

MISE EN SITUATION ET MANDAT	3
1. OBJECTIFS ET PROGRAMME DU PROJET	4
1.1 Rappel des objectifs du projet	4
1.2 Programme du projet	4
2. DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA PROPRIÉTÉ	5
3. ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES	7
4. APPROCHE DE MISE EN VALEUR ET ESQUISSE	8
4.1 Principes d'intervention	8
4.2 Approche conceptuelle	9
4.3 Sommaire des interventions	9
4.4 Dessins	10
5. DEVIS PRÉLIMINAIRE	17
5.1 Maçonnerie	18
5.2 Charpenterie-Menuiserie	20
5.3 Isolation et étanchéité	21
5.4 Portes et fenêtres	22
5.5 Finis intérieurs et systèmes électromécaniques	22
5.6 Autres considérations	23
6. ANNEXES	24
6.1 Estimation des coûts	24
6.2 Relevés	26
6.3 Principales sources consultées	27

1. Illustration de la couverture : *Braerob*, 2015 (Lafontaine & Soucy)

MISE EN SITUATION ET MANDAT

Le présent document est le troisième volet d'une série d'études préalables visant la connaissance, le recyclage et la mise en valeur de la propriété Braerob, sise au 20345 du chemin Sainte-Marie à Sainte-Anne-de-Bellevue. Intitulé esquisse et devis préliminaire de mise en valeur, ce rapport, piloté par la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue, doit être lu conjointement avec les études suivantes, sur lesquelles il s'appuie :

Lafontaine & Soucy, architectes, *Maison Michel-Robillard/Braerob Farm, Étude des valeurs patrimoniales et architecturales du 20345, chemin Sainte-Marie, Sainte-Anne-de-Bellevue*, et *Annexe 1*, Montréal, juin et septembre 2014, et

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

Les recommandations qui en découlent, faites en regard de la valeur historique, de la qualité architecturale et de l'intégrité effective de la propriété et de ses composantes, définissent la portée des interventions à venir sur les immeubles et le site, selon la stratégie de conservation et de mise en valeur que dicte leur intérêt patrimonial. Tenant lieu de devis préliminaire de conservation, il ne s'agit toutefois pas d'un rapport exhaustif de l'état physique actuel des différentes composantes de l'immeuble, puisqu'aucune expertise spécialisée en restauration de structure ancienne, bois ou maçonnerie, n'a encore été effectuée.

La maison Michel-Robillard, construite vers 1797, a été la proie d'un premier incendie en 1940. À ce moment, l'édifice a fait l'objet d'une reconstruction à partir du carré de maçonnerie de la maison d'origine. En 2012, un second incendie a consumé l'immeuble. Les intérieurs ont été substantiellement affectés par la conflagration et son état actuel nécessite des interventions majeures pour assurer sa pérennité.

L'expertise, la documentation et la supervision de la rédaction du présent rapport ont été confiées à Luce Lafontaine, architecte, avec la collaboration de Philippe Hébert et d'Isabelle Soucy. L'observation et l'analyse des différents assemblages de l'édifice, ci-après décrits, ont été effectuées en avril et septembre 2014.



2. Vue de Braerob à partir du chemin Sainte-Marie, 2014 (Lafontaine & Soucy, architectes)

1. OBJECTIFS ET PROGRAMME DU PROJET

1.1 Rappel des objectifs du projet

Le projet à l'étude consiste à doter le quartier de l'Anse-à-l'Orme, dans le secteur nord de Sainte-Anne-de-Bellevue, d'un équipement public. L'opportunité d'intégrer l'ancienne maison de ferme et son site est inscrite au programme du schéma d'aménagement. Les objectifs du projet sont de différents ordres :

Objectifs généraux

- Commémorer et transmettre un pan de l'histoire du développement du territoire aux générations futures;
- Maintenir l'occupation, par un usage approprié, d'un site patrimonial et d'un immeuble significatif.

Objectifs spécifiques

- Conserver et recycler le corps de bâtiment principal et la volumétrie de l'immeuble;
- Maintenir l'authenticité des assemblages d'origine subsistants;
- Assurer la cohérence du plan d'aménagement des intérieurs de manière à tirer profit et à mettre l'immeuble en valeur;
- Maintenir la lisibilité du corps de bâtiment principal et la figure traditionnelle de cette ancienne maison de ferme dans le paysage urbain;
- Maintenir la perception de la topographie et du paysage champêtre;
- Maintenir le pouvoir évocateur et l'expérience d'approche au site;
- Maintenir le toponyme Braerob, combinant à la fois histoire et paysage.

Il est entendu que les objectifs guidant le projet de reconstruction sont en grande partie tributaires du piètre état de conservation des intérieurs de l'édifice. Ceux-ci n'étant d'aucune façon récupérables, sinon pour fins de documentation, il s'agit d'établir l'approche qui orientera l'aménagement des lieux, tout en considérant les fonctions et besoins du nouveau programme de l'immeuble.

1.2 Programme du projet

Le programme préliminaire du projet, qui totalise 6300 pi² (586 m²), présume de :

1. La reconstruction partielle de la maison Michel-Robillard/Williamson (aire actuelle 1700 pi² (158 m²) + mezzanine 600 pi² (56 m²) / Total de 2300 pi² (214 m²));
2. La construction d'une seconde aile (superficie 4000 pi² (372 m²));
3. L'aménagement d'une voie d'accès principale et d'aires de stationnement intégrées au paysage.

Le programme précis de l'immeuble projeté n'est pas encore défini. Néanmoins, considérant les dimensions de la maison à intégrer et la vocation communautaire visée, lieu de réunion et centre d'interprétation de l'éco-territoire du ruisseau de l'Anse-à-l'Orme, nous énonçons les fonctions suivantes :

Comptoir d'accueil et vestiaire	Bureaux / Cuisinette / espace traiteur
Salle multifonctionnelle (capacité à confirmer)	Concession alimentaire / terrasse extérieure – lien
Centre de documentation / de consultation / Exposition	Toilettes
Salle de réunion	Rangement et salle de mécanique

2. DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA PROPRIÉTÉ

L'ancienne propriété agricole Braerob a été morcelée. La parcelle actuelle présente une forme en T d'une superficie de 16 570 mètres carrés. Elle comporte deux bâtiments, une résidence principale, construite à partir de l'ancienne maison Michel-Robillard, et une dépendance abritant notamment un garage. On accède à la propriété par un chemin de gravier, aménagé d'abord dans l'axe de la résidence, puis bifurquant vers l'ouest pour contourner cette dernière. Le chemin se prolonge à l'intérieur du lot, vers le nord, pour desservir un ensemble de dépendances (garage, maisons secondaires) et de bâtiments de ferme (grange, écurie, etc) aujourd'hui toutes disparues à l'exception du garage. Le chemin est en partie bordé par un alignement d'arbres. L'environnement avoisinant la propriété est constitué de champs de culture, laissés en friche aujourd'hui, mais qui procurent toujours un grand dégagement aux alentours de la maison. Celle-ci est ceinturée d'un îlot d'arbres matures, conifères et feuillus. Bien que le garage soit également abandonné, seule la résidence a été l'objet de la conflagration de 2012.

Le corps de bâtiment principal

La maison Michel-Robillard/Williamson est localisée en retrait de la route. Elle est assise sur une terrasse retenue par des murets de pierre maçonnée, sorte de socle. Le corps de bâtiment principal suit un plan rectangulaire qui comporte trois (3) niveaux plus un sous-sol. Il est flanqué de deux (2) ailes, implantées symétriquement en retrait, comptant deux (2) étages. L'ensemble des combles étant habitable, chacun des volumes présente une toiture à deux eaux munie de lucarnes. Toute l'enveloppe du bâtiment est en pierre équarrie grossièrement, de type structurale.

Le carré principal de la maison mesure environ 40 pieds de façade par 26 pieds de profondeur. Les murs pignons sont identiques, chacun étant couronné d'une cheminée centrale en pierre. Ils sont également percés de fenêtres sur trois niveaux différents. Les ouvertures des murs de façade sont réparties de manière symétrique : à l'avant (sud), une large baie 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 linteaux, 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, flanquée de deux ouvertures de fenêtre plus larges que hautes. Les châssis, pour la plupart disparus, sont à battants à la française et comportent six carreaux. La toiture comporte deux rangs de lucarnes à pignon à l'avant et deux rangs de lucarnes en chien assis à l'arrière. Les débords de toit, qui dépassent d'environ un mètre chaque façade, sont galbés et fermés par une sous-face en planchettes de bois. La partie des murs avant et arrière couverte par le larmier (visible à cause des dommages provoqués par l'incendie) a été érigée en brique plutôt qu'en pierre.

La dépendance

La dépendance, construite vers 1940, est implantée à l'arrière de la maison, à une distance approximative de 15 mètres. Elle consiste en un garage ou volume de 2 étages, flanqué d'un appentis. Empruntant à la facture architecturale du corps de logis principal, les murs de l'immeuble sont en partie revêtus de pierre équarrie, mais aussi de clin de bois, surmontés d'un toit à versants. Chacun des versants est coiffé d'une longue lucarne en chien assis, tout comme l'appentis. Le mur pignon ouest est pourvu de deux ouvertures pour les automobiles (type portes de garage); sa partie supérieure est revêtue de clin de bois horizontal et est percée d'une ouverture centrale. Le second niveau de ce bâtiment paraît aménagé pour un usage résidentiel et servait vraisemblablement de logis d'appoint.



3. *La ferme Braerob*, 2006 (Guillaume St-Jean)



4. *La ferme Braetob*, 2012 (Guillaume St-Jean)

3. ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES

Les caractéristiques et composantes du site porteuses de l'histoire à évoquer ont été identifiées comme suit :

- **Son implantation** en retrait du chemin Sainte-Marie, un des tracés fondateurs de l'Île de Montréal;
 - Caractérisé par son carré de pierre dans son implantation originelle;
 - Ses deux ailes;
 - Sa terrasse.
- **Sa typologie architecturale**, une réinterprétation du modèle Québécois traditionnel;
 - Caractérisé par son rez-de-chaussée surélevé;
 - L'angle de sa toiture;
 - Son larmier galbé;
 - Sa fenestration « à la française », à six carreaux.
- **Sa volumétrie** simple;
 - Caractérisé par son toit à 2 versants à pente aigue;
 - Ses lucarnes à pignons et en chien assis;
 - Ses murs pignons en pierre et ses cheminées.
- **Sa composition architecturale** symétrique;
 - Caractérisé par son plan presque carré, flanqué de deux ailes;
 - La symétrie des ouvertures sur 3 étages;
 - La symétrie des murs pignons;
 - Sa fenestration (dimensions et disposition).
- **Ses assemblages de maçonnerie** traditionnelle;
 - Caractérisé par ses murs de maçonnerie porteuse en moellons équarris;
 - ses cheminées de pierre, incluant souches et âtres;
 - ses ouvertures supportée par des appuis de fenêtre en pierre à bossage et des linteaux de pierres en arc surbaissé.
- **Son paysage** champêtre très dégagé qui fait écho au contexte originel;
 - Caractérisé par sa longue allée désaxée;
 - Son couvert arboré de spécimens matures;
 - Le traitement et la largeur de sa voie d'accès.

En outre, les éléments suivants, bien qu'à l'état de vestiges, nous informent sur le type, la forme et la qualité des assemblages que comportait le corps de bâtiment principal, notamment :

- La charpente en bois;
- Les portes et fenêtres en bois;
- Le plan et les intérieurs, témoins d'un mode de vie;
- Les éléments de finition de style Arts & Crafts.

4. APPROCHE DE MISE EN VALEUR ET ESQUISSE

4.1 Principes d'intervention

Au regard de l'état de conservation actuel de la maison et de la perte de sa fonction traditionnelle, l'approche de restauration préconisée est dite de type « critique » en comparaison à une restauration « stricte ». La documentation photographique datant de 2006 apporte des renseignements utiles sur plusieurs éléments disparus, qui permettraient la reconstruction de certains détails, finis, menuiseries, etc. Néanmoins, la pertinence d'une reconstitution complète est discutable d'un point de vue philosophique et risquerait de figer l'immeuble dans son évolution, d'en faire un élément muséal statique peu approprié à son nouvel usage.

La Charte de Burra d'ICOMOS, notamment, définit la reconstruction comme le fait de « *ramener un lieu ou un bien patrimonial à un état antérieur connu en introduisant de nouveaux matériaux, ce qui la distingue de la restauration* » (article 1.8). La même charte spécifie que seulement « *dans de rares cas, la reconstruction constitue une option comme expression d'un usage ou d'une pratique qui maintient la valeur culturelle d'un lieu ou d'un bien patrimonial* » (article 20.1). De plus, les ressources nécessaires à une telle démarche sont considérables et peu avantageuses en terme de valeur de remplacement.

L'authenticité relative de la reconstruction à l'identique de la maison Michel-Robillard/Williamson nous amène à privilégier une approche de mise en valeur du site plutôt que sa conservation au sens strict. Similaire au projet réalisé par les Williamson mêmes, lors de l'incendie de la maison Michel-Robillard originelle en 1940, le parti pris proposé tire profit des caractéristiques du site; c'est-à-dire, maintenir l'implantation, réutiliser les murs de pierre consolidés et emprunter à la typologie architecturale dans le cadre du recyclage de l'immeuble et de la propriété. Cette reconstruction / réinterprétation serait conçue de manière adaptée à son nouveau programme, en tant qu'élément commémoratif de l'occupation continue de cette parcelle depuis le XVIII^e siècle. Au-delà des bâtiments, c'est le site de Braerob qui devient l'indice de l'occupation rurale traditionnelle du secteur.

À cet égard, tout projet de mise en valeur de l'ancienne maison Michel-Robillard/Williamson passe par la constitution d'un dégagement paysager substantiel permettant de saisir l'ampleur du territoire de cette propriété patrimoniale. Le pourcentage de parc par rapport aux éléments bâtis devrait s'en porter conséquent. De même, l'aménagement des abords de la propriété, dorénavant morcelée, devra prendre en compte le caractère rural et l'esprit du lieu transportés du début de la colonie jusqu'à nos jours, afin d'assurer son devenir historique. À fortiori, la mise en valeur du terrain et du paysage s'avère essentielle dans l'optique d'une association de la propriété au parc de l'Anse-à-l'Orme.

Considérant que la nature du site et son contexte culturel sont liés à la forme, aux matériaux et aux techniques traditionnelles, à la situation, à l'emplacement, à l'esprit et à l'expression du lieu, la proposition de reconstruction du massif de pierre apparaît une option valable. La réfection de la toiture, des portes et des fenêtres étant bien documentés, leur reproduction complètent de manière cohérente la restauration du carré de pierre existant. Une réinterprétation contemporaine, sensible aux différentes qualités du lieu, est autorisée dans le cadre d'interventions requises et non documentées. Cette stratégie doit également permettre la compréhension et rappeler l'organisation spatiale et architecturale passée, tout en favorisant la réappropriation de l'immeuble dont la fonction pressentie est d'usage public et communautaire.

4.2 Approche conceptuelle

Le parti architectural retenu est orienté sur la restauration partielle et la reconstruction des vestiges de la maison Michel-Robillard/Williamson comme point de départ du projet de mise en valeur. Il prévoit l'aménagement d'une voie d'accès champêtre, permettant de maintenir l'expérience d'approche au site, particulière à son passé rural. À l'arrière, la construction d'une aile contemporaine, reliée à l'ancienne maison par un passage, assurent le respect des besoins du projet en superficie et l'accès universel de l'immeuble.

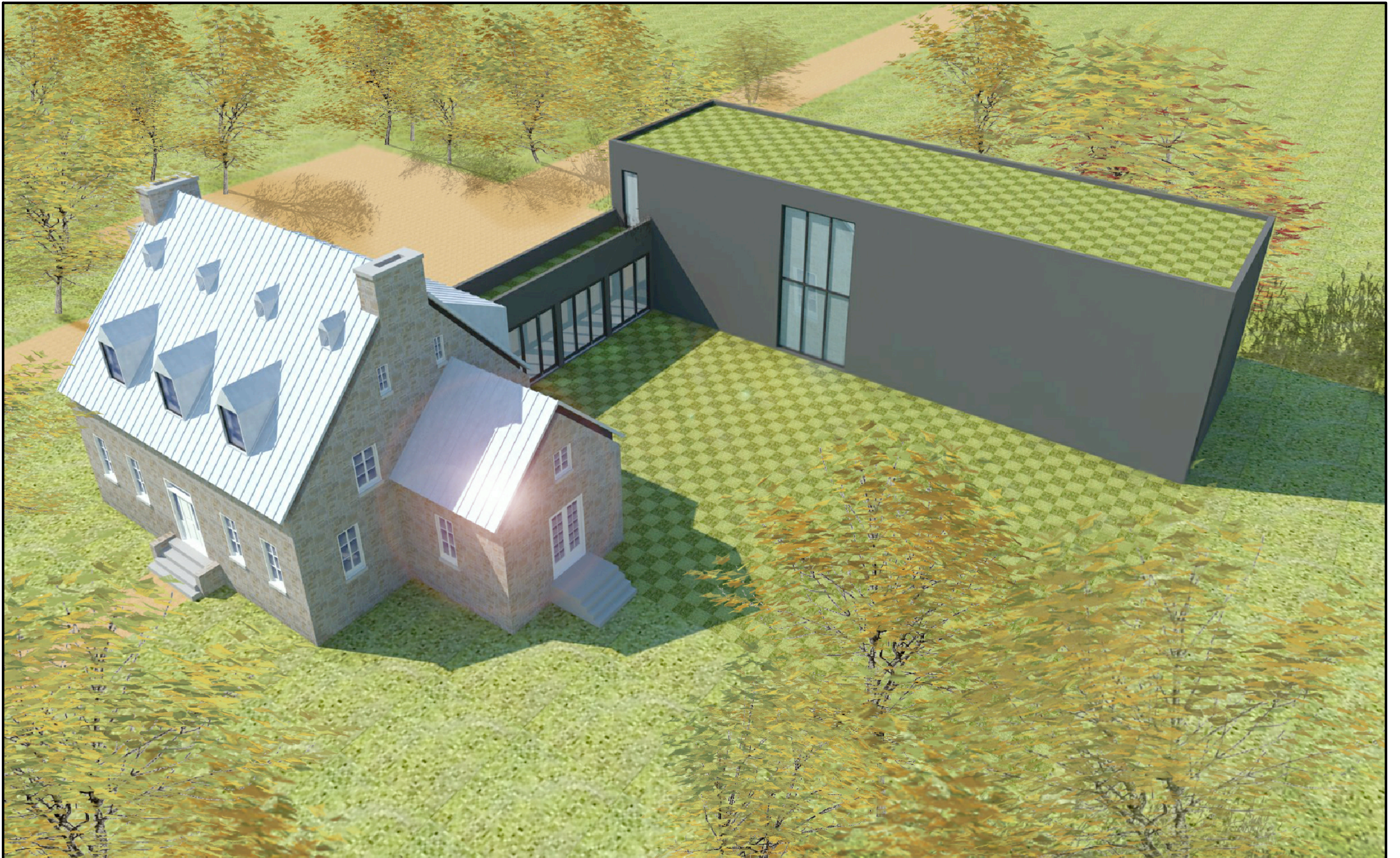
La charpente de bois de l'ancienne maison est reconstruite afin de supporter le nouveau toit, ses lucarnes, les cloisons porteuses et une nouvelle mezzanine. La couverture de bardeaux d'asphalte est remplacée par un revêtement métallique plus durable. L'ensemble des assemblages de ces composantes reconstruites est fait de matériaux et méthodes de construction contemporains qui distinguera le nouveau de l'ancien.

Seul le rez-de-chaussée comporte un plancher complet, mais le volume initial, construit en 1940, est réhabilité. Étant donné sa masse thermique, l'opportunité de laisser la maçonnerie de pierre apparente est à considérer afin, d'une part, de distinguer et de dater les interventions et, d'autre part, de conférer une atmosphère spécifique au volume principal. Le plan est dicté par les volumes de maçonnerie et l'axe central de circulation intérieure d'origine. La réinterprétation contemporaine des espaces et des finis est une approche plus honnête et moins restrictive que la reconstitution des intérieurs de 1940. La fabrication de portes et fenêtres plus performantes, de type et proportions identiques à l'originel, est prévue dans l'ensemble des murs de pierre, alors qu'un châssis plus simple est projeté dans les nouvelles lucarnes. Le maintien et l'accès au sous-sol sont à considérer selon les besoins en espaces de dépôt et de mécanique. Le présent projet n'en tient toutefois pas compte.

Le projet prévoit la démolition du garage actuel et son remplacement par une nouvelle aile accueillant une salle multifonctionnelle et des bureaux supplémentaires. La démolition du garage, possédant une valeur d'accompagnement à la propriété terrienne originelle, est justifiable par un projet de remplacement de qualité supérieure, permettant la réhabilitation de l'ancienne maison et la mise en valeur du site. Son retrait, combiné à sa facture architecturale contemporaine, concourt à la primauté de lecture du corps de bâtiment principal d'origine sur l'ensemble.

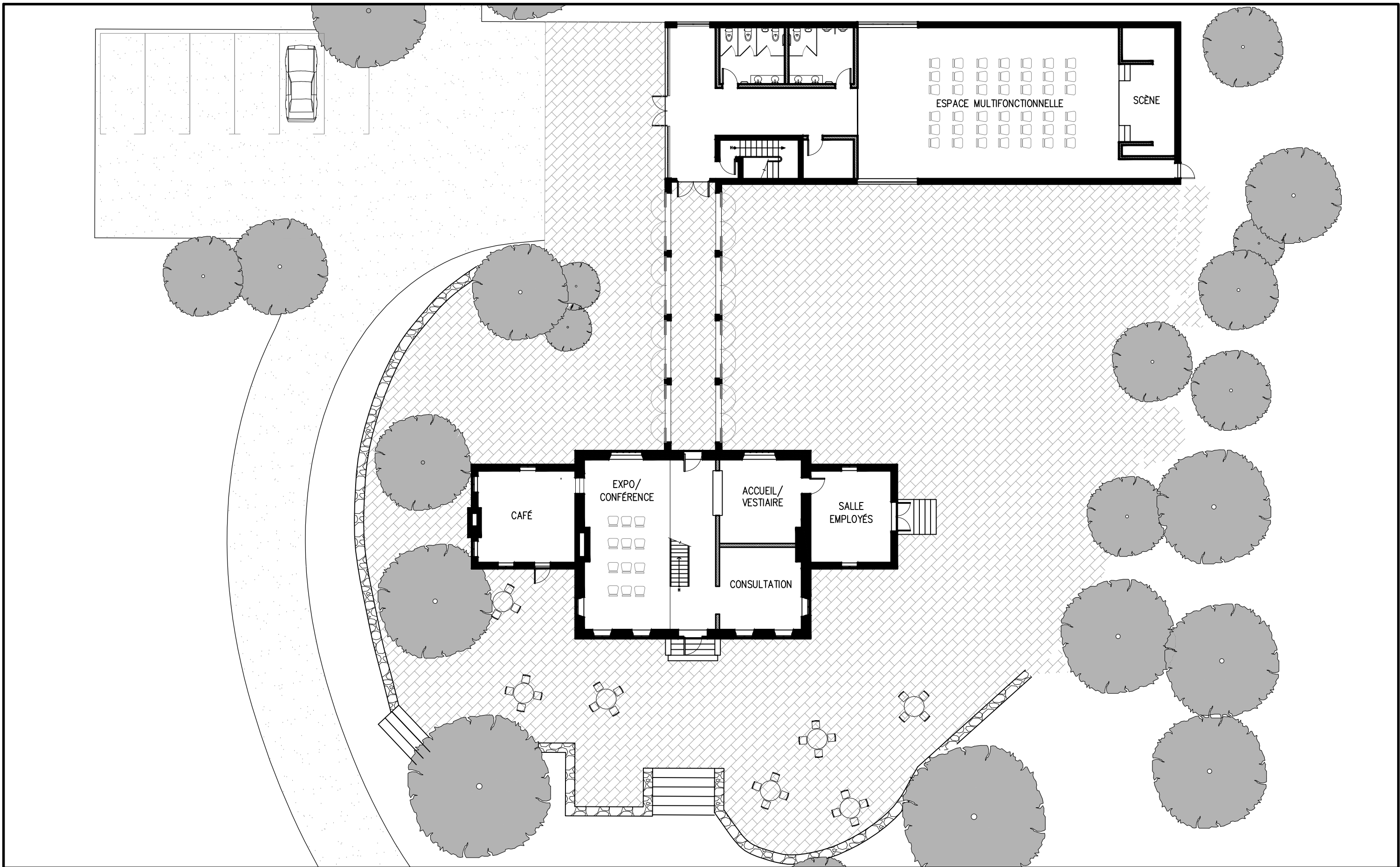
4.3 Sommaire des interventions aux immeubles existants

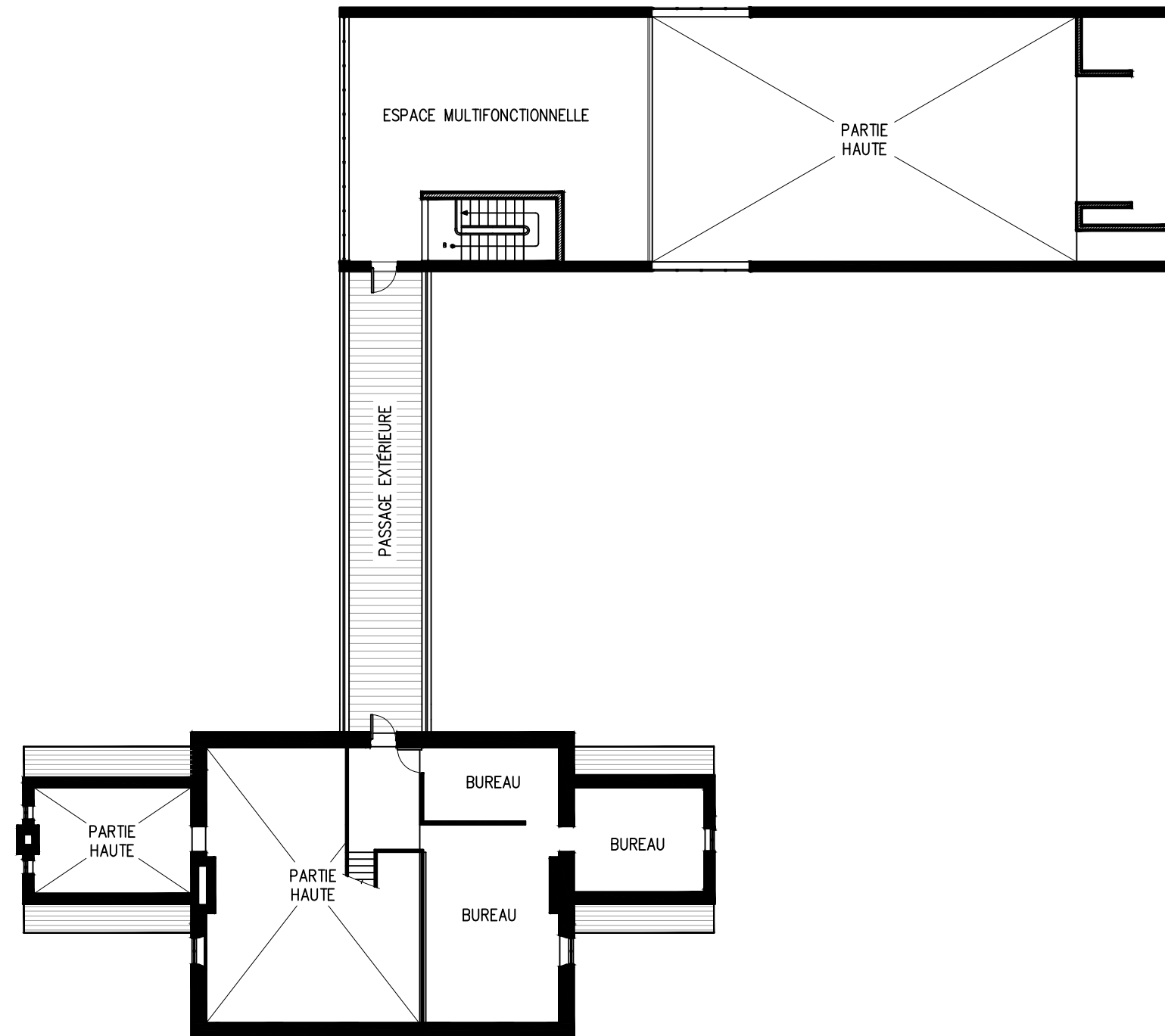
- Consolider les assises des murs et cheminées;
- Consolider la maçonnerie du corps de bâtiment principal, incluant souches de cheminées;
- Reconstruire la charpente de bois des toits et cloisons porteuses;
- Reconstruire la toiture et les lucarnes.
- Remplacer la couverture par un parement métallique;
- Isoler et étanchéiser l'immeuble;
- Remplacer toutes les portes et fenêtres;
- Réaménager les intérieurs en maintenant la lecture du plan et des circulations du corps de bâtiment principal et de ses deux ailes; Introduire des finis et composantes cohérents avec l'approche de réhabilitation et qui s'inscrivent dans une perspective contemporaine;
- Intégrer les systèmes électromécaniques appropriés;
- Démolir le garage.

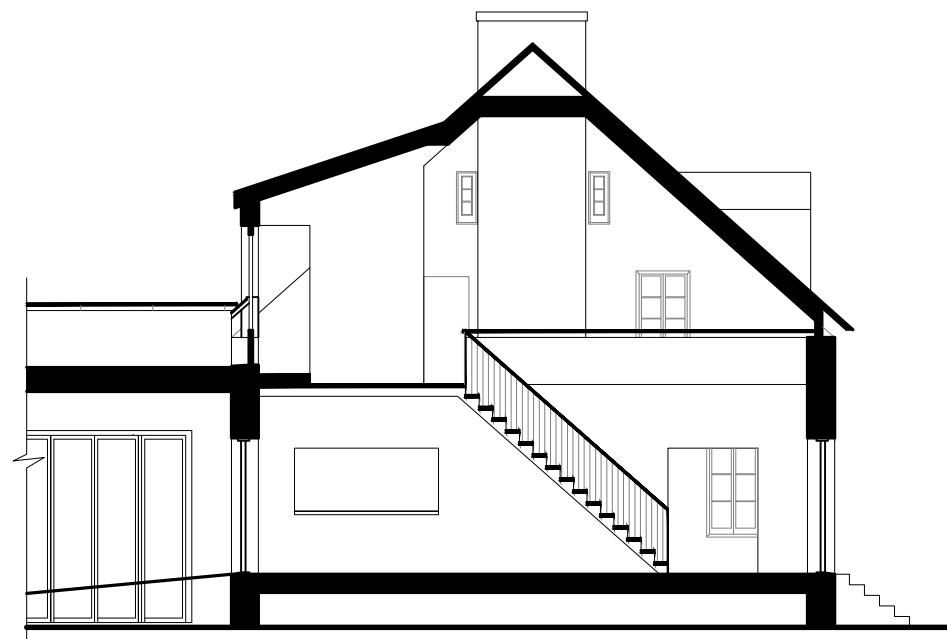




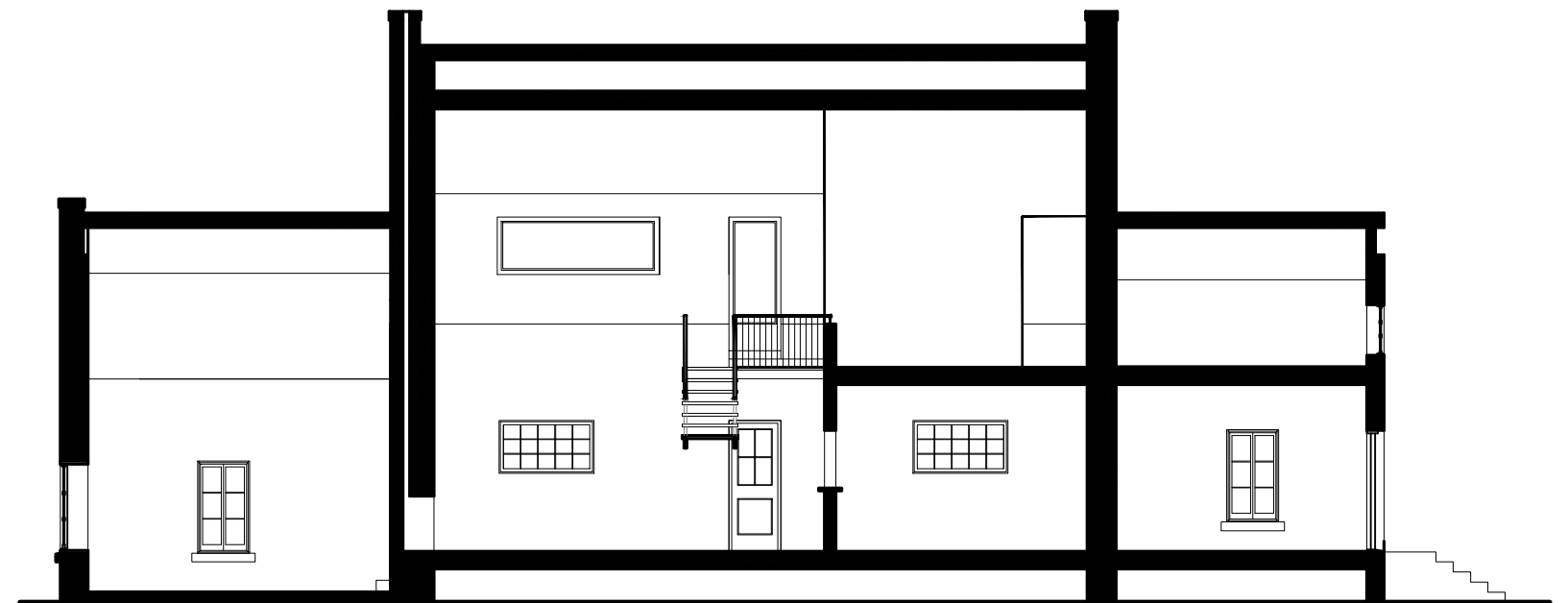








COUPE TRANSVERSALE



COUPE LONGITUDINALE



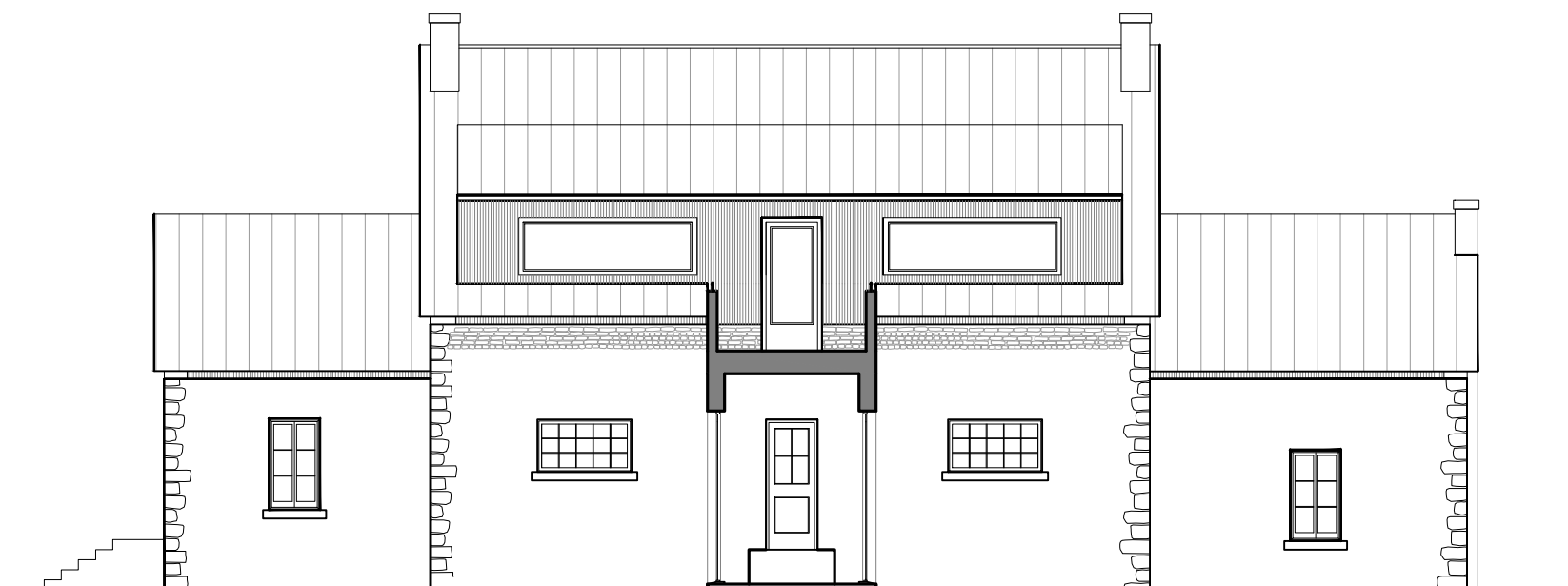
ÉLEVATION OUEST



ÉLEVATION AVANT



ÉLEVATION EST



ÉLEVATION ARRIÈRE

5. DEVIS PRÉLIMINAIRE

Le devis préliminaire a pour objet de définir les principes de construction et matériaux retenus pour la consolidation et la mise en valeur des vestiges de l'ancienne maison Michel-Robillard/Williamson, dont l'intégration est prévue à l'esquisse de l'ouvrage. Il s'agit uniquement des composantes existantes à préserver. Toutes les interventions associées au recyclage de l'immeuble et à la construction neuve doivent faire l'objet d'un devis distinct et ne sont pas définies ici.

Selon nos premières observations, l'expertise complémentaire de professionnels ou d'artisans relevant des disciplines suivantes doit être sollicitée pour préciser les prescriptions d'un devis descriptif de conservation :

- Maçonnerie;
- Charpenterie;
- Ingénierie / Structure, spécialisé en restauration de maçonnerie porteuse.

Elle devra confirmer :

- l'état de conservation constaté et la capacité de restauration de la charpente des murs et des cloisons de maçonnerie, ainsi que celle de la structure de bois des planchers et toits;
- la réutilisation des unités de maçonnerie de pierre.

Ce devis préliminaire complète les dessins du projet présentés ci-avant. Il s'agit d'une évaluation sommaire des différents systèmes, ouvrages et matériaux qui composent l'immeuble. Divisé en sections, l'information y est présentée d'une manière uniformisée et fait appel aux trois niveaux d'analyse suivants:

- **Description** : Portrait physique de chacun des ouvrages, précisant la nature et le fini originel des matériaux et assemblages si connu;
- **État de conservation** : Évaluation sommaire de la condition actuelle de chaque ouvrage par son degré de détérioration ;
- **Intervention proposée / Portée des travaux** : Recommandation globale portant sur le mode d'intervention requis pour chaque composante de bâtiment étudiée, en regard de son intérêt à la conserver ou de son potentiel de restauration.

5.1 MAÇONNERIE

Description:

Fondations:

- Moellons de pierre maçonnés et béton;
- Empattement de béton en sous-œuvre par endroits;
- Sauts-de-loup en béton;
- Puits d'accès au sous-sol et escalier en béton.

Murs:

- Murs porteurs en moellons de pierre calcaire équarrie, pierre des champs beige et grise et brique;
- Appareillage irrégulier et chaînages d'angles. Certaines pierres, récupérées de la maison Robillard, portent des marques de ciseaux;
- Linteaux de pierre des ouvertures en arc surbaissé;
- Appui de fenêtre, allège en pierre à bossage avec surface horizontale bouchardée;
- Brique d'argile au sommet des murs nains du comble.
- Usage vraisemblable de mortier de ciment Portland lors du remontage et de la construction des ouvrages de maçonnerie en 1940.

Cheminées :

- 3 cheminées, 2 âtres;
- Moellons de pierre calcaire maçonnés;
- Chaperons de pierre de taille;
- Manteaux de cheminée en pierre calcaire rustiquée. Appareillage irrégulier.

Terrasse :

- Moellons de pierre maçonnée, polychrome;
- Chaperon de pierre plate.

État de conservation:

Fondations:

- Travaux de béton en sous-œuvre réalisés en 1940;
- La fondation n'a pas été inspectée mais pourrait présenter des fissures.

Murs:

- Les différents éléments de pierre sont en bon état général;
- Présence de fissuration, principalement dans les joints, quelques-unes dans des unités de pierre;
- Quelques allèges fissurées;
- Les unités de maçonnerie ont subi le stress de l'incendie;
- Traces de suie et de fumée;
- Graffiti.

Cheminées:

- Inactives;
- Certaines pierres sont fissurées;
- Les joints sont en mauvais état;
- L'état des conduits n'a pas été relevé.

Terrasse :

- Unités de maçonnerie désolidarisée
- Chaperon manquant par endroits

Intervention proposée / Portée des travaux:

Fondations:

- Toute fondation à consolider. Réparation de béton ou sous-œuvre. À confirmer avec ingénieur en structure.

Murs:

- Unités de maçonnerie apparaissent les éléments les plus intègres de l'immeuble et sont susceptibles d'être restaurés. État des murs de maçonnerie porteuse à confirmer avec ingénieur en structure;
- Consolidation des murs :
 - Montage et remontage à prévoir. Étendue des travaux à confirmer;
 - Remplacement de pierres;
 - Réparation de pierres;
 - Injection de coulis dans l'épaisseur du mur à considérer;
 - Rejointoiement intérieur et extérieur complet / Essai sur le mortier existant;
 - Nettoyage de maçonnerie.

Cheminées:

- Vérification de la stabilité des ouvrages;
- Consolidation des cheminées :
 - Montage et remontage à prévoir. Étendue des travaux à confirmer;
 - Remplacement de pierres;
 - Réparation de pierres
 - Injection de coulis dans l'épaisseur du mur à considérer;
 - Remplacement des chaperons de pierre des souches de cheminée;
 - Rejointoiement intérieur et extérieur complet / Essai sur le mortier existant;
 - Nettoyage de maçonnerie.
- Réfection des âtres et manteaux de cheminée. Il n'est pas prévu de rendre les cheminées fonctionnelles.

Terrasse:

- Vérification de la stabilité de l'ouvrage;
- Consolidation et restauration de la terrasse, de ses escalier et ses murs de soutènement.
 - Réparation/remplacement des pierres endommagées;
 - Remplacement des couronnements de pierre des murs;
 - Rejointoiement complet.
- Remplacement du dallage (non relevé)

Pierre de remplacement:	Pierre grise, dite de Montréal et pierre des champs
Type de mortier:	Mortier de restauration à base de chaux, type à confirmer
Coulis :	À identifier
Essais de laboratoire :	À prévoir

5.2 CHARPENTERIE-MENUISERIE

Description :

Toiture:

- 3 volumes à 2 versants avec combles habitables;
- Fermes et chevrons en gros bois d'œuvre;
- Menuiserie de toiture en bois;
- Sous-face de planches bouvetées.

Lucarnes:

- À pignons (Q:7);
- En chien assis (Q: 6, dont une longue combinant 5 fenêtres asymétriques);
- Menuiserie des lucarnes en bois.

Planchers et cloisons:

- Charpente des planchers : solives et croix de Saint-André;
- Poutres apparentes dans séjour du rez-de-chaussée;
- Cloisons de madriers;
- Escalier de bois franc desservant 3 étages + 1 sous-sol. 2 types de garde-corps;

État de conservation:

Toiture:

- En partie disparue ou calcinée. État de conservation à confirmer avec ingénieur en structure.
- Aucun élément structurant les aménagements, murs, planchers, escaliers, n'apparaît intègre ou récupérable dans le carré principal;
- Certains éléments de structure, tels les solives et les sous-planchers, apparaissent récupérables dans l'annexe est;
- Larmier de bois calciné;
- Sous-face de planchette en partie disparue ou en mauvais état.

Lucarnes:

- En partie disparue ou calcinée.

Planchers et cloisons:

- En partie effondrés;
- Structure des escaliers subsistant en partie;
- Seuls le sous-sol et une partie du rez-de-chaussée sont accessibles.

Intervention proposée / portée des travaux:

Toiture:

- Si possible, inspection spécifique de tous les ouvrages de charpente;
- Construire une nouvelle charpente de toiture en bois d'œuvre, permettant de reproduire le volume initial. Assemblage contemporain;
- Construire de nouveaux larmiers et sous-face de toiture;

Lucarnes:

- Construire de nouvelles lucarnes, nombre et position similaire à l'existant. Assemblage contemporain.
- Conservation de la géométrie des lucarnes, inspection du parement et de la menuiserie;
- Restauration des ouvrages de menuiserie à la toiture;

Intervention proposée / portée des travaux (suite):

Planchers et cloisons:

- Construction d'un nouveau plancher au rez-de-chaussée;
- *Construction de la mezzanine / Garde-corps, suivant le plan adopté;*
- *Construction d'escaliers menant à la mezzanine et au sous-sol, suivant le plan adopté;*
- *Construction de nouvelles cloisons suivant le plan adopté.*

5.3 ISOLATION ET ÉTANCHÉITÉ

Description:

Couvertures:

- 3 couvertures sur toitures à 2 versants et leurs lucarnes;
- Revêtement de bardeaux d'asphalte;
- Noues et solins en tôle prépeinte;
- Gouttières et descentes pluviales en tôle prépeinte.

Isolation:

- Aucune

État de conservation:

Couvertures:

- En partie disparue ou incendiée;
- Couvertures en fin de vie utile.

Intervention proposée / Portée des travaux :

Couvertures:

- Remplacement complet par des couvertures en acier galvanisé prépeint, de type à baguettes ou autre. Assemblage contemporain;
- Remplacement du solinage et des noues en acier galvanisé prépeint;
- Remplacement des gouttières et descentes pluviales, en acier galvanisé prépeint;
- Prévoir ventilation adéquate.

Lucarnes:

- Remplacement complet de la couverture et des lucarnes, de même type que les couvertures principales;

Isolation:

- Isolation du sous-sol et du toit suivant les normes actuelles;
- Proscription d'isolation pour les murs de maçonnerie porteuse;
- Calfatage et étanchéisation de tous mécanismes d'obturation.

5.4 PORTES ET FENÊTRES

Description :

Portes extérieures:

- Principale, en bois. Simple battant, avec vitrage, latéraux et imposte (Q:1)
- Secondaires, en bois. Simple battant avec vitrage (Q:2)
Double battant à la française, avec vitrage (Q:1)

Fenêtres:

- En bois. À battants à la française. Comportant 3 carreaux par battant
Verre simple
Châssis double
Mécanisme d'ouverture à crémone
De dimensions variant selon les étages
(Q : 41)

État de conservation :

Portes extérieures et fenêtres:

- Mauvais état général ou fin de vie utile;
- Châssis, battants et cadres détériorés;
- Verre cassé et absence de vitrage par endroit;
- Mastic et scellant défaillant;
- Absence de certaines portes et fenêtres: obturation temporaire en contreplaqué.

Intervention proposée :

Portes extérieures:

- Remplacement complet des portes, de type et de proportions identiques aux modèles existants pour les ouvertures dans les murs de pierre (Q : 4);
- Introduire vitrage et quincaillerie performants;
- Autre porte neuve (Q :1).

Fenêtres:

- Remplacement complet des fenêtres, de type et de proportions identiques aux modèles existants pour les ouvertures dans les murs de pierre (Q : 23);
- Introduire vitrage et quincaillerie performants;
- Fabrication de nouvelles fenêtres, de type et proportions simplifiés aux lucarnes du nouveau toit (Q : 5);
- Fournir toute nouvelle quincaillerie.

5.5 CLOISONNEMENT, FINIS INTÉRIEURS ET SYSTÈMES ÉLECTROMÉCANIQUES

Description :

Cloisons, murs et plafonds:

- Enduit de plâtre sur treillis métallique;
- Les cloisons, murs et plafonds comportent une surface de carton fibre (tentest);
- Grandes planchettes de bois vernis (non clair de nœud) au r-de-c (murs aile ouest);
- Planchette de bois peint à la verticale (sous-sol);

- Blocs de béton (sous-sol).

Planchers:

- Lames de bois franc;
- Revêtement de plancher souple de linoléum;
- Béton (sous-sol).

Cadres, moulures, cache-radiateur:

- En bois verni ou peinturé;

Portes intérieures:

- En bois, à panneaux, vernies ou peinturées.

Systèmes électromécaniques:

- Hors d'usage.

État de conservation :

Généralités:

- Composantes en majeure partie écroulées ou calcinées;
- Finis muraux d'origine disparus ou irrécupérables;
- Colombages calcinés laissant présumé du plan du rez-de-chaussée;
- Disparition partielle des planchers de bois et de leur revêtement;
- Aucun élément de finition ou de mobilier, n'apparaît intègre ou récupérable;

Intervention proposée / Portée des travaux :

Généralités:

- Planifier un aménagement cohérent, selon les principes de mise en valeur et de commémoration de l'immeuble, tout en répondant au programme du nouvel usage;
- Maintenir la lecture du plan et des circulations du corps de bâtiment principal et de ses deux ailes;
- Introduire des finis et composantes cohérents avec l'approche de réhabilitation et qui s'inscrivent dans une perspective contemporaine;
- Intégrer harmonieusement les systèmes électromécaniques appropriés;
- Privilégier l'intégration du système de chauffage par le plancher.

Exposition de l'ouvrage de maçonnerie

- Conservation de l'ouvrage de maçonnerie exposé tel qu'existant et application d'un enduit mat
- Disposition du filage à l'intérieur de conduits rigides peints, selon une trame réfléchi et respectueuse de l'espace;
- Disposition des appareils d'éclairage et de tout équipement, selon une trame réfléchi et respectueuse de l'espace.

5.6 AUTRES CONSIDÉRATIONS

- Isolation : Le bâtiment n'est pas isolé. Une réflexion sur l'isolation de l'ensemble des composantes de l'enveloppe doit être poursuivie. L'utilisation d'uréthane est à proscrire.
- Coloration : Une étude et des recommandations de coloration des menuiseries extérieures est à produire pour compléter la mise en valeur.
- Codes et normes : Conformité aux code et normes de construction en vigueur ou adoption de mesures différentes.

6. ANNEXES

6.1 ESTIMATION DES COÛTS

RESTAURATION DE LA MAISON MICHEL-ROBILLARD / WILLIAMSON

ESTIMATION SOMMAIRE - DEVIS PRÉLIMINAIRE DE MISE EN VALEUR

01	Maçonnerie	400 000,00 \$
	Consolidation des fondations (?)	
	Rejointoiement des murs, injection de coulis	
	Réparations et remplacement de pierres	
	Restauration des cheminées et du muret de terrassement	
02	Charpenterie-menuiserie	185 000,00 \$
	Construction de la charpente de toit et lucarnes	
	Construction planchers rez-de-chaussée et mezzanine	
03	Couverture	165 000,00 \$
	Recouvrement de toiture et lucarnes en métal, type à baguette	
	Solinage, gouttières et descentes pluviales	
04	Portes et fenêtres	95 000,00 \$
	Remplacement des portes et fenêtres, incluant quincaillerie	
05	Aménagement intérieur et autres systèmes	175 000,00 \$
TOTAL DES COÛTS ESTIMÉS		1 020 000,00 \$
	Contingences de design	10% 102 000,00 \$
	Contingences de construction	10% 112 200,00 \$
	Profit de l'entrepreneur (peut varier de 8 à 15 %)	12% 148 104,00 \$
TOTAL (AVANT TAXES)		1 382 304,00 \$
	TAXES	5% 69 115,20 \$
		9,975% 137 884,82 \$
TOTAL		1 589 304,02 \$

Notes générales:

- Une expertise sur les murs de maçonnerie doit être effectuée conjointement avec un ingénieur en structure, afin de valider dans un premier temps si les murs peuvent être restaurés et dans un deuxième temps la portée exacte des travaux.
- 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.

MISE EN VALEUR DU DOMAINE BRAEROB
ESTIMATION SOMMAIRE - DEVIS PRÉLIMINAIRE DE MISE EN VALEUR

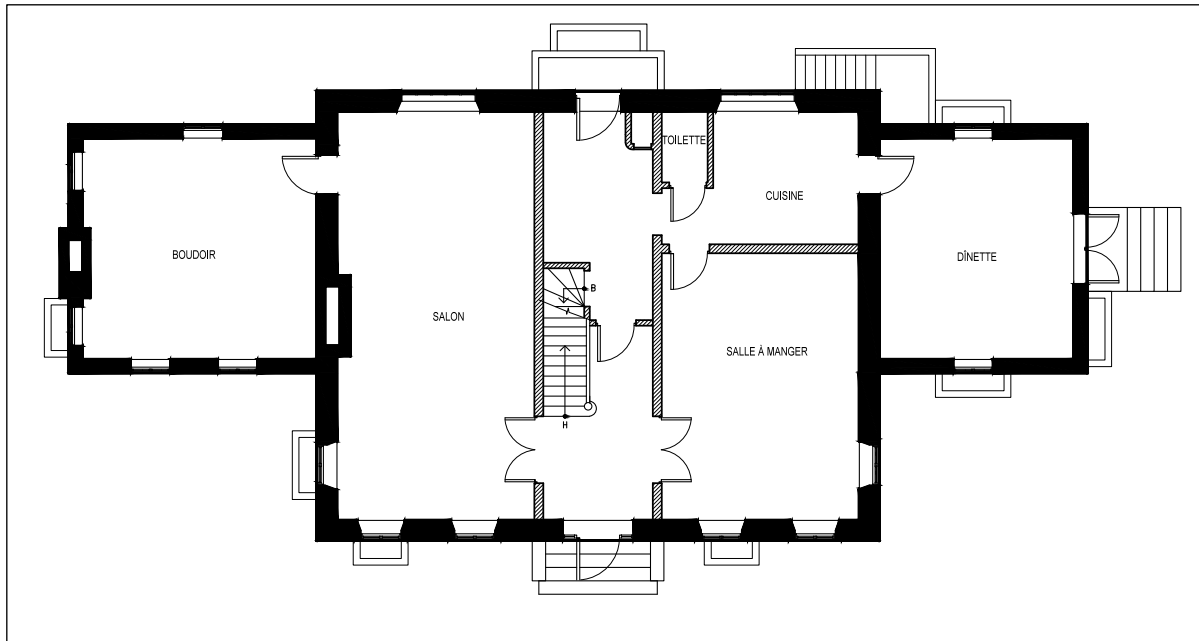
01	DEGARNISSAGE / SÉCURISATION DE LA MAISON*		50 000,00 \$
02	RESTAURATION DE LA MAISON		1 020 000,00 \$
03	CONSTRUCTION DE L'ANNEXE		1 240 000,00 \$
	4000 pi.ca. x 310\$/pi.ca.		
TOTAL DES COÛTS ESTIMÉS			2 310 000,00 \$
	Contingences de design	10%	226 000,00 \$
	Contingences de construction	10%	248 600,00 \$
	Profit de l'entrepreneur (peut varier de 8 à 15 %)	12%	334 152,00 \$
TOTAL (AVANT TAXES)			3 118 752,00 \$
	TAXES	5%	155 937,60 \$
		9,975%	311 095,51 \$
TOTAL			3 585 785,11 \$

* Le montant ne comprend pas la construction d'une toiture temporaire, dans l'éventualité où la restauration de la maison ne s'effectuerait pas dans un délai rapproché suivant le dégarnissage des lieux.

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.
- Les frais d'éventuelles interventions archéologiques ne sont pas inclus.

6.2 DESSINS – RELEVÉ



5. Plan du rez-de-chaussée, 2014 (Lafontaine & Soucy)



6. Élévations, 2014 (Lafontaine & Soucy)

6.3 PRINCIPALES SOURCES CONSULTÉES

AUGER, Jules Mémoire de bâtisseurs du Québec, Méridien, 1998.

CARON, Denise. La maison Thomas-Brunet, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal, 2008.

CUM, Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la communauté urbaine de Montréal, Architecture rurale, Service de la planification du territoire, 1986.

CONSEIL DES MONUMENTS ET SITES DU QUÉBEC, Entretien et restauration, de la fondation à la toiture, 1985.

ICOMOS, Charte de Burra, ICOMOS Australie, 1979 (révisée en 1999).

ICOMOS, Charte Ename pour l'interprétation des sites patrimoniaux, 2005 (ratifiée en 2008).

ICOMOS, Document Nara sur l'authenticité, 1994.

LAFONTAINE & SOUCY ARCHITECTES, Maison Grou-Meilleur, Étude préliminaire à l'énoncé patrimonial du 825, boulevard de la Côte-Vertu, Saint-Laurent, Montréal, 2011.

LAFRAMBOISE, Yves. Belles maisons québécoises, Les Éditions de l'Homme, Montréal, 2007.

LESSARD, Michel et MARQUIS, Huguette. Encyclopédie de la Maison Québécoise, 3 siècles d'habitations, Les Éditions de L'Homme, Ottawa 1972.

LESSARD, Michel et VILANDRÉ, Gilles. La maison traditionnelle au Québec, Construction Inventaire Restauration, Les Éditions de L'Homme, Ottawa 1974.

LONDON, Mark et OSTIGUY, Mireille. Guide technique no 1. Couvertures traditionnelles, Héritage Montréal, 1984.

LONDON, Mark et BUMBARU, Dinu. Guide technique no 2. Fenêtres traditionnelles, Héritage Montréal, 1984.

LONDON, Mark et BUMBARU, Dinu. Guide technique no 3. Maçonnerie traditionnelle, Héritage Montréal, 1984.

PARCS CANADA. Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada, Gouvernement du Canada, 2003

TRAQUAIR, Ramsay. The Old Architecture of Quebec, A study of the buildings erected in New France from the earliest explorers to the middle of the nineteenth century. The MacMillan Company of Canada Limited, Toronto, 1947.

WEAVER M.E. Conserving buildings, A Guide to Techniques and Materials, John Wiley & Sons inc., New York, 1993.