



## **GUIDE DE LA MISE EN OEUVRE DU PATRIMOINE BÂTI**

**Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue**

**Version courte - 2015**

### **1-MISE EN CONTEXTE**

#### **MANDAT**

- L'analyse et l'évaluation de la situation du patrimoine de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue;
- L'identification des ensembles d'intérêt patrimoniaux ainsi que leurs composantes;
- Détermination d'un plan d'action.

#### **PRINCIPAUX CONSTATS DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE**

- Le premier règlement de zonage de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue est apparu vers la fin des années 60. Toutefois, ce n'est qu'à la fin des années 90, début 2000, qu'est apparue dans la réglementation la notion d'intégration architecturale.
- Entre temps, cette absence réglementaire a engendré un manque d'orientation et de valorisation du patrimoine;
- La spéculation immobilière et le manque d'outils réglementaire ont eu comme effet un bon nombre de démolitions;
- Les bâtiments aux styles architecturaux variés donnant un caractère à leur ensemble ont été reconstruits, agrandis ou rénovés sans un encadrement réglementaire architectural et mal adaptés à leur tissu urbain ou au bâtiment, ainsi dévalorisent la qualité du patrimoine bâti.

#### **PRINCIPAUX DÉFIS DU PATRIMOINE**

En quelques mots les principaux défis du patrimoine à Sainte-Anne-de-Bellevue sont :

- D'établir un mécanisme stratégique permettant la valorisation et la réhabilitation du patrimoine;
- De définir une notion du patrimoine répondant aux besoins spécifiques de la communauté;
- D'identifier les catégories et les ensembles formant le patrimoine;
- D'associer la vitalité et la rentabilité économique à la gestion du patrimoine;
- De renforcer l'attribut mémoriel et identitaire du patrimoine;
- D'optimiser la promotion, la sensibilisation et l'éducation du patrimoine;

#### **ÉNONCÉ DE LA VISION DU PATRIMOINE**

Dans sa vision communautaire du développement durable, exprimée dans le plan du développement durable de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue, vers un avenir durable. Les patrimoines historiques et naturels sont primordiaux. Sainte-Anne-de-Bellevue est l'endroit où les patrimoines historiques et naturels constituent un caractère identitaire pour l'ensemble de la collectivité. La situation idéale de succès serait atteinte lorsque notre patrimoine architectural sera préservé et enrichi.

#### **ORIENTATION**

L'orientation guidant l'évolution du patrimoine de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue, vers sa cible de succès, est celle énoncée dans le schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal concernant les secteurs de valeurs patrimoniales;

***De protéger et mettre en valeur les secteurs de valeur patrimoniale sur la base de leur caractérisation et de leur intérêt.***

## OBJECTIFS

À l'issue de l'énoncé de la vision et de l'orientation visant la situation du succès, cinq objectifs guideront le développement et la mise en œuvre du patrimoine bâti et naturel de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

- 1- **Valoriser et réhabiliter le patrimoine architectural;**
- 2- **Associer la vitalité et la rentabilité économique à la gestion du patrimoine;**
- 3- **Renforcer l'attribut mémoriel et identitaire du patrimoine;**
- 4- **Optimiser la promotion, la sensibilisation et l'éducation du patrimoine;**
- 5- **Adapter les mesures réglementaires afin d'assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine.**

## 2-ÉVALUATION DU PATRIMOINE

### IDENTIFICATION SECTORIELLE DU PATRIMOINE BÂTI

L'approche préconisée pour le montage d'un inventaire qualitatif du cadre patrimonial bâti et naturel est basée sur l'expérience spatiale du milieu et de la contribution de ce cadre patrimonial dans l'enrichissement de la qualité de vie des usagers.

L'exercice vise la considération des bâtiments exceptionnels ou intéressants dans le contexte de leur environnement plutôt qu'en tant qu'objet isolé. L'approche vise à observer le territoire de la ville de Sainte-Anne-de-Bellevue à l'échelle des secteurs ayant de spécificités locales et des particularités dans la morphologie et de la typologie de leur cadre bâti ou naturel.

L'esprit guidant cette approche sectorielle opte pour une philosophie percevant le développement d'aujourd'hui comme, formant le

patrimoine de demain. En conséquence, l'inventaire sectoriel du patrimoine ne cherche pas à discriminer ou sous-évaluer le cadre patrimonial bâti ou naturel d'un milieu en se basant simplement sur son ancienneté, mais plutôt par l'ensemble des qualités architecturales, urbanistiques, historiques, socioéconomiques, culturelles, environnementales et écologiques.

De plus, l'appréciation, la valorisation et la mise en œuvre sectorielles du patrimoine ont pour but de faire vivre le patrimoine plutôt que de le fixer et de le gérer comme œuvre muséale.

Le résultat du repérage du patrimoine est représenté par des **ensembles d'intérêt**, répondant à des critères de sélection, pour ensuite être découpé en élément distinct composant et contribuant au caractère de l'ensemble identifié.

### CRITÈRES DE SÉLECTION D'UN ENSEMBLE

Les secteurs patrimoniaux sont identifiés et délimités en fonction des critères suivants :

1. **La capacité de témoigner un événement historique**
2. **La capacité de témoigner une thématique socioculturelle**
3. **La capacité de témoigner une thématique stylistique urbaine**
4. **Son rôle d'attraction touristique et de génération de visiteurs**
5. **La concentration et la similarité dans la typologie architecturale**
6. **La similarité du paysage naturel**

## ÉVALUATION QUALITATIVE DU SECTEUR PATRIMONIAL

Les secteurs de valeur patrimoniale sont distingués selon quatre catégories correspondant à leur intérêt et à leur valeur patrimoniale.

Un **ensemble à valeur exceptionnelle** est un secteur ayant conservé ses qualités au chapitre des aménagements urbains, des implantations de bâtiments, de la géographie et des paysages et qui regroupent des suites architecturales, des alignements de bâtiments d'intérêt patrimonial, des zones unifiées par une fonction ou une typologie architecturale.

Les ensembles de cette catégorie ont subi relativement peu de perturbations et présentent un caractère d'harmonie formelle et fonctionnelle. De plus, ils sont souvent reconnus comme des témoins historiques importants.

Un **ensemble de valeur intéressante** comprend plusieurs bâtiments et certaines caractéristiques paysagères qui présentent un intérêt patrimonial. Ce sont toutefois, des secteurs dont la trame urbaine peut avoir été partiellement modifiée, qui ont pu connaître un certain nombre de perturbations et qui renferment parfois des constructions peu intégrées à l'ensemble. Certaines zones dont l'état est moins satisfaisant sur le plan architectural ou environnemental pourraient présenter un intérêt si une action de mise en valeur était entreprise.

Un **ensemble urbain d'intérêt** est un ensemble construit après 1945 et qui présente une homogénéité ou un caractère d'unité de même qu'un intérêt par ses formes urbaines, architecturales et paysagères.

Un **ensemble industriel** est un regroupement de bâtiments industriels et de structures de génie civil, auquel on reconnaît un intérêt patrimonial.

Un **ensemble agricole exceptionnel** est un regroupement des terrains agricoles d'une grande richesse par leur patrimoine architectural et leurs paysages exploités à des fins de l'agriculture et aux activités

agricoles au sens de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), qui comprend la culture du sol et des végétaux, l'horticulture, l'acériculture ainsi que l'élevage.

Un **ensemble écologique exceptionnel** est un regroupement des boisés de peuplements les plus rares, les plus anciens, ou encore ceux servant de refuge d'espèces menacées ou vulnérables et de marécages arbustifs et arborescents.

Un **ensemble écologique d'intérêt** est un regroupement de construction et d'activité écologique, des friches naturelles souvent le résultat de l'abandon des activités agricoles et les mosaïques de milieux naturels constituées d'un réseau continu distingué par la présence des zones noyaux, les zones tampons et les couloirs écologiques.

## ENSEMBLES PATRIMONIAUX

### ENSEMBLE 1 | Collège Macdonald

Cet ensemble se distingue par :

1. sa capacité de témoigner son histoire du patrimoine institutionnel et de sa culture d'éducation;
2. sa capacité de témoigner une thématique stylistique néo-baroque anglaise;
3. la concentration des bâtiments de typologie similaire semblable aux universités états-uniennes et anglaises;
4. sa contribution structurante au développement socioéconomique de la Ville;
5. la morphologie de son cadre paysager riche et généreux dominé par de grands espaces verts dégagés;
6. la concentration d'usage résidentiel complémentaire à la fonction académique.
7. son rôle structurant de générateur de visiteurs.

### ENSEMBLE 2 | Quartier Classique et Cubique

Cet ensemble se distingue par :

1. la capacité de témoigner le passage de la bourgeoisie britannique;
2. la capacité de témoigner une thématique stylistique uraine classique démarquée par des axes routiers de grande emprise de type Beautiful Cities;
3. la concentration et la similarité dans la typologie du cadre bâti distingué par le style et le courant architectural néoclassique, néogothique, l'éclectisme victorien, néo-Queen Anne, Arts and Craft et de maison cubique;
4. la similarité de la morphologie parcellaire de grande superficie donnant en grand front sur la voie publique enrichie par un riche canope d'arbres matures.

### ENSEMBLE 3 | Quartier traditionnel

Cet ensemble se distingue par :

1. la capacité de témoigner l'évolution du développement du village;
2. la capacité de témoigner une thématique stylistique traditionnelle française démarquée par des axes routiers de petite emprise;
3. la concentration et la similarité dans la typologie du cadre bâti distingué par le style et le courant architectural traditionnel québécois, de maison Boomtown et de la maison cubique;
4. la similarité de la morphologie parcellaire de petite taille influencée par le tracé fondateur de l'ancien chemin Sainte-Marie.

### ENSEMBLE 4 | Quartier Cité jardin

Cet ensemble se distingue par :

1. la capacité de témoigner le développement industriel de la fin du 19 siècles et le courant intellectuel socioéconomique britannique;
2. la capacité de témoigner une thématique stylistique urbaine néoclassique guidée par le courant Cité Jardin;

3. la concentration et la similarité dans la typologie du cadre bâti distingué par le style et le courant architectural des cottages vernaculaires au toit demi-coupé et du courant néoclassique georgien;
4. la similarité de la morphologie parcellaire de grande superficie dominant sur la profondeur et ayant un petit front sur la voie publique, démarquée par un parc central et d'une emprise routière dominante et généreuse en espace vert et en canopée;
5. son rôle structurant de générateur de nouveaux résidents et de nouveaux visiteurs.

### ENSEMBLE 5 | Quartier Riverain

Cet ensemble se distingue par :

1. la capacité de témoigner le développement d'un cadre bâti en fonction des éléments naturels du site;
2. la concentration et la similarité dans la typologie du cadre bâti distingué par le style et le courant architectural néoclassique, néogothique, l'éclectisme victorien, néo-Queen Anne, Arts and Craft et de maison cubique;
3. la similarité de la morphologie parcellaire de grande superficie donnant en grand front sur la voie publique enrichie par une riche canopée d'arbres matures et offrant de grandes ouvertures visuelles à partir de la voie publique;

### ENSEMBLE 6 | Centre – ville

Cet ensemble se distingue par :

1. la capacité de témoigner le développement commercial et touristique et l'évolution d'un village agricole à un centre d'activité économique;
2. la capacité de témoigner une thématique stylistique d'artère commerciale traditionnelle influencée par le parcours riverain du lac Saint-Louis et le passage du chemin de fer;
3. la concentration et la similarité dans la typologie du cadre bâti distinguée par le style et le courant architectural Boomtown

commercial, le courant néoclassique institutionnel et le courant traditionnel;

4. son rôle de générateur de visiteurs par sa capacité d'attraction commerciale et touristique.

#### ENSEMBLE 7 | Quartier Sainte-Marie

Cet ensemble se distingue par :

1. la capacité de témoigner le premier développement résidentiel d'après-guerre;
2. la capacité de témoigner la thématique stylistique urbaine propre aux banlieues nord-américaines marquée par une emprise de rue très large et la gestion des eaux de ruissèlement par des fossés de drainage;
3. la concentration et la similarité dans la typologie du cadre bâti distinguée par le bungalow à long pan, typiques des années 60;
4. des lots de grandes superficies et de grands fronts sur la rue Meloche ayant de grandes surfaces végétalisées;
5. des dégagements latéraux généreux entre les implantations des bâtiments;

#### ENSEMBLE 8 | Ensemble Agro - Écologique de côte Sainte-Marie et de l'Anse à l'Orme

Cet ensemble se distingue par :

1. sa participation à un réseau écologique d'échelle métropolitaine;
2. l'exceptionnalité de son Écosystème forestier abritant une des dernière rivière intérieure de l'agglomération de Montréal;
3. la rareté et la richesse de ces habitats floristique et faunique;
4. son rôle de générateur de visiteurs par sa capacité d'attraction de tourisme écologique et agricole;
5. l'exceptionnalité de son paysage agricole;
6. le regroupement des bâtiments de style et de conception écologique et de la planification environnementale urbaine.

#### ENSEMBLE 9 | Ensemble industriel et ouvres de génie civil

Le regroupement de bâtiments industriels et de structures de génie civil sont d'intérêt patrimonial par :

1. leurs capacités de témoigner le développement d'industrie du transport maritime et ferroviaire, ouvres du génie municipal, d'activité industrielle et d'opération publique d'échelle nationale;
2. leurs rôles de générateur comme pôle d'emploi et par l'attraction touristique.

#### INVENTAIRE ET ÉVALUATION QUALITATIVE DES COMPOSANTS DU SECTEUR PATRIMONIAL

L'inventaire des bâtiments en annexe est un recueil constitué de fiches d'évaluations adaptées au contexte de Sainte-Anne-de-Bellevue dont trois catégories d'informations sont synthétisées dans la conception:

- Une méthodologie d'évaluation des bâtiments.
- Une base des données sur l'architecture permettant de classer l'architecture Annabelloise.
- Un moyen de communiquer visuellement ces informations au travers d'une fiche type et d'une cartographie thématique.

#### LA CONSTRUCTION DES FICHES D'ÉVALUATION

Chaque fiche comprend quatre parties :

1 Une fiche technique permettant l'identification du bâtiment et présentant ses caractéristiques principales. Cette partie donne une lecture rapide du document et est accompagnée d'une photographie. Si le bâtiment représente un intérêt historique particulier, une brève présentation peut y être annexée.

2 Une fiche descriptive déclinant dans le détail les différents éléments concernant aussi bien le bâtiment et son architecture que le

terrain sur lequel il s'implante. De plus que l'aspect environnemental et socioculturel de l'immeuble ou du milieu.

3 Une partie recommandation soulignant les éléments de l'édifice qui devront être conservés et/ou mis en valeur ainsi que les éléments à corriger. Cette liste permet une consultation rapide lors d'une demande de permis par un propriétaire.

4 Une évaluation qualitative témoignant d'une réalité et d'intérêts locaux. Cette évaluation permet de déterminer pour chaque bâtiment une note qui est affichée en haut de la fiche sous forme de figurés.

FICHE T1-08 18, 20 Perrault	
Date de construction	1915
Secteur	Villages (V)
Style	Rationaliste
Occupation	2 logements - 2 étages
Zonage	Residentiel (R17)

**DONNEES ARCHITECTURALES**

**TERRAIN**

Type d'implantation  
Paysage  
Stationnement

**BATIMENT**

Toiture  
Parement  
Ouvertures  
Menuiseries/ornementation  
Saillies/avant corps

**MODIFICATIONS MAJEURES**

**EVALUATION**

Entretien général	3 / 5
État d'intégrité	3 / 5
Intérêt patrimonial/architectural	2 / 5
Respect du contexte bâti du vieux Sainte-Anne/intégration	3 / 5
Age du bâtiment/valeur historique	2 / 5
<b>NOTE GENERALE</b>	<b>13 / 25</b>

De plus, un outil cartographique composé de deux cartes thématiques a été créé afin d'accompagner les fiches. Ces cartes permettent de faire ressortir de l'ensemble urbain certains bâtiments ou groupes de bâtiments. Elles permettront de tirer certaines analyses lorsque cela

sera nécessaire. Les deux thèmes cartographiés sont l'âge des bâtiments et leur style architectural.



### PORTRAIT DE L'ARCHITECTURE ANNABELOISE

L'analyse du cadre bâti a permis de faire ressortir dix grandes catégories d'architecture, dont le style et l'histoire de chacun seront élaborés brièvement:

<b>L'ARCHITECTURE D'ESPRIT FRANÇAIS</b>	<b>  1600 – 1820</b>
<b>L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE QUÉBÉCOISE</b>	<b>  1820 – 1880</b>
<b>COURANT SECOND EMPIRE/LA MAISON À MANSARDE</b>	<b>  1820 – 1910</b>
<b>VICTORIEN ET NÉO-QUEEN ANNE</b>	<b>  1880 – 1920</b>
<b>INFLUENCE NÉOCLASSIQUE / LE COTTAGE RÉGENCE</b>	<b>  1820 – 1900</b>
<b>LA MAISON BOOMTOWN</b>	<b>  1800 – 1940</b>
<b>LE COTTAGE VERNACULAIRE AMÉRICAIN</b>	<b>  1900 – 1950</b>
<b>LA MAISON CUBIQUE</b>	<b>  1920 – 1940</b>
<b>L'ARCHITECTURE DE LA MODERNITÉ</b>	<b>  1930 – 1975</b>
<b>LE BUNGALOW À LONG-PAN</b>	<b>  1950 – 1980</b>

### L'ÉVALUATION QUALITATIVE DES COMPOSANTES DES SECTEURS PATRIMONIAUX

Afin de systématiser la démarche d'évaluation, ce guide s'est inspiré en partie de la méthode d'évaluation élaborée par parcs Canada dans le cadre de l'inventaire des bâtiments historiques du Canada.

Cinq critères d'évaluation sont retenus :

#### Critères d'évaluation :

**Entretien général** - *Le bâtiment, ses annexes et son terrain sont-ils bien entretenus et bien aménagés ?*

**État d'intégrité** - *Le bâtiment est-il en accord avec son style d'origine ?*

**Respect du contexte bâti du secteur patrimonial / intégration** - *Le bâtiment respecte-t-il les critères spécifiques à son secteur ?*

**Valeur historique / âge du bâtiment** *Le bâtiment possède-t-il une valeur historique ?*

**Intérêt patrimonial/architectural** *Le bâtiment a-t-il une valeur architecturale ?*

#### Systeme de pondération :

Une fois les critères retenus, il faut établir un système pour leur attribuer une pondération. Le système de pondération consiste à attribuer des cotes numériques à chacun des critères ce qui permet à l'évaluateur d'être systématique dans sa démarche, dans la mesure où c'est la somme des points qui détermine l'importance patrimoniale d'un bâtiment.

On décide donc d'attribuer à chaque critère d'évaluation une note de 0 à 5 points numériques, l'évaluation globale du bâtiment obtenue en faisant la somme des points attribués à chaque critère sera donc sur vingt-cinq points. Elle sera d'autant meilleure que le total des points sera élevé. Le total des points

obtenus permettra de classer le bâtiment dans un groupe de valeur :

- Les bâtiments ayant obtenu de 0 à 5 points sont dans le groupe 1 : bâtiments n'ayant aucun intérêt, dégradant pour l'image du secteur et rompant son unité visuelle.
- De 6 à 10 points on trouve les bâtiments ayant peu d'intérêt et ne participant pas à la cohérence du secteur.
- De 11 à 15 points ce sont des bâtiments d'importance moyenne, mais dont l'excellent état est positif pour l'image du secteur ou encore des bâtiments importants pour l'identité de la ville, mais dont l'état pourrait être amélioré.
- De 16 à 20 points, on trouve des bâtiments très importants pour l'image du secteur qui participent pleinement à l'harmonie visuelle recherchée ou qui ont une valeur patrimoniale importante.
- Enfin, les bâtiments recevant plus de 20 points possèdent des caractéristiques exceptionnelles et notamment une très grande valeur patrimoniale. Ce sont des bâtiments reconnus par toute la communauté.