

# AU JOUR LE JOUR



Crédit photo : M. Jean-Pierre Labelle

Vente de livres de la SHLM

## À L'INTÉRIEUR

2

Sauver une maison patrimoniale ou l'art du compromis

5

2<sup>e</sup> Salon du livre de la MRC de Roussillon

6

Conférence donnée de M. André-Carl Vachon

6

Merci à nos bénévoles!

BULLETIN DE LA SHLM | VOLUME XXX, NUMÉRO 5, MAI 2018



Crédit photo : M. Alexandre Lampron

## ÉDITION 2018 DE LA VENTE DE LIVRES USAGÉS DE LA SHLM

Notre vente de livres usagés a eu lieu du 26 au 28 avril derniers. Malgré un nouvel horaire (moins de jours, mais plus d'heures), un réaménagement de nos locaux (nous avons perdu notre 3<sup>e</sup> porte d'entrée à la suite de travaux dans le Vieux-Théâtre l'été dernier) et une température peu clémente, l'événement a connu un franc succès encore une fois cette année. La SHLM remercie tous les visiteurs pour leur patience (notre local ne pouvant accueillir qu'un nombre limité de personnes à la fois) et félicite chaleureusement tous les bénévoles du comité de la vente de livres usagés pour la tenue d'un événement qui, au fil des ans, est devenu un incontournable dans le domaine de la culture et du loisir en Montérégie.

## NOTRE PROCHAINE CONFÉRENCE

Le mardi 15 mai 2018 à 19 h 30

Tous les détails en page 6

[www.shlm.info](http://www.shlm.info)

Société d'histoire de La Prairie-de-la-Magdeleine

# SAUVER UNE MAISON PATRIMONIALE OU L'ART DU COMPROMIS



Maison Hilaire Guérin

Par Gaétan Bourdages

**Une récente compilation des édifices ou ensembles de bâtiments de valeur patrimoniale disparus du territoire de La Prairie depuis un siècle nous amène à la conclusion suivante ; des 37 constructions répertoriées, 26 ont disparu sous le pic des démolisseurs alors que les onze autres ont été détruites par le feu.**

La grande majorité de ces démolitions s'expliquent par ce qu'il est convenu d'appeler le progrès, c'est-à-dire remplacer un vieil édifice par un bâtiment plus récent et d'un usage en conformité avec de nouveaux impératifs financiers. Du nombre, très peu, seulement six, ont été mis à terre à cause de leur désuétude et aucun n'a cédé la place à un espace vert.

Le bilan n'est guère plus positif ailleurs au Québec.

## LE RÔLE DE LA MUNICIPALITÉ

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) du Grand Montréal (CMM) est entré en vigueur le 12 mars 2012. Il s'accompagne d'un plan d'action qui souligne l'importance du territoire et des activités agricoles afin d'y limiter les pressions de l'urbanisation et de favoriser une densification du cadre bâti sur les terrains vacants ou ceux à redévelopper

qui sont situés à l'extérieur des aires TOD (Transit Oriented Development). On aura ici à l'esprit la difficulté que représente depuis de nombreuses années l'aménagement urbain de l'ancien site « Rose & Laflamme », un site dont le sol est potentiellement pollué.

Il est donc clair que les municipalités membres de la CMM ont l'obligation de construire d'abord sur les espaces vacants et de densifier l'occupation du sol (occupation mixte) avant d'empiéter sur la zone verte. D'où, lorsque l'espace est densément occupé, la tentation d'accorder commodément un permis de démolition sur un édifice patrimonial situé en zone commerciale afin de le remplacer par un bâtiment qui rapportera davantage de taxes dans les coffres de la ville.

Heureusement que les plans d'implantation et d'intégration architecturale

(PIIA), lorsqu'ils existent, peuvent faire contrepoids aux envies de jeter par terre des bâtiments patrimoniaux déjà bien intégrés au paysage urbain. L'expérience démontre qu'il est approprié de bien définir les secteurs, les bâtiments ou les objets d'aménagement dont les caractéristiques et la sensibilité méritent une approche par des PIIA.

« Le PIIA convient bien aux projets d'une certaine envergure pour lesquels on souhaite s'assurer d'une certaine unité et harmonie (p. ex., développement d'un nouveau quartier, insertion d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation) ou à ceux qui se trouvent dans des zones d'intérêt particulier (p. ex., un quartier ancien, un secteur boisé). » Que faire alors pour les constructions isolées ?

Si La Prairie peut s'inspirer d'un Plan de conservation du site patrimonial déclaré, élaboré par le MCC en collaboration avec le Conseil du patrimoine culturel, le service d'urbanisme ne s'est jamais doté d'un PIIA ou de mesures d'appui touchant les bâtiments patrimoniaux situés à l'extérieur du périmètre du site patrimonial.

La loi du patrimoine culturel adoptée en 2012 accordait de plus larges responsabilités aux municipalités en matière de protection du patrimoine. Article 127. « Une municipalité peut, par règlement de son conseil et après avoir pris l'avis de son conseil local de patrimoine [ancien comité consultatif en urbanisme], citer en tout ou en partie un bien patrimonial situé sur son territoire dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public. » Les élus municipaux se montrent souvent hésitants à procéder de cette façon.

Ainsi, dans certains cas la meilleure façon d'assurer la préservation d'un bâtiment historique serait que la ville en soit déjà possesseur ou qu'elle s'en porte acquéreuse. C'est le cas à La Prairie, avec le bel exemple du Vieux Marché. Par contre, l'ancien couvent des sœurs de la Congrégation de Notre-Dame se cherche toujours une vocation et, avec raison, la ville trouve qu'il en coûte cher de maintenir ainsi un bâtiment sous-utilisé.

En décembre 2013, dans le but avoué de protéger de la démolition des bâtiments patrimoniaux situés à l'extérieur du site patrimonial déclaré, la ville de La Prairie adoptait un règlement précisant la marche à suivre pour obtenir un permis de démolition visant l'une des 42 maisons dont la liste apparaît en annexe du règlement (liste établie à partir du macro-inventaire des bâtiments patrimoniaux réalisé à l'automne 2007 par l'architecte Michel Létourneau). La mise en application de ce règlement était confiée au comité de protection du patrimoine bâti, un comité composé de trois membres du conseil municipal.

Ce comité possède un mandat limité, il protège dans la mesure où il a le pouvoir de bloquer une demande de permis de démolition d'une des 42 maisons citées. En septembre 2016, ledit comité accordait un permis de démolition pour le 2825, chemin de Saint-Jean, une maison figurant sur la liste de protection et que le propriétaire avait volontairement laissée se détériorer. Il a d'ailleurs fallu plus d'un an au propriétaire pour exercer son droit de démolir la maison et la grange.

Un édifice qui disparaît, cela réduit d'autant le fardeau fiscal de son propriétaire.

Pourquoi ne pas oser aller plus loin et obliger certains propriétaires à entretenir convenablement leur bâtiment patrimonial, voire à les aider financièrement à le maintenir en bon état? Là encore, nos élus manquent d'audace.

À noter que les MRC n'interviennent pas dans les dossiers de sauvegarde des bâtiments patrimoniaux, si ce n'est que pour accompagner financièrement les municipalités. Hélas, force est d'admettre que l'argent se fait plutôt rare. Sauf pour les particuliers amoureux des maisons anciennes dans lesquelles ils investissent des fortunes, les vieilles maisons offrent peu d'attraits pour les mécènes.

### UNE FORMULE MAGIQUE ?

Dans le parcours du combattant pour sauver une maison patrimoniale menacée, la lutte est inégale. D'une part, les citoyens ou comités de sauvegarde ont la partie difficile. Ils doivent présenter des dossiers très étoffés : historique de l'édifice, généalogie des générations qui l'ont occupé, appuis des médias, relevés architecturaux, plans et photographies, expertises de firmes spécialisées, collaboration des fonctionnaires du MCC, propositions d'une nouvelle vocation pour l'édifice, coopération des élus locaux et provinciaux, lettres d'appui d'Histoire Québec et de l'APMAQ, financement, etc. Dans la majorité des cas, dont certains sont litigieux

et complexes, toute démarche pour une sauvegarde exige ténacité, patience et longueur de temps.

On a même vu des municipalités ainsi que le MCC refuser de transmettre aux groupes de pression les résultats d'expertises sous prétexte qu'il s'agit de documents de travail.

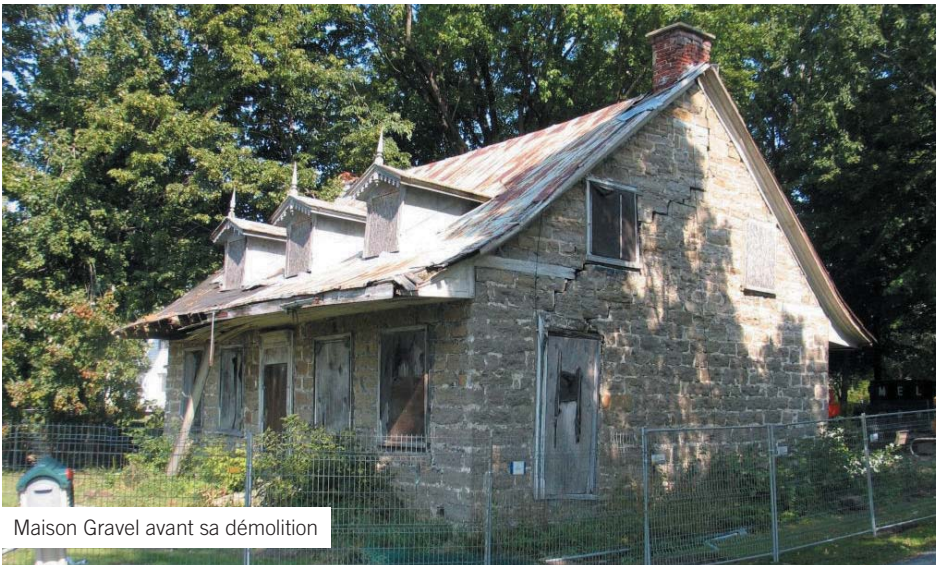
D'autre part, les promoteurs immobiliers, ces pourfendeurs du patrimoine bâti, ont la tâche beaucoup plus aisée. Un simple rapport d'architecte ou d'ingénieur, parfois complaisant, suffit souvent à convaincre le conseil local du patrimoine de la vétusté de la construction et du bien-fondé de délivrer au plus tôt un permis de démolition. De plus, la seule perspective qu'un éventuel bâtiment neuf rapporte beaucoup plus de taxes contribue à emporter l'adhésion des administrateurs municipaux. Cela d'autant plus qu'il est rentable politiquement d'augmenter le pouvoir de dépenser de la municipalité sans augmenter le fardeau fiscal des citoyens.

### QUELQUES EXEMPLES RÉCENTS

- À l'été 2013, la ville de Candiac refuse d'accorder un permis de démolition au propriétaire de la maison Page (1750) de la rue Marie-Victorin et demande à une firme de Montréal de procéder à une évaluation exhaustive du caractère patrimonial de la maison. La firme d'architecte Lafontaine & Soucy arrive, en août 2013, à la conclusion que la propriété Page possède une très grande



La maison Boileau de Chambly



Maison Gravel avant sa démolition



utilisation des matériaux de la maison Gravel



Maison Page

valeur patrimoniale. Peu après la ville décide de citer la maison comme bien patrimonial.

Enfin, lors de sa réunion régulière du 16 septembre 2014, sur recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil a adopté à l'unanimité le règlement 1343 qui lui confère d'autres pouvoirs en plus de celui de refuser un permis de démolition. En effet, en vertu de la Loi sur les biens culturels, la Ville possède en outre un droit de regard sur d'éventuelles rénovations ou sur toute demande de déplacement, tout en héritant d'un droit d'acquisition et d'expropriation de la maison Page si les circonstances l'exigeaient.

- Après avoir acquis l'ancien marché Laberge au printemps précédent, en novembre 2014, dans le cadre du projet de revitalisation du Vieux-Châteauguay, le conseil de cette municipalité a conclu l'achat de la maison Moïse-Prégent (1763). La ville entend articuler le

lotissement et la mise en valeur du secteur historique autour de la maison et du terrain qui l'entoure.

- Depuis 2014, un comité travaille ardemment au sauvetage de la maison Brossard du chemin des Prairies dans la ville de Brossard. Après avoir multiplié les actions; rapport pour la sauvegarde, lettres et rencontres avec les autorités municipales ainsi qu'avec le propriétaire actuel, modification au règlement de zonage, visites et rapports d'experts, articles dans les journaux et expédition d'une demande de classement auprès du MCC, voilà que le dossier risque de traîner à la suite du dépôt d'une poursuite judiciaire de la part du propriétaire et d'un promoteur contre la ville de Brossard.

- À l'automne 2015, la maison Gravel de Châteauguay, à l'abandon depuis cinquante ans, était devenue irrécupérable et dangereuse pour les passants. On a dû la démolir et une partie des matériaux a servi à la construction d'une aire de

détente à caractère patrimonial pour piétons et cyclistes.

- En mars 2016, la maison Boileau de Chambly, une maison à haute valeur historique dont la construction remonte au début du 19<sup>e</sup> siècle, devait être démolie. Or en mai de la même année, la ville décide d'en faire l'acquisition pour la transformer en bureau touristique. Afin d'en financer l'achat, il est résolu que le stationnement municipal dans le secteur du Vieux-Chambly soit à l'avenir tarifé. « Les villes qui ont misé sur la mise en valeur de leurs atouts patrimoniaux et la revitalisation de leur vieux village ont bénéficié de retombées économiques. » Sans compter que la restauration et le recyclage d'un édifice patrimonial créent des emplois.

- N'a-t-on pas déjà vu en certains endroits des promoteurs abattre des arbres et raser une maison patrimoniale sans obtenir un permis au préalable? Le délit est puni d'une amende ridicule. Bien qu'il soit difficile d'enrayer ce genre d'incident, en février 2017, la ville de Lévis adoptait un nouveau règlement sur la démolition d'immeubles qui faisait passer les frais pour les demandes de démolition de 500 \$ à 2 000 \$. Les propriétaires qui veulent raser un édifice devront également présenter une longue liste de rapports certifiant que c'est la seule solution envisageable, et devront présenter à l'avance un projet de remplacement qui sera compatible avec l'architecture et la composition du quartier<sup>1</sup>. Les amendes minimales pour une démolition sans permis sont passées de 5 000 \$ à 10 000 \$, tandis que les amendes maximales ont bondi de 25 000 \$ à 250 000 \$.

- La maison Hilaire Guérin (1880) est un des seuls éléments du patrimoine bâti de Ville Sainte-Catherine qui subsiste. Or, son existence est actuellement menacée par un projet immobilier. Son relogement est l'une des solutions envisagées, mais il s'agit d'une mesure de dernier recours. Alors que la ville ne possède aucune mesure de protection du patrimoine, la décision ultime appartient aux élus.

<sup>1</sup>Le Devoir, édition du 13 février 2017

## EN GUISE DE CONCLUSION

Pour les défenseurs du patrimoine bâti, il est essentiel de savoir dans quelle mesure les élus locaux comptent s'impliquer pour assurer la préservation et la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux. Il importe également de favoriser les échanges et la collaboration entre les différents acteurs. On déplore, comme c'est parfois le cas, que les résultats des études commandées par les villes ou le MCC soient gardés secrets. Dans l'optique d'un débat public sain, les citoyens ou groupes de citoyens doivent avoir un accès libre aux études patrimoniales ou techniques associées au bâtiment qu'ils souhaitent préserver. Cela, d'autant que les procédures et les échéances qu'impose la loi d'accès à l'information peuvent être dissuasives et décourager les demandeurs alors que souvent le temps presse.

En matière de patrimoine bâti, le bilan ne peut être que stable ou négatif. Impossible de voir apparaître de nouvelles maisons anciennes. Ce qui est perdu l'est à jamais.

Malgré un bilan mitigé, et bien qu'il soit impensable de pouvoir tout préserver, il demeure impératif que les citoyens et les organismes concernés maintiennent leur action afin d'épargner ce qui peut l'être encore. La sagesse impose qu'on choisisse ses luttes avec discernement.

De toute évidence, dans le contexte actuel, et de nombreux exemples en sont la preuve, la sauvegarde des édifices patrimoniaux menacés repose et reposera longtemps encore sur la vigilance et le zèle des lanceurs d'alertes, c'est-à-dire les citoyens et les organismes voués à la défense du patrimoine. Et les actions menées n'auront de succès qu'avec la collaboration sans retenue des autorités locales et provinciales, ce qui, hélas, n'est pas toujours acquis.

## NOUVELLES DE LA SHLM

### 2<sup>e</sup> SALON DU LIVRE DE LA MRC DE ROUSSILLON

par Stéphane Tremblay



Stéphane Tremblay

Le Salon du livre organisé par la MRC de Roussillon en était, cette année, à sa deuxième édition. Cet événement s'est déroulé les 20 et 21 avril derniers, dans la salle multifonctionnelle du pavillon de l'île Saint-Bernard à Châteauguay.

Cet événement a réuni, le temps d'un week-end, une vingtaine d'auteurs et une dizaine d'organismes à vocation culturelle établis dans la région de la MRC de Roussillon. La SHLM était représentée à cet

événement par deux de ses auteurs : l'historien Gaétan Bourdages (auteur de plusieurs ouvrages à caractère historique, surtout celui sur l'histoire de La Prairie) et le généalogiste Stéphane Tremblay (auteur de l'ouvrage sur les premières familles de la seigneurie de La Prairie entre 1667 et 1687). Notre kiosque était situé tout près de celui de nos partenaires issus de la sphère culturelle, ce qui a stimulé de nombreux échanges à caractère historique : le Musée d'archéologie de Roussillon (situé à La Prairie), Exporail (le Musée ferroviaire, situé à Saint-Constant) et la Maison LePailleur (située à Châteauguay).

Plusieurs activités étaient prévues durant ces deux jours : séances de dédicaces par les auteurs en vedette (entre autres : Dominique Demers [porte-parole de l'événement] et Priska Poirier), conférences, heure du conte en pyjamas pour les enfants, récits et légendes par l'excellent Éric Michaud, roi des conteurs, etc.

La SHLM tient à remercier la MRC de Roussillon d'organiser annuellement cet événement qui permet de faire connaître nos activités et publications aux citoyens et nous donne l'occasion de faire du réseautage avec nos partenaires culturels. Au plaisir de participer à la troisième édition le printemps prochain !



Crédit photo : MRC de Roussillon



LE MARDI 15 MAI À 19 H 30

### L'ÉPURATION ETHNIQUE OU LE GÉNOCIDE DES ACADIENS PAR LES BRITANNIQUES AU 18<sup>e</sup> SIÈCLE par M. André-Carl Vachon

Pour parler de ce délicat sujet, l'expression « Grand dérangement » est souvent exploitée pour exprimer ce que les 14 100 Acadiens ont vécu entre 1755 et 1763. Aujourd'hui, plusieurs activistes parlent du génocide acadien et d'autres, d'épuration ethnique. Est-ce l'un ou l'autre? Peut-on appliquer ces concepts du 20<sup>e</sup> siècle aux événements du 18<sup>e</sup> siècle?

Les conférences de la Société d'histoire de La Prairie-de-la-Magdeleine ont lieu à l'étage du 249, rue Sainte-Marie à La Prairie. Elles débutent à 19 h 30. Entrée libre pour les membres, 5\$ pour les non-membres. Renseignements au 450-659-1393.

## MERCI À NOS BÉNÉVOLES!

par Stéphane Tremblay



Du 15 au 21 avril derniers, tous les organismes du Québec ont profité de la Semaine nationale de l'action bénévole pour souligner le travail des personnes qui s'impliquent bénévolement pour une cause et pour leur dire « merci beaucoup ». C'est ainsi que la SHLM a pu donner tous ses remerciements à ses bénévoles lors du déjeuner du président qui a eu lieu cette année au restaurant Paolo Gattuso de La Prairie le dimanche 22 avril.

Le 28 avril dernier, le maire de La Prairie, Monsieur Donat Serres, et toute son équipe ont remercié tous les bénévoles de la municipalité en leur offrant un souper dansant (formule « bal masqué ») au Centre multifonctionnel Guy-Dupré. Cette année encore, deux tables étaient réservées aux bénévoles de la SHLM lors de cet événement.

Merci beaucoup à tous ceux et celles qui s'impliquent bénévolement, de près ou de loin, pour assurer la réussite de la mission de la SHLM et des activités de notre municipalité.



## AU JOUR LE JOUR

### Éditeur

Société d'histoire de  
La Prairie-de-la-Magdeleine

### Dépôt légal 2002

Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada  
ISSN 1499-7312

### COLLABORATEURS:

#### Coordination

Johanne Doyle

#### Rédaction

Gaétan Bourdages  
Stéphane Tremblay

#### Révision linguistique

Stéphanie Guérin

#### Design graphique

François-B. Tremblay  
www.bonmelon.com

#### Impression

SHLM

#### Siège social

249, rue Sainte-Marie  
La Prairie (Québec) J5R 1G1

#### Téléphone

450 659-1393

#### Courriel

info@shlm.info

#### Site Web

www.shlm.info

Les auteurs assument l'entière  
responsabilité de leurs articles.