

Direction des Politiques et de l'Évaluation patrimoniale

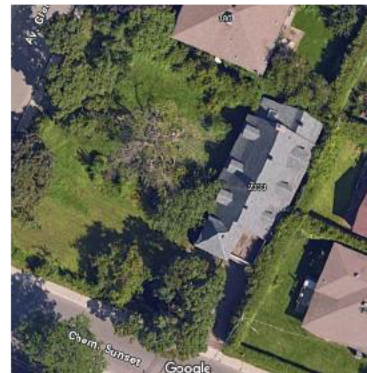
ANALYSE DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL

IMMEUBLE OU SITE PATRIMONIAL

INFORMATION SUR LE BIEN

Dossier	2333, chemin Sunset (238086)
Région administrative	06-Montréal
Adresse	2333, chemin Sunset, Ville de Mont-Royal
Chargé(e) d'analyse	Émilie Deschênes (DPEP)

ICONOGRAPHIE



PORTÉE DE L'ÉVALUATION PATRIMONIALE

La proposition de classement vise l'extérieur et l'intérieur de l'immeuble, ainsi que son terrain. L'évaluation portera sur ces éléments.

DESCRIPTION

Le 2333, chemin Sunset est une ancienne maison rurale construite vraisemblablement dans le dernier quart du XVIII^e siècle (avant 1811) et agrandie à quelques reprises au cours du XX^e siècle. La section originale de la maison, en pierre grossièrement équarrie,

Québec
Édifice Guy-Frégault
225, Grande Allée Est, RC-C
Québec (Québec) G1R 5G5
Téléphone : 418 380-2337
Télécopieur : 418 380-2336
www.mcc.gouv.qc.ca

Montréal
Édifice Le Wilder
1435, rue de Bleury, 8^e étage
Montréal (Québec) H3A 2H7
Téléphone : 514 873-0011
Télécopieur : 514 864-2448

présente un plan presque carré à un étage et demi et est coiffé d'un toit à deux versants droits à larmiers retroussés percés de lucarnes. Une souche de cheminée se trouve à chaque extrémité des murs pignon. Une première annexe en pierre est érigée contre le mur latéral nord, en retrait de la façade. Elle présente un plan rectangulaire, une élévation d'un étage et un toit à deux versants droits. Une seconde annexe en pierre est adossée au mur latéral sud du carré original. Elle présente un plan rectangulaire, une élévation d'un étage et demi et un toit à deux versants droits à larmiers retroussés percés de lucarnes. Un autre corps de bâtiment en forme de tourelle se trouve au sud de cette annexe. Aussi en pierre, il présente un plan carré à deux étages, coiffé d'un toit en pavillon. Un garage d'un étage à toit plat est implanté derrière. Il est doté d'un parement en pierre d'un côté et d'un crépi de l'autre.

La résidence est implantée en fond de lot sur un terrain situé à l'intersection de deux voies publiques, dans la ville de Mont-Royal.

CHAÎNE DES TITRES

La chaîne de titres n'a été que partiellement réalisée pour ce bien.

Le 2333, chemin Sunset est situé sur le lot actuel 1 681 215 (cadastre du Québec), anciennement le lot 619-267 (Paroisse de Saint-Laurent) établi en 1981 à partir des lots 619-11, 619-12 et partie de 619-15, eux-mêmes créés en 1913 à partir du lot 619 établi en 1877¹. Le livre de renvoi indique qu'à ce moment le lot 619 est la propriété de Théophile Legault dit Deslauriers.

Étant donné l'ancienneté de la maison, nous nous sommes concentrés sur les transactions les plus anciennes consignées dans l'index des immeubles pour le lot 619 et les actes antérieurs qui sont mentionnés.

1911-05-23 (acte 19 4162) : François Legault dit Deslauriers vend les lots 619 et 620 à James Barbour agent immobilier.

1878-05-25, enregistré le 1883-12-13(acte 14 804) : Gilbert Descaries agissant en sa qualité de tuteur des susdits mineurs (soit les enfants de François Legault et d'Adélaïde Décaries décédée en 1877) ...reconnaît et confesse avoir vendu, cédé, quitté, transporté et délaissé à M. François Legault dit Deslauriers, cultivateur de la paroisse... savoir tous les droits et part et prétention indivise appartenant aux dits mineurs dans les deux immeubles suivants : 2- et dans une autre terre en la côte et paroisse Saint-Laurent, connue et désignée sous les numéros 619 et 620 de la contenance de trois arpents de largeur sur environ 26 arpents de profondeur tenant par devant au chemin de ladite Côte Saint-Laurent, derrière à Séraphin Goyer, d'un côté à Rémi Joron dit Latulippe et de l'autre côté à Maxime Goyer, représentant Séraphin Goyer, avec une maison et une grange dessus érigées... Le bien désigné a été acquis : la moitié de Sieur Louis Théophile Legault dit Deslauriers suivant acte de vente no 78329. L'autre moitié de Sieur Rémi Archibald Legault dit Deslauriers suivant acte de vente 78044.

¹ L'index des immeubles du registre foncier donne 1877 comme date d'établissement. Cependant en 1872, la Commission du cadastre publie l'ouvrage *Extrait des livres de renvoi officiels des comtés d'Hochelaga et Jacques-Cartier* où le lot 619 est identifié à Théophile Legault dit Deslauriers.

1874-03-16 (acte 78329) : Louis Théophile Legault dit Deslauriers vend à Sieur François Legault dit Deslauriers la juste moitié sud-ouest d'une terre sise et située en la Côte Saint-Laurent en ladite paroisse de Saint-Laurent, contenant en totalité trois arpents de front sur environ 26 arpents de profondeur, le tout plus ou moins et sans aucune garantie de mesure précise, tenant par devant au chemin de base de ladite Côte Saint-Laurent, par derrière et du côté nord-est à Séraphin Goyer dit Belisle et d'autre côté au sud-ouest à Rémi Jovin [sic] dit Latulippe, avec une maison de pierre et une grange dessus construite. Ladite moitié de terre appartient pour l'avoir eu en donation de Sieur Louis Legault dit Desloriers son père suivant l'acte 39151.

1864-08-09 (acte 39151) : Louis Legault dit Desloriers, cultivateur demeurant en la côte et paroisse Saint-Laurent donne, cède, quitte, transporte et délaisse à Louis Théophile Legault dit Desloriers son fils 1- la juste moitié sud-ouest d'une terre sise et située en la côte et paroisse Saint-Laurent contenant en totalité trois arpents de front sur environ 26 arpents de profondeur tenant par devant au chemin de base de ladite côte Saint-Laurent par derrière et du côté sud-est à Séraphin Goyer dit Belisle et d'autre côté au sud-ouest à Rémi Joron dit Latulippe avec une maison en pierre une grange, étable et écurie dessus construite. La jouissance et usufruit de l'autre moitié de ladite terre que ledit donateur s'est réservé sa vie durant pour la donation qu'il a faite de ladite moitié de terre au dit donataire par son contrat de mariage avec Philomène Leduc passé devant mtr P. Mathieu et son confrère notaires le 15 février 1862.

1862-02-15 (acte 32608) : convention de mariage entre Louis Théophile Legault dit Deslauriers et Philomène Leduc. Louis Legault dit Deslauriers son père lui fait donation entre vifs d'une terre située dans la côte Saint-Laurent en ladite paroisse de Saint-Laurent contenant un arpent et demi de front sur 25 arpents de profondeur plus ou moins sans garantie de mesure précise tenant par devant au chemin public par derrière à Séraphin Goyer, d'un côté au dit donateur et d'autre côté encore à Séraphin Goyer avec la moitié de la maison et autres bâtisses construites.

ANALYSE

SITUER LE BIEN DANS SON CONTEXTE D'ORIGINE

Le 2333, chemin Sunset est situé sur le territoire de l'ancienne côte Saint-Laurent² sur l'île de Montréal.

Les premiers colons à s'établir dans ce secteur, au nord du mont Royal, sont Jean Descaries (1621-1687) et ses trois fils Paul, Michel et Louis. Des terres sont concédées à Jean Descaries en 1650, 1675 et 1677. Ses fils héritent des propriétés en 1687 et poursuivent le défrichage des terres le long de la future côte Saint-Laurent³.

À l'aube de la signature de la Grande paix de Montréal, les Sulpiciens, seigneurs de l'île de Montréal depuis 1663, poursuivent la colonisation du secteur avec la concession de

² La côte Saint-Laurent correspond aujourd'hui à peu près au tracé de l'autoroute métropolitaine.

³<http://www2.ville.montreal.qc.ca/arrondissements/sla/historique/fr/intro/histvsl/chrono/faitssail/17siecle/17siecle.html>

19 terres entre mars et septembre 1700. Ces terres formeront le noyau de la future paroisse Saint-Laurent et du village du même nom.

La côte Saint-Laurent est représentée pour la première fois dans un document de 1702 conservée aux Archives des Sulpiciens à Paris⁴. On peut y voir une côte double, c'est-à-dire des concessions établies de part et d'autre d'une commune centrale traversée par un chemin. À l'époque, près d'une cinquantaine de terres sont concédées⁵, la plupart mesurant trois arpents de front, par une vingtaine de profondeur.

Le 2333, chemin Sunset est situé dans la portion sud-ouest de la côte Saint-Laurent. Dans l'état actuel des connaissances, il n'a pas été possible de déterminer hors de tout doute à quoi correspondait le lot 619 et à qui il appartenait au début du XVIIIe siècle⁶.

Les plus anciennes transactions retracées au registre foncier pour le lot 619 remontent aux années 1860. En 1864, Louis Legault dit Deslauriers (1808-1888) donne à son fils Louis Théophile la juste moitié sud-ouest d'une terre sise et située en la côte et paroisse Saint-Laurent avec une maison en pierre une grange, étable et écurie dessus construite.

Ne pouvant remonter plus loin au registre foncier, nous avons effectué des recherches dans des bases de données d'actes notariés⁷ afin de trouver des documents plus anciens nous informant sur la transmission de la propriété. En 1832, Louis Legault reçoit de son père Dominique Legault (1768-1843) : une terre sise et située en la côte St Laurent de la contenance de trois arpents de front sur environ vingt-six arpents de profondeur, tenant par devant au chemin de baze(?) de ladite côte St Laurent, par derrière aux représentants de défunt Pierre Amable Goyer, d'un côté au nord à François Deguire & l'autre côte au sud à Louis Joron, avec une maison de pierre, une grange et d'autres bâtiments dessus construits⁸.

Un autre acte a attiré notre attention, l'inventaire dressé en 1811 des biens de la communauté de Dominique Legault dit Deslauriers et défunte Marguerite Lalouette dit Lebeau (1772-1810) son épouse. Dans leurs biens il est décrit l'immeuble suivant : « une terre située dans la paroisse de Saint-Laurent de trois arpents de front sur 25 arpents plus ou moins de profondeur [...] par devant au sud du chemin de la côte St Laurent, par derrière à Pierre Goyer(?), d'un côté à Louis Joron, d'un autre côté à François Deguire dit Larose sur laquelle est construite une maison en pierres en bon état excepté la couverture, une grange ayant besoin de réparations, une étable [illisible] en ruine, une écurie, un puits, une laiterie et un verger planté d'arbres fruitiers⁹ ». Il s'agit de la plus ancienne mention d'une maison en pierre que nous ayons pu retracer. Le couple s'est

⁴ Des reproductions de cette carte sont notamment disponibles au Archives de la Ville de Montréal et à BAnQ : voir : <https://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/2244788>

⁵ Vers 1750, le nombre de concession à la côte Saint-Laurent est de 62. Voir Ludger Beauregard, « Géographie historique des côtes de l'île de Montréal », *Cahiers de géographie du Québec*, Volume 28, numéro 73-74, 1984, p. 55.

⁶ Selon une carte publiée sur le site la Ville de Montréal, il pourrait s'agit de la terre concédée le 8 avril 1700 à François Prette dit Lamothe :

<http://www2.ville.montreal.qc.ca/arrondissements/sla/historique/fr/intro/histvsl/gens/premcolons/premcolons.html>

⁷ Nous avons utilisé la base Parchemin (BAnQ), ainsi que la base Archives des notaires, Québec, Canada, 1637 à 1935 disponible sur Ancestry.

⁸ BAnQ-Mtl, Greffe du notaire Joseph-Augustin Labadie, no 2708

⁹ BAnQ-Mtl, Greffe du notaire Louis Chabouillez, no 9744.

possiblement fait offrir cette terre lors de leur mariage en 1788 par le père de la mariée, Antoine Lalouette dit Lebeau (1735-1794)¹⁰. Dans le contrat de mariage¹¹, on mentionne la présence d'une maison, mais il n'est pas précisé si elle est en bois ou en pierre. Nous émettons donc l'hypothèse que la maison en pierre aurait été construite entre 1788 et 1811 pour le couple Legault dit Deslauriers-Lalouette dit Lebeau.

Nous avons ensuite consulté le terrier des Sulpiciens de 1781¹² pour retracer la propriété d'Antoine Lebeau. Étrangement aucun Lalouette dit Lebeau ne figure parmi les censitaires de la côte Saint-Laurent à ce moment. Dans l'inventaire des biens de 1811, la propriété est chargée d'une importante rente envers un certain André Serres dit St-Jean. Le nom André Serre apparaît au terrier de 1781. Il est possible qu'Antoine Lebeau exploitait la terre de ce dernier ou l'avait acheté sans avoir terminé de la payer. Aucun acte en lien avec ces deux personnes n'a été retracé jusqu'à maintenant.

La maison sise au 2333, chemin Sunset demeure dans la famille Legault dit Deslauriers jusqu'en 1911.

COMPRENDRE L'ÉVOLUTION DU BIEN

En 1910, la compagnie Canadian Northern Railway annonce son intention de relier le nord de l'île de Montréal au centre-ville par un tunnel passant sous le mont Royal. Pour compenser les coûts d'un tel projet, la compagnie prévoit de créer une cité modèle basée sur le concept de cité-jardin au nord du mont Royal. C'est l'architecte paysagiste Frederick Gage Todd (1876-1948) qui dresse le plan directeur de la future ville.

L'annonce du projet amène beaucoup de spéculation immobilière dans le secteur. C'est ainsi que les lots 619 et 620 sont vendus par François Legault dit Deslauriers (1837-1916)¹³ à un agent immobilier en 1911 pour la somme de 28 000\$.

La ville de Mont-Royal est incorporée en 1912 et le tunnel est complété en 1918. Le développement de la ville s'effectue en phase distincte et le secteur où est situé le 2333, chemin Sunset conserve son caractère rural jusqu'à la fin des années 1940.

¹⁰ La donation ne vise qu'une terre d'un arpent et une perche bordée d'un côté par le donateur et de l'autre par ses enfants mineurs. La terre de trois arpents a probablement été scindé en trois et reformé par Dominique Legault avant 1811. Ce dernier acquiert par ailleurs de deux de ses belles-sœurs Lebeau des droits successifs en 1788 et en 1792.

¹¹ BAnQ-Mtl, Greffe du notaire Louis Chabouille, no 90.

¹² Le terrier a été retranscrit en 1969 dans l'ouvrage suivant : *Montréal en 1781 : "Déclaration du fief et seigneurie de l'Isle de Montréal, au papier terrier du domaine de Sa Majesté, en la province de Québec en Canada" faite le 3 février 1781 par Jean Brassier, p.s.s.* La côte Saint-Laurent est décrite des pages 254 à 261.

¹³ François Legault dit Deslauriers est le petit-cousin de Louis-Théophile, ils ont les mêmes grands-parents : Dominique Legault dit Deslauriers et Marguerite Lalouette dit Lebeau. Voir l'arbre généalogique en annexe 1.



Vue aérienne de 1947 (Source : Archives de la Ville de Montréal, VM97-3_7P18-26).

La vue aérienne de 1947 nous permet de constater que la maison présente un plan presque carré correspondant vraisemblablement au carré d'origine. Une petite annexe est visible du côté droit (mur pignon nord). Selon l'inscription visible sur le crépi des fondations, cette section aurait été érigée en 1930¹⁴.

Le développement résidentiel autour de la maison connaît une forte progression dans les années 1950. Comme quelques maisons aux alentours, la maison de ferme est conservée et intégrée au nouveau développement. Trois résidences sont érigées derrière la maison vers 1958.



Vue aérienne en 1956 (Source : Archives de la Ville de Montréal)

¹⁴ Après être passée entre plusieurs mains d'hommes d'affaires, notamment Ernest-Rémi Décary et Hugh Graham, 1^{er} Baron d'Atholstan, la propriété est vendue en 1930 à Nathaniel Gandy Hamlett. C'est peut-être lui qui fait construire l'annexe.



Vue aérienne en 1958 (Source : Archives de la Ville de Montréal)

Plusieurs ajouts sont effectués à la maison au cours des décennies suivantes. Un garage à toit plat est ajouté avant 1962. Celui-ci est adossé au mur pignon sud. En 1971, une nouvelle annexe est érigée sur le même mur pignon englobant une partie du garage. En 1974, un portail doté de pilier en pierre et de portes en fer forgé est ajouté en façade du côté de l'avenue Glengarry. Un corps de bâtiment carré à deux étages, ressemblant à une tourelle, est ajouté en 1976. L'année suivante, les toits sont dotés d'une couverture en tuile canal en terracotta. L'annexe de 1930 est finalement grandie par l'avant en 1980. Certains agrandissements ont été réalisés par la firme d'architectes St-Jacques & Mongenais¹⁵.

La couverture en tuile est remplacée par une couverture en bardeaux d'asphalte en 2020.

DÉCRIRE LE BIEN TEL QU'IL SE PRÉSENTE AUJOURD'HUI AINSI QUE SON ENVIRONNEMENT

Le 2333, chemin Sunset se situe aujourd'hui dans un secteur de banlieue. La maison est implantée en fond de lot, sur un terrain situé à l'intersection de deux voies publiques. Sa façade est orientée vers l'avenue Glengarry. Le bâtiment se distingue des résidences avoisinantes par son volume, ses matériaux et son implantation.

La maison est présentement inoccupée. Lors de la visite du bien en septembre 2024, nous avons remarqué plusieurs plantes grimpantes qui se sont agrippées aux murs de maçonnerie. Les fenêtres et les portes sont en bois, mais de facture contemporaine. La toiture a récemment été refaite, mais certaines parties n'ont pas été recouvertes. La jouée des lucarnes et les bases des souches de cheminée sont seulement recouvertes d'une membrane de marque Soprema. Aucun soffite ne semble avoir été réinstallé après les travaux. Le côté nord de la maison n'était pas accessible à cause de la présence de nombreuses pierres au sol.

L'intérieur de la résidence a été modernisé au fil des ans. Au rez-de-chaussée, les murs semblent être recouverts d'un plâtre sur treillis ou de panneaux de placoplâtre. Des caissons ornent les plafonds du carré d'origine. Un foyer est toujours visible dans le mur pignon sud du carré d'origine, mais celui-ci a été également modernisé. Des ouvertures

¹⁵ Ces informations sont tirées des permis conservés à la Ville de Mont-Royal.

ont été pratiquées dans la maçonnerie des murs pignon du carré d'origine afin d'accéder aux différentes annexes. Deux embrasures de la largeur d'une porte ont été aménagées dans le mur sud. Le mur nord a été percé d'une embrasure de la largeur d'une porte dans la partie avant et d'une large ouverture dans la partie arrière pour créer un accès à la cuisine. Une partie de la maçonnerie a possiblement été refaite (différence visible dans la couleur du mortier) pour créer une espèce de coin arrondi où était vraisemblablement situé un poêle (dans l'ouverture on voit des traces de suies sur des briques et une section de tuyau). Des cloisons ont partiellement été défaites, et des trous sont visibles dans les plafonds des annexes.

Nous avons pu avoir accès au sous-sol qui semble se limiter à l'espace du carré d'origine. L'espace a été creusé et une semelle de béton a été ajoutée aux fondations de pierre. Les poutres en bois qui soutiennent le plancher du rez-de-chaussée sont bien visibles. Des piliers en brique ont été ajoutés à certains endroits. Des signes importants de moisissures étaient visibles sur les murs et de l'eau était présente sur le plancher.

À l'étage les espaces ont aussi été modernisés. Le plâtre des murs est écaillé à plusieurs endroits. Une trappe au plafond a permis d'avoir un aperçu partiel de la charpente du toit. Un poinçon, une sous-faîte et un aisselier assemblés à tenon et mortaise et possiblement taillés à la hache ou à l'herminette ont été aperçus ce qui laisse présager que la charpente du toit d'origine a été conservée.

DOCUMENTER LES VALORISATIONS DONT LE BIEN FAIT L'OBJET

Le bien n'a fait l'objet d'aucune valorisation. Pratiquement aucune information, préalable à cette évaluation, n'était disponible sur le bien. Le 2333, chemin Sunset figure cependant dans une évaluation du patrimoine urbain de l'arrondissement Mont-Royal réalisé en 2005 par la Ville de Montréal (étude réalisée alors que le secteur de Mont-Royal était fusionné à la Ville de Montréal). Le 2333, chemin Sunset est listé dans les immeubles de valeur patrimoniale exceptionnelle, mais aucune autre information n'est disponible.

En mars 2024, un avis public visant la démolition du 2333, chemin Sunset a été publié. Le comité de démolition a refusé la demande, mais les propriétaires souhaitent contester la décision. Une citoyenne a dénoncé la situation dans les médias¹⁶ et Jean-François Nadeau a publié un article sur le sujet¹⁷.

¹⁶ <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/815103/idees-patrimoine-fin-xviii-siecle-menace-ville-mont-royal>

¹⁷ <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/815093/mont-royal-rare-maison-xviii-siecle-laissee-elle-meme>

ÉVALUATION PATRIMONIALE

VALEUR HISTORIQUE

Éléments caractéristiques associés à la valeur

- Sa situation, dans la portion sud-ouest de l'ancienne côte Saint-Laurent (aujourd'hui situé sur le territoire de la ville de Mont-Royal)
- L'orientation de la façade vers l'ancienne côte Saint-Laurent (correspondant aujourd'hui à l'autoroute métropolitaine)
- Son implantation en fond de lot qui témoigne de l'ancienneté de la maison par rapport aux constructions environnantes et à l'établissement du plan directeur de la ville établie en 1912
- Son carré d'origine en pierre et sa charpente en bois associés à l'architecture rurale d'inspiration française.

Identification du critère d'intérêt et justification

- Le bien représente un témoin significatif de l'histoire du territoire québécois

L'ancienne maison de ferme, faisant partir du territoire de l'ancienne côte Saint-Laurent, témoigne du passé agricole de l'île de Montréal

La côte Saint-Laurent est établie vers 1700 alors que les Sulpiciens concèdent près d'une vingtaine de terres dans le secteur entre mars et septembre 1700. Une première chapelle est érigée vers 1702 au centre de la côte Saint-Laurent¹⁸. La paroisse est créée en 1720. Comme son territoire est assez vaste et comprend aussi les cotes Notre-Dame-des-Vertus et Notre-Dame-de-Liesse, un emplacement plus à l'ouest est choisi pour établir la première église paroissiale érigée en 1735 (celle-ci sera remplacée par l'église actuelle construite entre 1835 et 1837, PIMIQ 92980). En 1863, l'administration de la paroisse est confiée aux pères de Sainte-Croix qui ont fondé un collège quelques années plus tôt, soit en 1847 (aujourd'hui cégep Saint-Laurent).

La paroisse Saint-Laurent est majoritairement agricole et conservera son côté rural jusqu'au tournant du XXe siècle. Une carte de la paroisse dressée en 1879 pour l'ouvrage de H.W. Hopkins, *Atlas of the city and island of Montreal*, montrent bien la composition du territoire toujours organisé selon de grandes terres agricoles rectangulaires disposées de part et d'autre de côtes¹⁹.

En 1912, la ville de Mont-Royal est incorporée en vue de la création d'une nouvelle cité-jardin au nord du mont Royal. Une importante partie du sud de la côte Saint-Laurent est intégrée à ce projet.

¹⁸ Cette chapelle aurait été situé aux alentours de l'actuel centre Rockland.

¹⁹ Voir :

<https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/2244120?docref=hAWCmeIWUYcQexaQ5IFMmQ>

Après la Deuxième Guerre mondiale, ces secteurs se transforment en banlieues et de nombreux développements résidentiels sont érigés sur les anciennes terres agricoles faisant disparaître plusieurs maisons anciennes.

Analyse comparative

Le territoire de l'ancienne côte Saint-Laurent est aujourd'hui situé dans différents secteurs de l'île de Montréal. La partie nord est en grande partie comprise dans l'arrondissement Saint-Laurent (et une petite partie dans Ahuntsic-Cartierville) alors que la partie sud se trouve sur le territoire de la ville de Mont-Royal (une petite partie dans Parc Extension). Le noyau institutionnel qui s'est formé à partir de 1735 existe toujours dans le vieux Saint-Laurent. Il comprend majoritairement des bâtiments construits au XIX^e siècle comme l'église de Saint-Laurent érigée entre 1835 et 1837 (immeuble cité 92980) et le collège dont le plus vieux bâtiment a été érigé en 1852. La maison qui a accueilli les pères de Sainte-Croix à leur arrivée en 1847 est toujours présente. Le bâtiment, sis au 696, boulevard Sainte-Croix, aurait été érigé en 1794.

Mis à part l'ancien noyau institutionnel, il subsiste très peu de bâtiments anciens au nord de l'ancienne côte Saint-Laurent notamment à cause de l'établissement de nombreuses industries le long de l'autoroute métropolitaine qui correspond à peu près au tracé de l'ancienne côte. Au sud, du côté de la ville de Mont-Royal, quelques exemples semblent avoir été intégrés au plan d'aménagement de la ville. Outre le 2333, chemin Sunset, mentionnons la maison François-Jarry érigée en 1787 et située au 3201, boulevard Graham. La résidence a été acquise par la Ville de Mont-Royal en 1970 pour assurer sa préservation. Elle a alors été rénovée et est depuis louée (le commerce qui l'occupait récemment semble actuellement inactif). « Bien qu'elle ait subi de nombreuses transformations, elle a conservé ses principales caractéristiques des maisons de la fin du XVIII^e siècle : épais mur de pierre, toit à forte pente, larges cheminées symétriques centrés dans les pignons²⁰ ». Elle constitue le comparable le plus proche du 2333, chemin Sunset et présente un degré d'authenticité et d'intégrité qui nous semble supérieur à la maison présentement évaluée. Elle ne possède pas de statut en vertu de la LPC, mais comme le 2333, chemin Sunset, elle fait partie des immeubles de valeur patrimoniale exceptionnelle identifiés dans l'étude du patrimoine urbain effectuée par la Ville de Montréal en 2005.

Mentionnons également la maison en pierre sise au 255, avenue Glengarry qui semble aussi être une ancienne maison de ferme. Celle-ci a également été largement modifiée depuis sa construction qui remonte, selon le rôle d'évaluation foncière, à 1818. Elle semble correspondre à la maison de ferme de la terre adjacente à celle des Legault dit Deslauriers, qui appartenait au milieu du XIX^e siècle aux Joron dit Latulippe (lot 618).

À l'extérieur du secteur de la côte Saint-Laurent, il existe plusieurs autres exemples de maison de ferme conservées qui rappelle le passé agricole de l'île de Montréal. Dans l'arrondissement Saint-Laurent, mentionnons la maison Grou-Meilleur (825, boulevard de la Côte-Vertu) construite en 1789 sur l'ancienne côte Notre-Dame des-Vertus et la maison Robert-Bélanger construite au début du XIX^e siècle sur l'ancienne côte du Bois-Franc (immeuble cité, PIMIQ : 111085).

²⁰ CUM, *Architecture rurale*, p. 150.

Plusieurs maisons rurales sont par ailleurs classées sur l'île de Montréal (voir annexe 2), dont plusieurs plus anciennes qui rappellent les fermes établies autour d'autres noyaux villageois à travers l'île. Mentionnons notamment, la maison Beaudry (92541), la maison Christin-Dit-Saint-Amour (92436), la maison Hurtubise (93295), la maison Jean-Baptiste-Jamme-Dit-Carrière (92413), la maison Hyacinthe-Jamme-Dit-Carrière (92796), la maison Gervais-Roy (92944) et la maison Dagenais (92943).

Il existe ainsi plusieurs exemples protégés en vertu de la LPC qui témoignent du passé agricole de l'île de Montréal, qui sont plus anciens, mieux conservés et plus représentatifs de la maison de ferme du XVIII^e siècle que la maison sise au 2333, chemin Sunset. Bien qu'elle soit un des rares témoins subsistants de l'ancienne côte Saint-Laurent, il existe d'autres biens plus évocateurs de l'histoire de cet ancien territoire, dont le noyau institutionnel.

À la lumière des comparables, le bien ne se qualifie pas à la troisième étape de la méthode d'évaluation pour la valeur historique.

VALEUR ARCHÉOLOGIQUE

À ce jour, le bien à l'étude n'a pas fait l'objet d'intervention archéologique. De ce fait, le patrimoine archéologique associé au bien, s'il est présent, demeure indéterminé. Si le bien à l'étude devait être retenu pour l'attribution d'un statut de protection, les éléments tangibles liés à la valeur archéologique, s'ils sont présents, devront être documentés afin de cerner la valeur archéologique du bien.

Compte tenu de l'ancienneté du bâtiment et de l'occupation du lieu, une sensibilisation concernant la fragilité du patrimoine archéologique devrait être effectuée advenant que des travaux en sous-sol soient effectués.

VALEUR ARCHITECTURALE

Éléments caractéristiques associés à la valeur

- Son plan d'origine presque carré d'un étage et demi
- Sa maçonnerie en pierres grossièrement équarries (plus soignée en façade)
- Le faible dégagement du sol
- Les souches de cheminées aménagées dans les murs pignon
- La charpente en bois du toit (possiblement d'inspiration française)

Identification du critère d'intérêt et justification

- Le bien constitue une réponse architecturale éloquente à des besoins à une période donnée.

Le carré d'origine de la maison peut être associé à l'architecture rurale d'inspiration française.

La maison sise au 2333, chemin Sunset a vraisemblablement été érigée entre 1788 et 1811. Le bâtiment a subi plusieurs modifications au fil des ans qui nuisent à sa lecture architecturale. Le carré d'origine demeure visible et présente quelques caractéristiques

des maisons rurales d'inspiration française, telles que les fondations peu dégagées du sol, les murs en maçonnerie et les souches de cheminées aménagées dans les murs pignon. L'intérieur, qui a été modernisé, ne présente aucune trace visuelle de ce type d'architecture. La charpente, qui n'a pu être vue en entier, semble être une charpente d'inspiration française comportant poinçons, sous-faîtages et aisseliers et possiblement des chevrons volants.

Bien que les résidences érigées au tournant du XIXe siècle sont aujourd'hui assez rares, ces éléments nous semblent trop faibles pour qualifier le bien à l'étape 2 de la méthode d'évaluation soit une réponse architecturale éloquent à des besoins à une période donnée. La maison est un exemple d'architecture rurale d'inspiration française, mais il existe de nombreux exemples plus authentiques et mieux conservés sur l'île de Montréal (revoir annexe 2). Ailleurs dans la province, il subsiste aussi plusieurs exemples classés de ce type architectural, notamment sur l'île Jésus (Laval) et en Montérégie (voir annexe 3).

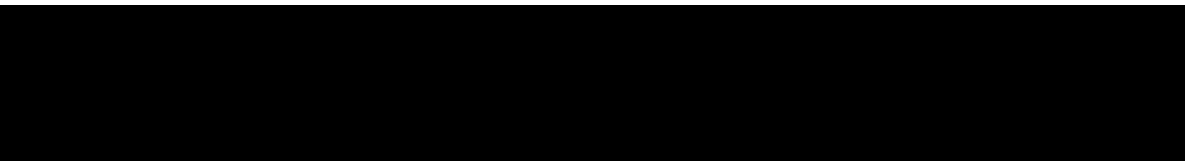
Ainsi la valeur architecturale ne présente pas un intérêt suffisant à l'échelle du Québec.

VALEUR ARTISTIQUE

Dans la proposition de classement, la valeur artistique a été cochée. Selon nous, la maison sise au 2333, chemin Sunset ne présente pas de caractéristiques matérielles supportant la valeur artistique ni de lien évident avec celle-ci, et ne se qualifie donc pas à l'étape 1 de la méthode d'évaluation pour cette valeur.

VALEUR EMBLÉMATIQUE

Dans la proposition de classement, la valeur emblématique a été cochée. L'autrice de la proposition indique que la maison constitue un emblème par son ancienneté, sa rareté et son historique. Selon nous, la maison sise au 2333, chemin Sunset ne présente pas de caractéristiques matérielles supportant la valeur emblématique ni de lien évident avec celle-ci, et ne se qualifie donc pas à l'étape 1 de la méthode d'évaluation pour cette valeur.



VALEUR ETHNOLOGIQUE

La maison sise au 2333, chemin Sunset ne présente pas de caractéristiques matérielles supportant la valeur ethnologique ni de lien évident avec celle-ci, et ne se qualifie donc pas à l'étape 1 de la méthode d'évaluation pour cette valeur.

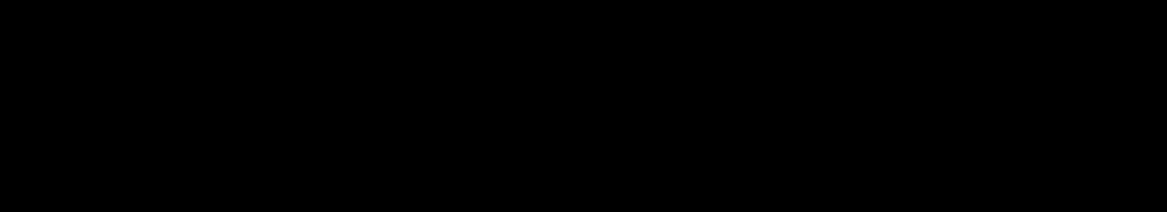
VALEUR IDENTITAIRE

Dans la proposition de classement, la valeur identitaire a été cochée. La présente évaluation ne porte pas sur un site mais sur l'immeuble et son terrain. Ainsi cette valeur ne peut être considérée. Même si le bien était évalué comme site, il ne présente pas, selon nous, les caractéristiques matérielles supportant la valeur identitaire ni de lien

évident avec celle-ci, et ne se qualifie donc pas à l'étape 1 de la méthode d'évaluation pour cette valeur.

VALEUR PAYSAGÈRE

Dans la proposition de classement, la valeur paysagère a été cochée. Celle-ci semble liée au terrain sur lequel est sise la propriété. Le terrain présente quelques éléments permettant de se qualifier à l'étape 1 de la méthode d'évaluation comme l'important dégagement devant le bâtiment, la présence de nombreux végétaux et d'un portail en pierre et en fer forgé.



Ainsi, le bien ne répond pas aux critères de l'étape 2 de la méthode d'évaluation pour cette valeur.

VALEUR SCIENTIFIQUE

La maison sise au 2333, chemin Sunset ne présente pas de caractéristiques matérielles supportant la valeur scientifique ni de lien évident avec celle-ci, et ne se qualifie donc pas à l'étape 1 de la méthode d'évaluation pour cette valeur.

VALEUR SOCIALE

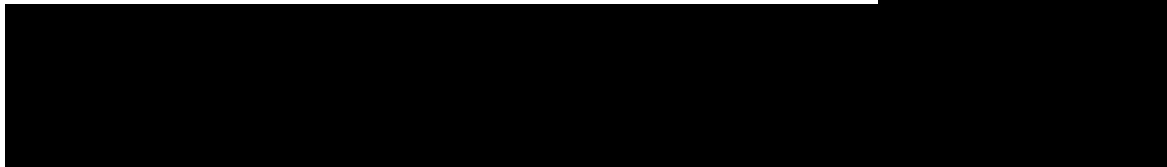
Dans la proposition de classement, la valeur sociale a été cochée. La mobilisation entourant la sauvegarde de cette maison est très récente et ne se qualifie pas à l'étape 2 de la méthode d'évaluation pour cette valeur.

VALEUR TECHNOLOGIQUE

La maison sise au 2333, chemin Sunset ne présente pas de caractéristiques matérielles supportant la valeur technologique ni de lien évident avec celle-ci, et ne se qualifie donc pas à l'étape 1 de la méthode d'évaluation pour cette valeur.

VALEUR URBANISTIQUE

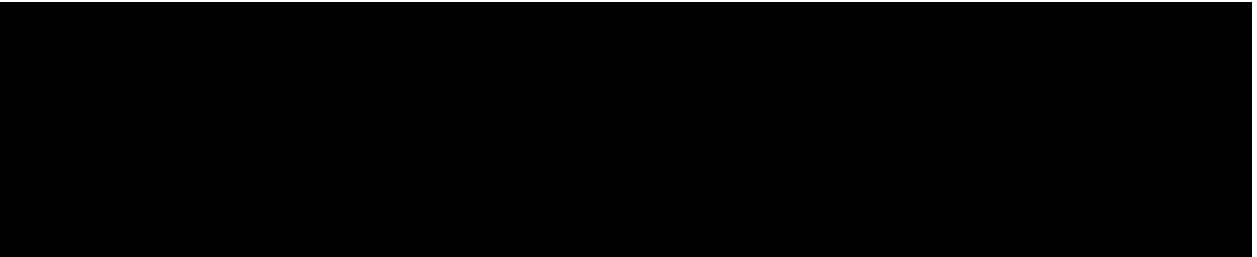
Dans la proposition de classement, la valeur sociale a été cochée.



Le bien ne se qualifie donc pas à l'étape 1 de la méthode d'évaluation pour cette valeur.

SCÉNARIO DE PROTECTION

S.O.



BIBLIOGRAPHIE

Sources secondaires

BEAUREGARD, Ludger. « Géographie historique des côtes de l'île de Montréal », *Cahiers de géographie du Québec*, Volume 28, numéro 73-74, 1984, p. 47-62.

COMMUNAUTÉ URBAINE DE MONTRÉAL, SERVICE DE LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE. *Architecture rurale*. Montréal, Communauté urbaine de Montréal, Service de la planification du territoire, 1986. 421p.

PERRAULT, Claude. *Montréal en 1781 : "Déclaration du fief et seigneurie de l'Isle de Montréal, au papier terrier du domaine de Sa Majesté, en la province de Québec en Canada" faite le 3 février 1781 par Jean Brassier, p.s.s.* Montréal, Payette Radio, 1969. 495p.

RUMILLY, Robert. *Histoire de Saint-Laurent*. Montréal, Librairie Beauchemin, 1969. 310p.

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. *Évaluation du patrimoine urbain. Arrondissement de Mont-Royal*. Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement urbain, 2005. 49p.

<https://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/2316665>

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. *Évaluation du patrimoine urbain. Arrondissement Saint-Laurent*. Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement urbain, 2005. 49p.

<https://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/2316677>

SICOTTE, L.W. *Extrait des livres de renvoi officiels des comtés d'Hochelaga et Jacques-Cartier = Extract of the official books of reference of the counties of Hochelaga and Jacques-Cartier*. Montréal, La Miverne, 1872, 343p.

<https://www.thecanadianencyclopedia.ca/fr/article/mont-royal-mount-royal>

<http://www2.ville.montreal.qc.ca/arrondissements/sla/historique/fr/intro/histvsl/histvsl.htm>
!

Sources primaires

Archives de la Ville de Montréal, vues aériennes

Registre foncier (lot 619)

BAnQ-Mtl, Greffe du notaire Pierre Mézières, no 1501 (25 janvier 1769)

BAnQ-Mtl, Greffe du notaire Louis Chabouillez, no 90 (16 juillet 1788), no 9744 (27 mars 1811).

BAnQ-Mtl, Greffe du notaire Auguste-Candide Decelles-Duclos, no 417½ et 418 (1845)

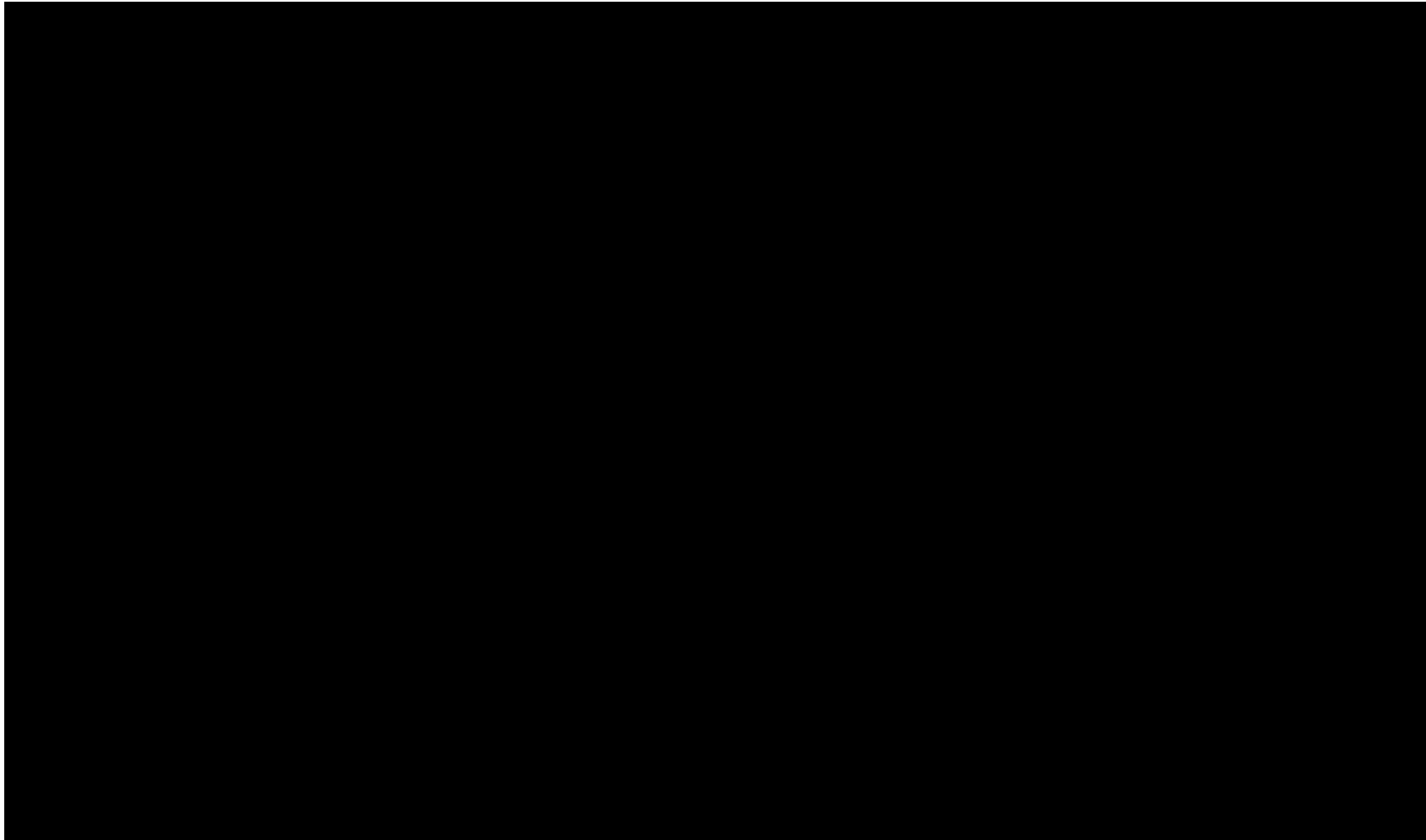
BAnQ-Mtl, Greffe du notaire Joseph-Augustin Labadie, no 2708.

Atlas of the city and island of Montreal, including the counties of Jacques Cartier and Hochelaga from actual surveys, based upon the cadastral plans deposited in the office of the Department of Crown Lands

<https://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/2244120>

ancestry.ca

ANNEXE 1 : ARBRE GÉNÉALOGIQUE DES PROPRIÉTAIRES



ANNEXE 2 : COMPARABLES DE LA MAISON SISE AU 2333, CHEMIN SUNSET, VILLE DE MONT-ROYAL. SÉLECTION DES PLUS ANCIENNES HABITATIONS RURALES DE L'ÎLE DE MONTRÉAL

Légende * - maison faisant partie du livre Architecture rurale réalisée par la CUM

Nom et adresse	Dates	Statut	ID PIMIQ	Photos
*Maison Le Ber-Le Moyne, 1, chemin du Musée, Mtl (Lachine)	1669-1671	LPC : SSP CL	99714	
*Maison Jacques-Morin, 66, avenue Allan-Point, Dorval	Construite vers 1674 incendiée et reconstruite en 1690			 Source : Flickr ?
*Maison Descaries, 5138, chemin de la Côte-Saint-Antoine Mtl (Notre-Dame-de-Grâce)	Vers 1700			 Source : La Presse, David Boily

*Maison Rangé-Dit-Laviolette (maison Lenoir) 20122, chemin Lakeshore Baie- D'Urfé	Vers 1700	LPC : IP CI	93440	 Source : Wikipédia, Jena Gagnon
*Maison Nivard-De Saint-Dizier, 7244, boulevard LaSalle, Verdun (MTL)	1710	LPC : IP CL	92920	
*Maison Beaudry, 14678, rue Notre-Dame Est, MTL (Rivière-des- Prairies - Pointe- aux-Trembles)	Vers 1732	LPC : IP CL	92541	
*Maison Christin-Dit- Saint-Amour (maison Armand) 12930, boulevard Gouin Est	Vers 1732	LPC : IP CL	92436	

*Maison Hurtubise, 561, chemin de la Côte-Saint- Antoine, Westmount	1739	LPC : IP CL	93295	
*Maison Allen (Picard) 210, rue Mercier	Vers 1740			 Source : Google street view
*Maison Andegrave	1741-1742	LPC : IP CL	92447	
*Maison Jean- Baptiste- Jamme-Dit- Carrière, 3766, boulevard Saint- Charles Kirkland	après 1740 – avant 1761	LPC : IP CL	92413	
*Maison François- Dagenais père, 1947, boulevard Gouin Est	1750	LPC : SSP CI	96630	 Source : Google street view

*Maison Cazal, 4765 boul. Gouin Est	Vers 1750			 Source : Google street view
*Maison Quesnel 5010, boulevard Saint-Joseph Lachine	Vers 1750			 Source : Google street view
*Maison Le petit Fort 19530, boulevard Gouin ouest Pierrefonds	Vers 1750			 Source Wikipédia, Jean Gagnon
*Maison Beauchamp- Langlois, 14490 de la rue Notre- Dame est	Vers 1760			 Source : https://baladodecouverte.com/circuits/1162/poi/13172/maison-beauchamp-langlois

*Maison Pierre Beauchamp 10- 12 64^e avenue (Pointe-aux- Trembles)	Vers 1760			 Source : Flickr
*Maison Langlois 20-24 58^e Avenue	Vers 1760			 Source : Google street view
*Maison Hyacinthe- Jamme-Dit- Carrière 152, avenue de Concord Crescent, Pointe-Claire	après 1769 – avant 1791	LPC : Ip CL	92796	
*Maison Brignon-Dit- Lapierre 4251, boulevard Gouin Est	Vers 1770	LPC : IP CL	99032	 Source : Google street view

*Maison Gervais-Roy 6255, rue Jarry Est Saint-Léonard	après 1770 – avant 1802	LPC : IP CL	92944	
*Maison Dagenais 5555, rue Jarry Est	1774 – 1787	LPC : IP CL	92943	
*Maison Lanthier 11, chemin Lantier Kirkland	vers 1785	LPC : IP CL	92929	
*Maison Simon-Fraser 153, rue Sainte-Anne, Sainte-Anne-de-Bellevue	après 1790 – avant 1810	LPC : IP CL	92666	
*Maison François-Jarry, 3201 blvd. Graham, Ville Mont-Royal	1787			 Source : facebook

*Maison Grou-Meilleur 825, boulevard de la Côte-Vertu Ville-Saint-Laurent	1789			 Source : Google street view
Maison Michel-Robillard, 20345, chemin Sainte-Marie. Sainte-Anne-de-Bellevue	Vers 1797	LPC : IP CI	200694	 Source : Journal de Québec
*Maison Joseph-Charlebois 134, chemin du Cap-Saint-Jacques Pierrefonds	Vers 1799	LCP : IP CL	92450	
*Maison Augustin-Brisebois 18639, boulevard Gouin Ouest, Pierrefonds Montréal	Vers 1800	Acquise par la ville Montréal en 2018		 https://journalmetro.com/

*Maison Robert-Bélanger 3902, chemin Bois-Franc, Saint-Laurent	après 1803 – avant 1806	LPC : IP CI	111085	
--	------------------------------------	--------------------	---------------	---

ANNEXE 3 : AUTRES EXEMPLES CLASSÉS DE MAISONS RURALES D'INSPIRATION FRANÇAISE DANS LES RÉGIONS AVOISINANTES MONTRÉAL²¹

Maison Therrien, 9770, boulevard des Mille-Îles, Laval	Vers 1722	LPC : IP CL	92423	
Maison Charbonneau, 8740, boulevard des Mille-Îles, Laval	Vers 1736	LPC : IP CL	92422	
Maison Joseph- Labelle, 570, boulevard des Mille-Îles, Laval	Après 1735 – avant 1743	LPC : IP CL	92421	
Maison Antoine- Ste-Marie Saint-Lambert	vers 1775	LPC : IP CL	92908	

²¹ Cette liste de comparable est en partie issue de l'évaluation de la maison Riendeau effectuée en 2021 par Sylvain Lizotte.

Maison Brossard Brossard	1784 – 1803	LPC : IP CL	204244	
Maison de Saint-Hubert Carignan	vers 1785	LPC : IP CL	92396	
Maison Louis-Degneau Carignan	Vers 1790	LPC : IP CL	92508	
Maison Sénécal Brossard	1799	LPC : IP CL	92398	