

ETC



Les stratégies « seconde main » en architecture : le cas du domaine *Oaklands* à Westmount

Jonathan Lachance

Number 88, December 2009, January–February 2010

Faire avec

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/64318ac>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Revue d'art contemporain ETC inc.

ISSN

0835-7641 (print)

1923-3205 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Lachance, J. (2009). Les stratégies « seconde main » en architecture : le cas du domaine *Oaklands* à Westmount. *ETC*, (88), 24–27.



FAIRE AVEC

Les stratégies « seconde main » en architecture : Le cas du domaine *Oaklands* à Westmount

« *The environmental-assessment industry is aware of social and cultural indicators, which it terms the « soft aspects » of sustainability, including the concepts of tangible and intangible heritage but does not include them in assessment systems.* »¹

En architecture, les stratégies « seconde main » appliquées à l'échelle des bâtiments en entier ne possèdent pas de valeur écologique en tant que telle. Pour obtenir la certification, les édifices existants doivent être « verdés » dans le respect des normes officielles et ce verdissement se fait indépendamment de leur valeur sociale, culturelle, historique et artistique. Ceci pose problème lors de projets où les intérêts patrimoniaux et écologistes sont également mis de l'avant, puisque c'est aux architectes que revient la responsabilité de prendre en compte les valeurs qualitatives des bâtiments sur lesquels ils interviennent et de leur trouver une place au sein des opérations de verdissement dictées par les systèmes de certification. La rénovation verte du domaine *Oaklands* à Westmount est l'un des rares projets de ce type sur l'Île de Montréal. Les solutions apportées par les architectes au conflit posé par l'incompatibilité des exigences des deux idéologies découlent en grande partie de la nécessité d'adapter la valeur d'usage du bâtiment historique aux

besoins inhérents à sa seconde vie. Guidés par cet impératif, les intérêts opposés viennent à se compléter, chacun remplissant ses devoirs dans un tout harmonieux.

Une telle réflexion s'inscrit dans la foulée des travaux récents sur la part à jouer des enjeux environnementaux dans les débats sur le patrimoine bâti et tente d'y contribuer en approfondissant l'un des aspects problématiques de cette relation.

Les systèmes d'attribution des valeurs

Telles que définies en 1903 par Aloïs Riegl, les exigences du culte de la valeur historique reposent sur la conservation de la valeur documentaire des bâtiments. C'est une valeur surtout subjective, fondée sur des critères qualitatifs : on détermine que l'édifice représente un maillon plus ou moins important de l'histoire et qu'il doit être conservé comme tel pour les générations à venir. Le culte de cette valeur refuse donc toute altération ou dégradation du bâtiment; les traces du passage du temps doivent être éliminées et les parties manquantes doivent être restituées, le tout en vue de retrouver l'intégrité originelle ou une certaine idée de celle-ci.² À l'inverse, le plus populaire des systèmes d'évaluation de la valeur écologique, le système LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)³, fonctionne par critères quantitatifs éta-



blis selon des domaines d'intervention auxquels correspondent un certain nombre de « points » qui indiquent, suite à leur addition, quelle certification attribuer au bâtiment. La valeur écologique d'un bâtiment est donc déterminée par le nombre de stratégies écologiques qu'il adopte : aménagement écologique du site, récupération des matériaux et disposition écologique des déchets industriels et domestiques, intégration d'éléments technologiques écoénergétiques, stratégies de réduction des émissions de CO², plan de gestion de l'eau, surveillance de la qualité des environnements intérieurs, etc. En procédant ainsi, le système veut répondre à la demande d'une méthode commune de certification écologique « indépendante des mérites d'un bâtiment donné » (p. 19). Toutes les structures existantes, sans exception, doivent pouvoir être « verdies » et ce qui est évalué est leur performance en matière de salubrité, d'énergie et d'environnement.

Le siècle d'écart entre la formulation de ces deux systèmes et le manque de flexibilité de leurs standards respectifs posent des problèmes ambigus aux architectes œuvrant au verdissement des bâtiments historiques. Ce type de projet a été formalisé tout récemment par le Comité technique pour la préservation durable de l'Association pour la Préservation et ses Techniques (APT)⁴. Ses travaux ont mis en lumière le conflit qui émerge lorsque l'architecte est appelé à intégrer des composantes écologiques nouvelles dans un bâtiment ancien, car l'intégration de ces éléments affecte obligatoirement l'intégrité du bâtiment, ce qui va à l'encontre du culte de la valeur historique. Et comme le respect de ce culte demande de réduire le nombre d'éléments « verts » à intégrer au bâtiment et fait perdre des « points » dans le système de certification écologique, le verdissement se fait au détriment du culte de la valeur historique.

Le projet de rénovation verte du domaine *Oaklands* à Westmount est contemporain de ces recherches et il représente les difficultés rencontrées par les architectes pour négocier un terrain d'entente entre les deux idéologies.

Domaine *Oaklands*, Westmount

Le domaine *Oaklands* est une vaste résidence de style château, située sur le chemin Belvédère à Westmount. Conçue en 1906

par l'architecte Robert Findlay, puis acquise en 1928 par Samuel et Saidye Bronfman, elle est reconnue par la municipalité pour sa valeur historique exceptionnelle⁵. Elle a été achetée par Stephen Bronfman en 1995 et elle fait depuis 2005 l'objet de rénovations par la firme Architem-Wolff Shapiro Kuskowski en vue d'une occupation prochaine, tout en visant la certification LEED. La fin des travaux est prévue pour 2010.

L'objectif de donner une seconde vie au domaine familial tout en l'adaptant aux standards écologiques actuels a obligé les maîtres d'œuvre du projet à mesurer l'importance de la valeur historique attribuée aux différentes parties du bâtiment, pour ensuite envisager leur maintien ou leur retrait en fonction des besoins de ses futurs occupants et des exigences relatives à l'entreprise de verdissement. Ces dernières étant dictées par le système de certification, la responsabilité de trouver une place aux valeurs qualitatives du bâtiment est revenue aux architectes.

L'extérieur du bâtiment possède une valeur historique forte pour la municipalité de Westmount et pour cette raison, le culte de cette valeur y a prévalu. Les murs de maçonnerie écossaise ont donc été restaurés pour retrouver leur apparence d'antan, et ils ont été réparés pour prolonger leur durée de vie. Le reste de l'enveloppe a été conservé et seulement quelques modifications mineures, approuvées par la Ville, y ont été apportées : tous les linteaux au-dessus des fenêtres ont été munis d'un faible rejet-teau, de manière à ce que les eaux de pluie affectent le moins possible la brique d'origine, et toutes les fenêtres ont été munies d'un verre optimisé laissant pénétrer un maximum de lumière à l'intérieur. La ville a aussi permis aux architectes de transformer une fenêtre de la salle de séjour en ouverture donnant accès à une terrasse avec vue sur le fleuve, et elle a approuvé la conception d'une élégante porte ouvragée en bois rustique s'intégrant à l'arche de pierre taillée située sur la façade ouest du bâtiment. Enfin, certaines annexes malhabilement ajoutées au fil des années et aujourd'hui inutiles ont été éliminées pour retrouver les formes conçues par Findlay, et par souci de préserver l'intégrité de ces volumes tout en alimentant le domaine en énergie renouvelable, les architectes ont choisi d'installer des panneaux solaires sur le toit du garage et sur le pavillon de jardin, tous

deux invisibles depuis la rue, donc sans impact sur l'enveloppe du bâtiment principal.

À l'intérieur, les architectes ont respecté le souhait des propriétaires, voulant que les pièces ayant une valeur sentimentale particulière conservent leur ancienne affectation, comme le bureau de Samuel Bronfman, qui deviendra le bureau de son petit-fils, mais la valeur d'usage et la valeur écologique ont prédominé dans le choix de moderniser la majorité des espaces familiaux. Les travaux de verdissement impliquent, entre autres, l'ajout d'un système géothermique, d'isolants pare-air et pare-vapeur depuis l'intérieur des murs de maçonnerie, d'un système de climatisation et de surveillance de l'humidité et de la température indépendant pour chaque pièce, et d'un système de canalisation permettant la réutilisation des eaux de pluie pour les toilettes et l'irrigation du terrain. L'installation des isolants et du système de câblage pour les nouvelles installations électriques, la climatisation et les systèmes de surveillance ont exigé une transformation radicale des surfaces intérieures de la maison. Pour faciliter ces transformations, l'un des éléments typiques de l'œuvre de Findlay, les boiseries murales, ont été soigneusement enlevées. Le souhait de créer un intérieur moderne ayant prédominé, ces boiseries ont été entreposées en attente d'une réutilisation future.

Parallèlement aux travaux de verdissement, les architectes ont procédé à quelques transformations du plan d'origine, en vue de l'adapter aux besoins de ses futurs occupants. D'abord, en raison de l'obscurité et du caractère compact des pièces d'origine, quelques murs au rez-de-chaussée ont été éliminés pour améliorer l'éclairage naturel et pour rendre la circulation intérieure plus fluide. Les architectes ont aussi déconstruit certaines pièces devenues désuètes, comme l'ancienne cuisine et les pièces utilitaires

situées au nord-est du bâtiment. Ces espaces ont été repensés à l'intérieur d'une extension de trois étages sur le côté est de la maison, qui comprendra entre autres la nouvelle cuisine, la salle familiale et une pièce entièrement vitrée ouvrant sur le jardin. Les architectes ont situé cette extension légèrement en retrait du bâtiment principal, pour souligner la différence entre l'ancien et le nouveau, et ils ont prévu que ses murs soient recouverts d'une brique semblable à celles utilisées sur les parties les plus anciennes, par souci de continuité. Une extension supplémentaire a aussi été planifiée au niveau inférieur de la maison; située sous le jardin, elle sera visible depuis le bas de la pente du chemin Belvédère.

La volonté des propriétaires de donner une seconde vie au bâtiment historique joue donc un rôle central dans la négociation des intérêts patrimoniaux et écologiques. D'un côté, les architectes auront profité de l'alliance de la valeur d'usage et de la valeur écologique (en tant que valeurs d'actualité) pour assouplir les exigences relatives au culte de la valeur historique (plus anciens, donc plus flexibles) en vue de faciliter l'introduction des éléments nouveaux dans le bâtiment et d'offrir aux futurs occupants un environnement viable pour les décennies à venir. De l'autre, ils auront forcé l'alliance de la valeur d'usage actuelle et de la valeur historique du bâtiment dans le but de perpétuer l'un des symboles du patrimoine familial des Bronfman et d'assurer la survie de l'un de nos rares monuments exceptionnels de l'architecture domestique victorienne.

Même si la mise en lumière des conflits qui émergent entre les défenseurs du patrimoine et les écologistes est trop récente pour faire l'objet d'études achevées, la recherche de terrains d'entente entre les deux idéologies est une activité à laquelle de plus en plus de chercheurs se consacrent. Certains d'entre eux remettent

Domaine *Oaklands*, Westmount (extension réalisée sur la partie est du bâtiment), 1995-2005. Source : Architem.





en question ce que l'on considère comme écologique ou non en reconnaissant une valeur écologique *soft* à la considération des facteurs sociaux et au maintien des aspects culturels, historiques et artistiques des bâtiments existants. Les détails de cette perspective sont discutables, mais elle rappelle néanmoins aux architectes l'importance de considérer toutes les qualités des environnements bâtis avant chaque intervention. En agissant ainsi, ils contribueront à ce que ce soit les individus et non les systèmes comptables qui déterminent ce qu'une génération laissera comme héritage à ses suivantes⁶.

JONATHAN LACHANCE

Jonathan Lachance est doctorant en Histoire de l'art à l'Université du Québec à Montréal, et il s'intéresse spécialement à l'histoire de l'architecture moderne au Canada. Ses recherches précédentes portaient sur l'invention et l'idéologisation du bungalow de banlieue par la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement dès la fin de la Deuxième Guerre mondiale. Boursier du FQRSC pour ses études doctorales, sa thèse, réalisée sous la direction de Louis Martin, interroge la critique écologiste de l'architecture industrialisée d'après-guerre au Canada.

NOTES

- ¹ Andrew Powter & Susan Ross, « *Integrating Environmental and Cultural Sustainability for Heritage Properties* », *APT Bulletin*, vol. 36, n° 4, 2005, p. 11.
- ² Aloïs RIEGL, *Le culte moderne des monuments : son essence et sa genèse*, Paris, L'Harmattan, 2003 [1903], p. 81-88.
- ³ Conseil du Bâtiment Durable du Canada (CaGBC), *LEED Canada pour bâtiments existants : exploitation et entretien 2009. Système d'évaluation*. [En ligne], Ottawa, CaGBC, 2009, http://www.cagbc.org/leed/systemes/batiments_existants/. Consulté le 27 juillet 2009. La première version du système d'évaluation *LEED Canada* date de 2004.
- ⁴ L'APT a tenu un symposium en septembre 2005 à Halifax, sous le titre *Sustainable Heritage Conservation*. Ses travaux servent maintenant de base aux recherches menées à l'endroit de ce type d'intervention par le *National Trust for Historic Preservation*, l'*American Institute of Architects* et le *United States Green Building Council*.
- ⁵ *Rénover et construire à Westmount*, Westmount, La ville, 1994, 32 p.
- ⁶ Un grand merci à Andrea Wolff de la firme Architem pour avoir fourni les informations concernant le projet de rénovation, et merci à M. Stephen Bronfman d'avoir gentiment accepté la publication des photographies de sa maison.

