



Fiche synthèse
des phases d'occupation



Étude de caractérisation patrimoniale



Février
2025

Phases d'occupation

Cette fiche synthèse des phases d'occupation s'inscrit dans le cadre de l'étude de caractérisation patrimoniale réalisée en prévision de la mise à jour de l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC de Thérèse-De Blainville.

L'étude, conçue selon la méthodologie du ministère de la Culture et des Communications (MCC), consistait notamment à produire des fiches sur les phases d'occupation du territoire afin de parvenir à une meilleure compréhension de l'évolution du territoire et faciliter l'identification des ensembles et des secteurs à potentiel patrimonial.

Une analyse de l'évolution temporelle et physico-spatiale du territoire réalisée à partir de la documentation consultée a permis de regrouper en 5 grandes phases d'occupation et de transformation du territoire, l'histoire de la MRC de Thérèse-De Blainville depuis la concession des premières seigneuries au XVII^e siècle jusqu'en 1970.

La périodisation des phases repose entre autres sur l'identification d'événements qui peuvent être reliés à des transformations tangibles dans les paysages ruraux et urbains. Elle se concentre donc sur l'administration territoriale, les groupes et personnages historiques marquants, l'occupation du territoire et la distribution des activités et des types de patrons d'établissement, le développement des réseaux de transport et de communication, ainsi que les témoins architecturaux dominants associés à l'époque.

Cette fiche présente une synthèse des 5 phases. Chaque phase fait l'objet d'une fiche détaillée.

Premiers occupants et concession du territoire

... - 1780

Colonisation et essor de la société rurale

1780 - 1830

Croissance préindustrielle et consolidation des villages

1830 - 1880

Arrivée du rail et Révolution industrielle

1880 - 1930

Suburbanisation et prospérité du secteur manufacturier

1930 - 1970

Phases d'occupation

Premiers occupants et concession du territoire [...] - 1780

Cette première phase d'occupation jette les balises de l'occupation et du développement du territoire de la MRC de Thérèse-De Blainville. Les décisions prises, les concessions octroyées et les événements marquants, tels que la construction des premiers manoirs seigneuriaux et l'essor de l'agriculture constituent un premier canevas sur lequel les phénomènes d'occupations à venir viendront s'inscrire.

Colonisation et essor de la société rurale 1780 - 1830

Cette deuxième phase annonce le début d'une colonisation plus soutenue du territoire, alimentée par l'exode des vieilles paroisses du Saint-Laurent. Les terres fertiles attirent de nombreux colons, qui se consacrent principalement à la production de blé jusqu'à son déclin vers 1830. L'organisation et l'aménagement du territoire évoluent au rythme de la croissance démographique : de nouvelles routes sont tracées, des paroisses sont créées, des chapelles puis des églises sont construites. Les noyaux villageois de Sainte-Thérèse et de Sainte-Anne-des-Plaines émergent, accueillant bientôt institutions, scieries et magasins.

Croissance préindustrielle et consolidation des villages 1830 - 1880

Cette troisième phase est marquée par un déclin de la culture du blé et un ralentissement de la croissance démographique. Après une période trouble sur le plan politique, le régime seigneurial est aboli, laissant place au régime municipal qui entraîne la création de nouvelles entités administratives. L'expansion et la complexification des villages de Sainte-Thérèse et de Sainte-Anne-des-Plaines se poursuivent en leur donnant des allures de petites villes et consolidant leur rôle de centre de services.

Arrivée du rail et Révolution industrielle 1880 - 1930

Cette quatrième phase est caractérisée par l'arrivée du rail sur le territoire qui vient déclasser la route pour déplacer passagers et marchandises. Son arrivée dans le paysage encourage une relance et une transformation de la production agricole vers la production laitière et l'essor du secteur manufacturier à Sainte-Thérèse avec les entreprises textiles, du vêtement, de la chaussure, du bois sans oublier les manufactures de piano. Parallèlement, cette période voit la construction d'édifices institutionnels imposants, tels que l'église Sainte-Thérèse-d'Avila, l'église de Sainte-Anne-des-Plaines et le Séminaire de Sainte-Thérèse.

Suburbanisation et prospérité du secteur manufacturier 1930 - 1970

Cette dernière phase d'occupation du territoire est d'abord marquée par une relance économique avec la Seconde Guerre mondiale, l'amélioration des réseaux de transport et un accroissement rapide de la population. Ces circonstances combinées ont contribué à l'urbanisation et la suburbanisation du territoire de la MRC. La construction de routes, d'infrastructures urbaines, le développement domiciliaire et commercial ont progressivement marginalisé les espaces ruraux consacrés à l'agriculture sur le territoire. Sur le plan économique, l'axe industriel Sainte-Thérèse-Saint-Eustache est devenu dominant dans la région aéroportuaire de Mirabel avec l'implantation de nombreuses entreprises manufacturières avec en tête l'arrivée de *General Motors* à Sainte-Thérèse-Ouest (Boisbriand) en 1965.

Premiers occupants et concession du territoire

Le régime féodal, instauré au Canada en 1540, structure l'occupation du territoire par l'octroi de concessions par le roi de France. Le territoire actuel de la MRC de Thérèse-De Blainville chevauche alors les seigneuries de Terrebonne et des Mille-Îles, cette dernière étant rapidement divisée en deux seigneuries distinctes : Dumont et des Mille-Îles connue plus tard sous le nom de Blainville.

Le peuplement s'amorce lentement. En 1729, une première concession est accordée à Joseph Fillion sur la rivière Jésus, tandis que le peuplement débute simultanément dans la seigneurie des Plaines, augmentation de la seigneurie de Terrebonne. Les premières terres du rang Lepage sont concédées dès les années 1730.

Sur le plan économique, l'agriculture est l'activité dominante. De 1761 à 1793, l'activité agricole s'intensifie si bien qu'en 1769, une grande partie de la seigneurie des Mille-Îles est défrichée le long de la Grande Côte, sur les rives de la rivière aux Chiens jusqu'à la rivière Cachée, de même que le secteur de la Côte Nord, de la Côte Sud et du Bas-de-Sainte-Thérèse.

À cette époque, le territoire n'est pas encore érigé en paroisse et aucun chemin officiel ne dessert les rangs. Les premiers habitants doivent se déplacer par la rivière ou par des sentiers aménagés pour rejoindre la paroisse de Saint-Eustache où se trouve l'église. Les habitants de la seigneurie des Plaines pour leur part doivent se rendre à Terrebonne pour bénéficier des services religieux.



Fig.1 James Peachy (1793) [Plan of the River La Chinay or Mille Isles with Lake of Two Mountains as far as upper end the Seigniorie of Argintrail surveyed by order of Samuel Holland Esq](#)

Extrait d'une carte avec les délimitations des seigneuries Dumont, de Blainville (des Mille-Îles) et de Terrebonne au nord de la rivière des Mille Îles en 1793.

Secteurs et ensembles d'intérêt patrimonial constitués durant la phase

Secteurs des tracés fondateurs

- 9 Chemin de la Grande-Côte, Boisbriand
- 10 Chemin de la Côte-Sud
- 16 Rang Lepage
- 17 Chemin de la Grande-Côte, Rosemère

Premiers occupants et concession du territoire

Administration territoriale

1673 Octroi de la seigneurie de Terrebonne

1683 Octroi de la Seigneurie des Mille-Îles

1711 Concession d'un fief à Antoine Feuillon dit Filion aux confins de la seigneurie de Terrebonne

1714 Retour du fief de la seigneurie des Mille-Îles à la Couronne et concession aux gendres de Michel-Sidrac DuGué de Boisbriand

1718 La seigneurie des Mille-Îles est partagée en deux. La partie est devient la seigneurie de Blainville et la partie ouest, côté de Saint-Eustache, devient la seigneurie Dumont

1731 Augmentation de La Plaine (seigneurie des Plaines)

Occupation du territoire

1729 Concession d'une première terre à Joseph Filion en bordure de la rivière des Mille Îles

1730 Les premières terres du rang de la rivière Mascouche sont concédées

1740-1770 Ouverture de la devanture de la seigneurie des Mille-Îles

Activité économique

1761-1793 Activité agricole plus intense sur la Grande Côte

Activité religieuse ou institutionnelle

1774 Presbytère-chapelle dans la paroisse Saint-Eustache fréquenté par les colons avant la fondation de la paroisse de Sainte-Thérèse

Témoins architecturaux

1750 Premier manoir seigneurial sur la Grande Côte

1778 Manoir Hertel

Groupes et personnages historiques

1638-1688 Michel-Sidrac DuGué de Boisbriand

1650-1715 Charles-Gaspard Piot de Langloiserie

1671-1744 Marie-Thérèse DuGué

1690-1762 Louis Lepage de Ste-Claire

1696-1756 Jean-Baptiste Céleron de Blainville

1731-1806 Marie-Anne-Thérèse de Blainville

1670

1700

1730

1760

Premiers occupants et concession du territoire

Carte 01

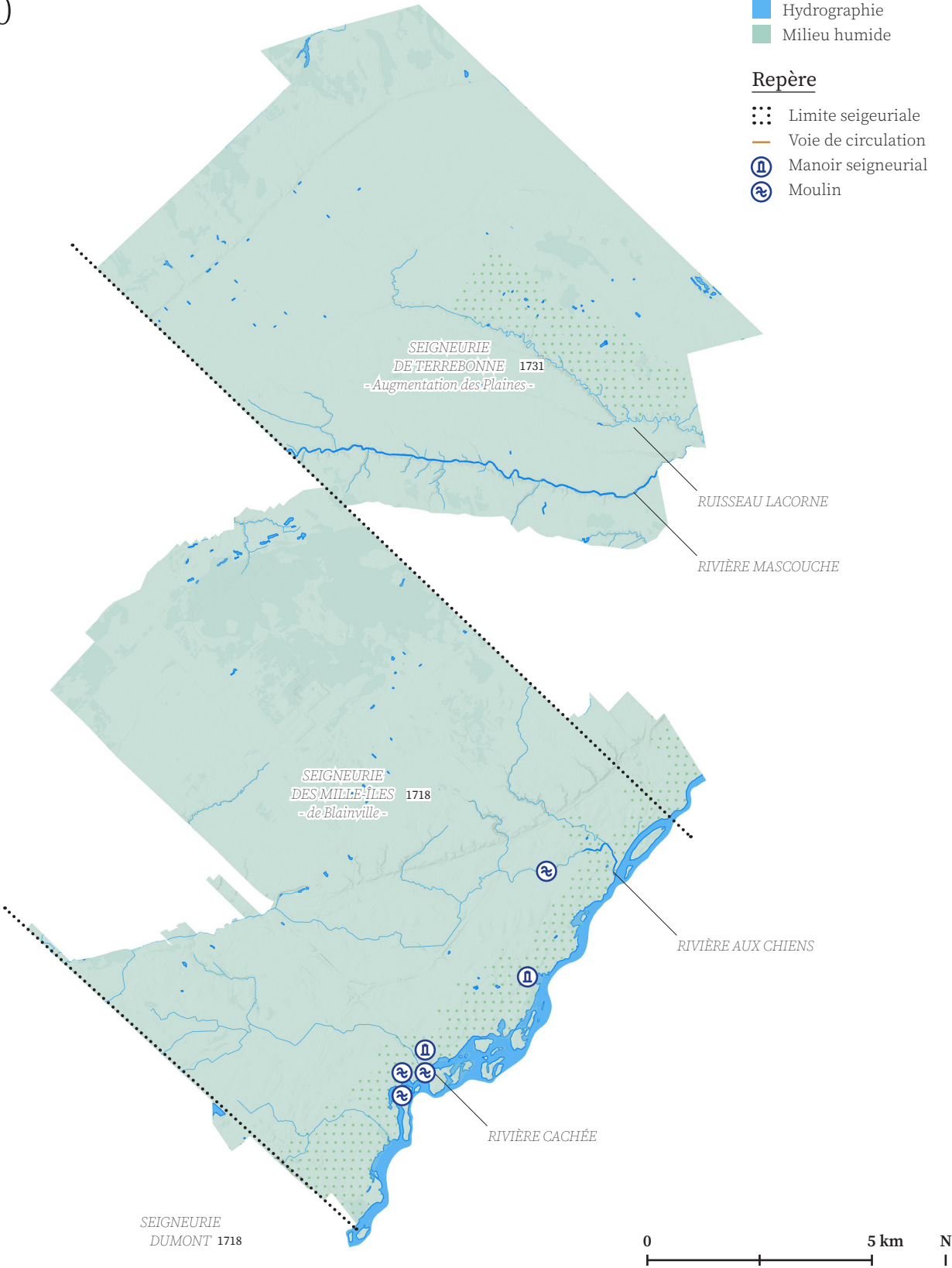
[...] - 1780

Occupation du sol

- Sylvicole
- Agricole
- Hydrographie
- Milieu humide

Repère

- Limite seigneuriale
- Voie de circulation
- Manoir seigneurial
- Moulin



Colonisation et essor de la société rurale

Durant cette période, l'agriculture devient un moteur de peuplement dans la région. La surpopulation des vieilles paroisses du Saint-Laurent combinée à la disponibilité des terres au nord de la rivière des Mille Îles favorise le peuplement des seigneuries du nord. Des dizaines de concessions adjacentes aux cours d'eau de la région sont accordées. Le peuplement de la Grande Côte se densifie, tandis que d'autres secteurs se peuplent comme celui de la rivière aux Chiens (qui deviendra le noyau de Sainte-Thérèse), la rivière Cachée, le Pays Fin (qui deviendra Saint-Janvier), la rivière Mascouche (aussi partie prenante du Saint-Janvier d'aujourd'hui), le ruisseau Saint-Louis, et la ligne seigneuriale (ancêtre de la Grande-Ligne).

La création de plusieurs nouveaux chemins accompagne et soutient l'essor de peuplement, formant progressivement l'armature de la MRC de Thérèse-De Blainville. En 1790, le chemin de la Grande-Côte est ouvert sur toute la largeur de la seigneurie de Blainville. En 1804 est officialisé le chemin de la Grande-Ligne de Sainte-Thérèse-Saint-Janvier, l'actuel boulevard du Curé-Labelle, à la frontière entre les nouvelles seigneuries Lamarque et Hertel. Ces dernières sont issues du partage en deux parties égales de la seigneurie de Blainville en 1792.

Les paroisses de Sainte-Anne-des-Plaines (1787) et de Sainte-Thérèse (1789) sont fondées. Sur leurs territoires respectifs sont d'abord érigés des presbytères-chapelles (1788), puis des églises (1805 et 1807). Propulsés par l'activité religieuse et institutionnelle, les noyaux villageois de Sainte-Anne-des-Plaines et de Sainte-Thérèse émergent.

Des commerces font progressivement leur apparition à Sainte-Thérèse qui devient un lieu économique important. À cette époque, au côté des moulins et des magasins se développent un collège naissant, le futur Petit Séminaire, ainsi que des commerces spécialisés comme une distillerie et une brasserie opérées dès 1826 par James Porteous.



Fig.2 S.A. (Vers 1890) [Sainte-Anne-des-Plaines](#)

Carte postale présentant l'église de Sainte-Anne-des-Plaines bâtie en 1803.

Secteurs et ensembles d'intérêt patrimonial constitués durant la phase

Secteurs des tracés fondateurs

- 6 Chemin de la Côte-Saint-Louis
- 15 Rang du Trait-Carré
- 17 Chemin de la Grande-Côte, Rosemère

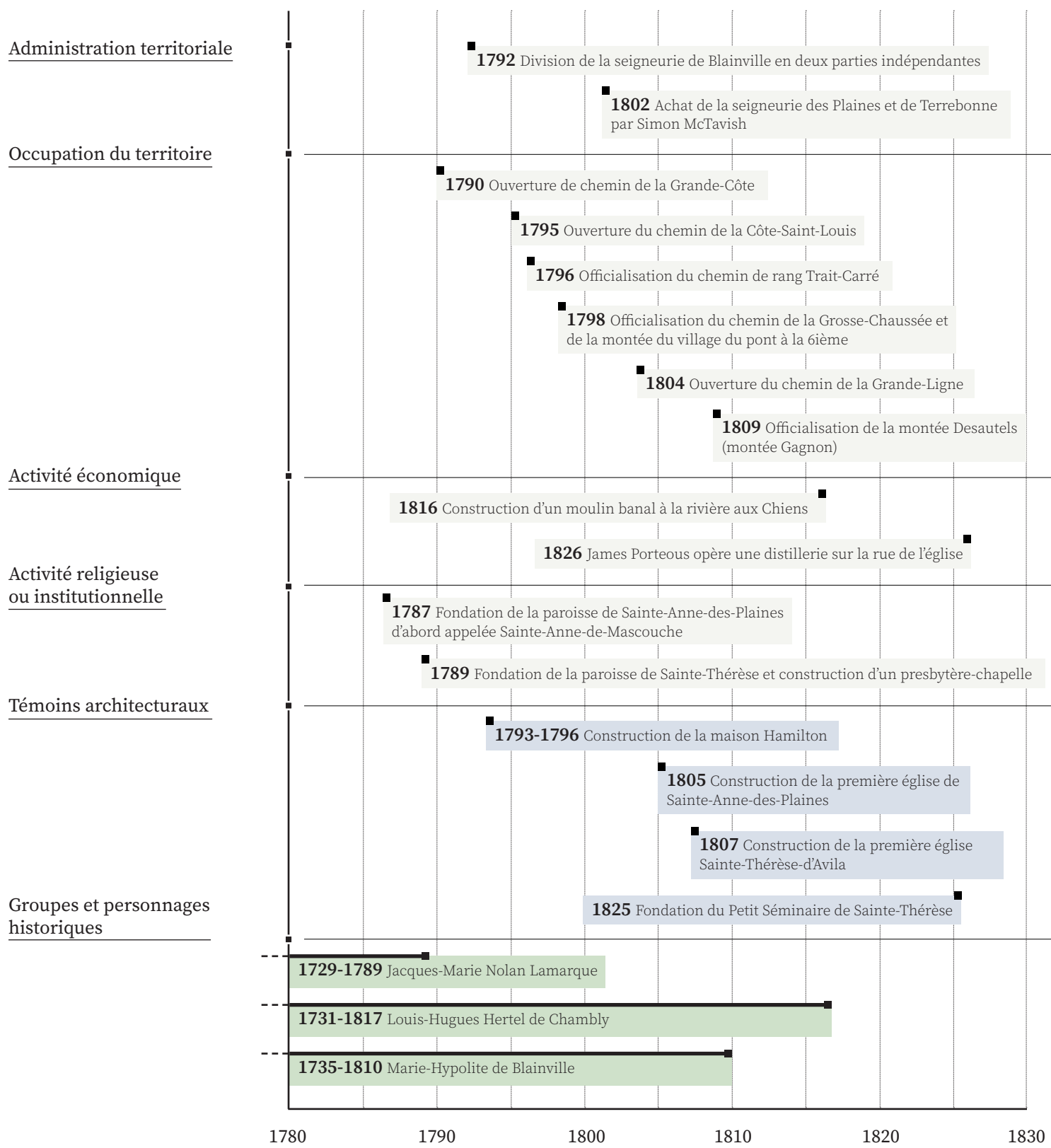
Secteurs des noyaux villageois

- 1 Centre-ville de Sainte-Thérèse
- 12 Village de Sainte-Anne-des-Plaines

Ensembles résidentiels et agricoles

- 19 Site patrimonial de la Maison-Hamilton

Colonisation et essor de la société rurale



Colonisation et essor de la société rurale

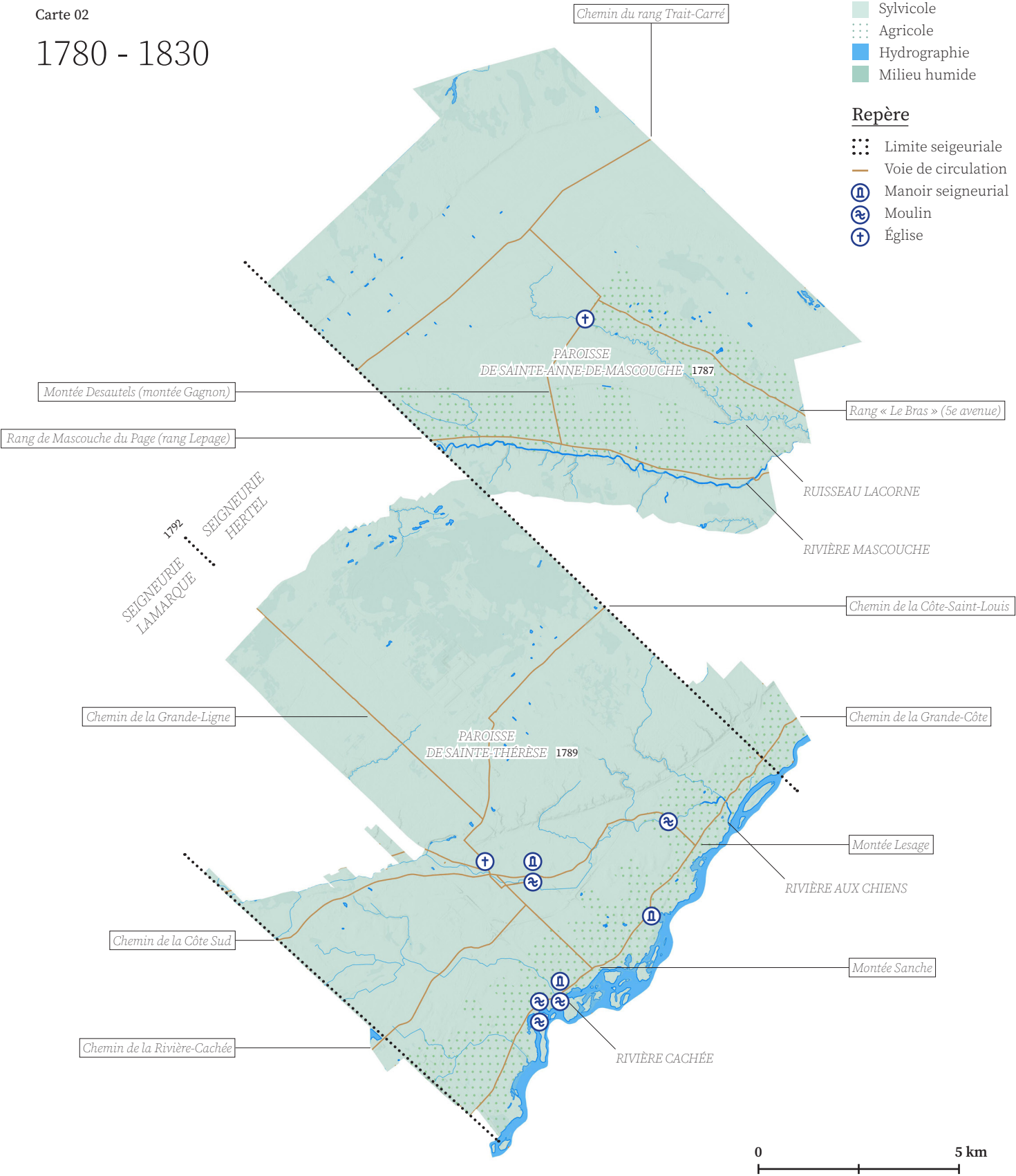
Carte 02
1780 - 1830

Occupation du sol

- Sylvicole
- Agricole
- Hydrographie
- Milieu humide

Repère

- Limite seigneuriale
- Voie de circulation
- Manoir seigneurial
- Moulin
- Église



Croissance préindustrielle et consolidation des villages

Durant la période, la municipalité de paroisse de Sainte-Thérèse-de-Blainville (1855), la municipalité du village de Sainte-Thérèse-de-Blainville (1849) et la municipalité de paroisse de Sainte-Anne-des-Plaines (1855) sont créées. Avec la mise en place d'un système municipal organisé, on assiste à la montée des services publics comme la poste, les services incendies et l'approvisionnement en eau potable.

Sur le plan économique, une transition s'opère entre la société rurale agricole traditionnelle et l'émergence d'une société moderne et industrielle. Sainte-Thérèse et, dans une moindre mesure, Sainte-Anne-des-Plaines commencent à avoir des allures de petites villes. Les secteurs consolident leur rôle de centre de services avec la multiplication des magasins, des moulins et l'apparition de petites industries comme la distillerie à Sainte-Thérèse. À Sainte-Anne-des-Plaines, cinq moulins à scie entrent en opération durant la période offrant des emplois reliés à la foresterie.

Avec l'occupation villageoise qui prend de l'ampleur, de nouveaux chemins régionaux font leur apparition pour connecter les concentrations entre elles. Un premier pont, le pont Porteous, est construit en 1832 pour relier la seigneurie de Blainville à l'île Jésus.

Durant cette période, les institutions d'enseignement se multiplient sur le territoire. À Sainte-Thérèse, les religieuses de la congrégation de Notre-Dame arrivent en 1847 pour administrer un couvent pour les jeunes filles. Le Séminaire de Sainte-Thérèse prend de l'expansion avec la construction de deux nouvelles ailes. Ailleurs sur le territoire, des écoles de rang s'implantent pour assurer l'instruction. Finalement, l'église presbytérienne est érigée dans le village de Sainte-Thérèse pour répondre aux besoins de la communauté protestante.

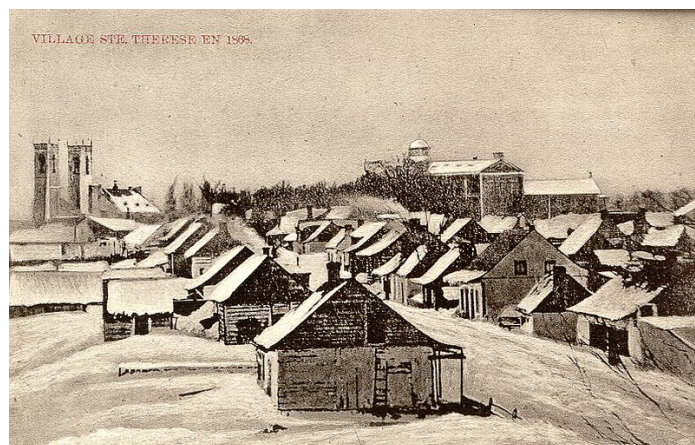


Fig.3 S.A. (Vers 1890-vers 1965) [Sainte-Thérèse](#)
Gravure présentant le village de Sainte-Thérèse avec l'ancienne église.

Secteurs et ensembles d'intérêt patrimonial constitués durant la phase

Ensembles institutionnels

- 2 Site patrimonial protestant

Ensembles résidentiels et agricoles

- 22 Domaine Garth

Ensembles résidentiels

- 20 Site patrimonial de l'Archevêché

Croissance préindustrielle et consolidation des villages

Administration territoriale

- 1832 Mise aux enchères de la seigneurie de Terrebonne et achat par Joseph Masson
- 1836 Érection civile de la paroisse de Sainte-Thérèse
- 1849 Création de la municipalité du village de Sainte-Thérèse-de-Blainville
- 1855 Formation de la municipalité de paroisse de Sainte-Thérèse-de-Blainville
- 1855 Constitution de la corporation municipale de la paroisse de Sainte-Anne

Occupation du territoire

- 1832 Un pont à péage entre Sainte-Thérèse et Sainte-Rose est en opération
- 1857 La montée Gagnon relie la Côte de Terrebonne à Sainte-Anne-des-Plaines

Activité économique

- 1850 Construction du moulin Lauzon sur le rang Lepage

Activité religieuse ou institutionnelle

- 1830-35 Agrandissement du séminaire
- 1838 Premières inhumations dans le cimetière protestant de Sainte-Thérèse
- 1843 Incendie et reconstruction de l'église de Sainte-Anne-des-Plaines

Témoins architecturaux

- 1833 Construction de la maison Garth
- Entre 1830 et 1870 Site patrimonial de l'Archevêché
- 1846 Un nouveau bâtiment de 5 étages est érigé pour le Séminaire de Sainte-Thérèse
- 1847 Construction du couvent de la Congrégation-de-Notre-Dame
- 1855-57 Construction de l'église protestante de Sainte-Thérèse

Groupes et personnages historiques

- 1786-1853 Charles-Joseph Ducharme
- 1809-1878 Dr. Joseph-Benjamin Lachaine

1830 1840 1850 1860 1870 1880

Croissance préindustrielle et consolidation des villages

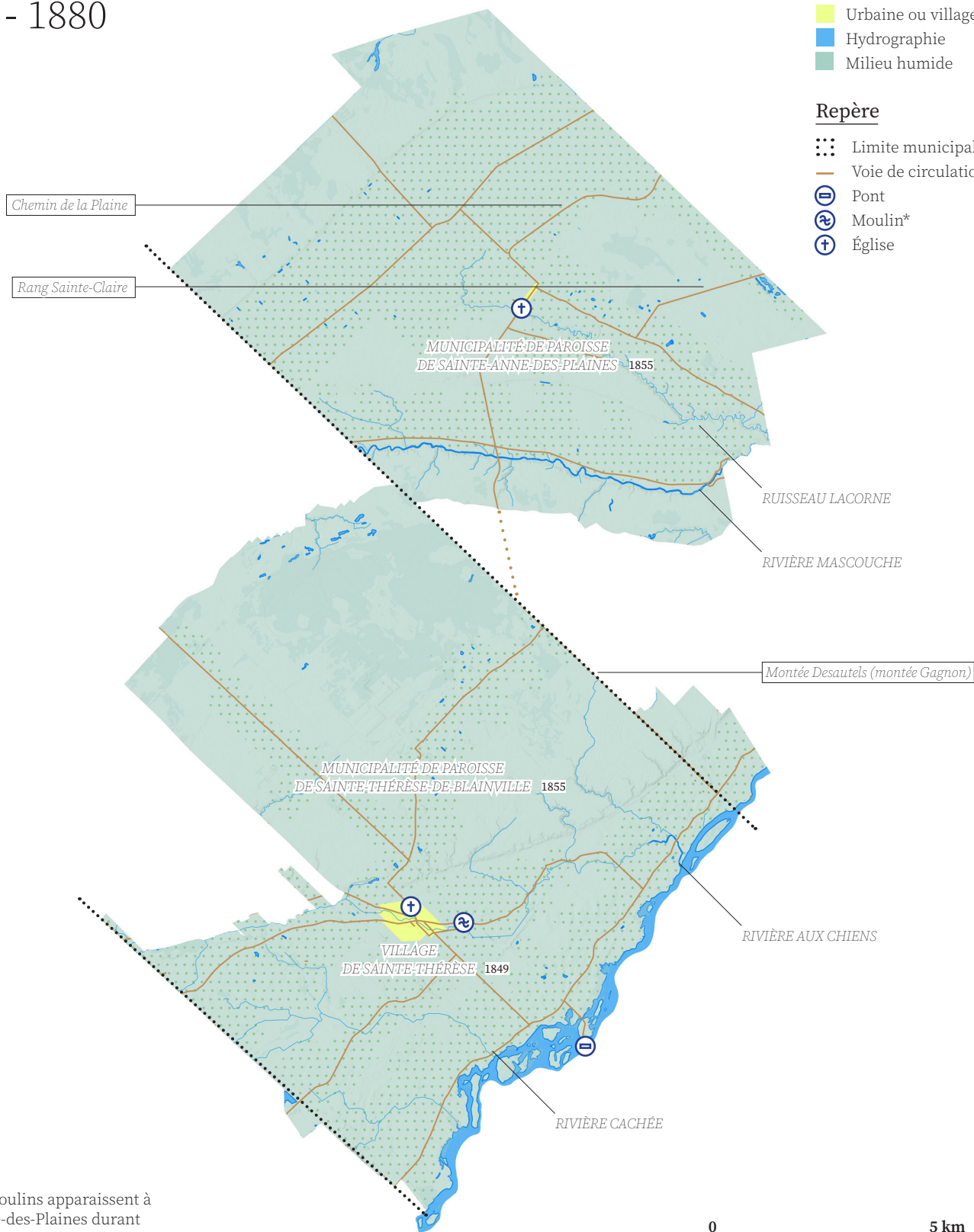
Carte 03
1830 - 1880

Occupation du sol

- Sylvicole
- Agricole
- Urbaine ou villageoise
- Hydrographie
- Milieu humide

Repère

- Limite municipale
- Voie de circulation
- Pont
- Moulin*
- Église



*
Plusieurs moulins apparaissent à Sainte-Anne-des-Plaines durant cette période. Toutefois, il a été impossible de déterminer leur emplacement exact.

1880 - 1930

Arrivée du rail et révolution industrielle

Durant cette période, l'occupation du territoire progresse le long des chemins fondateurs et, surtout, dans les villages avec l'arrivée du chemin de fer, qui contribue à leur essor.

En 1876, l'inauguration de la liaison ferroviaire entre Montréal et Saint-Jérôme amène le train à Sainte-Thérèse. Peu de temps après, une autre ligne ferroviaire entre en opération afin de connecter Saint-Lin au nord en passant par Sainte-Anne-des-Plaines. Avec l'ajout d'une troisième ligne ferroviaire vers Saint-Eustache, le village de Sainte-Thérèse devient un important carrefour ferroviaire.

La Révolution industrielle stimule l'activité économique de Sainte-Thérèse, qui développe un secteur manufacturier important comprenant une multitude de petites entreprises, notamment dans le textile, le vêtement, la chaussure, la transformation du bois et la fabrication de pianos. Sainte-Anne-des-Plaines connaît également un essor avec l'implantation d'industries telles qu'une briqueterie, une manufacture de chaux et une manufacture d'objets domestiques en bois. En dehors des villages, l'arrivée du train transforme l'agriculture, qui se tourne davantage vers la production laitière.

Favorisé aussi par l'arrivée du train, le phénomène de villégiature prend de l'ampleur à Rosemère, Bois-des-Filion et Boisbriand, faisant des rives de la rivière des Mille Îles le premier « Nord » touristique de Montréal. De petites concentrations de bâtiments apparaissent à proximité du pont ferroviaire et du pont Saint-Maurice, annonçant le développement futur des municipalités riveraines.

Sur le plan religieux, cette période voit l'édification d'édifices institutionnels emblématiques et monumentaux au cœur des noyaux villageois, tels que l'église Sainte-Thérèse-d'Avila, le Séminaire de Sainte-Thérèse et l'église Sainte-Anne-des-Plaines.



Fig.4 SHGMI (S.D.) [Usine des Pianos Lesage sur la rue Lesage](#)

Usine des Pianos Lesage sur la rue Lesage

Secteurs et ensembles d'intérêt patrimonial constitués durant la phase

Ensembles institutionnels

- 3 Ensemble institutionnel de Sainte-Thérèse
- 4 Ensemble de l'ancien séminaire et oratoire
- 14 Ensemble institutionnel de Sainte-Anne-des-Plaines

Ensembles résidentiels et agricoles

- 13 Site de la maison des Prêtres-Chaumont

Ensembles résidentiels

- 18 Domaine Louis-Philippe-Hébert

Arrivée du rail et révolution industrielle

Administration territoriale

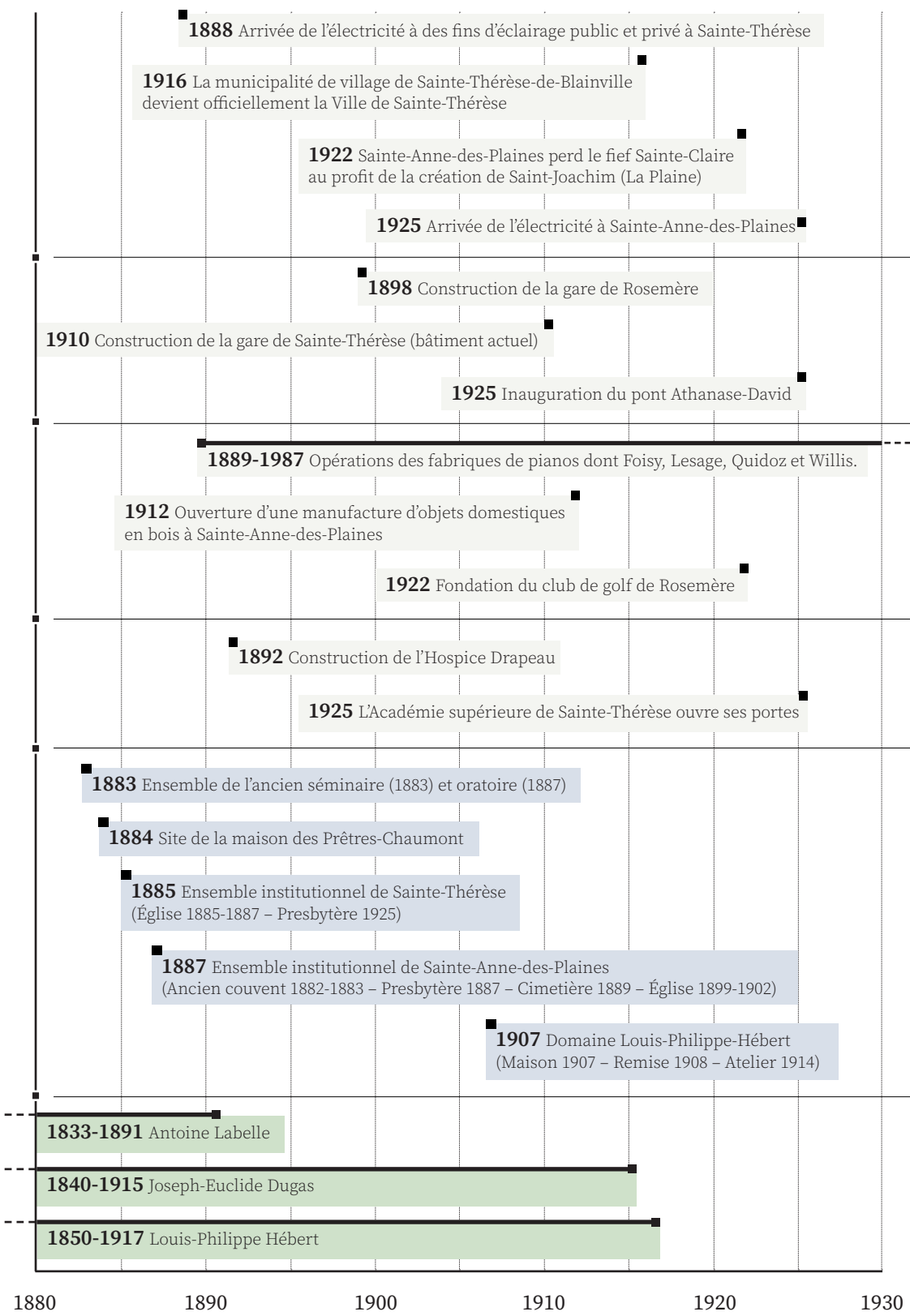
Occupation du territoire

Activité économique

Activité religieuse ou institutionnelle

Témoins architecturaux

Groupes et personnages historiques



Arrivée du rail et révolution industrielle

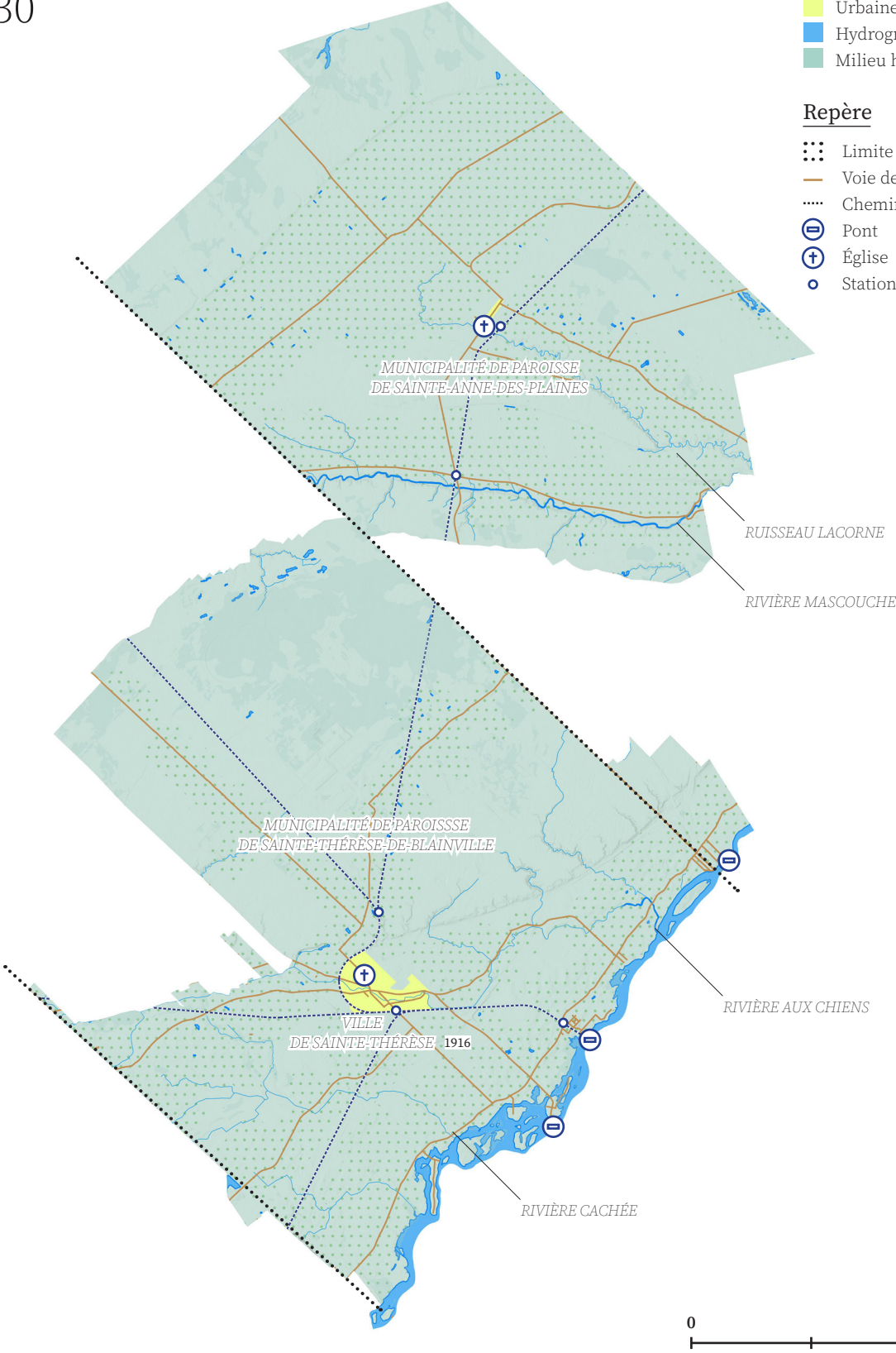
Carte 04
1880 - 1930

Occupation du sol

- Sylvicole
- Agricole
- Urbaine ou villageoise
- Hydrographie
- Milieu humide

Repère

- Limite municipale
- Voie de circulation
- Chemin de fer
- Pont
- Église
- Station de train



1930 - 1970

Suburbanisation et prospérité du secteur manufacturier

Durant cette période, la région des Laurentides connaît une croissance démographique supérieure à celle de l'ensemble de la province. L'essor est stimulé par l'amélioration du réseau routier avec l'ouverture de l'autoroute des Laurentides en 1959 et de l'autoroute 640 en 1966. Ce quadrillage autoroutier marque la fin du phénomène de la villégiature et favorise la suburbanisation de ce qui devient la banlieue de Montréal. De nombreuses terres agricoles sont morcelées au profit des occupations résidentielle, commerciale et industrielle.

La poussée démographique entraîne le démembrement de la municipalité de paroisse de Sainte-Thérèse donnant naissance à des municipalités autonomes : Sainte-Thérèse-Ouest (1946, devient Boisbriand en 1974), Rosemère (1947), Bois-des-Filion (1949), Lorraine (1960) et Blainville (1968).

Sur le plan économique, la période débute avec la crise économique, mais la Seconde Guerre mondiale relance l'économie avec l'effort de guerre. En 1941, le Plan Bouchard, un vaste complexe industriel dédié à la production d'obus et d'explosifs s'installe sur le territoire. Il aura un impact majeur sur l'organisation spatiale de la future Ville de Blainville. À Sainte-Anne-des-Plaines, l'effort de guerre entraîne l'aménagement d'un dépôt de munitions. L'emplacement sera utilisé par la suite pour y installer un pénitencier fédéral en 1969. Le secteur manufacturier continue de prospérer après la guerre. L'arrivée de *General Motors* à Sainte-Thérèse-Ouest en 1965 est une pièce importante de l'essor économique de la région.

Sur le plan institutionnel, à partir de 1940, plusieurs paroisses se détachent de la paroisse-mère de Sainte-Thérèse-d'Avila pour mieux desservir les fidèles dont la paroisse de Saint-Maurice de Bois-des-Filion (1940), la paroisse de Rosemère (1947), la paroisse de Notre-Dame-de-Fatima (1950) et la paroisse Notre-Dame-de-l'Assomption (1951).



Fig.5 Richard, Gilles (1964) [Photos aériennes de Sainte-Thérèse et Saint-Jérôme](#)

Photographie aérienne où l'on voit la Ville de Sainte-Thérèse s'étendre au-delà des frontières de son centre-ville, délimité par le tracé du chemin de fer et le boulevard du Curé-Labelle.

Secteurs et ensembles d'intérêt patrimonial constitués durant la phase

Ensembles institutionnels

- 21 Église et presbytère Sainte-Françoise-Cabrini

Ensembles résidentiels

- 5 Quartier des « Cent maisons »
- 8 Ensemble résidentiel de la ville industrielle du Plan Bouchard
- 11 Chalets de l'île Malouin

Ensemble industriel

- 7 Vestiges du Plan Bouchard

Suburbanisation et prospérité du secteur manufacturier

Administration territoriale

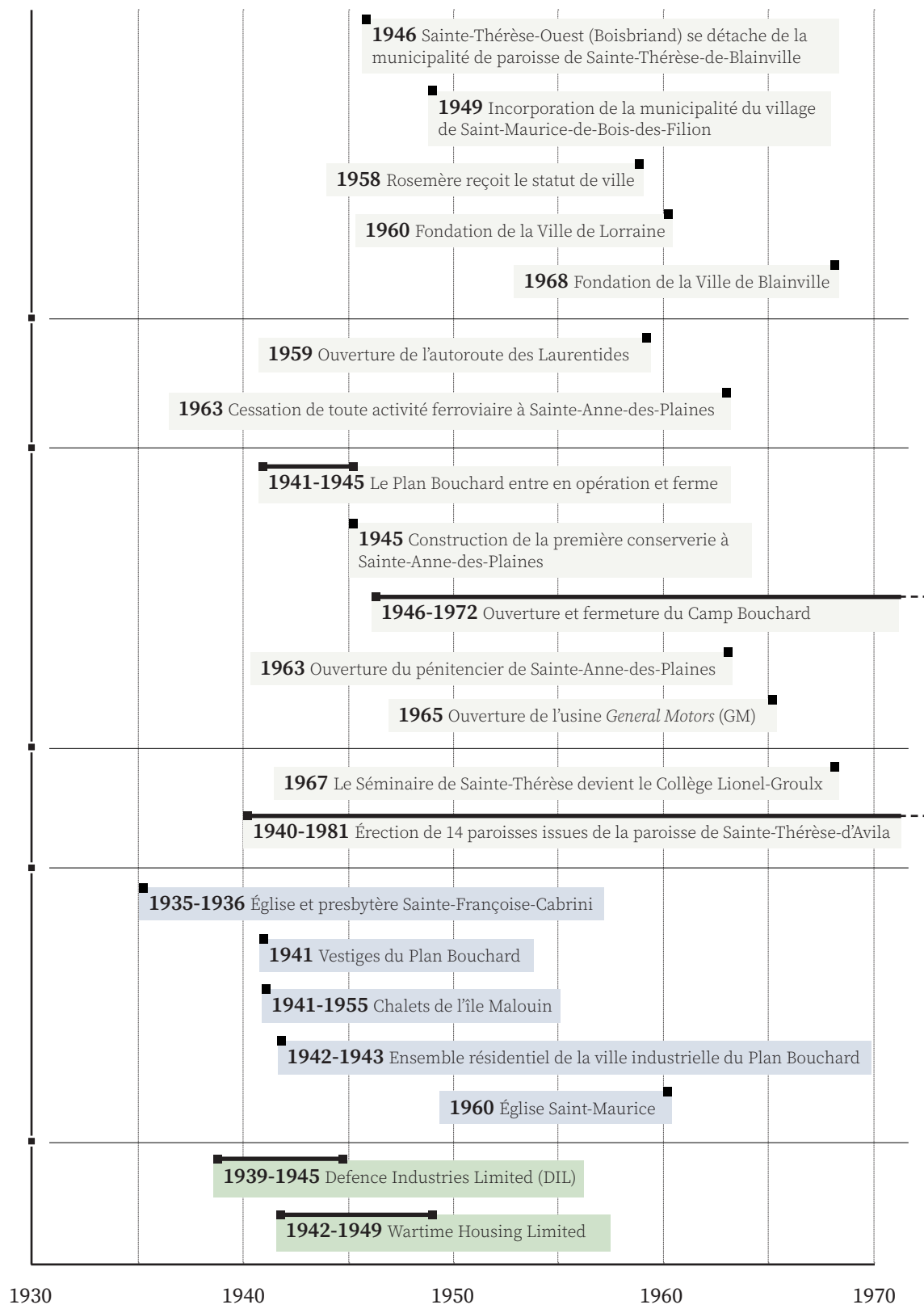
Occupation du territoire

Activité économique

Activité religieuse ou institutionnelle

Témoins architecturaux

Groupes et personnages historiques



Suburbanisation et prospérité du secteur manufacturier

Carte 05

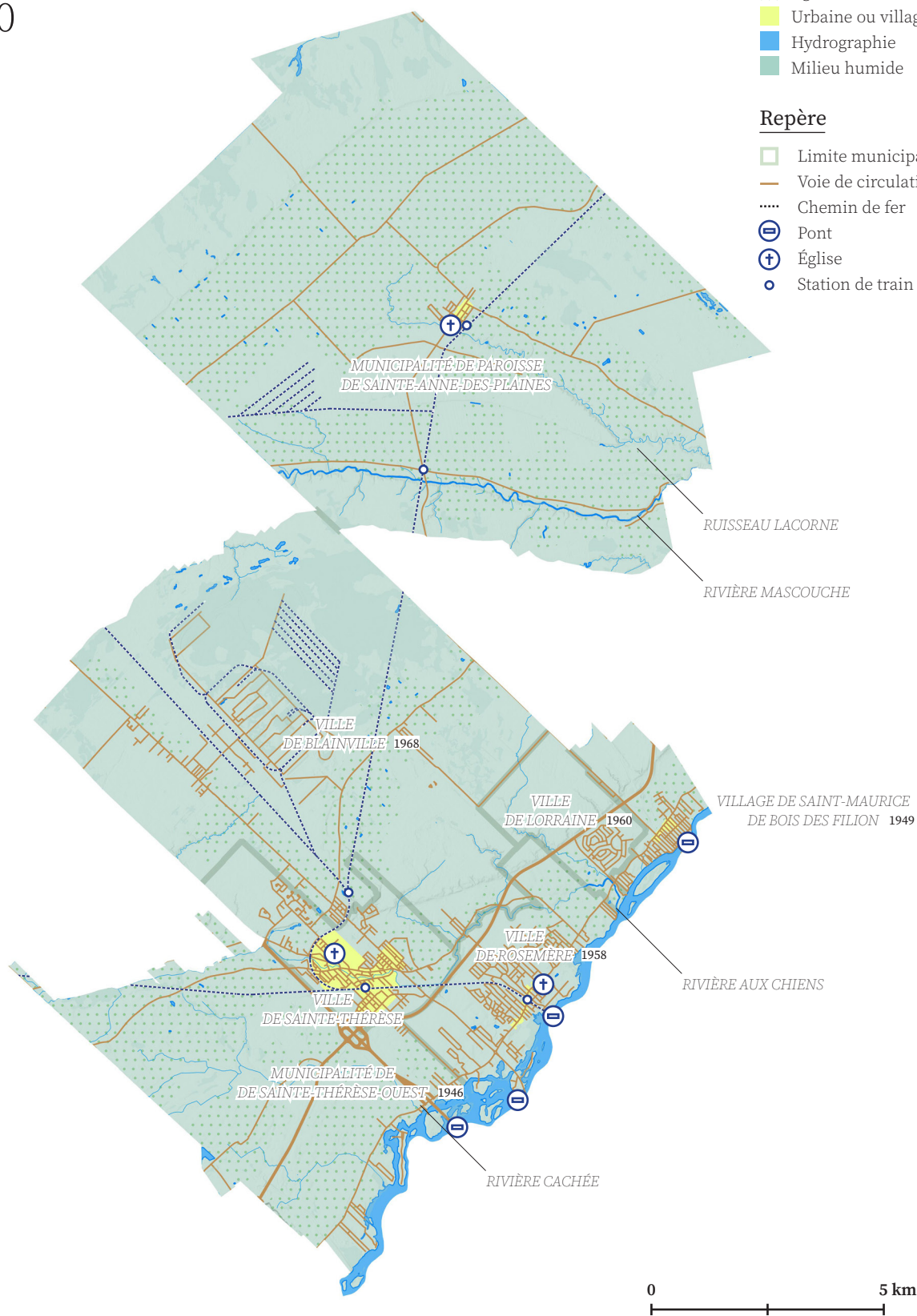
1930 - 1970

Occupation du sol

- Sylvicole
- Agricole
- Urbaine ou villageoise
- Hydrographie
- Milieu humide

Repère

- Limite municipale
- Voie de circulation
- Chemin de fer
- ⊖ Pont
- ⊕ Église
- Station de train



le picbois

Coopérative
en aménagement
du territoire

Nous voir

5392 Av du Parc
Montréal (Québec)
H2V 4G7

Nous joindre

450.702.0443
coop@le-picbois.com
le-picbois.com