

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine*.

Opération cadastrale – 9040, boulevard Gouin Ouest

A12-AC-02

Localisation :	Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville
Reconnaissance municipale :	Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Village de Saraguay (Gouin Ouest et Le Mesurier) Écoterritoire de la Coulée verte du ruisseau Bertrand
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis à la demande de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, en raison de la valeur patrimoniale de l'arrondissement naturel du Bois-de-Saraguay et parce que le bois de la propriété est un des bois identifiés dans la carte de l'écoterritoire de la Coulée verte du ruisseau Bertrand.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à subdiviser un lot d'environ 11 200 m² occupé par une résidence unifamiliale en quatre lots distincts d'environ 2 800 m² chacun. Bordé de part et d'autre par des secteurs résidentiels et faisant front sur le boulevard Gouin, ce lot est adjacent au parc-nature du Bois-de-Saraguay.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement doit transmettre ses recommandations au conseil d'arrondissement.

HISTORIQUE DES LIEUX¹

Dans une optique de colonisation, les sulpiciens, devenus seigneurs de l'île de Montréal en 1663, subdivisent le territoire en côtes le long de la rivière des Prairies et à l'intérieur des terres, à des fins agricoles. Ces lots sont traversés par deux chemins principaux, l'ancien boulevard Gouin, alors appelé le chemin du Bord-de-l'Eau, et le chemin de la côte

¹ Source : GRAND RÉPERTOIRE DU PATRIMOINE BÂTI (1er novembre 2011). *Fiche de secteur, Village de Saraguay (Bois de Saraguay)*. [En ligne], http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche_zone.php?id=1039. Consulté le 18 juin 2012.

du Bois-Franc, aussi appelé chemin de la côte Saint-Louis, tous deux reliés perpendiculairement par des chemins de montée. Les terres localisées entre la rivière des Prairies et le chemin de la côte du Bois-Franc restent boisées et elles deviendront plus tard le Bois-de-Saraguay, considéré lors de son évaluation par des chercheurs en biologie végétale comme la forêt la mieux préservée de l'île de Montréal². Des maisons de ferme sont implantées le long du chemin de la côte du Bois-Franc, contrairement au boulevard Gouin Ouest qui, prolongé seulement à la fin du XIX^e siècle, est longtemps dépourvu de toutes constructions résidentielles dans ce secteur. Dans le premier tiers du XX^e siècle, il accueille des familles bourgeoises qui y font construire des résidences de villégiature, contribuant au maintien du Beau bois, le bois de Saraguay. En 1981, ce bois est menacé par un projet de développement domiciliaire auquel les citoyens s'opposent vivement. Le bois est classé arrondissement naturel la même année puis intégré au réseau de parcs-nature de l'agglomération montréalaise, sous le nom de parc-nature du Bois-de-Saraguay en 1984.

Le site à l'étude est une des dernières propriétés du secteur attenant au bois à l'est à ne pas avoir été subdivisée en plusieurs lots constructibles. Ce secteur s'est transformé à la fin des années 1990 et au début des années 2000, accueillant des résidences unifamiliales imposantes qui occupent le maximum permis sur la propriété.

ANALYSE DU PROJET

Le CPM a rencontré le 11 juin 2012 des représentants de l'arrondissement d'Ahunsi-Cartierville ainsi qu'une conseillère en aménagement de la Direction des grands parcs et du verdissement (DGPV) relativement à la proposition d'opération cadastrale dont fait l'objet la propriété située au 9040, boulevard Gouin. Le présent avis s'appuie sur la présentation de l'arrondissement et sur les informations complémentaires présentées par la représentante de la DGPV lors de la rencontre.

La propriété, qui s'étend du boulevard Gouin à l'avenue Jean-Bourdon, contient un boisé mature recouvrant les trois quarts du lot, une érablière à caryer caractéristique du sud du Québec, et une petite maison unifamiliale à l'extrémité nord du terrain faisant face au boulevard Gouin.

Le propriétaire désire scinder cette propriété en quatre lots distincts constructibles d'environ 2800 m² chacun. Cette opération cadastrale, en autorisant l'implantation de quatre résidences unifamiliales, résulterait en l'abattage d'un nombre très important d'arbres. Or, ce bois revêt une grande valeur patrimoniale. Un inventaire des arbres³ réalisé en octobre 2011 dénombre près de 400 arbres dont une grande quantité d'arbres matures, confirmant que ce bois est une érablière à caryer se situant dans la continuité des peuplements forestiers rencontrés dans le secteur adjacent du Bois de Saraguay, situé de l'autre côté de l'avenue Jean-Bourdon. Le sol du bois de la propriété semble peu perturbé puisqu'on pouvait y observer en mai 2012 une flore herbacée et arbustive printanière représentative de ce type de forêt primaire. Selon le CPM, toute intervention ferait perdre à ce bois son intérêt et ses caractéristiques d'origine qu'il ne pourrait récupérer avant plusieurs siècles. De plus, une certaine valeur historique lui serait rattachée puisque un sentier qui aurait été construit il y a plusieurs décennies par Hugh Paton pour se rendre au centre-ville à travers ses terres, traverse toujours cette propriété et le parc régional du Bois-de-Saraguay.

² Domon, Gérald et André Bouchard, 1981. *La végétation et l'aménagement du parc régional du Bois-de-Saraguay*.

³ Groupe Conseil UDA Inc., 31 octobre 2011. *Inventaire des arbres (9040, boul. Gouin ouest à Montréal)*. 7 p. + carte de localisation des arbres.

La DGPV estime que tant la valeur patrimoniale du bois (écologique et historique) que sa localisation à proximité du parc régional du Bois-de-Saraguay, qui crée une certaine continuité entre les deux entités, confirment l'intérêt de le conserver.

Cependant, la maison implantée dans la partie nord de la propriété est problématique pour la DGPV car il est difficile de lui trouver un usage public. Les discussions entre le CPM et les représentants de cette Direction et de l'arrondissement ont permis d'envisager une nouvelle proposition d'opération cadastrale, consistant en la subdivision de la propriété entre, d'une part, des lots donnant sur le boulevard Gouin et, d'autre part, un seul lot donnant sur l'avenue Jean-Bourdon. Celui-ci représenterait la totalité du bois à protéger, ce qui permettrait à la DGPV d'envisager son achat afin de consolider le parc-nature du Bois-de-Saraguay. Le CPM signale que cette solution serait avantageuse pour les propriétaires des nouveaux lots constitués le long du boulevard Gouin, le bois protégé à l'arrière leur apportant une plus-value.

Enfin, la configuration des rues du secteur permet d'envisager la création de deux culs-de-sac sur l'avenue Jean Bourdon aux extrémités sud-est et nord-est du terrain et de recréer un espace vert sur cet espace actuellement minéralisé, une proposition qui n'aurait pas d'impact majeur sur le trafic automobile ni sur les accès aux résidences voisines.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le CPM émet donc un avis favorable à la subdivision du 9040, boulevard Gouin mais en limitant le développement résidentiel à la partie du lot actuel donnant sur le boulevard Gouin et en transformant en parc la partie arrière où se situe la partie boisée à protéger (soit environ les trois quarts du lot), dans la continuité du Bois-de-Saraguay. Il recommande ainsi :

À la Direction des grands parcs et du verdissement :

- d'entreprendre des négociations avec le propriétaire du lot afin d'acquérir le bois à protéger.

À l'arrondissement d'Achutes-Cartierville :

- de remplacer l'opération cadastrale en quatre lots d'environ 2 800 m² chacun proposée par le propriétaire par la subdivision de la propriété entre, d'une part, des lots résidentiels donnant sur le boulevard Gouin et, d'autre part, un seul lot donnant sur l'avenue Jean-Bourdon.
- d'étudier la possibilité de fermer l'avenue Jean Bourdon sur la portion faisant face au site et de renaturaliser cette dernière en vue de favoriser la connexion entre le bois implanté sur le site et le Bois-de-Saraguay.

La présidente,

Original signé

Marie Lessard

Le 21 juin 2012.