

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 17 MARS 2017

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

Démolition et nouvelle construction – 10 875, rue Saint-François-d'Assise

A17-AC-02

Localisation :	10 875, rue Saint-François-d'Assise Arrondissement Ahuntsic-Cartierville
Reconnaissance municipale :	Situé dans le site patrimonial cité de l'ancien village du Sault-au-Récollet
Reconnaissance provinciale :	Situé dans l'aire de protection de la Maison du Pressoir (immeuble patrimonial classé)
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis à la demande de l'Arrondissement puisque le bâtiment est situé dans un site patrimonial cité.

Le projet devra obtenir l'avis du Comité consultatif d'urbanisme et du ministère de la Culture et des Communications.

HISTORIQUE ET LOCALISATION

Le site patrimonial de l'ancien village de Sault-au-Récollet est situé le long des berges sud de la rivière des Prairies. Le projet à l'étude occupe un lieu transitoire crucial entre le parc régional de l'Île-de-la-Visitation et l'ancien village.

Le développement du secteur débute en 1726 par la construction, à la demande des sulpiciens, d'une digue sur la rivière des Prairies pour l'érection de moulins. Vers 1780 débute le lotissement de l'espace réservé pour un village par les sulpiciens. Le développement du Sault-au-Récollet s'accélère à partir de la fin du 19^e siècle avec l'industrialisation du site des moulins et l'arrivée du tramway, qui le relie au centre-ville de Montréal. Sault-au-Récollet est constitué en municipalité de village en 1910. À cette date, le lot 136, situé au nord du boulevard Gouin et du côté est de la rue Saint-François-d'Assise, est subdivisé en parcelles de 25 pieds de largeur en vue d'un développement immobilier. En 1928, les limites des berges de la rivière des Prairies sont modifiées par la construction de la centrale hydroélectrique de Rivière-des-Prairies; le nord de la rue Saint-François-d'Assise se voit donc en partie inondé. Une partie du site à l'étude, le lot 136-20, est vendu en 1938 par la Home Realty Company, qui y impose diverses conditions : obligation de clôturer le terrain, de construire une maison d'au moins deux étages et de laisser une marge avant de douze pieds gazonnée et non clôturée. Le bâtiment à l'étude, une maison de deux étages de style néo-Tudor, est érigé sur le lot 136-20 en 1943. Il s'agit de la toute première construction sur ce terrain. Par la suite, les lots 136-18, 136-19 et 136-20 sont unifiés en une seule propriété lors de leur achat en 1954. Ces trois lots constituent le terrain à l'étude.

En 1983, la Communauté urbaine de Montréal crée le parc-nature de l'Île-de-la-Visitation (aujourd'hui le parc régional de l'Île-de-la-Visitation). En 1992, le site patrimonial de l'ancien village de Sault-au-Récollet est constitué par la Ville de

*Règlement de la Ville de Montréal 02-136

Montréal en vertu de la Loi sur les biens culturels. La propriété située au 10 875, rue Saint-François-d'Assise devient vacante en 2015 suite au départ de son propriétaire qui l'avait acquise en 1954¹.



Source : Bing Cartes (Le cercle rouge indique le site à l'étude)

DESCRIPTION DU PROJET À L'ÉTUDE

Le projet consiste à démolir la résidence au 10 875, rue Saint-François-d'Assise et à la remplacer par une maison de deux étages d'architecture contemporaine. Il est également prévu d'aménager une dépendance servant de garage ainsi qu'un potager à l'arrière du terrain.

ENJEUX ET ANALYSE

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a reçu le représentant de l'Arrondissement d'Achutes-Cartierville et l'architecte du projet, qui est également propriétaire du site, lors de sa réunion du 17 mars 2017. La présentation a d'abord exposé la localisation du projet, l'historique de la demande de démolition et la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement, puis a porté sur le projet de construction et son contexte d'insertion.

Conflit d'intérêts

D'emblée, le CPM a été très surpris de constater que l'étude historique et patrimoniale du bâtiment, qui sert à la réalisation de l'énoncé de l'intérêt patrimonial et par conséquent à l'étude de la valeur patrimoniale du bâtiment et du site, a été réalisée par le propriétaire de la maison qui a déposé une demande de démolition. Bien que l'étude semble objective, il s'agit pour le CPM d'un conflit d'intérêts important. Il ne souhaite donc plus être confronté à une telle situation et rappelle l'importance de confier la réalisation de toute étude reliée au projet à des professionnels extérieurs au dossier.

¹ Ville de Montréal, *Énoncé de l'intérêt patrimonial du 10 875, rue Saint-François-d'Assise, Arrondissement d'Achutes-Cartierville*. Montréal, Ville de Montréal, 20 décembre 2016.

Démolition à l'intérieur du site patrimonial

Le 10 875, rue Saint-François-d'Assise est décrit comme une maison singulière, dont le caractère pittoresque puisant au vocabulaire architectural néo-Tudor constitue un exemple très rare à Montréal. Le CPM comprend que l'entretien de la maison ait malheureusement été négligé à un point tel que, combiné à sa vacance durant environ deux ans, elle soit actuellement grandement détériorée et affectée par les moisissures, ce qui oblige sa démolition. Le CPM est d'autant plus préoccupé par la demande puisqu'il ne s'agit pas du premier cas de démolition pour cause de négligence à l'intérieur du site patrimonial de l'ancien village du Sault-au-Récollet. Le CPM déplore être encore une fois confronté à cette problématique, où la démolition d'un bâtiment patrimonial est inévitable en raison de son manque d'entretien. Il constate qu'il s'agit d'un cas similaire à un autre dossier qu'il a étudié, le 2118-2124, boulevard Gouin Est (A15-AC-03), dont l'ancien propriétaire résidant n'en a pas assuré l'entretien et a laissé le bâtiment se dégrader au point où sa démolition était inévitable. Le CPM souligne l'importance de l'enjeu social et patrimonial lié au manque de ressources financières des propriétaires pour assurer l'entretien d'un bâtiment d'intérêt. Afin de s'occuper de cette problématique, la Ville de Montréal a dressé récemment un répertoire des bâtiments patrimoniaux vacants ou vulnérables. Le CPM souligne le bien-fondé de cette initiative. Il espère qu'à l'avenir, la Ville sera plus proactive afin de contrer la négligence dans l'entretien des bâtiments situés dans un site patrimonial. Il encourage l'Arrondissement à trouver des pistes de solution afin de faire un suivi sur l'état et l'entretien de tous les bâtiments situés dans le site patrimonial de l'ancien village du Sault-au-Récollet.

Projet de remplacement

Le rôle du CPM est d'étudier l'impact du nouveau projet dans le site patrimonial et le respect des valeurs patrimoniales du lieu. Or, il estime qu'il n'a pas reçu toutes les informations nécessaires relatives au contexte d'insertion pour en juger. Il aurait en effet souhaité que lui soit présentés un plan d'implantation du bâtiment actuel et à construire ainsi qu'un plan du contexte d'insertion plus large, englobant les lots voisins et une partie du parc régional de l'Île-de-la-Visitation.

Cela dit, selon l'énoncé, l'intérêt patrimonial du 10 875, rue Saint-François-d'Assise repose avant tout sur sa qualité paysagère de repère visuel à l'entrée du parc, notamment par son aspect de pavillon de parc et le caractère champêtre du lieu. Le projet de remplacement proposé reprenant sensiblement la même implantation singulière qui donne l'aspect d'un petit pavillon de parc, le CPM est par conséquent en faveur de celui-ci, puisqu'il est d'avis qu'il contribue à conserver la valeur paysagère du site.

Le projet architectural proposé s'inspire des bâtiments du secteur, tel que la maison du Meunier, par l'utilisation de la pierre naturelle dans le bas des façades et du bois dans la partie supérieure. Le CPM apprécie le souci d'intégration du bâtiment dans son contexte et voit d'un bon œil le fait que le propriétaire souhaite conserver le caractère champêtre qui caractérise le lot. Cet aspect est même un des éléments importants du projet. Afin que le nouveau projet s'intègre mieux dans le caractère du site, le CPM encourage toutefois le propriétaire à étudier les matériaux choisis, qui sont très contemporains par leur nature et leur couleur foncée. Le CPM est également d'avis que la présence de grandes surfaces gazonnées et de platebandes en cour avant ne participe pas au caractère champêtre du lieu et, en conséquence, il est d'avis que l'aménagement paysager devrait être revu.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal regrette d'être une fois de plus confronté à une situation de démolition d'un bâtiment patrimonial par négligence. Il est toutefois favorable au projet présenté, puisque celui-ci respecte les valeurs patrimoniales du site. Il émet les recommandations suivantes :

- À l'avenir, confier la réalisation de toute étude relative à un projet à des professionnels extérieurs au dossier;
- Étudier des solutions afin que la Ville et l'Arrondissement soient proactifs pour contrer les problèmes de démolitions de bâtiments patrimoniaux par négligence, notamment en assurant un suivi sur l'entretien de tous les bâtiments patrimoniaux et situés dans un site patrimonial;
- Étudier l'aménagement paysager et les matériaux choisis pour le projet de remplacement de manière à ce qu'ils soient cohérents avec l'aspect champêtre du site.

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,

Original signé

Peter Jacobs

Le 31 mars 2017

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.