

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 16 JANVIER 2015.
Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine*.

Démolition – 2118-2124, boulevard Gouin Est

A15-AC-01

Localisation :	Arrondissement d'Achuesic-Cartierville
Reconnaissance municipale :	Site patrimonial de l'ancien village du Sault-au-Récollet (cité) Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle 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 d'Achuesic-Cartierville et conformément au *Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal* (article 12.1-4^e), la démolition d'un bâtiment situé dans un site du patrimoine requérant son avis.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet prévoit la construction de deux maisons mitoyennes de trois étages (dont un en demi sous-sol) sur un terrain actuellement occupé par un bâtiment de style *Boomtown* de deux étages et composé de quatre logements.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement d'Achuesic-Cartierville a émis un avis en date du 4 juin 2014. Une présentation publique du projet aura lieu le 4 février 2015.

Le ministère de la Culture et des Communications (MCC) doit donner son autorisation.

*Règlement de la Ville de Montréal 02-136

HISTORIQUE DES LIEUX

« L'ancien village du Sault-au-Récollet présente une concentration d'éléments architecturaux, paysagers et archéologiques diversifiés. Il compte près de 300 édifices construits entre le XVIII^e siècle et la fin du XX^e siècle, dont plusieurs maisons rurales, villageoises, bourgeoises, de villégiature et suburbaines représentant toutes les phases de développement de son territoire. Il comprend également deux églises (1749-1751 et 1948-1953) et deux ensembles conventuels (milieu du XIX^e siècle). Le site englobe aussi les vestiges du complexe industriel de la digue des moulins, une partie du parc régional de l'Île-de-la-Visitation et un cimetière paroissial aménagé dans les années 1870. Il compte en outre une quinzaine de sites archéologiques euroquébécois et un site amérindien¹. »

À partir de la fin des années 1970, les qualités patrimoniales et naturelles de ce lieu sont de plus en plus reconnues. Le parc régional de l'Île-de-la-Visitation est inauguré en 1983 et l'ancien village du Sault-au-Récollet est constitué en site du patrimoine en 1992.

CONTEXTE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a eu une première rencontre avec l'arrondissement d'Achutes-Cartierville, en date du 30 mai 2014, concernant une demande de démolition préliminaire pour l'immeuble situé au 2118 à 2124, boulevard Gouin Est. Compte tenu des valeurs associées au bâtiment, de son état d'intégrité, de sa rareté et de sa contribution importante au site patrimonial de l'ancien village du Sault-au-Récollet, le CPM a émis un avis défavorable [A14-AC-01, daté du 12 juin 2014] à cette demande de démolition préliminaire et a formulé des recommandations en vue :

- de recueillir l'avis d'experts en restauration et en conservation du patrimoine;
- de considérer les potentielles subventions à la restauration et à la rénovation dans l'estimation des coûts;
- de sécuriser le bâtiment et de protéger l'enveloppe des intempéries.

ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal a reçu la représentante de l'arrondissement d'Achutes-Cartierville et les représentants du requérant lors de sa réunion du 16 janvier 2015. L'arrondissement a d'abord présenté la mise en contexte du bâtiment, son état actuel, un résumé de la position du MCC, du CPM et du CCU, l'évolution du dossier, ainsi que l'avis et les recommandations de la Direction du développement du territoire (DDT) de l'arrondissement. L'architecte, concepteur du projet, en a ensuite fait la présentation.

¹ Site internet du Répertoire du patrimoine culturel du Québec www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca, ministère de la Culture et des Communications

L'immeuble situé au 2118 à 2124, boulevard Gouin Est a été construit en 1910 et abrite quatre logements. Il est composé d'une ossature, de murs extérieurs et d'un parement en bois, et il est surmonté d'une toiture à un seul versant. Des galeries sont disposées sur toute la largeur de la façade avant. Ce bâtiment a conservé sa composition et ses caractéristiques d'origine et présente donc un degré d'authenticité élevé. Il a par contre subi un déficit d'entretien majeur depuis de nombreuses années et est vacant depuis 2010.

Le CPM constate avec déception qu'aucune démarche n'a été amorcée dans le sens des recommandations qu'il avait formulées dans son 1^{er} avis, et reprises par la suite par le CCU de l'arrondissement, en vue de déterminer l'état précis des composantes du bâtiment, la possibilité d'une restauration et le montant des subventions octroyées par la Ville de Montréal. Le CPM constate également qu'aucune mesure n'a été prise pour protéger l'enveloppe des intempéries, ce qui accentue le phénomène de dégradation du bâtiment. Somme toute, les éléments du dossier qui lui ont été présentés visent seulement à réaffirmer l'état de dégradation sans documenter sa possible récupération.

Convaincu que cet édifice est un exemple très significatif dans le site patrimonial du Sault-au-Récollet et que sa démolition constituerait un malheureux précédent, le CPM s'explique mal qu'il soit à nouveau confronté à une situation où on lui demande d'appuyer une demande de démolition par négligence. À cet égard, il faut rappeler les engagements de la Ville suite au cas de la maison Redpath, qui a été l'an dernier largement médiatisé. Le comité exécutif a énoncé des intentions claires visant à éviter de reproduire des situations similaires. Pour ce faire, il a donné un mandat officiel au directeur général de la Ville de Montréal en date du 28 mai 2014, visant, d'une part à « coordonner la création, d'ici la fin de l'année 2014, d'un répertoire des bâtiments d'intérêt patrimonial sur le territoire de la Ville de Montréal, qu'ils soient de propriété publique ou privée, et à identifier ceux qui sont vacants, à risque d'être démolis ou dont l'avenir est incertain »; et d'autre part à « étudier la portée et l'application des règlements municipaux relatifs à la protection du patrimoine, de recommander toute modification nécessaire pour assurer la protection efficace du patrimoine immobilier et enfin, d'évaluer les enjeux liés au financement de son entretien et de sa mise en valeur² ».

Le CPM a conscience du récent historique particulier concernant cette propriété, ainsi que des difficultés et du manque de ressources rencontrés par l'arrondissement quant à l'application de la réglementation en matière d'entretien des bâtiments. Néanmoins, considérant les intentions fermes formulées par le comité exécutif en vue de sauvegarder les bâtiments patrimoniaux jugés importants, le CPM s'attendait à ce que la Ville prenne les moyens appropriés et dédie les ressources nécessaires afin de mener à bien ces intentions. Il souhaiterait dans ce cadre être informé des actions menées à ce jour par l'administration municipale, en particulier en ce qui a trait à la réflexion visant à mieux faire appliquer le règlement sur l'entretien des bâtiments.

Compte tenu de ce qui a été énoncé précédemment, dans une optique globale de sauvegarde des composantes du site patrimonial de l'ancien village du Sault-au-Récollet, le CPM recommande à l'arrondissement :

- de prendre des mesures afin de procéder à une expertise plus approfondie de l'immeuble situé au 2118-2124, boulevard Gouin Est par des spécialistes en conservation et en restauration d'édifices patrimoniaux afin d'identifier ce qui peut être conservé;
- de considérer les potentielles subventions à la restauration et à la rénovation pour ce bâtiment;

2 Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif, Séance ordinaire du mercredi 28 mai 2014, Résolution: CE14 0828

- de recourir aux mesures nécessaires afin de faire appliquer le règlement sur l'entretien³ des bâtiments et ainsi d'éviter le recours à des démolitions par négligence.

Il encourage l'arrondissement à aller chercher un appui auprès des services centraux de la Ville de Montréal afin de mener à bien ces démarches.

En dépit des études qui lui ont été fournies, le CPM croit que certaines parties du bâtiment sont encore récupérables, notamment à l'avant du bâtiment. Dans l'éventualité où cette hypothèse se confirme, le CPM favorise la restauration de cette partie. Si toute restauration s'avérait impossible, le CPM est exceptionnellement ouvert à envisager une reconstruction du bâtiment existant.

Par ailleurs, si l'arrondissement en vient à favoriser le remplacement du bâtiment par un projet contemporain, le CPM invite à revoir de manière significative le projet présenté. Dans son état actuel, celui-ci constitue une solution hybride, qui reprend certains aspects du bâtiment existant, tout en exprimant un caractère qui diffère nettement de celui-ci et du contexte d'insertion : la composition selon un axe symétrique fort et l'affirmation de la mitoyenneté, induisant un aspect monumental; les niveaux de planchers et les fenêtres du demi-sous-sol en façade; les proportions des ouvertures; la réinterprétation de la galerie de bois selon un vocabulaire architectural très éloigné de l'existant, etc. Somme toute, le CPM considère qu'il ne répond pas aux qualités d'intégration attendues dans le site patrimonial et il adhère dans l'ensemble aux commentaires formulés par la DDT pour ce projet. Il faut ajouter que dans une approche d'insertion, l'élaboration du projet devrait reposer sur une analyse plus fine et plus complète du contexte environnant et des qualités de l'édifice actuel.

Le CPM a également identifié des aspects particuliers du projet qui l'inquiètent. L'implantation et le volume proposé ont un impact malheureux sur la cour, sur les rapports avec les propriétés voisines et sur l'organisation intérieure qui n'est pas optimale. Cette volumétrie devrait être plus sensible. L'intention d'avoir deux maisons de ville jumelées constitue un changement typologique important par rapport au bâtiment existant composé de logements superposés. Bien que cette éventualité n'ait pas été abordée par les requérants, l'approche de maisons jumelées pourrait avoir pour conséquence d'amener une division du parcellaire, ce qui constitue un autre changement important dans le site patrimonial. Par ailleurs, le CPM est en désaccord avec l'aménagement de la cour qui est proposé. La présence des garages en sous-sol occasionne l'implantation d'une rampe d'accès dont l'emprise est beaucoup trop importante. Il s'inquiète également de l'impact des murs de soutènement et de la clôture de séparation entre les deux propriétés. Il recommande plutôt de prévoir en fond de parcelle, des places de stationnement ou, avec plus de réserves, un bâtiment servant de garage. De manière générale, le CPM tient à rappeler l'importance à accorder à la qualité des aménagements paysagers des propriétés privées, autant en ce qui a trait à la qualité de vie des occupants, qu'en terme de contribution au paysage d'ensemble du site patrimonial. Cet enjeu avait également été énoncé lors de la réflexion entamée cet automne avec l'arrondissement sur la révision de l'encadrement réglementaire des projets au sein du site patrimonial du Sault-au-Récollet. Le CPM souhaiterait d'ailleurs être informé des dernières avancées de ces démarches.

Pour ce qui est des arbres, le CPM a été surpris par la teneur du rapport sur l'état des végétaux (datant de décembre 2014) qui lui a été fourni. Il est d'avis que certains des arguments avancés tels que la nuisance de leurs racines ou leur caractère salissant, ne sont pas des raisons suffisantes pour justifier leur abattage. Il tient à rappeler la

3. Règlement sur l'entretien (07-034) qui définit des normes d'entretien minimales qui visent notamment à maintenir en bon état l'extérieur d'un bâtiment. Il permet à l'arrondissement d'émettre des avis, délais et constats d'infractions et amendes pour exiger des travaux d'entretien sur tout édifice.

contribution importante des arbres matures au caractère paysager du site patrimonial, même si ceux-ci sont situés en arrière cour. Il souligne également que ces arbres ont de toute évidence souffert d'un déficit d'entretien. Il est par ailleurs rassuré de constater que les deux arbres qui semblent avoir la plus grande valeur sont conservés dans le projet.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis défavorable à la demande de démolition du bâtiment situé au 2118-2124, boulevard Gouin Est. Il formule des recommandations à l'arrondissement afin qu'il mette en place, de concert avec les services centraux de la Ville de Montréal, les mesures nécessaires pour :

- mettre fin au phénomène d'infiltration d'eau dans le bâtiment;
- procéder à une expertise plus approfondie de l'immeuble par des spécialistes en conservation et en restauration d'édifices patrimoniaux afin d'identifier ce qui peut être conservé;
- identifier le montant potentiel des subventions à la restauration et à la rénovation pour ce bâtiment;
- faire appliquer le règlement sur l'entretien des bâtiments et ainsi d'éviter le recours à des démolitions par négligence.

Le CPM souhaiterait également être informé par les services centraux de la Ville des mesures prises suite aux intentions énoncées par le comité exécutif en mai 2014, à la suite du cas de la maison Redpath.

Le président,

Original signé

Jacques Lachapelle

Le 28 janvier 2015