
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 21 AOÛT 2015.
Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine*.

Nouvelle construction – 2118-2124, boulevard Gouin Est

A15-AC-03

Localisation :	Arrondissement d'Ahuntsic-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'Ahuntsic-Cartierville, la nouvelle construction étant située dans un site patrimonial.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment résidentiel de deux étages de type « duplex en rangée », comprenant deux logements de trois chambres, sur un terrain anciennement occupé par un bâtiment de style *Boomtown* de deux étages et composé de quatre logements.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le ministère de la Culture et des Communications (MCC) doit donner son autorisation pour la construction de l'immeuble.

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

*Règlement de la Ville de Montréal 02-136

développement de son territoire¹. » 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.

Le site du projet (2118 à 2124, boulevard Gouin Est) était autrefois occupé par un immeuble construit en 1910, de style *Boomtown*, de deux étages et composé de quatre logements. Il était composé d'une ossature, de murs extérieurs et d'un parement en bois, et il était surmonté d'une toiture à un seul versant. Des galeries étaient disposées sur toute la largeur de la façade avant. Ce bâtiment, qui avait subi un déficit d'entretien majeur depuis de nombreuses années et était vacant depuis 2010, a été démoli en juillet 2015, suite à l'autorisation du MCC (23 mars 2015) et du Conseil municipal (25 mai 2015).

CONTEXTE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a eu une première rencontre avec la représentante de l'arrondissement d'Achuesic-Cartierville le 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. Une seconde réunion a eu lieu en date du 16 janvier 2015 à propos du projet de démolition du bâtiment et de son remplacement par deux maisons mitoyennes de trois étages, suite à laquelle le CPM a émis un second avis défavorable [A15-AC-01, daté du 28 janvier 2015]. Dans ces deux avis, il a émis les recommandations suivantes :

- 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.

ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal a reçu la représentante de l'arrondissement d'Achuesic-Cartierville et le propriétaire lors de sa réunion du 21 août 2015. L'arrondissement a présenté l'évolution récente du dossier, un résumé de la position du CPM, du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et de la Direction du développement du territoire (DDT) de l'arrondissement et le projet de remplacement.

¹ Ministère de la Culture et des Communications, *Répertoire du patrimoine culturel du Québec*, www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca.

D'emblée, le CPM tient à rappeler le caractère exceptionnel et délicat de la présente demande. En dépit de la valeur patrimoniale de l'immeuble de style *Boomtown* qui occupait le terrain précédemment, sa démolition a été autorisée car, compte tenu de son état de détérioration, il était devenu dangereux. Il s'agit d'une situation extrêmement regrettable et le CPM souhaite que l'arrondissement et la Ville de Montréal en tirent des enseignements, afin que la Ville se dote des dispositions nécessaires pour faire appliquer le règlement sur l'entretien des bâtiments et ainsi éviter le recours à des démolitions par négligence. Il s'agit donc d'un contexte très particulier où le CPM a exceptionnellement ouvert la porte à une reconstruction à l'identique de la partie avant du bâtiment et où le propriétaire, quant à lui, a hérité d'une situation contraignante. Le CPM tient dans ce cadre à féliciter l'arrondissement pour l'accompagnement qu'il offre au propriétaire en vue de guider la reconstruction d'un bâtiment d'usage contemporain qui respecte l'esprit du bâtiment d'origine. Il souhaite également encourager le propriétaire et saluer le professionnalisme dont il fait preuve ainsi que la bonne volonté qu'il emploie à la réalisation d'un projet de qualité respectant le caractère du site.

Le CPM tient par ailleurs à préciser qu'il a émis un avis défavorable à la précédente version du projet qui lui a été présentée en date du 16 janvier 2015, puisqu'il ne répondait pas aux qualités d'intégration attendues dans le site patrimonial. De facture globalement contemporaine, mais reproduisant certains aspects du bâtiment pré-existant, la proposition présentait un caractère hybride qui cadrerait mal dans son contexte d'insertion.

Le CPM formule dans les paragraphes suivants des recommandations en vue de garantir la qualité d'intégration du projet au sein du site patrimonial.

Critères architecturaux

Le CPM fait siennes la majorité des conditions de reconstruction suivantes, énoncées par le CCU dans son avis datant de février 2015 :

- la façade du bâtiment devra être reconstruite à l'identique, tant par sa forme et ses dimensions que par ses matériaux de parement et ses ouvertures (portes et fenêtres) ;
- les façades latérales devront incorporer les caractéristiques du style *Boomtown*, utiliser les mêmes matériaux de parement et fenêtres que la façade principale, mais la disposition et la quantité d'ouvertures pourront différer de l'original ;
- la façade arrière devra utiliser les mêmes matériaux de parement et fenêtres que les autres façades ;
- l'implantation du bâtiment pourra être décalée vers la droite afin de permettre une fenestration latérale conforme au code civil, mais l'alignement de construction devra être le même que celui du bâtiment d'origine ;
- aucun garage au sous-sol ne devra être construit ;
- l'aménagement paysager devra respecter les caractéristiques du milieu d'insertion (à être validé par la Direction du développement du territoire) ;
- les façades latérales, si le bâtiment projeté est plus profond que le bâtiment d'origine, devront avoir un décroché significatif vers l'intérieur à l'emplacement de la façade arrière du bâtiment d'origine.

Par ailleurs, comme il l'avait énoncé dans son précédent avis, le CPM n'est pas en faveur d'une division parcellaire sur ce lot. Il se réjouit qu'une telle division n'ait pas été intégrée dans le projet.

Après avoir envisagé une telle hypothèse dans son précédent avis, le CPM entérine aujourd'hui l'approche qui lui est proposée visant une reconstruction à l'identique de la façade avant du bâtiment. Cette dernière devra cependant reprendre scrupuleusement la composition, la disposition, les détails et les couleurs de tous les éléments d'origine du bâtiment lorsque ces détails sont connus, ou à défaut se baser sur une époque de référence. Le reste de l'immeuble devra quant à lui respecter l'esprit du bâtiment d'origine, au regard des conditions énoncées par le CCU, mais le CPM est ouvert à y alléger certains critères, notamment en ce qui concerne les portes et fenêtres. Dans ce cadre, il apprécie le traitement de l'extension en arrière de l'immeuble, qui est disposée en retrait par rapport aux façades latérales, ce qui correspond à la pratique en matière d'agrandissements sur ce type d'immeubles.

Le projet respecte dans l'ensemble les conditions énoncées par le CCU, mais pas en ce qui concerne les portes et les fenêtres, qui sont en fibre de verre et non en bois. Le propriétaire appuie son choix sur des critères de performance énergétique, requises dans le code de construction et d'absence d'entretien. Dans une optique de cohérence avec la notion de reconstruction à l'identique, le CPM recommande l'installation de portes et fenêtres en bois en façade avant du bâtiment. Il est d'avis que, du fait qu'elles seront protégées des intempéries par les galeries, elles ne nécessiteront pas un entretien trop fréquent, entretien qui par ailleurs devra être requis au même titre que pour l'ensemble des composantes de bois des façades. Aussi, il prend acte de la position de la DDT, à savoir qu'il existe des portes et fenêtres de bois qui rencontrent les exigences du code de construction, pour un budget moindre que celui évalué par le requérant. Le CPM est par ailleurs ouvert à recourir à d'autres matériaux que le bois pour les portes et fenêtres des autres façades, qui seront beaucoup moins visibles depuis la voie publique et auront par conséquent un impact plus faible sur le caractère du site patrimonial.

Bien que le CPM comprenne la tendance actuelle de garder un fini de bois verni pour les portes et fenêtres, il soutient qu'historiquement, la norme était que le bois soit peint. Dans une logique de reconstruction à l'identique, l'entièreté des éléments de bois de la façade avant devront être peints et le choix des couleurs devra correspondre aux couleurs d'origine. À défaut de connaître les couleurs d'origine, le choix pourra se baser sur la syntaxe régissant l'utilisation des couleurs sur ce type de bâtiment et sur celles qui ont été identifiées lors de la démolition de l'immeuble.

L'ancienne résidence comportait quatre logements disposant chacun de leur entrée individuelle au rez-de-chaussée de la façade avant. Le nouveau bâtiment de deux logements ne compte que deux portes d'entrée, les deux autres portes donnant sur des bureaux. Bien que ces portes ne fassent plus office de portes d'entrées, le CPM recommande que celles-ci soient munies de poignées et que leur ouverture soit fonctionnelle.

Aménagements paysagers

En ce qui concerne les aménagements paysagers, le CPM a été surpris d'apprendre que tous les arbres de la propriété ont été abattus. Dans son précédent avis, le CPM n'était pas en accord avec l'abattage des arbres, considérant que certains des arguments avancés, tels que la nuisance de leurs racines ou leur caractère salissant, ne constituaient pas une justification suffisante, et était par ailleurs rassuré de constater qu'il était prévu de conserver les deux arbres qui semblaient avoir la plus grande valeur. Or, les spécialistes en horticulture de l'arrondissement ont entre temps procédé à l'évaluation de l'état de santé des arbres et ont autorisé l'abattage de la majorité d'entre eux, puisqu'ils avaient des défauts de structure. Les arbres restants ont été abattus car ils gênaient l'opération de démolition de l'immeuble. Le CPM tient à rappeler la contribution importante des arbres matures au caractère paysager du site patrimonial et souligne que cette regrettable situation est également due à un déficit d'entretien, ce qui devrait être évité à l'avenir. Le CPM est rassuré d'apprendre que la DDT assurera le suivi des plantations et des aménagements paysagers prévus.

Il recommande des aménagements paysagers en accord avec l'esprit du site patrimonial. Il est par ailleurs ouvert à l'implantation de gazon en partie avant du bâtiment.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis favorable à la demande de construction d'un bâtiment résidentiel de deux logements sur le terrain situé au 2118-2124, boulevard Gouin Est, où était implanté un immeuble de style Boomtown construit en 1910 et démoli en juillet 2015. Il formule des recommandations quant au respect strict de la reconstruction à l'identique pour la façade avant du bâtiment mais est ouvert à un traitement différencié du reste de l'immeuble, qui devra avant tout respecter l'esprit du bâtiment d'origine.

Il encourage par ailleurs l'arrondissement d'Achamps-Cartierville et la Ville de Montréal à tirer des enseignements de ce regrettable cas de démolition par négligence et insiste à nouveau pour que la Ville se dote des dispositions nécessaires pour faire appliquer le règlement sur l'entretien des bâtiments.

Le vice-président,

Original signé

Pierre Gauthier

Le 9 septembre 2015