

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

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

2190, boulevard Gouin Est

A08-AC-12

Adresse :	2190, boulevard Gouin Est
Arrondissement :	Ahuntsic-Cartierville
Lot (s) :	1 741 916
Reconnaissance municipale :	Site du patrimoine de l'Ancien village du Sault-au-Récollet
Reconnaissance provinciale :	Situé dans l'aire de protection de la maison du Pressoir
Reconnaissance fédérale :	-
Autres reconnaissances :	Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Ancien village du Sault-au-Récollet

Le Conseil émet un avis à la demande de l'arrondissement d'Achuntsic-Cartierville et en vertu du *Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal*¹ ainsi que du *Règlement intérieur de la Ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement*².

NATURE DES TRAVAUX

Le projet porte sur la transformation de la partie arrière (actuellement non utilisée) d'un immeuble existant, de manière à fournir 3 nouveaux logements en profitant des droits acquis. Il comprend les éléments suivants :

- conservation des 3 logements existants à l'avant du bâtiment, en se limitant au réaménagement de la façade principale : nouvelles portes et fenêtres dans les mêmes ouvertures et remplacement de la brique existante en partie par une nouvelle brique (rouge comme l'ancienne) et en partie par un parement de clin de fibro-ciment de couleur beige ;
- aménagement de 3 nouveaux logements de deux étages dans la partie arrière du bâtiment, laquelle ne compte actuellement qu'un étage (la partie avant en compte deux) ;
- construction de ces 3 logements sur un périmètre plus petit que l'empreinte existante (pour atteindre le taux de 50% d'implantation), ce qui implique la démolition des murs existants et la reconstruction de l'ensemble des façades en utilisant les parements de clin de fibro-ciment ;
- création d'un passage couvert (piéton) pour accéder aux logements à l'arrière ;

- construction d'une nouvelle marquise en façade ;
- réfection des deux balcons existants en façade, dont l'un reprend le nouveau parement de fibro-ciment.

AUTRES INSTANCES

Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville émettra des recommandations.

Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine devra autoriser le projet.

HISTORIQUE DES LIEUX

Peu d'informations existent sur la propriété. Le site aurait été occupé par une forge durant les années 1920. L'édifice est agrandi en 1945, puis reconstruit au milieu des années 1950, possiblement suite à un incendie en 1947. Il aurait aussi servi comme garage de carrosserie. En 1960, la section avant de l'édifice est transformée pour loger 3 logements. L'espace situé à l'arrière au rez-de-chaussée est vacant depuis plusieurs années.

ANALYSE DU PROJET

La partie du boulevard Gouin dans laquelle s'inscrit le bâtiment est bordée de bâtiments résidentiels d'un ou deux étages, de petit gabarit mais très variés en termes de typologie (de la maison unifamiliale au bâtiment abritant jusqu'à 6 logements) et d'architecture (une diversité de styles associés à une diversité d'époques de construction). La grande majorité des bâtiments comportent par ailleurs un seul matériau.

La partie avant du bâtiment n'est pas modifiée de façon substantielle. L'organisation de la façade principale demeure la même à l'exception du percement d'une porte cochère permettant d'accéder aux logements à l'arrière. Les matériaux sont toutefois modifiés, la brique n'occupant plus la totalité de la façade mais étant plutôt concentrée dans la section droite alors que le clin de fibro-ciment beige est proposé pour une petite partie, du côté gauche, et pour une petite insertion au-dessus de l'entrée cochère. Les trois autres façades seraient revêtues de fibro-ciment.

L'espace à l'avant de l'édifice, présentement entièrement asphalté, serait en partie aménagé (pavé, gazon et végétaux) et l'allée menant au garage (existant, situé en façade) permettrait le stationnement d'une voiture. Le nombre total de places de stationnement serait donc de trois.

À l'arrière, l'espace industriel (plus de 2/3 de la superficie totale) serait réduit et converti à l'usage résidentiel. Cette plus grande densité résidentielle (6 logements au total) est permise par droits acquis, puisque que plus de 50 % du volume du bâtiment actuel serait conservé. La réduction de l'emprise au sol vise à offrir plus de dégagement aux nouveaux logements, par rapport à la ligne de lot. Malgré ces transformations, l'ensemble dont l'implantation était au départ de 67 %, dépasse encore, mais de peu, le 50 % permis quant à l'implantation au sol. Si l'étage ajouté offre visuellement peu d'impact sur les propriétés voisines, son impact au niveau de l'ensoleillement n'a pas encore été vérifié.

Aucune information n'a été fournie concernant la caractérisation des sols. La présence de contaminants est probable compte tenu de l'occupation antérieure de l'édifice.

Compte-tenu qu'il y aura excavation du sol, une étude de potentiel archéologique devra être réalisée. Cette étude devrait aussi fournir des informations sur les occupations successives du site.

Le projet entraîne une modification du zonage de commercial-résidentiel à exclusivement résidentiel. L'usage résidentiel prédomine clairement sur le boulevard Gouin. Signalons toutefois que des apports ponctuels de commerces dans la trame du boulevard Gouin, et du site du patrimoine de l'Ancien village du Sault-au-Récollet ne sont pas exceptionnels.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) estime que l'agrandissement proposé pour la section arrière afin de profiter des droits acquis est ingénieux, nonobstant les difficultés d'ordre technique que pose la réduction de l'emprise du bâtiment. Il considère que, bien que le projet diminue la mixité d'usages souhaitable dans un quartier urbain, l'espace à l'arrière est devenu difficilement réutilisable à des fins commerciale ou industrielle, compte tenu de la proximité des logements adjacents. Il est d'avis que l'ajout de logements est en soi louable, permettant à de nouveaux ménages de vivre dans un quartier dont les atouts sont nombreux, notamment en termes de qualité de vie et d'accessibilité.

Le CPM recommande toutefois de réduire l'implantation pour respecter le 50 % d'implantation maximale prescrit par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Il suggère de revoir le design de la façade principale de même que les matériaux qui y sont proposés dans le sens d'une plus grande sobriété.

Il recommande aussi que, préalablement à la poursuite du projet, soient réalisées :

- une étude de caractérisation des sols ;
- une étude d'ensoleillement montrant l'impact du projet sur les cours et bâtiments voisins ;
- une étude du potentiel archéologique ;

et que le projet prenne en compte les résultats de ces études.



La présidente

Le 29 septembre 2008

¹ Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal 02-136 (codification administrative) :

[...]

13. Le Conseil exerce également les fonctions suivantes :

2° il fournit, de sa propre initiative ou à la demande du conseil de la ville, du comité exécutif, d'un conseil d'arrondissement ou d'un service de la Ville, des avis sur toute question relative à la protection et la mise en valeur du patrimoine.

[...]

² Règlement intérieur de la ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement 02-002 (codification administrative) :

[...]

Pour l'application des pouvoirs qui lui sont délégués en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa :

1° le conseil d'arrondissement doit informer le Conseil du patrimoine de Montréal de toute demande de permis ou certificats visée à ce paragraphe en même temps qu'il transmet la demande au comité consultatif de l'arrondissement.

[...]