

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

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

Démolition et redéveloppement - 3680-3702, rue de la Montagne

A12-VM-01

Localisation :	Arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Site du patrimoine du Mont-Royal Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Mille Carré Doré Secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel le mont Royal et ses abords
Reconnaissance provinciale :	Dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR) Partiellement dans l'aire de protection de la maison Ernest-Cormier située au 1418 avenue des Pins Ouest (classée en 1975)
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis, la propriété étant située dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR), dans le site du patrimoine du Mont-Royal et partiellement dans l'aire de protection de la maison Ernest-Cormier.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à procéder à une opération cadastrale qui réunira un ensemble de lots appartenant à un propriétaire unique, puis à démolir une des maisons (située au 3690 de la Montagne), à en reconstruire une nouvelle sur le même emplacement et à construire des nouveaux volumes à l'arrière, pour un total de 14 logements. Les maisons situées aux 3680, 3700 et 3702 de la Montagne seront restaurées de manière à maintenir leurs caractéristiques architecturales et des aménagements paysagers seront réalisés à l'arrière, sur la dalle du stationnement, de même qu'en avant.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le projet doit obtenir l'avis du comité consultatif d'urbanisme, instance consultative de l'arrondissement. Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine doit également donner son autorisation.

*Règlements de la Ville de Montréal 02-136 et 02-136-1

CONTEXTE ET HISTORIQUE DES LIEUX¹

John Redpath fait en 1836 l'acquisition d'une vaste propriété à flanc de montagne, comprenant le site à l'étude. La partie de la propriété située au nord de la rue Sherbrooke est lotie en 1840 par John Ostell. En 1909, une division de la propriété incluant les terrains à l'étude est acquise par la Terrace Land Company. Les maisons situées aux 3680 et 3690 de la Montagne sont construites en 1912 selon les plans de Robert Findlay, architecte, et les maisons situées aux 3700 et 3702 de la Montagne en 1914, probablement selon les plans de Hogle & Davis, architectes. Groupées par deux, les quatre résidences forment deux blocs de constructions séparés par une allée non construite. La maison du 3690, de la Montagne est incendiée en 1939 et le terrain est laissé vacant jusqu'à la construction d'une nouvelle résidence, la maison-atelier Taylor, en 1952. Celle-ci est transformée à plusieurs reprises : un étage est ajouté en 1995, la modification de la façade ainsi qu'un nouvel agrandissement de la maison vers l'arrière sont réalisés en 2000.

Deux projets de redéveloppement de ce site ont déjà été proposés, le premier en 2004² et le second en 2005³.

Plus récemment (en février et mars 2010), un énoncé d'intérêt patrimonial et des orientations⁴ pour le maintien de la valeur patrimoniale du lieu ont été réalisés par une équipe réunissant des professionnels de l'arrondissement et de la Direction de l'expertise en patrimoine et de la toponymie (DEPT) de la Ville ainsi que le propriétaire du lieu. Une nouvelle proposition, réalisée par Jean Damecour, architecte, a par la suite été déposée à l'arrondissement. Elle requiert d'autoriser, par le biais de la procédure des usages conditionnels, un nombre de logements supérieur au nombre maximal autorisé dans le règlement d'urbanisme pour l'ensemble résidentiel (soit 14 plutôt que 12). Dans le dossier déposé au comité consultatif d'urbanisme pour sa réunion du 8 mars 2012, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande de donner une suite favorable à ce projet.

ANALYSE DU PROJET

Le CPM ayant fait des avis défavorables aux deux propositions de redéveloppement de ce site élaborées en 2004 et 2005 (A05-VM-13 et A05-VM-14), il a souhaité examiner le nouveau projet proposé, afin de déterminer si celui-ci respecte l'énoncé de valeur patrimoniale et les orientations proposées pour le maintien de cette valeur. Il constate que le nouveau projet est beaucoup plus respectueux de la qualité de l'environnement urbain du secteur et des éléments caractéristiques qui incarnent la valeur patrimoniale du lieu, bénéficiant ainsi de la démarche élaborée par le DEPT. Il estime que ce projet confirme l'intérêt de recourir à cette démarche. En précisant les éléments qui contribuent aux différentes valeurs patrimoniales du lieu (ici sa valeur paysagère, artistique et historique) et en proposant des orientations pour encadrer son évolution, cette approche a en effet permis de cerner les principaux enjeux, menaces et opportunités qui caractérisent ce site et de transmettre à l'architecte des informations appropriées. Le CPM souhaite

¹ Principale source : Brodeur, Mario et Conrad Gallant, 2009. *Recherche préalable pour une analyse de l'intérêt patrimonial de la propriété située au 3680, 3690, 3700 et 3702, rue de la Montagne, présentée à Monsieur Marc-André Liberatore, Investissements Elmag, inc., Novembre 2009.*

² Daoust Lestage Inc. Architecture, design urbain, 2004. *Redéveloppement du site 3664-3702 rue de la Montagne, Montréal. Demande d'avis préliminaire, 3 novembre 2004.*

³ Daoust Lestage Inc. Architecture, design urbain, 2005. *Redéveloppement du site 3680-3702, rue de la Montagne. Demande d'avis préliminaire – révision 3 – 25 avril 2005.*

⁴ Laberge, Jean. *Énoncé d'intérêt patrimonial. 3680, 3690, 3700, 3702 rue de la Montagne.* 17 février 2010.

Laberge, Jean. *Orientations. 3680, 3690, 3700, 3702 rue de la Montagne.* 15 mars 2010.

que les étapes subséquentes continuent de bénéficier d'une approche collaborative entre le propriétaire, son architecte et l'arrondissement.

Le CPM apprécie également que l'aménagement des espaces extérieurs diminue les superficies minéralisées en conservant des superficies non-construites appréciables en fond de lot et en remplaçant les espaces de stationnement de surface par des pelouses et des arbres. En effet, tel que constaté dans le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (2009, p. 55), la multiplication des interventions dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal entraîne « une transformation graduelle des paysages (...) et en viennent à réduire de façon notable la végétation et le caractère verdoyant des lieux, et génèrent un assèchement des sols par un excès de drainage ».

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis favorable sur la proposition de redéveloppement de la propriété regroupant les maisons situées aux 3680-3702 de la Montagne.

La présidente,

Original signé

Marie Lessard

Le 20 mars 2012.