

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 construction – 2901, boulevard Gouin Est

A12-AC-01

Localisation :	Arrondissement d'Achues-Cartierville
Reconnaissance municipale :	Site du patrimoine de l'Ancien-village-du-Sault-au-Récollet Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Ancien village du Sault-au-Récollet
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis à la demande de l'arrondissement d'Achues – Cartierville, le projet comportant la démolition d'un bâtiment situé dans le site du patrimoine de l'Ancien-village-du-Sault-au-Récollet.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à démolir l'immeuble existant pour le remplacer par un immeuble de 28 logements en copropriété répartis sur deux étages dans la partie avant et trois étages à l'arrière (en raison de l'importante dénivellation du terrain vers la rivière des Prairies) et un stationnement intérieur de 20 places en sous-sol.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme doit donner son avis au conseil d'arrondissement.

HISTORIQUE DES LIEUX¹

En 1767, Louis Dagenais, agriculteur, acquiert une terre dans la paroisse du Sault-au-Récollet. Quatorze ans plus tard, un recensement mentionne la présence d'une maison, d'une grange et d'une étable sur la terre de trois arpents sur

¹ Principale source : Ville de Montréal, Division de l'expertise en patrimoine et de la toponymie, avril 2012. *Énoncé d'intérêt patrimonial – site du 2901 Gouin Est.*

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

trente-cinq. Une maison de pierre faisant face à l'immeuble à l'étude sur le côté sud du boulevard Gouin, au numéro civique 2900, a été construite entre l'année d'acquisition de la terre par Louis Dagenais et celle de la cession de la terre à son fils (1807). En 1896, une desserte ferroviaire entre le centre-ville et le Sault-au-Récollet contribue à faire du boulevard Gouin une destination prisée pour la promenade et la villégiature. En 1907, la terre de François Dagenais (petit-fils de Louis Dagenais) est vendue par sa veuve à un homme d'affaires qui procède à une importante opération immobilière sous le nom de la Compagnie des Boulevards. La maison située au 2901, boulevard Gouin Est aurait été construite en 1910 et occupée par divers propriétaires jusqu'à son achat par l'Épiscopat de Montréal en 1956, qui y implante le Foyer de Mariebourg inc. Le bâtiment aurait été utilisé comme orphelinat pendant une période de dix ans, puis pour les besoins de l'Institut de psychologie de l'Université de Montréal durant la décennie suivante. Les activités du Centre Mariebourg, « un organisme communautaire de Montréal-Nord qui a pour mission de prévenir l'émergence des problèmes psychosociaux auprès des enfants de 6 à 12 ans »², débutent en 1976. Les principales modifications au bâtiment débutent probablement à cette époque, notamment un agrandissement du côté ouest. Également en 1976, la Ville acquiert des terrains au nord et à l'ouest de la propriété pour créer le parc-nature de l'Ile-de-la-Visitation. En 1992, le site du patrimoine de l'Ancien-Village-du-Sault-au-Récollet, qui inclut la propriété, est constitué en vertu de la Loi sur les biens culturels. Le Centre Mariebourg, devenu en 2005 l'Institut Pacifique, met la propriété en vente en 2011.

CONTEXTE

Le projet a été déposé à l'arrondissement à l'automne 2011. Outre la démolition de l'immeuble existant qui demande un avis du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), le projet de construction doit être évalué selon la procédure de projet particulier de construction, de modification ou de modification d'un immeuble. En effet, il déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement qui prescrit un maximum de trois unités de logement dans le secteur de zonage résidentiel où est située cette propriété, alors qu'il en propose 28. Il déroge aussi, mais de façon moins importante, à certaines règles d'implantation et à la hauteur.

Lorsqu'en novembre 2011 l'arrondissement l'a informé du projet, le CPM a demandé qu'une étude patrimoniale soit réalisée afin d'être en mesure de se prononcer sur la demande de démolition. Une étude patrimoniale, datée du 24 janvier 2012, a été réalisée par Colin Fraser architecte pour le compte du promoteur, concluant à l'absence d'intérêt de l'immeuble en soi et par rapport au secteur, et jugeant que sa démolition serait appropriée. Entretemps, un changement a été apporté au règlement de la Ville sur le CPM pour exiger qu'un énoncé d'intérêt patrimonial soit produit lorsque certains types de projet sont soumis à l'avis du CPM, dont les démolitions dans un site du patrimoine. L'énoncé d'intérêt patrimonial de la propriété, réalisé par des professionnels de la Division de l'expertise en patrimoine et de la toponymie et de l'arrondissement, a par la suite été réalisé (daté du 10 avril 2012), complétant les informations manquantes dans l'étude du promoteur et rendant compte de la valeur patrimoniale du lieu et des éléments caractéristiques contribuant à cette valeur. Le projet n'a toutefois pas été modifié.

² www.institutpacifique.com/a-propos/mot-de-la-presidente/ (page consultée le 18 avril 2012)

ÉNONCÉ D'INTÉRÊT PATRIMONIAL³

Tel qu'indiqué dans la synthèse de l'énoncé d'intérêt patrimonial (p. 2), « (l)'intérêt patrimonial du site du 2901 Gouin Est repose sur ses valeurs paysagères et historiques et le lien étroit qui les unit. La présence de cette maison s'inscrit dans le contexte historique de développement des zones riveraines de Montréal valorisées dès le milieu du XIXe siècle pour leurs bienfaits sur la santé et la qualité de leurs paysages et soutenu par le développement du réseau ferroviaire. Avec ses voisines et la maison Louis-Dagenais, elle forme un ensemble harmonieux aux limites du site du patrimoine du village du Sault-au-Récollet et témoigne de la transformation d'un espace rural en lieu de villégiature, puis en municipalité de banlieue et ensuite en quartier urbain. L'environnement naturel du parc-nature de l'île de la Visitation ceinturant la propriété sur deux côtés ainsi que la sinuosité du boulevard Gouin confèrent un caractère champêtre au lieu, en accord avec son histoire. »

L'énoncé comprend non seulement les valeurs patrimoniales – paysagères et historiques - mais aussi les éléments caractéristiques exprimant ces valeurs. Ces éléments sont résumés ci-contre :

1. La valeur paysagère et urbaine s'exprime par :

- la proximité de l'environnement boisé du parc-nature adjacent;
- la topographie en pente douce du site qui assure une continuité avec le parc et la rivière;
- les arbres d'alignement le long du boulevard Gouin, qui contribuent au caractère du parcours riverain;
- la présence de bâtiments issus de différentes époques;
- la typologie pavillonnaire caractéristique du secteur;
- la grande taille des lots qui permet des espaces libres, des aménagements paysagers et des arbres autour des constructions;
- la volumétrie du bâtiment initial s'harmonisant avec celle des autres bâtiments du secteur (gabarit, hauteur, toit en pente);
- la relation de frontalité avec le boulevard Gouin.

2. La valeur historique se manifeste par :

- la relation visuelle avec la maison Louis-Dagenais à laquelle le site est historiquement lié;
- la topographie en pente douce vers la rivière en continuité avec le site de la maison Louis-Dagenais;
- la grande taille du lot typique des lotissements riverains de la fin du XIXe siècle et du début du XXe;
- la typologie pavillonnaire caractéristique du secteur.

³ Source : voir note 1.

ANALYSE DU PROJET

Lors de sa réunion du 16 avril 2012, le Conseil du patrimoine de Montréal a reçu des représentants de l'arrondissement d'Achats-Cartierville, accompagnés d'une architecte de la Division de l'expertise en patrimoine et de la toponymie (pour le volet « énoncé d'intérêt patrimonial »), ainsi que les requérants et leurs consultants. L'analyse du CPM s'appuie sur les informations reçues lors de la rencontre et contenues dans les documents de référence, soit le contexte réglementaire, l'étude patrimoniale effectuée pour le promoteur et le projet de remplacement, ainsi que sur l'énoncé d'intérêt patrimonial.

La présente analyse porte sur (1) la démolition (2) le projet de remplacement et (3) le voisinage du parc-nature.

1. La démolition

Le CPM a reçu peu d'indications sur les motifs justifiant la démolition alors qu'il doit se prononcer sur cette dernière. Notamment, il n'a aucune information sur l'intérieur de l'immeuble. L'étude patrimoniale du promoteur fait valoir, mais sans références ou illustrations à l'appui, que celui-ci a été transformé de façon majeure, de sorte que les caractéristiques architecturales d'origine ne sont plus perceptibles, et qu'il présente de nombreuses déficiences⁴. Le CPM estime qu'il ne faut pas confondre l'état de vétusté et la valeur patrimoniale mais l'énoncé d'intérêt patrimonial réalisé pour la propriété n'aborde pas explicitement la valeur patrimoniale du bâtiment. Tout en concluant qu'il nécessite davantage d'informations à cet égard, le CPM est au moins en mesure d'évaluer si le projet de remplacement maintient les valeurs historique et paysagère du lieu.

2. Le projet de remplacement

L'énoncé d'intérêt patrimonial fait clairement valoir que ces valeurs historique et paysagère sont très largement reliées au caractère homogène du secteur, caractère qui a perduré dans le temps malgré les modifications au cadre bâti. Celui-ci est d'abord attribuable aux caractéristiques du domaine public et, en particulier, à la sinuosité et l'étroitesse du boulevard Gouin (de surcroît axe fondateur de Montréal) et à l'importante végétation (les arbres d'alignement du boulevard Gouin et ceux du parc-nature). Il l'est aussi à celles du domaine privé, soit la grande taille des lots riverains typiques de la fin du XIXe siècle du début du XXe et l'importante marge de recul des bâtiments produisant un large front peu dense sur le boulevard Gouin ainsi que la similitude de la volumétrie de ces bâtiments et leur implantation pavillonnaire. L'examen des caractéristiques typomorphologiques du secteur, à une échelle plus large, renforce ces constats. Bien que la largeur de la propriété corresponde à deux lots et que le terrain, largement utilisé à des fins de stationnement, ait trop été minéralisé, l'implantation pavillonnaire de l'immeuble est typique du secteur et le bâtiment initial est en harmonie avec les autres bâtiments sur le plan volumétrique, tel que le souligne l'énoncé d'intérêt patrimonial. L'immeuble proposé ne possède pas ces caractéristiques, au contraire. Avec son implantation très près de la rue, par sa grande taille qu'accentue son style monumental, il se démarque fortement de son contexte. De plus, ce caractère monumental sera éminemment perceptible du boulevard Gouin et de la rue J.-J.-Gagnier, dont il ferme la

⁴ Colin Fraser architecte, *L'INSTITUT PACIFIQUE - CENTRE MARIEBOURG 2901, boulevard Gouin est, Montréal - étude patrimoniale*, 24 janvier 2012, p. 25.

perspective. Enfin, par sa grande profondeur, il créera aussi des vues vers la propriété adjacente à l'est, qui seront très difficiles à filtrer et, à l'ouest vers le parc-nature. Aussi, le CPM estime que son impact visuel devrait être réduit, par une marge de recul plus grande et un taux d'implantation plus réduit et également par un volume articulé pour donner l'impression qu'il s'agit de deux bâtiments jumelés.

3. Le voisinage du parc-nature

Le CPM estime que le voisinage immédiat du parc-nature de l'Île-de-la-Visitation mérite considération. En effet, l'interface entre le parc et la propriété, l'impact de la topographie sur les ambiances, la localisation des sentiers formant en été comme en hiver une grande boucle de promenade localisée à proximité immédiate de la propriété, la distance appréciable séparant les maisons en bordure du parc de ce dernier sont des caractéristiques qui auraient dû influencer le projet. Or, l'immeuble proposé sera perçu des sentiers et accès au parc-nature, particulièrement en l'absence du couvert végétal durant les mois hivernaux. De plus, sa grande emprise au sol résultant en des espaces extérieurs étriqués, le parc pourrait se voir approprié par les résidents des 28 logements. Dans ce contexte, on peut comprendre que la Direction des grands parcs et du verdissement de la Ville de Montréal ait avisé l'arrondissement que les futurs résidents ne peuvent s'attendre à ce que les abords de la propriété soient conservés dans l'état actuel à long terme. Ainsi, si nécessaire, des écrans végétaux pourraient être installés le long de cette propriété pour atténuer son impact sur les ambiances du parc. Le CPM s'étonne que le domaine public doive s'adapter au voisinage d'une propriété privée et non l'inverse, d'autant plus que la qualité du parc contribue notablement à l'attractivité du projet résidentiel.

Pour conclure

Qu'on examine le projet proposé à l'échelle du site ou à celle du secteur plus vaste dans lequel il s'inscrit, on constate qu'il ne respecte ni les caractéristiques typomorphologiques ni les valeurs patrimoniales. Le grand nombre de logements proposés, soit 28 plutôt que le maximum de 3 autorisés, et l'exceptionnelle emprise au sol qui en résulte excèdent de beaucoup la capacité d'accueil de la propriété. De plus, alors qu'il exige des dérogations majeures, le projet de remplacement n'améliore pas la situation existante. Il constituerait en outre un précédent majeur, suggérant à d'autres promoteurs de substituer à d'autres petits immeubles du site patrimoine de l'Ancien-Village-du-Sault-au-Récollet des immeubles du même genre, incompatibles avec ce milieu.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le CPM émet un avis négatif à la demande de démolition de l'immeuble situé dans le site du patrimoine de l'Ancien-Village-du-Sault-au-Récollet. Deux raisons motivent cette recommandation. La première est que la démonstration du bien-fondé de la démolition n'a pas été faite. La deuxième tient au projet de remplacement, qui ne respecte ni le caractère du milieu d'insertion ni la capacité d'accueil du site alors qu'il exige des dérogations majeures au règlement d'urbanisme. Le CPM estime que le projet constituerait un précédent injustifié.

Le CPM recommande à l'arrondissement de s'assurer que les choix quant au futur de la propriété soient faits dans le respect de ses valeurs patrimoniales, tant historiques que paysagères, et notamment quant à sa contribution à

l'ensemble harmonieux qu'elle forme avec ses voisines aux limites est du site du patrimoine de l'Ancien-Village-du-Sault-au-Récollet et à son respect de la valeur paysagère du parc-nature de l'Île-de-la-Visitation. Ainsi, s'il s'avère que le bâtiment existant puisse être démoli, le nouveau bâtiment doit s'inscrire en continuité avec ses voisins à l'est. À cet effet, il doit avoir la même marge de recul, la même hauteur en façade du boulevard Gouin et sa façade doit être articulée pour donner une impression de deux bâtiments jumelés. Il doit en outre proposer des espaces extérieurs de qualité. Il doit enfin produire un impact minimal sur l'ambiance du boulevard Gouin et du parc-nature et des simulations visuelles à partir de points d'observation significatifs devraient en faire la démonstration.

La présidente,

Original signé

Marie Lessard

Le 23 avril 2012.