

**James Bond**  
2004-07-31 16:07

Pour : plandurbanisme.ocpm@ville.montreal.qc.ca  
cc :  
Objet : Memoire boul Gouin Pierrefonds - Plan d'urbanisme

---

Although the nominal deadline passed for public consultation to the Master Plan, please find a memoire pertaining to Pierrefonds patrimony. It took longer than the deadline to evaluate the plan in this context and certain information came to light during a meeting with the Division of Patrimony & Toponymy (303 Notre Dame) during July. This information and certain aspects of the plan as it pertains to Pierrefonds could have significant effects on the quality of life here. My neighbours and I would really like it if you can add this memoir to the public comments collected for the Master Plan. To follow: signatures of neighbours "joining" the memoire

Ci-bas le texte couverture du doc. attache. A suivre, signatures des voisins.

**Mémoire concernant : Plan d'Urbanisme, Montréal, Arrondissement de Pierrefonds**

De : James Bond, propriétaire 12679 Gouin Ouest (maison Charles Richer, dit Louveteau) et d'autres propriétaires du secteur;

Contexte: En tant que propriétaires de maison dans le secteur, nous sommes concernés par l'identification et la protection prévue par le Patrimoine dans le Plan d'Urbanisme.

Opinions sur l'ensemble du projet : En général, le Plan d'Urbanisme - Montréal reconnaît, dans une façon systématique, le patrimoine. Les chapitres traitants l'arrondissement de Pierrefonds sont moins précis à cet égard.

Les préoccupations liées au projet : A voir ci-dessous

Les suggestions et les commentaires pour améliorer le projet : A voir ci-dessous

Le texte original anglais est à la fin.

James Bond  
12679 Gouin Ouest

CC : Jean-François Gravel  
Architecte et chef de division  
Patrimoine et toponymie  
Service de développement économique et développement urbain  
303 Notre Dame est  
Montréal H2Y 3Y8  
[jgravel@ville.montreal.qc.ca](mailto:jgravel@ville.montreal.qc.ca)

Fabienne Labouly, Urbaniste  
Arrondissement Pierrefonds-Senneville

Ville de Montreal



MemoireBoulGouinPfds2.d

## **Mémoire concernant : Plan d'Urbanisme, Montréal, Arrondissement de Pierrefonds**

### **Résumé, Les préoccupations liées au projet**

Le Plan d'Urbanisme, Montréal inclut certaines sections décrivant le « patrimoine bâti » pour chaque arrondissement. Ce mémoire présente des commentaires concernant une partie de l'arrondissement de Pierrefonds. Le résumé présente trois points clés sous forme d'observations et de recommandations à. L'essence de ce discours : le Plan d'Urbanisme de Pierrefonds manque de détails au niveau de l'identification du patrimoine et offre une protection inférieure vis-à-vis d'autres arrondissements ayant des valeurs comparables. Le Plan d'Urbanisme doit bien identifier notre patrimoine bâti; Le zonage, l'interdiction de la démolition, le développement et les activités reliées dépendent tous du Plan d'Urbanisme.

Sans un inventaire complet et des aires de protection, Pierrefonds perdra encore plus de son héritage et deviendra un endroit encore moins agréable. Tout particulièrement à Pierrefonds, les résidents du boulevard Gouin ont vécu toutes sortes de changements de zonage, démolitions, surcroissance en hauteur afin de favoriser aux maximum la densité d'habitation sur les lots vides restants. Les travaux en cours ne sont absolument pas en harmonie avec le patrimoine bâti. Le Plan d'Urbanisme doit apporter de l'ordre à cette situation lamentable.

Grâce à l'identification patrimoniale, la protection, et une planification cohérente ainsi qu'à un effort de développement des lots restants sur le boulevard Gouin respectueux du patrimoine, une architecture plus harmonieuse se développera et le quartier sera agréable pour tous les résidents.

## **Commentaires et Suggestions**

### Observation 1:

Les "documents connexes" au Plan d'Urbanisme incluent ceux préparés par la Division du Patrimoine et de la Toponymie identifiant les tracés fondateurs d'intérêt patrimonial (de l'Évaluation du patrimoine urbain). Presque partout sur l'île, les cartes montrent le boulevard Gouin comme étant un tracé fondateur d'intérêt patrimonial (points verts). Étrangement, pour l'arrondissement de Pierrefonds, la carte n'indique pas le boulevard Gouin nulle part comme tracé fondateur d'intérêt patrimonial.

### Recommandation 1:

Concernant le patrimoine dans la ville de Pierrefonds, les cartes appropriées devraient indiquer le boulevard Gouin comme tracé fondateur d'intérêt patrimonial à partir du boulevard des Sources, vers l'ouest à Sainte-Geneviève et de là jusqu'à Senneville. Cette partie du boulevard Gouin suit son tracé d'origine et se compose d'une rue étroite avec de nombreuses maisons patrimoniales et autres structures de valeur et d'intérêt exceptionnels. La comparaison avec d'autres arrondissements en termes d'utilisation mixte et développement inesthétique prouve que la section omise (tout Pierrefonds) de la désignation « tracé fondateur d'intérêt patrimonial » a un meilleur potentiel que beaucoup de secteurs inclus dans les autres arrondissements. La désignation comme « tracé fondateur d'intérêt patrimonial » donnera au service de planification de l'arrondissement de Pierrefonds plus de contrôle pour s'assurer que le futur développement le long du boulevard Gouin ira en s'améliorant plutôt que de continuer à se dégrader.

### Observation 2:

Les "documents connexes" au Plan d'Urbanisme et les cartes avec le Plan indiquent le repérage des secteurs du patrimoine bâti. Les cartes ne montrent que deux secteurs pour Pierrefonds, aux extrémités est et ouest du territoire, et cela, bien que le rapport cite les nombreuses maisons et établissements de valeur exceptionnel et d'intérêt patrimonial dans Pierrefonds centre. Plusieurs autres secteurs le long de boulevard Gouin ont des groupes de maisons anciennes, y compris des maisons d'intérêt patrimonial. Par exemple, le secteur entre les rues Bastien et Fredmir comprend huit maisons de valeur patrimoniale ("exceptionnel" et "intérêt") ainsi que plusieurs emplacements d'intérêt patrimonial non identifiés.

### Recommandation 2:

La carte, « Le Patrimoine Bâti » de Pierrefonds, devrait inclure les secteurs additionnels indiqués par les catégories "secteur du patrimoine exceptionnel" et "secteur du patrimoine intéressant". En particulier, on devrait identifier un secteur le long de Gouin, de la rue Dresden à la rue Fredmir, y compris la longueur de la rue Lavoie. Ceci identifierait l'agglomération des maisons déjà citées dans les documents du plan, y compris une maison exceptionnelle, et sept maisons intéressantes. Aussi, ce secteur inclut six structures qui selon des documents du plan devrait être considérées comme intéressantes (voir les prochains paragraphes), et l'intersection jusqu'à maintenant non reconnue d'une ancienne route, y compris les murs de pierre originaux. C'était l'intersection de Gouin (Chemin

du Roi) et de la seule route menant au bord de l'eau dans ce secteur. Les cartes les plus anciennes montrent cette route. Le développement d'après-guerre (WWII) au nord de Gouin a effacé tout le reste ; la rue Perron actuelle s'aligne plus ou moins avec cette route d'antan sur une partie de sa longueur.

La carte du patrimoine bâti pourrait également inclure d'autres secteurs le long de Gouin dans Pierrefonds ; ceux-ci incluent de la rue Fox jusqu'au boulevard Jacques Bizard (2 exceptionnelles, 3 maisons intéressantes), du côté ouest de Sainte-Geneviève jusqu'à Senneville et le secteur du boulevard Lalande. La section de Gouin entre la rue Fox et le boulevard Jacques Bizard inclut la maison McConnell, déplacée à grands frais depuis Pierrefonds ouest et qui sert maintenant de Centre Culturel.

### Observation 3:

La liste des « valeurs exceptionnelles » et « valeurs intéressantes » semble omettre quelques structures d'importance particulière dans le secteur de Valois et de Gouin. D'intérêt particulier : la vieille maison « d'école d'une-pièce » située à 12567 Gouin et le « Huile et Bois Richer » au 12584 Gouin. Des maisons plus anciennes seraient également à inclure : 12520, 12480, 12471, 12315, Gouin ouest. L'inventaire semble également oublier une maison de valeur exceptionnelle (généralement montrée dans tous les inventaires patrimoniaux depuis plusieurs d'années) celle-ci située à 4971 Bastien, près de Gouin.

### Recommandation 3:

La liste du patrimoine exceptionnel et intéressant devrait inclure les adresses suivantes : 12567, 12584, 12520, 12480, 12471, 12315 Gouin et 4971 Bastien. La maison d'école au 12567 est d'intérêt exceptionnel ; tous les résidents d'autrefois sont allés à cette école. La génération actuelle va à la garderie ici de nos jours – sa vocation : Garderie Amour Maternelle ! Naturellement, créer un secteur patrimonial entre Dresden et Fredmir le long de Gouin et la rue Lavoie inclurait toutes ces structures.

Selected Points Depicted and Elaborated – Points particuliers en photo et commentaires

Gouin Views



At Valois, looking east, à l'est



At Valois, looking west, à l'ouest



View of 12662 Gouin W. Vacant lots to east and west of the property. The Master Plan should set the foundation that these lots develop with architecture and density harmonious with the surroundings.

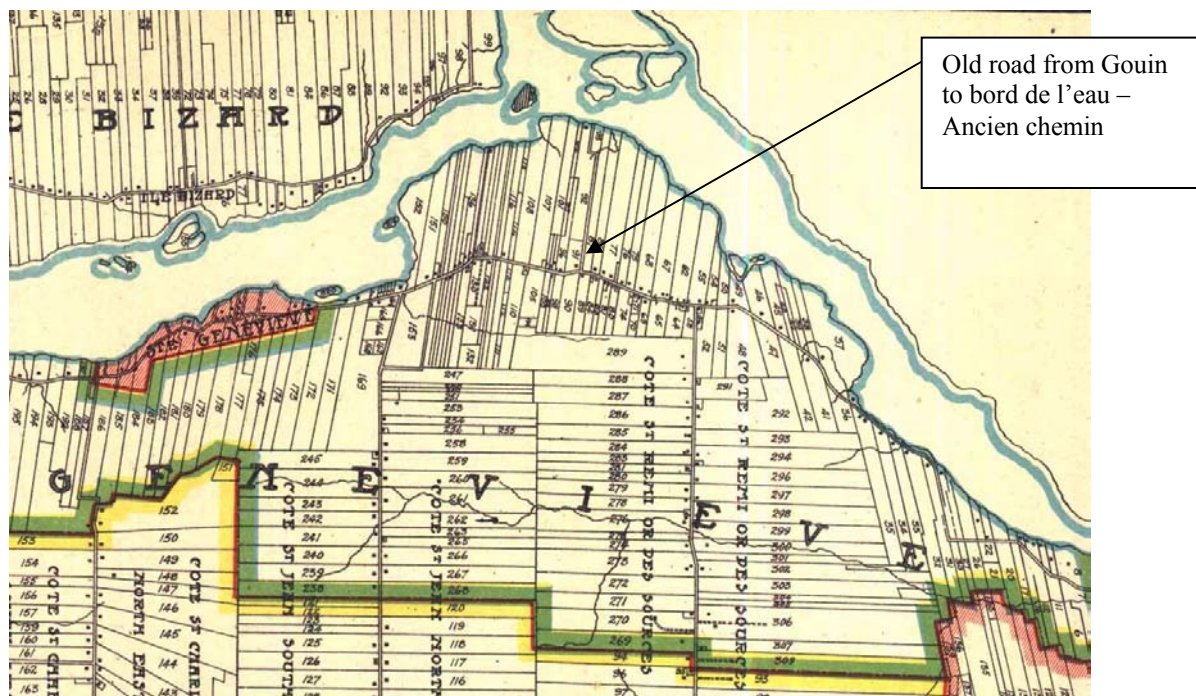
Vue, du 12662 Gouin O. Lots vides à l'est et à l'ouest. Le plan d'urbanisme devrait définir un contexte afin que les développements futurs soient conformes en terme d'intégration architecturale et de densité d'habitation.



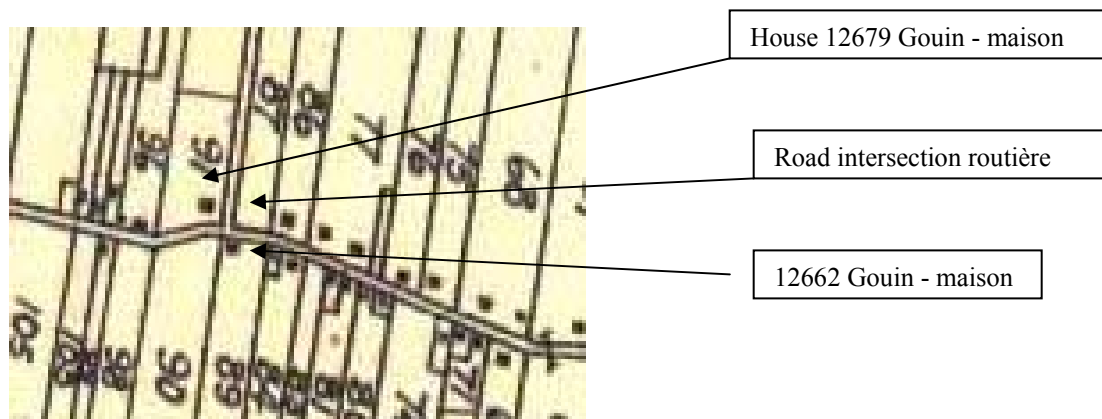
Old “one-room” school house, located at Gouin and Valois (12567 Gouin West). The local families schooled here from the 1930’s to the 1960’s.

L’ancien école à Gouin et Valois (12567 Gouin ouest). Les familles dans coin allait à l’école ici, des années trentes jusqu’aux années soixantes.

## Road Intersection – Intersection Routière



Extract of map Atlas of the Island and City of Montréal and Ile Bizard / by A.R. Pinsonault - [1907], Bibliothèque Nationale du Québec



Detail of map, showing road intersection – Intersection routière (détail).

This information came to light during a meeting, July 2004, with *division Toponymie et Patrimoine*, 303 rue Notre Dame. Ces informations ont été découvertes pendant une réunion avec la division du Patrimoine et de la Toponymie, 303 rue Notre Dame, juillet 2004.



Old road intersection, looking north, between 12679 and 12661 Gouin (west of Valois).



Map André Jobin 1834, showing road intersection, copy obtained from Évaluation Patrimoniale d'arrondissement de Pierrefonds – Carte André Jobin, 1834 montrant l'intersection routière.

## **Memoir concerning Montreal Master Plan, Pierrefonds Borough**

### **Summary – Points related to the project**

The Proposed Montreal master plan includes specific sections describing patrimonial culture in each borough. This memoir comments on the sections pertaining to Pierrefonds. The summary presents the key points as a series of three observations and related recommendations. The essence of this discussion: the Master Plan patrimonial identification and protection for the Pierrefonds borough lacks significant details and seems to offer less protection than other boroughs with comparable cultural features. The Master Plan must well identify our built cultural heritage; zoning, development, prohibiting demolitions and related activities all start from the Master Plan.

Without a thorough inventory and protection areas, Pierrefonds will lose ever more heritage and end up an ever less agreeable place to live. Particularly in Pierrefonds, residents along Gouin Boulevard have seen incessant zoning changes, demolitions, height-increase allowances pertaining to squeezing the highest density possible onto the remaining empty lots. The work going in has absolutely no harmony with the built heritage. The Master Plan must bring some order to this.

With patrimonial identification, protection, coherent planning and an effort to develop remaining parcels along Gouin Boulevard in a way to respect nearby built heritage, an architecturally harmonious, agreeable area can result.



## **Commentary and Suggestions**

### Observation 1:

The “accompanying documents” to the Master Plan include those prepared by the Montreal Heritage and Toponymy Division identifying Patrimonial routes (*Évaluation du patrimoine urbain*). Almost everywhere on the island, the maps show Gouin Boulevard as a Patrimonial Route (symbol green dots – *Tracé fondateur d’intérêt patrimonial*). Strangely, for the Pierrefonds borough, the maps do not show Gouin Boulevard as a Patrimonial Route.

### Recommendation 1:

Regarding heritage in the Pierrefonds borough, the relevant maps should show Gouin Boulevard as a Patrimonial Route, from Boulevard des Sources, west to Ste-Genevieve and from there to Senneville. This portion of Gouin Boulevard follows its original path and consists of a narrow street with numerous patrimonial houses and other structures of exceptional value and interest along it. The relative comparison with other boroughs in terms of mixed use and unsightly development shows that the section omitted (all of Pierrefonds) from the Patrimonial Route designation has better character than many included areas in the other boroughs. Designation as a Patrimonial Route will give the Pierrefonds borough planning department more control to assure that future development along Gouin Boulevard improves on its aspect rather than continuing to degrade it.

### Observation 2:

Both the “accompanying documents” and the borough plan show areas of built heritage. The maps show little for Pierrefonds, although the report cites numerous houses and institutions of patrimonial interest in central Pierrefonds. The maps show only two areas in the extreme east and west of Pierrefonds. Several other areas along Gouin Boulevard have groups of older houses, including houses of patrimonial interest. For example, the area between Bastien and Fredmir streets has 8 houses of patrimonial value (“exceptional” and “interest”) as well as several sites of patrimonial interest not identified.

### Recommendation 2:

The map for Pierrefonds, “Built Heritage”, should include additional shaded areas of the categories “Sector of Exceptional Heritage” and “Sector of Interesting Heritage”. In particular, it should identify the sector along Gouin from Dresden Street to Fredmir Street, including the length of Lavoie Street. This would recognize the agglomeration of houses already cited in the plan documents, including one exceptional house, seven interesting houses. As well, this area includes six structures that plan documents should considered as interesting (see next paragraphs) and a hitherto unrecognized road intersection, including the original stone walls, that was the intersection of Gouin (Chemin du Roi) and the only road leading to the river bank in this sector. The very oldest maps show this road. Post-WWII development north of Gouin obliterated all the rest of it; modern-day Perron Street aligns roughly with this original road for part of its length.

The map of Built Heritage could easily include other stretches of Gouin in Pierrefonds; these include from Fox Street to Jacques Bizard (2 exceptional, 3 interesting houses), from the west side of Ste-Genevieve to Senneville and the area of Lalande Boulevard. The section of Gouin from Fox Street to Jacques Bizard includes the McConnell house, moved at great expense from west Pierrefonds and now used a cultural center.

### Observation 3:

The list of Significant Architecture and Heritage buildings seems to miss some structures of particular significance in the area of Valois and Gouin. Of particular interest: the old “one-room” school house 12567 Gouin and the Richer “Huile et Bois” at 12584 Gouin. Older houses also includable: 12520, 12480, 12471, 12315, all Gouin West. The inventory also seems to miss a house of exceptional value (generally shown in all patrimonial inventories for many years) this located at 4971 Bastien, near Gouin.

### Recommendation 3:

The list of exceptional and interesting heritage should include 12567, 12584, 12520, 12480, 12471, 12315 Gouin and 4971 Bastien. The school house at 12567 is of exceptional interest; all the old-time residents attended school here. The current generation attends day care here these days – its current vocation: Garderie Amour Maternelle! Of course, creating sector of exceptional/interesting Heritage between Dresden and Fredmir along Gouin and including Lavoie would include all these structures.