

Avis émis le : **11-12-2006**
Numéro du dossier : **A06-PR-04**

Conformément à :

- _ la réglementation du Conseil du patrimoine de Montréal (règlements 02-136 et 02-136-1),
- _ la Loi sur les biens culturels (chapitre IV),
- _ l'article 89,5 de la Charte de la Ville de Montréal.

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis.

DEMANDEUR D'AVIS

Nom : DAUSE
Personne contact : Pierre Rochon
Adresse : 13665, boul. de Pierrefonds
Arrondissement : Pierrefonds-Roxboro
Code postal : H9A 2Z4
Téléphone :
Télécopieur :
Courriel : urbanisme.developpement@pierrefonds-roxboro.qc.ca

LIEU VISÉ

Bâtiment ou site visé : Écoterritoire les rapides du Cheval-Blanc
Adresse :
Arrondissement : Pierrefonds-Roxboro
Lot (s) : 3 093 114, 1 170 759 et adjacents
Statut juridique :
- Provincial : Zone inondable au nord
- Municipal :
- Fédéral :
Autre reconnaissance : Écoterritoire les rapides du Cheval-Blanc

NATURE DES TRAVAUX

Développement résidentiel avec nouvelles rues.

AUTRES INSTANCES

Le projet sera soumis au CCU de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro.

Le projet a reçu une intervention du Conseil d'agglomération pour retirer les lots à construire de la liste des lots des écoterritoires qui sont de compétence d'agglomération (1062863009).

HISTORIQUE

Le 17 octobre 2006, une présentation formelle du projet était faite au comité d'avis du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) par le Groupe Grilli et Daniel Arbour et Associés. Étaient présents à cette rencontre l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et la Direction des sports, des parcs et des espaces verts de la Ville de Montréal qui ont présenté l'historique du dossier, le cheminement des négociations menées jusqu'à maintenant ainsi que les enjeux naturels à considérer. Le CPM émettait le 1^{er} novembre 2006 un avis à deux volets pour ce projet. Il était favorable quant à la localisation du projet, mais plusieurs pistes d'amélioration étaient identifiées pour mieux l'intégrer à son environnement (avis A06-PS-03). En parallèle à cette évaluation du CPM, l'ombudsman de la Ville de Montréal s'est penché sur le sujet à la requête de la Coalition Verte. En substance, l'ombudsman encourageait l'arrondissement et le promoteur à considérer les recommandations du CPM (8 novembre 2006).

Ainsi, le Groupe Grilli, Daniel Arbour et Associés, l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et la Direction des sports, des parcs et des espaces verts de la Ville de Montréal ont fait la présentation d'une nouvelle version du projet au CPM, le 7 décembre 2006. Seul l'aspect de l'intégration du projet à son environnement sera traité dans ce second avis. Il doit donc être considéré en complément de l'avis A06-PR-03 et le lecteur est invité à se référer à ce premier avis pour une compréhension complète de l'analyse.

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet consiste au développement d'un nouveau secteur résidentiel de 251 unités d'habitation : 140 condos 4 étages, 40 maisons de ville, 41 maisons latérales-3 et 30 maisons unifamiliales. Le projet s'étend sur 9,97 ha. L'architecture proposée repose principalement sur l'emploi de pierres, de briques et de clin de bois.

Le projet comprend l'ouverture de quatre rues, le développement d'infrastructures de service (eau, égout, électricité, gaz), des aménagements paysagers publics et un parc de proximité. Les aménagements paysagers publics et privés feront un rappel du milieu naturel voisin par un usage d'espèces indigènes au lieu. Un rappel du passé agricole est aussi proposé par le maintien et la relocalisation des murs de pierres des champs et par une orientation des rues qui épouse à peu de chose près l'orientation des terres agricoles.

ANALYSE DU PROJET

L'analyse, pour cet avis, se base sur les informations citées à l'avis A06-PR-03, en plus des documents déposés lors de la rencontre du 7 décembre 2006 :

- Liste des espèces floristiques indigènes typiques du secteur à privilégier pour les plantations dans le projet Domaine des Brises, Groupe Grilli, tiré de Genivar, janvier 2003;
- Inventaires hivernaux de la végétation et de la faune dans le secteur du projet de développement domiciliaire domaine de la brise, Genivar, janvier 2003;
- Projet Rapides-du-Cheval-Blanc – Description de la végétation et de la faune, Environnement Nordique, septembre 2006;
- Domaine des brises – Plan d'aménagement d'ensemble (PAE #3), Daniel Arbour & Associés, décembre 2006;
- Surveillance environnementale lors des travaux d'excavation, lettre de Northex, 5 décembre 2006;
- Plan concept de mise en valeur du projet de parc riverain – écoterritoire les rapides du Cheval-Blanc, DSPEV, 5 décembre 2006;
- Toponymie du domaine des brises, courriel du DAUSE Pierrefonds-Roxboro, 7 décembre 2006;
- Photomontage – Domaine des Brises.

Améliorations observées

Dans sa présente forme, le projet présente plusieurs améliorations et propose une cohabitation plus respectueuse avec le milieu naturel voisin et l'occupation passée du territoire.

Ainsi, le *Plan d'aménagement d'ensemble* promet le maintien des arbres et des alignements d'arbres existants, surtout dans les arrières lots. Il en va de même avec les murs de pierres des champs trouvés sur le site. Là où le maintien n'est pas techniquement possible, des efforts de plantation sont prévus avec des plantes indigènes au site et ce, pour les trois strates de végétation : arbres, arbustes et herbacées. D'ailleurs, soulignons à cet effet que l'aménagement du parc d'entrée semble proposer une plantation rappelant un champ en culture. Il est également proposé de reproduire des segments de murs de pierres des champs à même les aménagements paysagers privés et publics. Cependant nous tenons à rappeler au promoteur que ces murs avaient pour fonction d'établir des limites des champs de culture et étaient souvent distants les uns des autres. La reproduction de ces segments de murs n'a pas à être faite absolument à chaque lot mais, là où une délimitation doit être faite (ex. entre le développement et le futur parc). Pour ce qui est de l'impact sur la faune, les deux inventaires réalisés démontrent qu'il y aura peu d'impacts.

Parmi les autres améliorations, mentionnons la présence d'une surveillance environnementale lors des excavations pour faire face à toute nouvelle découverte de contamination. La réduction de la largeur de la route ceinturant le projet ainsi que l'emploi de fossés filtrants pour retourner l'eau de pluie de cette chaussée vers l'écosystème sont aussi au nombre des améliorations à noter.

Nous comprenons, que la question du potentiel archéologique du site est présentement sous examen et qu'un dialogue est amorcé entre la Direction de Montréal du ministère de la Culture et des Communications du Québec, la Direction des sports, des parcs et des espaces verts et l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro.

Architecture

Les nouvelles constructions proposées présentent toutes un retrait en second plan des garages ou sur le côté de la maison et des matériaux différents; principalement de pierre et bois. Selon les critères d'intégration, toutes les habitations ayant front sur la rivière (treize maisons de deux types) devraient être pourvues de grandes galeries

pour mieux apprécier la qualité du paysage. Les illustrations des différents types en page 13 et 14 du Plan d'aménagement d'ensemble ne présentent pas cette caractéristique. La liste des matériaux proposés en parement extérieur propose une gamme de matériaux naturels et un matériau d'imitation. Il serait nécessaire d'établir les limites d'utilisation de ces matériaux d'imitation (clin d'aluminium, panneaux rigides recouverts d'aggloméré, bardeaux d'asphalte).

Toponymie

Les propositions pour la nomination des nouvelles rues font référence directe aux arbres et plantes indigènes du site; du Sureau, de l'Armoise, de l'Achillée et de la Frénaie. Conformément à la Politique du patrimoine, adoptée en 2005 par la Ville de Montréal, les règles de dénomination devraient privilégier l'attribution de toponymes évoquant l'apport des Premières Nations, l'histoire des quartiers, la diversité ethnoculturelle ainsi que le patrimoine immatériel, entre autres les légendes (p. 56). Bien que ces noms aient été proposés par le comité de toponymie de l'arrondissement, le CPM s'interroge si des appellations liées à l'histoire du lieu n'auraient pas été plus appropriées. De plus, il n'existe aucun toponyme de ce type dans le secteur immédiat de l'arrondissement.

Considérations futures

Dans la nouvelle mouture de son projet, le promoteur s'engage à mettre en place plusieurs mesures devant garantir une meilleure intégration du Domaine des Brises au milieu environnant. Connaissant la sensibilité publique quant à ce projet, connaissant le contrôle parfois difficile de la chaîne des travaux à entreprendre et, sachant que le projet se réalisera sur une période relativement longue, il faudrait que l'arrondissement et la Direction des sports, des parcs et des espaces verts de la Ville de Montréal mettent sur pied un programme de suivi du projet pour pouvoir constater et communiquer la livraison des engagements pris.

Nous saluons le soin qui a été apporté à la configuration de la route longeant le futur parc-nature et qui doit limiter l'accessibilité au milieu naturel aux seules entrées du parc. Or, ces dernières ne sont pas encore identifiées et nous encourageons l'arrondissement et la Direction des sports, des parcs et des espaces verts de la Ville de Montréal à considérer un aménagement temporaire pour canaliser les visiteurs vers le parc du Rapide-du-Cheval-Blanc d'ici à ce que le futur parc-nature soit aménagé. Puisque le développement immobilier précède l'aménagement du parc, il serait essentiel que soient établies maintenant les bases communes quant aux besoins et à la facture de la signalétique nécessaire à l'un et à l'autre des projets.

Une autre considération est la pérennité des aménagements paysagers mis en place par le promoteur avec les espèces végétales indigènes à l'écoterritoire. Nous comprenons que l'arrondissement doit adopter un Plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) pour ce secteur qui fera référence à la liste des espèces végétales indigènes à employer.

Enfin, bien qu'il soit encore tôt dans le processus de conception, nous réitérons notre suggestion d'intégrer des considérations environnementales additionnelles dans le design des unités de logement pour une plus grande cohésion entre le bâti et le milieu naturel : installation d'équipements de moindre utilisation en eau, installation de foyers au gaz naturel certifiés par le EPA, option de géothermie, construction Novoclimat, prévision d'un éclairage extérieur qui n'augmentera pas la pollution lumineuse, voir : darksky.org/resources/, aménagements intérieurs prévus pour la collecte sélective, etc.

Avis du Conseil du patrimoine de Montréal

CONSIDÉRANT qu'il y a eu échange de terrain entre la ville et un promoteur privé devant permettre la constitution d'un parc-nature d'une superficie d'environ 44 hectares;

CONSIDÉRANT les nombreux ajustements faits au projet dans sa présentation au Conseil du patrimoine de Montréal le 7 décembre 2006;

CONSIDÉRANT que le Domaine des brises bénéficiera d'une plus value associée à son implantation à proximité immédiate d'un milieu naturel de grande qualité;

CONSIDÉRANT que le Domaine des Brises constituera *de facto* la porte d'entrée privilégiée au futur parc-nature;

CONSIDÉRANT que plusieurs éléments naturels et culturels d'intérêt se trouvent sur le site de développement et doivent être intégrés au projet;

CONSIDÉRANT que certaines espèces animales pourraient devoir faire l'objet d'une relocalisation;

CONSIDÉRANT qu'un risque non négligeable demeure quant à la condition des sols de remblais toujours présents;

CONSIDÉRANT que l'arrondissement doit faire adopter un Plan d'implantation et d'intégration architectural pour le secteur;

CONSIDÉRANT la sensibilité publique en regard de ce projet;

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis favorable au projet du Domaine des Brises dans la mesure où l'arrondissement et la Direction des sports, des parcs et des espaces verts de la Ville de Montréal prévoit la mise sur pied d'un comité de suivi du projet pour pouvoir constater et communiquer la livraison des engagements pris.



La présidente

Date : 11 décembre 2006