
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 31 JANVIER 2014.

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

55, 5^e Avenue Nord

A14-PR-01

Localisation : 55, 5e Avenue Nord, arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

Reconnaissance municipale : Écoterritoire *Les Rapides-du-Cheval-Blanc*

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis à la demande de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et pour les motifs suivants : la propriété est située dans un écoterritoire.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à implanter un bâtiment de trois étages et demi, comprenant 110 unités de logements et deux étages de stationnement en sous-sol, sur la portion constructible d'un terrain situé pour les trois quarts en zone inondable, en bordure de la Rivière-des-Prairies.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement doit transmettre ses recommandations au conseil d'arrondissement.

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX

Le site visé par le projet est situé au sein de l'écoterritoire *Les Rapides-du-Cheval-Blanc*, tel qu'identifié dans la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* adoptée en 2004 par la Ville de Montréal, qui cible plusieurs secteurs d'intervention, et notamment dix secteurs, appelés écoterritoires, à l'intérieur desquels la protection et la valorisation des espaces naturels ont été jugées prioritaires. Leur protection s'appuie sur la notion de réseau écologique, défini comme un espace naturel composé de trois types de zones : noyaux, tampons et couloirs écologiques.

Presque tout l'écoterritoire *Les Rapides-du-Cheval-Blanc* était occupé par des terres agricoles par le passé. On y décèle encore la trame de terres agricoles avec ses bordures d'arbres et quelques murs de pierres. Ce secteur est en grande partie couvert d'une vaste plaine inondable protégée par le Gouvernement du Québec.

*Règlement de la Ville de Montréal 02-136

Les objectifs de protection et de mise en valeur de cet écoterritoire, identifié dans la Politique, sont les suivants :

- Préserver un écosystème viable, autour d'un site panoramique unique donnant sur la rivière des Prairies, offrant un potentiel de parc régional.
- Préserver la grande biodiversité faunique et floristique du secteur tout en maximisant l'accessibilité aux rives.
- Maintenir un lien entre les zones de conservation et les trois parcs riverains actuels (parc de l'île de Roxboro, parc des Rapides-du-Cheval-Blanc et parc des Arbres).

En 2009, un règlement établissant le parc-nature des Rapides-du-Cheval-Blanc a été adopté. Celui-ci comprendra les trois parcs riverains existants et s'étendra, à terme, sur plus de 40 ha et 3 km de rive.

Plusieurs négociations ont eu lieu ou sont encore en cours entre la Ville et les propriétaires des divers lots constituant l'écoterritoire *Les Rapides-du-Cheval-Blanc*, pour des échanges ou des acquisitions de terrains en vue de les intégrer au futur parc-nature. La Direction des grands parcs et du verdissement poursuit l'objectif de produire un plan directeur du parc-nature en vue de son ouverture au public. Les aménagements prévus (sentiers, bâtiment d'accueil, stationnement, etc.) devront tenir compte de la fragilité du site, étroit et comprenant une importante superficie de milieux humides riverains. À cette fin, des inventaires biophysiques détaillés et un plan d'aménagement du parc devront être réalisés¹.

DESCRIPTION DU PROJET

Le terrain à l'étude présente une superficie de 2,3 ha et est bordé par la rivière au nord, le canal ceinturant l'Île de Roxboro à l'est, la voie ferrée (ligne du train de banlieue de Deux-Montagnes) au sud et le parc des Rapides-du-Cheval-Blanc à l'ouest. Une piste cyclable, connectant la 5^e Avenue Nord au Boulevard des Sources, longe la bordure sud du terrain. Le site dispose d'un seul accès véhiculaire, au niveau de la pointe sud-est, depuis la 5^e Avenue Nord, il constitue donc une enclave.

Selon la carte de l'écoterritoire *Les Rapides-du-Cheval-Blanc*, le terrain à l'étude est couvert, en partie sud, par un bois et sa bande de protection de 30 m et au nord par un milieu humide et par les berges de la Rivière-des-Prairies. Il est également identifié en tant que bois à la carte *Le patrimoine naturel* du Plan d'urbanisme de 2004.

¹ Direction des grands parcs et du verdissement, Service de la qualité de vie, Ville de Montréal *Bilan 2009 - 2013 (août) Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*

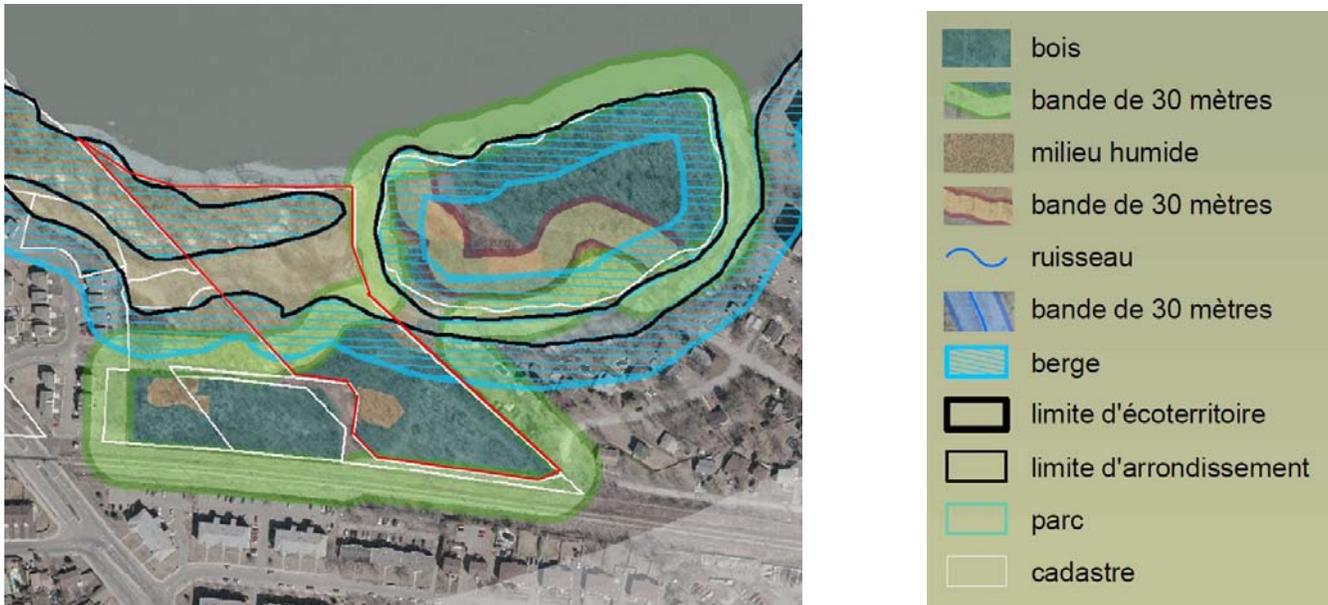


Figure 1. Localisation du terrain visé par le projet (extrait d'une carte produite par la Direction des grands parcs et du verdissement).

La partie du terrain couverte par la plaine inondable est assujettie à la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* du Gouvernement du Québec, qui encadre les constructions ou aménagements qui y sont autorisés. Plus des trois quarts de la surface du terrain sont situés en zone inondable. La zone de récurrence de deux ans s'étend sur plus de la moitié de la parcelle et celle de vingt ans s'étend sur le quart restant. Il n'existe pas de zone de restriction par rapport au canal de l'île de Roxboro.

Le projet de 110 unités de logements (comprenant plusieurs types de logements une ou deux chambres) s'implante dans la partie sud du site et occupe l'entièreté de la zone constructible. Le bâtiment est constitué de deux ailes implantées en «L», l'une bordant la voie ferrée et l'autre longeant la zone inondable vingtenaire. L'immeuble s'implante dans l'emprise d'une digue existante, ce qui induira son démantèlement partiel, ce qui suscite des inquiétudes chez les résidents du secteur.

Le bâtiment se compose de deux étages complets de stationnements en sous-sol (59 + 62 cases), d'un étage en demi-sous-sol abritant un stationnement (29 cases) et 15 unités de logements, 3 étages complets de 32 unités de logements, dont 18 unités au 3^e étage sont en duplex, constituant une mezzanine au-dessus de l'aile principale. Selon les représentants de l'arrondissement, le projet est conforme au Plan d'urbanisme et au règlement de zonage. La densité du projet a été calculée sur base du terrain au complet, incluant la zone non constructible.

ANALYSE DU PROJET

L'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro sollicite l'avis du Conseil du patrimoine de Montréal afin d'obtenir les recommandations en vue d'assurer une protection et une mise en valeur optimales du milieu naturel situé sur la partie non constructible du site et correspondant à la zone inondable. L'historique du dossier ainsi que les enjeux qu'il soulève, ont été présentés par les représentants de l'arrondissement lors d'une réunion, tenue le 31 janvier 2014.

L'analyse du CPM s'appuie sur la présentation qui lui a été faite ainsi que sur les documents transmis au préalable². Elle portera sur la mise en valeur du milieu naturel en lien avec le futur parc-nature des Rapides-du-Cheval-Blanc, l'amélioration des liens cyclables et pédestres dans le secteur et, enfin, l'insertion du projet dans son contexte.

Mise en valeur du milieu naturel en lien avec le futur parc-nature des Rapides-du-Cheval-Blanc

Le Règlement de PIIA de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro comporte une section sur les milieux naturels qui s'applique à ce territoire et aux interventions prévues au projet (construction et travaux de remblais et déblais). Les objectifs et critères qui y sont énoncés visent à préserver et mettre en valeur les milieux d'intérêt naturels tout en favorisant leur intégration au développement urbain. Les objectifs identifiés pour ce secteur au sein de la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* y sont également réitérés. À la lecture des documents fournis, le projet ne permet pas de démontrer comment ces objectifs seront rencontrés.

Le CPM est informé que des discussions ont eu lieu en vue d'un éventuel rachat du terrain par la Ville ou d'une possible expropriation pour acquisition et que ces deux options ont été abandonnées. Une servitude de passage est envisagée sur le site, afin de permettre aux citoyens qui résident aux abords du projet d'accéder au milieu naturel. Dans cette perspective, le Conseil considère que le terrain à l'étude s'inscrit en continuité directe avec le futur parc-nature et qu'il doit y être intégré. Il est d'avis que ce terrain constitue un espace stratégique à plusieurs égards. Le site sur lequel s'implante le projet est un emplacement idéal pour aménager une entrée en bordure est du futur parc-nature, à proximité de la gare et du réseau cyclable et pédestre et d'autres aménagements futurs, lorsque le parc-nature fera l'objet d'une planification.

Outre le potentiel écologique propre à ce site, il constitue le seul lien naturel entre le parc de l'île de Roxboro et le parc-nature des Rapides-du-Cheval-Blanc. Compte tenu de cet emplacement stratégique, attenant à des milieux naturels protégés, celui-ci doit être considéré en termes de continuité, selon le principe de réseau écologique déterminé dans la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*, sur lequel sont basés les projets de conservation. Afin de rencontrer les objectifs de protection et de mise en valeur de l'écoterritoire, ce lien naturel doit être maintenu.

Dans une optique d'intégration au futur parc-nature, l'aménagement du site devra être planifié en cohérence avec celui-ci. Dans l'attente de l'élaboration du plan directeur, le Conseil recommande d'opter pour une démarche de conservation qui assurera le maintien de l'intégrité du milieu naturel et évitera toute intervention qui pourrait s'avérer non conforme aux futurs aménagements du parc-nature.

Dans l'hypothèse du maintien de la propriété privée, l'établissement d'une servitude de conservation ou d'un corridor d'accès, permettrait à la Ville de recourir à une gestion écologique du site et ainsi de contrôler la faune et la flore présentes, de maîtriser les éventuelles espèces envahissantes et de prévenir la dégradation provoquée par les sentiers informels. Cette gestion permettrait d'assurer la préservation du site et sa contribution à long terme à la qualité écologique de l'écoterritoire, tout en favorisant la protection des milieux naturels protégés adjacents.

² - Plans d'architecture (implantation, plans, élévations)

- Plan de plantation et relevé des arbres existants, Groupe Paramount

- Mise à jour de l'estimation de la génération de déplacements – projet immobilier, 5^e Avenue Nord, arrondissement Pierrefonds-Roxboro, CIMA+

- Extraits du règlement de zonage CA29 0040, Annexe A : Grille de spécification, Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

- Procès verbaux des réunions publiques du CCU de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro (10/06/2013, 12/08/13 et 15/10/2013)

À cette fin, le Conseil est d'avis que plusieurs stratégies doivent continuer d'être étudiées, soit, l'acquisition, le morcellement du terrain en vue d'une cession de la zone inondable, l'établissement d'une servitude de conservation ou, minimalement, d'un corridor d'accès permettant à la Ville d'intervenir sur le milieu naturel au besoin.

Aussi, le Conseil souhaite que la planification du futur parc-nature prenne en compte l'interface entre le tissu urbain environnant et le parc, afin que des liens marqués avec le domaine public soient établis et que des vues sur le parc et les rives, depuis le réseau public, soient possibles.

Il recommande également que les études requises en vue de déterminer les qualités intrinsèques du site et son état de conservation soient produites (caractérisation du milieu naturel, identification des éventuels sentiers informels,...).

Enfin, le Conseil suggère que dans le cadre de l'élaboration du prochain Plan d'urbanisme, les densités permises au sein des écoterritoires soient considérées dans un souci de cohérence avec les objectifs de protection et de mise en valeur des milieux naturels.

Amélioration des liens cyclables et pédestres dans le secteur

Le Conseil note que la partie du terrain sur laquelle s'implante le projet est inscrite au sein de la zone d'un kilomètre de rayon autour de la gare de train de banlieue de Roxboro-Pierrefonds, identifiée en tant qu'aire TOD (*transit-oriented development*) au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Un exercice de planification sera requis pour ce secteur. La densité devra y être modulée, afin de rencontrer les objectifs de densité inscrits au PMAD, ce qui suscite l'inquiétude du Conseil quant à l'avenir des écoterritoires. Parmi les critères d'aménagements requis pour cette zone, il sera demandé de faciliter les déplacements actifs par un aménagement qui assure la sécurité et le confort, tout en leur accordant une priorité d'accès à la gare³.

La démarche de planification qui s'annonce constitue une opportunité pour revoir les liens piétons et cyclables dans le secteur environnant, car ceux-ci sont actuellement interrompus et complexifiés par la présence de la voie ferrée. Le Conseil recommande de considérer les déplacements aussi bien au niveau fonctionnel, en favorisant une accessibilité directe à la gare, que récréatif, afin de permettre un accès plus aisé aux parcs et aux rives, en connexion avec les réseaux cyclables et pédestres existants.

Aménagement paysager à l'intérieur d'un écoterritoire

Le projet s'insère au sein d'un milieu naturel d'intérêt et à proximité directe d'un secteur résidentiel de basse densité, implanté dans un cadre champêtre, au bout d'une rue semi-pavée.

À la lecture des documents présentés, les aménagements proposés ne semblent pas de nature à améliorer la qualité paysagère du site ni à supporter une insertion respectueuse du bâtiment au sein du milieu naturel. Les plantations prévues dans le plan paysager ne répondent pas aux attentes, en termes de quantité ou de type de végétation. Le Conseil recommande dans ce cadre de choisir une autre essence que le frêne en remplacement des arbres qui seront coupés.

En outre, le Conseil ne dispose pas d'informations suffisantes pour juger des impacts de la minéralisation du site sur la rétention des eaux et de ceux induits par les opérations de remblais et de déblais. Des études seront nécessaires

³ Communauté Métropolitaine de Montréal *Plan métropolitain d'aménagement et de développement Critère 1.1.3 L'aménagement des aires TOD*, Décembre 2011

afin de mesurer les incidences de l'excavation de deux niveaux en sous-sol, affleurant à la zone inondable et sur la stabilité de la digue.

Le Conseil recommande qu'un plan d'aménagement paysager comprenant des intentions claires quant à l'intégration au milieu naturel adjacent soit produit, dans l'esprit de la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* de la Ville, concernant toute intervention au sein d'un écoterritoire. Des mesures de protection de la zone inondable devront être définies dans le cadre du chantier d'excavation et de construction.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal n'émet pas d'avis sur le projet de construction d'un immeuble résidentiel au sein de l'écoterritoire *Les Rapides-du-Cheval-Blanc*. Il formule des recommandations en vue d'assurer la préservation et la mise en valeur du milieu naturel, en lien avec le futur parc-nature. À cette fin, il suggère qu'une stratégie soit élaborée en vue d'une acquisition, d'une cession de terrain, d'une servitude de conservation ou d'un corridor d'accès. Le CPM recommande également de mener une réflexion quant aux déplacements en transports actifs dans l'ensemble du secteur. Aussi, il suggère qu'une démarche d'intégration paysagère et de cohabitation avec les milieux naturels soit développée pour le projet, afin que celui-ci rencontre les objectifs de protection et de mise en valeur des milieux naturels attendus. Enfin, le Conseil recommande aux services municipaux concernés que dans le prochain Plan d'urbanisme, les outils réglementaires s'appliquant aux écoterritoires soient adaptés en accord avec leur conservation.

Le président,

Original signé

Jacques Lachapelle

Le 17 février 2014