

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

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

Projet résidentiel Le Forest Hill

A08-CDNNDG-37

Adresse :	4470, chemin de la Côte-des-Neiges
Arrondissement :	Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce
Lot (s) :	2 174 957 et 1 584 073
Reconnaissance municipale :	Site du patrimoine du Mont-Royal
Reconnaissance provinciale :	Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal
Reconnaissance fédérale :	
Autres reconnaissances :	Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle <i>Ridgewood, Forest Hill et Rockhill</i> Écoterritoire <i>Les sommets et les flancs du mont Royal</i>

Le Conseil émet un avis à la demande de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce et conformément au *Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal* ¹, au *Règlement intérieur de la Ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement* ², ainsi qu'à la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* ³.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à construire un édifice de 8 étages à vocation mixte, commerciale et résidentielle, à l'angle du chemin de la Côte-des-Neiges et de l'avenue Forest Hill. Le site est présentement occupé par une station-service désaffectée. L'édifice proposé comprend quatre niveaux de stationnement souterrain (73 cases), un rez-de-chaussée logeant des espaces collectifs et des commerces (donnant sur le sur le chemin de la Côte-des-Neiges) et 7 étages consacrés à l'habitation pour un total d'environ 80 unités. La façade principale serait située sur le chemin de la Côte-des-Neiges et l'accès au stationnement sur l'avenue Forest Hill. De plus, un aménagement paysager, incluant une intervention artistique, est prévu sur un petit terrain connexe, à l'est de l'immeuble, entre le chemin de la Côte-des-Neiges et le bois Summit. L'immeuble proposé, qui occupe la majorité du site, est situé dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, mais le terrain à paysager (lot 1 584 073) est situé dans la Ville de Westmount.

AUTRES INSTANCES

Le comité d'étude des projets de démolition de l'arrondissement devra statuer sur l'opportunité de démolir la station-service et sur le projet de remplacement. Ce dernier ne requiert aucune dérogation, la demande de permis ayant été déposée le 24 janvier 2008, soit quatre jours avant l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire encadrant les interventions dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. Ce dernier aurait, en particulier, limité la hauteur sur ce site à 16 mètres. Le projet devra, lors de l'étape de la demande de permis, être soumis au CCU, sur la base des critères du Plan d'implantation et d'intégration architecturale qui prévaut dans ce secteur.

Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine devra émettre une autorisation.

ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a déjà émis un avis sur une version antérieure du projet de construction, il y a plus d'un an (A07-CDNNDG-19, émis le 25 septembre 2007). Une présentation du nouveau projet lui a été faite le 10 novembre dernier. Étaient présents des représentants de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, des membres du groupe SBI, promoteur du projet, de même que des architectes de la firme Béïque, Legault Thuot, Architectes. En plus du document de présentation du projet (*projet résidentiel Le Forest Hill, 31 octobre 2008*), une recherche historique du site, préparée par Anamnèse (Louis Brillant), a alors été déposée. À la lumière des informations fournies, le CPM constate une amélioration de la démarche ayant mené aux choix effectués.

Le CPM a analysé l'ensemble des composantes du projet soit : (1) la hauteur du bâtiment, (2) son implantation, (3) design des façades et du toit et (4) les entrées et l'aménagement paysager. Mais avant de se prononcer sur ces aspects, il estime nécessaire de revenir sur le premier projet et sur les recommandations qu'il avait alors formulées. Dans l'avis qu'il avait émis le 25 septembre 2007, il signalait la contribution positive d'un projet de construction sur ce site pour la consolidation de la tête de l'îlot et la structuration du secteur. Toutefois, il jugeait qu'un projet sur ce site ne devrait pas dépasser 16 mètres de hauteur. Ce point de vue s'appuyait sur l'intention alors déjà formalisée de la Ville d'intégrer au document complémentaire au Plan d'urbanisme des prescriptions plus contraignantes que les règles existantes dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR). Le CPM recommandait aussi, dans son avis, une marge de recul plus grande, d'un minimum équivalent à la moyenne des propriétés voisines.

1. La hauteur

Le projet ayant été déposé avant l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire qui aurait limité la hauteur sur ce site à 16 mètres, il respecte la hauteur maximale fixée par le Plan et le règlement d'urbanisme (8 étages, 27 m). Dans le contexte de l'AHNMR et, notamment, en référence à la proximité de l'échangeur Remembrance, dont la substitution par un carrefour plus conforme au statut patrimonial des lieux est prévue, le CPM ne peut que déplorer une telle situation. Plus spécifiquement, il constate que le site vient cacher la vue du mont Summit à partir du chemin

de la Côte-des-Neiges, en amont (à l'ouest) du site, tel que l'illustrent la photo 6 sur la page 13 – sans l'immeuble- et la photo de la page 19 – avec l'immeuble -, dans le document produit par le promoteur¹.

2. L'implantation

L'étude du consultant du promoteur illustre clairement la variété typomorphologique du secteur (p. 10). Non seulement les hauteurs et les formes sont diversifiées, mais également les marges de recul. Tel que recommandé dans l'avis précédent du CPM, des retraits par rapport aux lignes de lot ont été intégrés au nouveau projet, respectivement de 1 m sur le chemin de la Côte-des-Neiges et 2,5 m sur la rue Forest Hill. Toutefois, ces marges semblent en deçà des marges existantes, lesquelles sont certes variées mais généralement généreuses.

3. Le design des façades et du toit

Par rapport au projet précédent, le CPM constate que les façades de l'immeuble sont conçues avec beaucoup de soin et que le traitement du rez-de-chaussée améliore le parcours du piéton le long du chemin de la Côte-des-Neiges. Par ailleurs, les matériaux proposés sont nombreux, dans un secteur où les façades se caractérisent par une grande simplicité. De plus, le revêtement de bois proposé sur la rue Forest Hill ne se retrouve nulle part dans l'environnement du site. Le CPM rappelle que l'étude typomorphologique faite par Patri-Arch en 2003² et annexée au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce stipule que « la qualité du paysage de l'unité Ridgewood et Forest Hill tient principalement à (...) l'uniformité des matériaux de revêtement ».

Comme la composition de la façade arrière de l'immeuble ne lui a pas été présentée, le CPM signale qu'il faudra s'assurer que cette façade n'aura pas d'impact significatif sur l'immeuble voisin, le Président, situé immédiatement au sud.

La « cinquième façade » revêt une importance toute particulière dans l'AHNMR, où la topographie fait en sorte de multiplier les vues sur les toits. Le CPM est heureux de l'intention affichée par le promoteur d'aménager un toit vert au sommet de l'immeuble. Il note que les équipements de mécanique et les terrasses sur le toit pourraient avoir un impact visuel si leur localisation et leur design ne sont pas planifiés en conséquence.

4. Les entrées et l'aménagement paysager

Le CPM constate que l'entrée véhiculaire à partir du chemin Côte-des-Neiges est très large et qu'elle pourrait être réduite sans nuire à sa fonction.

Le projet d'aménagement paysager proposé sur le terrain situé à l'est de l'immeuble consiste en une intervention artistique de *land art*, laquelle n'est pas encore définie. Ce terrain est situé dans la Ville de Westmount mais le permis serait émis conjointement par la Ville de Westmount et l'arrondissement CDN-NDG. La proximité du bois Summit exige que l'aménagement de ce terrain intègre certains principes écologiques qui viendraient agir comme lignes directrices encadrant le projet artistique. Le CPM signale à cet égard qu'il existe des mesures de protection de la biodiversité visant les zones-tampon. Celles-ci sont inscrites à l'annexe 1 du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal³.

¹ SBI, Béique, Legault Thuot, Architectes, *Projet résidentiel le Forest Hill*, 31 octobre 2008.

² Patri-Arch (2003). *Connaissance du mont Royal : le bâti - Fiches descriptives des aires et unités de paysage – 5 volumes.*

³ Ville de Montréal (2008). *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal 2008 - Projet.* Montréal.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) estime qu'un projet de construction sur le terrain à l'angle du chemin de la Côte-des-Neiges et de la rue Forest Hill aura une contribution positive pour la consolidation de la tête de l'îlot et pour la structuration du secteur. Toutefois, il déplore que la demande de permis ayant été déposée avant l'entrée en vigueur du *Règlement de contrôle intérimaire*, la hauteur de 16 mètres prévue pour ce site n'ait pu être imposée. L'immeuble projeté est en effet situé à proximité de l'échangeur Remembrance dont le réaménagement prochain témoigne de l'importance que les pouvoirs publics accordent au secteur. De plus, compte tenu de sa hauteur, il cache la vue du mont Summit à partir du chemin de la Côte-des-Neiges en direction vers le centre-ville, ce qui amenuise la lecture des différents sommets composant la montagne. Le CPM constate par ailleurs l'amélioration du projet proposé par rapport au projet antérieur soumis en 2007. Il conserve certaines réserves quant aux marges de recul, au design des façades et du toit et considère que l'aménagement extérieur doit bénéficier d'études supplémentaires. Aussi, il recommande que l'émission du permis s'accompagne des conditions suivantes :

- Les choix d'implantation du bâtiment devraient au moins respecter les retraits minimaux sur l'avenue Forest Hill et sur le chemin de la Côte-des-Neiges. Dans ce but, un relevé des retraits devrait être réalisé sur l'ensemble de l'avenue Forest Hill et, dans le cas du chemin de la Côte-des-Neiges, sur la portion située entre cette dernière et l'ensemble Rockhill à l'ouest.
- Le nombre de matériaux devrait être réduit pour simplifier les façades et mieux intégrer le bâtiment à son environnement bâti, caractérisé par une grande sobriété. Le revêtement de bois, étranger au secteur, devrait être éliminé.
- Le design de la façade sud de l'immeuble, incluant la localisation des fenêtres, devrait assurer une cohabitation acceptable pour les occupants de l'immeuble voisin, le Président.
- Les équipements de mécanique de même que terrasses sur le toit devraient être conçus et localisés de manière à minimiser leur impact visuel.
- La largeur de l'entrée charretière sur le chemin de la Côte-des-Neiges devrait être réduite au minimum permis.
- Compte tenu de la proximité du bois Summit, l'aménagement la parcelle située dans la Ville de Westmount, incluant l'intervention de *land art*, devrait être encadrée par des lignes directrices établies selon des principes écologiques. Celles-ci devraient être tirées du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, selon les critères associés aux zones-tampons inscrits à l'annexe 1 du Plan (p. 78). Il s'agirait, entre autres, d'utiliser des plantes indigènes, de préserver un écran végétal sur au moins 2 m de profondeur à la limite du lot et de limiter les modifications à la topographie existante. Ces lignes directrices devraient également servir de critères d'évaluation du projet d'aménagement paysager par les autorités municipales.



La présidente
Le 20 novembre 2008

¹ Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal 02-136 (codification administrative) :

[...]

13. Le Conseil exerce également les fonctions suivantes :

2° il fournit, de sa propre initiative ou à la demande du conseil de la ville, du comité exécutif, d'un conseil d'arrondissement ou d'un service de la Ville, des avis sur toute question relative à la protection et la mise en valeur du patrimoine.

[...]

² Règlement intérieur de la ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement 02-002 (codification administrative) :

[...]

Pour l'application des pouvoirs qui lui sont délégués en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa :

1° le conseil d'arrondissement doit informer le Conseil du patrimoine de Montréal de toute demande de permis ou certificats visée à ce paragraphe en même temps qu'il transmet la demande au comité consultatif de l'arrondissement.

[...]

³ Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels

2. Cadre réglementaire des politiques et des actions municipales en appui à la protection des milieux naturels (p.14)

« Conformément au cadre réglementaire découlant du Plan d'urbanisme, les décisions du conseil d'arrondissement qui concernent les projets qui se réaliseront dans un écoterritoire feront l'objet d'un avis du comité consultatif d'urbanisme. Le Conseil du patrimoine de Montréal sera également mis à contribution pour l'évaluation des projets qui se réalisent dans un écoterritoire. »