
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

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

Aménagement paysager – résidence privée

A09-AC-07

Adresse : 9055, boulevard Gouin Ouest
Arrondissement : Ahuntsic-Cartierville
Lot (s) : 2 663 703
Autres reconnaissances : Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Village de Saraguay
Écoterritoire La coulée verte du ruisseau Bertrand

Le Conseil émet un avis à la demande de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, 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 et à la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*³ puisque le site du projet envisagé est localisé dans un écoterritoire.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à installer une clôture, un portail et une nouvelle voie d'accès à l'immeuble résidentiel sis à cette adresse. Plus précisément, les travaux de construction diffèrent des plans approuvés en 2007. En effet, au lieu d'un seul portail au milieu de la clôture, deux portails sont en voie de construction. De plus, au lieu d'une seule voie d'accès à la maison, une voie en U a été en partie aménagée. Cette voie traverse un bois situé dans les limites de l'écoterritoire de la coulée verte du ruisseau Bertrand.

AUTRES INSTANCES

Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement devra émettre une recommandation.

HISTORIQUE

La propriété est située dans un secteur de Montréal qui a été progressivement habité, au tournant du XX^e siècle, par des résidents permanents et des Montréalais très aisés qui y ont bâti des résidences secondaires pour pratiquer des activités de loisirs dont les sports équestres, à proximité du club de polo et du club de golf de Saraguay. En 1914, le petit noyau résidentiel de Saraguay devient un village. Il a déjà un règlement d'urbanisme et celui-ci interdit la construction résidentielle sur des lots inférieurs à un arpent carré.

Les vastes propriétés, notamment celles des familles Ogilvie et MacDougall, sont agrémentées de jardins, d'écuries et de dépendances. La date de construction de la maison G. L. Ogilvie est inconnue, mais remonterait aux années 1930. Toutefois, selon le Grand répertoire du patrimoine urbain de la Ville de Montréal, un document d'archives relève, dès 1914, la présence de Gavin Lang Ogilvie à Saraguay, où il est promaire. Rénovée dans les années 1980, la propriété a conservé son jardin de rocailles aménagé en 1929 au moins jusque dans les années 2000. Lors d'un avis (A06-AC-15) émis en 2006, portant entre autres sur une modification majeure des aménagements paysagers (sentiers, fontaine, clôture en rive, plates-bandes, etc.), le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) avait constaté que les sous-bois avaient été récemment dégagés en façade de la demeure pour y aménager une pelouse. Vingt-sept arbres auraient été coupés à cette occasion. Enfin, la demeure n'aurait subi que quelques retouches mineures au fil des ans avant le projet alors soumis.

Le conseil d'arrondissement d'Ahunstic-Cartierville a adopté par la suite, soit en novembre 2006, une résolution pour autoriser l'agrandissement du bâtiment et la construction d'une clôture. Deux portails ont été récemment été implantés au lieu d'un seul et une voie d'accès en U, plutôt que simple, a été en partie aménagée. Un avis de cessation des travaux a donc été émis par l'arrondissement et les travaux sont interrompus. Le propriétaire a fait une nouvelle demande de permis pour la clôture à double portail et une voie d'accès en U. L'arrondissement souhaite avoir l'avis du CPM sur cette demande.

CONTEXTE

La propriété est située dans un des 10 écoterritoires de Montréal créés, en 2004, en vertu de la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*, soit la coulée verte du ruisseau Bertrand (figure 1). Le parc Gouin-LeMesurier, contigu à la propriété, fait également partie de l'écoterritoire, tout comme d'autres bois, dont un situé en partie sur la propriété du 9055 Gouin Ouest et un autre immédiatement au sud.

Le Plan d'urbanisme de Montréal énumère une série de critères que tout projet situé à moins de 30 mètres d'un milieu naturel dans un écoterritoire doit tendre à respecter (disposition 6.4.2 du Document complémentaire au Plan d'urbanisme). Cette zone d'une largeur de 30 mètres (dite zone tampon) est représentée par la ligne vert clair sur l'illustration. Parmi ces critères, notons les suivants :

- 1) intégrer l'utilisation du terrain ou la construction à la berge, au bois, au milieu humide ou au cours d'eau intérieur en mettant ses caractéristiques en valeur;
- 2) préserver la topographie naturelle des lieux en limitant les travaux de déblai et de remblai;
- 3) favoriser le maintien ou l'amélioration du régime hydrique des cours d'eau.



Figure 1. Localisation du terrain visé par le projet (extrait d'une carte produite par la Direction des grands parcs et de la nature en ville en 2008).

ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) est d'avis que la planification d'un projet d'aménagement des espaces résidentiels dans la zone tampon d'un écoterritoire devrait être guidé par les critères énumérés plus haut, et au premier chef l'intégration de l'aménagement paysager au bois en mettant ses caractéristiques en valeur. Il faut chercher à harmoniser l'aménagement au bois, en faire son prolongement. Or, le propriétaire n'a pas fourni de plan d'aménagement paysager à l'arrondissement avant de démolir l'ancienne voie d'accès et de procéder à l'implantation d'une nouvelle voie d'accès d'une longueur et d'une largeur beaucoup plus significative, ce qui a possiblement nécessité l'abattage d'arbres matures sur la propriété. Dans son avis de 2006 (A06-AC-15), le CPM avait déjà estimé que le projet devait inclure des mesures de compensation pour les arbres déjà coupés devant la propriété afin de respecter la *Politique de l'arbre* de la Ville de Montréal et compenser la perte du couvert végétal dans le bois de l'écoterritoire.

Un examen de l'évolution du site depuis 1970 permet de constater que la voie d'accès à la propriété a été déplacée postérieurement à 1971 et qu'une voie d'accès unique a néanmoins été maintenue, ce qui permettait de conserver une importante superficie boisée (figure 2). La décision récente du propriétaire de procéder plutôt à l'implantation de deux portails au lieu d'un seul et d'une voie d'accès en U empiète sévèrement sur cette superficie boisée (voir aussi figure 2). Ces interventions occasionnent également une augmentation significative des superficies minéralisées sur le site. Or, la minéralisation des propriétés adjacentes aux milieux naturels peut contribuer à des modifications de leur régime hydrique, ce qui va à l'encontre du troisième critère énuméré plus haut, soit de viser le maintien ou l'amélioration du régime hydrique des cours d'eau.



Figure 2. Illustration de l'évolution du site depuis les années 1970. À gauche, partie d'une photographie aérienne datée de 1971. Au centre, le site en 2009 avant les travaux (Virtual Earth, juillet 2009). À droite, illustration de la proposition d'aménagement soumise par le propriétaire en 2009.

Le CPM profite de l'occasion pour souligner que même si la propriété ne fait l'objet d'aucune mesure de protection particulière, elle fait néanmoins partie d'un ensemble de résidences de villégiature caractérisées par l'implantation en rive autour de grandes superficies boisées et par la sobriété des aménagements aux abords du boulevard Gouin. Le tournebride faisait partie des caractéristiques prédominantes de ces grandes demeures¹ et permettait de minimiser les surfaces minéralisées. Le CPM souligne que le total des superficies minéralisées ne devrait pas excéder celui des superficies minéralisées actuelles, afin de maintenir le régime hydrique du milieu.

Enfin, le CPM déplore l'absence d'un plan d'aménagement paysager d'ensemble. Celui-ci devrait inclure des mesures de compensation pour les arbres abattus sur le site, soit une quantité d'arbres au moins égale à celle des arbres perdus, afin de consolider le bois situé au sud-est de la propriété. L'aménagement paysager devrait viser à s'intégrer aux bois adjacents par l'emploi de plantes indigènes et d'arbustes fruitiers favorisant la faune aviaire. La liste des espèces végétales prévues exclurait les espèces envahissantes que sont l'érable de Norvège (*Acer platanoides*), la petite pervenche (*Vinca minor*), le miscanthus (*Miscanthus sinensis* 'Gracillimus') ainsi que le fusain nain (la variété l'*Euonymus fortunei* 'emerald gaiety' ou autres), qui pourraient migrer dans le milieu naturel adjacent.

¹ L'examen de photographies aériennes de 1971(Q71 504-133 et 138) permet de constater que le manoir W. W. Ogilvie, le manoir MacDougall, la maison Reford-MacDougall et la maison G. L. Ogilvie étaient toutes dotées de tournebrides similaires devant la porte d'entrée principale et de voie d'accès relativement étroite à partir du boulevard Gouin.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine émet un avis défavorable au projet de voie d'accès en U et à l'implantation de deux portails. Il recommande à l'arrondissement de prescrire l'utilisation d'un pavage perméable, lequel permettrait de réduire les superficies minéralisées et d'ainsi atténuer les impacts négatifs de ces dernières, notamment sur le régime hydrique du milieu.

La présidente,



Le 10 juillet 2009.

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. »