

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 12 JANVIER 2018
Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine*

Construction d'une résidence unifamiliale - Lot 6 049 520, rue Jean-Bourdon

A18-AC-01

Localisation : rue Jean-Bourdon, Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville

Reconnaissance municipale : Écoterritoire de la Coulée verte du ruisseau Bertrand

Reconnaissance provinciale : Aucune

Reconnaissance fédérale : Aucune

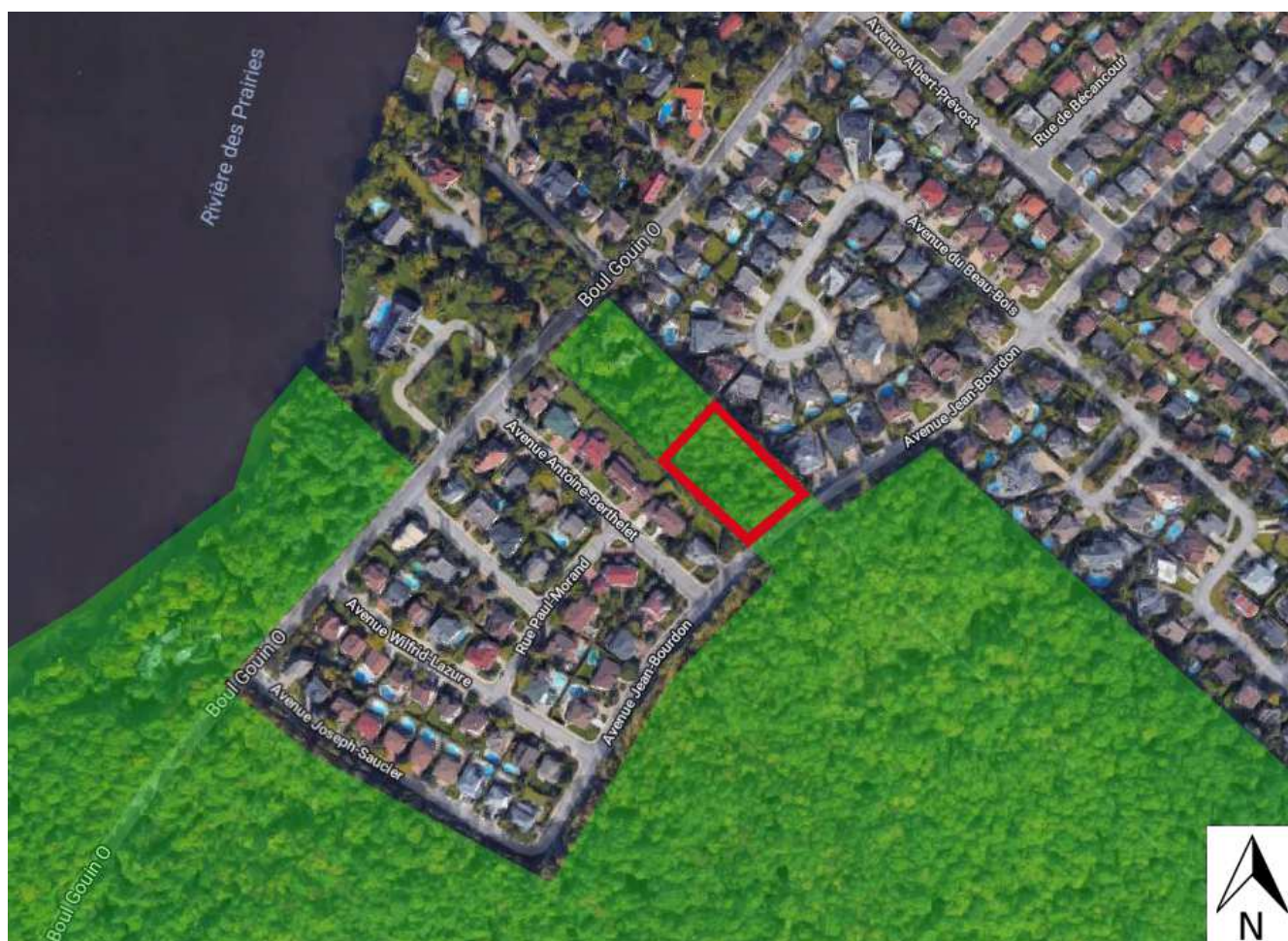
Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis à la demande de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, car le bois présent sur la propriété fait partie des bois identifiés au Plan d'urbanisme, à la carte de l'écoterritoire de la Coulée verte du ruisseau Bertrand. En outre, la propriété est située à proximité directe du site patrimonial (déclaré) du Bois-de-Saraguay¹.

DESCRIPTION ET CONTEXTE DU PROJET À L'ÉTUDE

Le site à l'étude, faisant face au Bois-de-Saraguay, est une des dernières propriétés non bâties du secteur. Celui-ci a été transformé à partir de la fin des années 1990 par l'implantation de résidences unifamiliales de grand gabarit. La propriété visée par la demande faisait partie d'un grand terrain, lui-même situé entre l'avenue Jean-Bourdon et le boulevard Gouin Ouest. Le CPM a émis deux avis en 2012 et en 2013 (A12-AC-02 et A13-AC-01) portant sur l'opération cadastrale visant à subdiviser ce grand terrain (situé au 9040, boulevard Gouin Ouest) en quatre lots constructibles. Le CPM était favorable à la subdivision en limitant le développement résidentiel à la partie du lot donnant sur le boulevard Gouin et en transformant la partie arrière, correspondant au site à l'étude, en parc.

Le Service des grands parcs, du verdissement et du Mont-Royal n'a pas réussi à s'entendre avec l'ancien propriétaire pour acquérir la partie du terrain visée pour fin de parc. En avril 2014, le conseil d'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville a adopté une résolution refusant le projet d'opération cadastrale pour diviser le terrain en quatre lots. Suite à une poursuite intentée par l'ancien propriétaire, la cour supérieure du Québec a ordonné à l'Arrondissement d'approuver le projet d'opération cadastrale. Par la suite, l'acquéreur des 4 lots a choisi de fusionner les 2 lots situés en bordure de la rue Jean-Bourdon afin de construire la résidence à l'étude.

¹ Le projet sera présenté au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville ainsi qu'au Conseil d'arrondissement.



Localisation du terrain visé par la demande (en rouge). Limite de l'Écoterritoire de la Coulée verte du ruisseau Bertrand (en vert)
Source : Google Maps

ENJEUX ET ANALYSE DU PROJET À L'ÉTUDE

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a reçu les représentants de l'Arrondissement d'Achuntsic-Cartierville, du Service des grands parcs, du verdissement et du Mont-Royal (SGPVMR) et des firmes externes chargées du mandat, ainsi que les requérants (propriétaires) du terrain visé par la demande, lors de sa réunion du 12 janvier 2018. Ceux-ci ont exposé l'historique du dossier, le cadre réglementaire et le projet proposé. Le CPM formule dans les paragraphes suivants ses commentaires et recommandations relativement aux aspects du projet qui lui ont été présentés. Il soulève également plusieurs enjeux qu'il encourage à considérer.

L'inscription du site à l'étude dans le périmètre de l'écoterritoire de la Coulée verte du ruisseau Bertrand signifie qu'un rôle important sur le plan écologique lui est attribué, notamment en ce qui concerne la biodiversité, le déplacement de la faune et l'écoulement des eaux. Le CPM perçoit que les requérants sont sensibles à l'aspect naturel du site et du secteur dans lequel le projet s'insère et qu'ils souhaitent accorder le temps nécessaire à la réalisation d'un projet à la hauteur de la valeur du site. Le CPM salue la volonté de continuer à faire fonctionner le boisé comme un écosystème et

il prend acte des intentions énoncées à cet égard par les requérants. Par contre, au-delà des intentions, le CPM est d'avis que les démonstrations sont absentes à ce stade du projet. En outre, le projet ne répond pas à l'ensemble des objectifs et des critères associés aux écoterritoires qui sont énoncés dans la réglementation de l'Arrondissement.

Il est évident que la conception architecturale a été faite au préalable, sans intégrer une réflexion sur l'aménagement paysager. Le CPM est d'avis que la volonté de préserver le milieu naturel présent sur le site doit inspirer l'architecture. Or, dans l'état actuel du projet, on a plutôt l'impression inverse, à l'effet que c'est le site qui a été adapté à la proposition architecturale. Il faudrait que des modifications soient apportées au projet, afin que la maison puisse mieux s'adapter au site. Le CPM considère que l'empreinte au sol du bâtiment est trop large et que l'étendue des surfaces minérales est trop importante pour pouvoir rencontrer les objectifs de conservation du milieu naturel. Il recommande de repenser la disposition de certaines parties du programme et suggère, dans les paragraphes suivants, des pistes à explorer à cet effet. En outre, il recommande de recourir à des professionnels pour intégrer la notion de milieu naturel de grande valeur écologique dans la conception de la résidence.

Le relevé exhaustif des arbres ne semble pas avoir été suffisamment pris en compte dans la disposition des différentes ailes du bâtiment et des aménagements extérieurs. La proposition actuelle entraîne la disparition d'arbres de grande valeur alors que ceux-ci constituent des éléments importants du patrimoine naturel. La préservation et la pérennisation de ces arbres devraient constituer un point de départ qui alimente la conception du projet.

Le CPM souligne que l'intention de sauvegarder ou de transplanter certains arbres est louable mais tient à rappeler que les techniques requises pour en garantir la réussite sont complexes et onéreuses. Il recommande d'identifier concrètement les arbres concernés et le traitement qui leur est approprié afin d'éviter de devoir recourir à leur abattage si les conditions requises ne sont pas réunies. Bien que de nouvelles plantations soient prévues afin de compenser les coupes d'arbres, le CPM voudrait sensibiliser les requérants à l'enjeu de la réduction de la canopée (la couronne des arbres). Ce couvert arborescent favorise grandement le maintien de la biodiversité². Il faut parfois plusieurs dizaines d'années avant que les nouveaux arbres atteignent la même taille que les arbres qui ont été coupés. En outre, l'inventaire des arbres ne suffit pas à lui seul à déterminer la valeur d'un milieu forestier. Au-delà du maintien des arbres, la sauvegarde d'un écosystème nécessite de conserver la végétation de sous-bois (les strates arbustives et herbacées).

Le CPM appuie l'intention de conserver deux bandes végétales de part et d'autre de la maison, afin que celles-ci puissent faciliter la circulation des espèces vivantes entre les zones boisées du secteur. Malheureusement, vu l'implantation proposée, le CPM est d'avis qu'il subsistera peu du couvert végétal existant au niveau du sol, notamment à cause de la circulation de la machinerie. Plus un corridor végétal est large, plus il a de chances de fonctionner comme un véritable corridor écologique. Afin de permettre cet élargissement, le CPM suggère de modifier l'implantation de l'édifice ou de parties de l'édifice. Il recommande également de réduire les surfaces dédiées aux voitures en reconfigurant les garages et les voies de circulation. Notons qu'afin de maximiser le potentiel de circulation de la faune dans le corridor végétal, il est important de ne pas le clôturer. Que ce soit latéralement (entre le site à l'étude et les propriétés voisines) ou en bordure de l'Avenue Jean-Bourdon.

Le document du projet énonce que 53% de la surface du terrain sera couverte de verdure. Mais le morcellement des espaces verts laisse craindre un appauvrissement de la masse biologique contigüe, essentielle et bénéfique pour l'écosystème. Le projet prévoit de conserver une zone boisée de 13 m de profondeur en fond de lot. Celle-ci jouxterait

² Extrait du Plan d'action canopée 2012-2021 de la Ville de Montréal.

une seconde zone boisée de même profondeur sur les propriétés voisines appartenant à la famille des requérants. Le CPM est satisfait d'apprendre qu'il n'est pas prévu de clôturer entre les propriétés lorsqu'elles seront développées, afin de favoriser la circulation de la faune. Il recommande néanmoins de formaliser un engagement via une convention signée, afin d'éviter le risque que des clôtures soient ajoutées à l'avenir, advenant un changement de propriétaire.

Le CPM recommande de produire un plan de paysage précis, où la nature de chaque surface au sol serait indiquée. Il n'est pas clair actuellement sur le plan de plantation si les abords de la piscine seront gazonnés ou non. L'implantation d'un bassin de rétention est requise par la réglementation d'Arrondissement pour les projets dépassant 1000 m² de surface minéralisée. L'emplacement de ce bassin constitue un gros enjeu à considérer dans le projet afin d'éviter que celui-ci ne soit implanté dans les zones boisées qu'il est prévu de conserver.

Le CPM souligne l'intention de planifier de façon soignée les équipements mécaniques afin de limiter les nuisances pour les voisins. Il recommande en outre d'éloigner ces équipements des corridors écologiques et des zones boisées, car ils pourraient également générer des nuisances pour la faune.

Le CPM recommande de bien dissocier les aspects du projet ayant trait aux choix écologiques et à l'utilisation optimale des ressources (comme l'efficacité énergétique ou les véhicules électriques) qui sont bons pour l'écologie en général, de ceux ayant trait à la protection du milieu naturel présent sur le site du projet.

Compte tenu de l'ampleur du projet et de la valeur écologique du milieu naturel présent sur le site, le CPM est d'avis que les interventions prévues nécessitent un suivi rapproché. Il suggère en outre à l'Arrondissement d'exiger une garantie bancaire en vue de s'assurer que la conservation du milieu naturel et le réaménagement du site seront réalisés tels que convenus.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) aurait souhaité émettre un avis préliminaire sur le projet. À ce stade, bien que plusieurs intentions louables visant à maintenir un écosystème sur le site aient été énoncées, le CPM considère qu'il en manque la démonstration. Il insiste sur la nécessité d'arrimer la conception architecturale et la volonté de préserver ce milieu naturel ainsi que sur le fait que les choix architecturaux doivent émaner de cette volonté de préservation. Le CPM est d'avis que le projet, tel que proposé, ne répond pas aux objectifs et aux critères énoncés dans la réglementation de l'Arrondissement visant la conservation de l'écoterritoire. Pour cette raison, le CPM remet un avis défavorable à la proposition. Il invite les requérants à modifier le projet afin de réduire l'empreinte au sol du bâtiment et la surface des aires minéralisées. Ceci afin de permettre le maintien d'un corridor végétal continu d'une largeur viable pour assurer la connectivité de l'écosystème présent au nord et au sud du site. Le CPM invite les requérants à venir lui représenter le projet lors d'une seconde séance.

Le président,

ORIGINAL SIGNÉ

Peter Jacobs

Le 23 janvier 2018