

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

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

Nouvelle construction - Projet résidentiel Le Forest Hill

A09-CDNNDG-18

Adresse :	4470, chemin de la Côte-des-Neiges
Arrondissement :	Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce
Lots :	2 174 957 et 1 584 073
Reconnaissance municipale :	Site du patrimoine du Mont-Royal
Reconnaissance provinciale :	Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal
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 huit 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 était auparavant occupé par une station-service désaffectée dont une partie a été démolie en 2008 et le sol a été décontaminé. L'édifice proposé comprend quatre niveaux de stationnement souterrain (65 cases), un rez-de-chaussée logeant des espaces collectifs et des commerces (donnant sur le chemin de la Côte-des-Neiges) et sept étages consacrés à l'habitation pour un total d'une soixantaine d'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 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 projet devra être soumis au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement.

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

ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a déjà émis deux avis sur des versions antérieures du projet de construction, en 2007 (A07-CDNNDG-19, émis le 25 septembre 2007) et à l'automne 2008 (A08-CDNNDG-37, émis le 20 novembre 2008). La présentation d'une nouvelle version du projet lui a été faite le 17 août dernier. Étaient présents des représentants de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce et des architectes de la firme Béïque, Legault Thuot, Architectes. Le CPM rappelle que le projet 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.

Par rapport au projet qui lui avait été présenté en novembre 2008, le projet actuel comporte quelques modifications, soit le design des façades et les matériaux qui sont proposés sur celles-ci de même que la taille de l'entrée charretière. De plus, un plan d'aménagement des espaces extérieurs ainsi qu'un plan de plantation, réalisés par un architecte paysagiste professionnel, ont été élaborés. L'analyse porte sur (1) le design des façades et, surtout, sur (2) l'aménagement extérieur.

1. Le design des façades

Le CPM constate que, tel qu'il l'avait recommandé, le nombre de matériaux a été réduit, simplifiant ainsi les façades. En particulier, le bois, étranger au secteur, a été remplacé par des panneaux de zinc prépatiné. Le design de la façade sud de l'immeuble, incluant la localisation des fenêtres, limite les impacts de la cohabitation pour les occupants de l'immeuble voisin, le Président.

Le CPM estime que, tel que proposé dans le projet, les équipements mécaniques sur le toit doivent être réduits au minimum et regroupés dans un volume unique, laissant la toiture libre de tous autres éléments. Il est également d'avis que ce volume doit faire l'objet d'un traitement architectural approprié, en utilisant le matériau et la couleur dominants des façades du bâtiment, en vue d'assurer une continuité entre les deux.

2. L'aménagement extérieur

Tel que le CPM l'avait également recommandé, la largeur de l'entrée charretière a été réduite au minimum requis.

En ce qui a trait à l'aménagement paysager, en particulier dans le cas de la parcelle située dans la Ville de

Westmount, l'analyse du CPM s'est centrée sur la cohérence avec les lignes directrices du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal et les objectifs à respecter dans la zone tampon d'un écoterritoire¹, *Les sommets et les flancs du Mont-Royal*. Il est notamment recommandé dans le Plan de protection d'utiliser des plantes indigènes, de maintenir ou d'augmenter les surfaces végétales, de maintenir la topographie existante et, pour les terrains adjacents à une zone noyau, de conserver un écran végétal d'au moins 2 mètres de profondeur à la limite du lot. De plus, dans le Plan d'urbanisme de Montréal (action 16.1), on précise que les opérations de remblai ou de déblai dans les écoterritoires doivent intégrer l'utilisation du terrain au bois en mettant ses caractéristiques en valeur et préserver la topographie naturelle des lieux en limitant les travaux de déblai et de remblai.

Le CPM estime que le nouvel aménagement paysager proposé comporte plusieurs caractéristiques appréciables répondant à de ces divers principes et prescriptions. Le choix du matériau pour la réalisation des deux murets, la pierre naturelle, et l'implantation

d'un grand nombre d'arbres (25 dont 20 pour l'aménagement situé en bordure du bois Summit) contribuent à la mise en valeur du milieu naturel adjacent. Par son caractère sobre, l'aménagement ne vole pas la vedette au flanc du bois Summit, visible depuis le chemin de la Côte-des-Neiges, tel qu'illustré à la figure 1. De plus, les travaux de remblai sont peu importants et limités à une partie du terrain qui avait déjà été modifiée dans le passé.

Toutefois, certains des arbres et arbustes proposés, soit le févier épineux (*Gleditsia triacanthos*), le physocarbe (*Physocarpus opulifolius*) et la spirée VanHoutte (*Spiraea vanhouttei*), ne sont pas indigènes au Québec. Plus encore, ils sont étrangers à la végétation naturelle du Mont-Royal, « (...) constituée d'un spectre de communautés toutes dominées par l'érable à sucre, allant de l'érablière à caryer à sa base jusqu'à l'érablière à chêne rouge à son sommet. En soi, la valeur écologique de cet écosystème est élevée, notamment celle de l'érablière à chêne qui domine son sommet, typique du sommet des collines montréalaises, et qui devient de plus en plus rare et menacée² ». Le CPM estime en outre que le frêne de Pennsylvanie (*Fraxinus pennsylvanica*) devrait malheureusement être proscrit de tout aménagement en



Figure 1. En haut, vue du site à l'automne 2008.

Source : Béique, Legault, Thuot Architectes. Juillet 2009. Projet résidentiel Le Forest Hill. P. 14.

En bas, simulation du projet à partir de la même vue.

Source : Béique, Legault, Thuot Architectes. Juillet 2009. Projet résidentiel Le Forest Hill. Présentation powerpoint.

¹ La zone- tampon est une zone de protection de 30 mètres autour des bois matures abritant un foyer de diversité, tels que le bois Summit.

² Brisson et al. 2008. *La gestion des plantes exotiques envahissantes au Mont-Royal*. Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre des consultations pour le Plan de protection et de mise en valeur du Mont- Royal.

territoire montréalais, étant susceptible d'être frappé à très brève échéance par l'agrile du frêne³. Pour remplacer le frêne et le févier épineux, des espèces telles que l'érable à sucre, le tilleul d'Amérique et le chêne rouge sont indiquées. Quant aux arbres de rue, le CPM suggère d'avoir recours au micocoulier occidental (*Celtis occidentalis*), une espèce indigène souvent utilisée à Montréal en raison de sa résistance aux embruns salins.

Enfin, le CPM constate que le plan de plantations n'indique pas les espèces utilisées comme couvre-sol. Il rappelle que la disposition 6.1.3 du règlement modifiant le plan d'urbanisme de Montréal (04-047) interdit la plantation de neuf espèces envahissantes dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (point 10, l'aménagement d'un terrain). Certains couvre-sol couramment utilisés⁴, soit l'ægopode podagraire et la pervenche mineure, sont également des espèces envahissantes jugées préoccupantes lorsqu'implantées à proximité des milieux naturels.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis favorable au projet conditionnel à la mise en œuvre des recommandations suivantes :

- regrouper les équipements mécaniques sur le toit dans un même volume, le plus compact possible, en utilisant le matériau et la couleur dominants des façades du bâtiment, en vue d'assurer une continuité entre les deux ;
- n'utiliser que des végétaux indigènes au Québec et que des espèces d'arbres caractérisant le couvert forestier naturel du Mont-Royal ;
- éviter d'utiliser des couvre-sol envahissants qui pourraient migrer dans le milieu naturel ;
- implanter les arbres et arbustes proposés de manière à former un véritable écran végétal d'au moins 2 mètres de profondeur en bordure du bois ;
- lors de la construction de l'immeuble et des aménagements paysagers, prendre des mesures adéquates pour préserver les arbres situés à proximité de la propriété et, particulièrement, leur système racinaire ; s'assurer également que les aménagements ne modifient pas les caractéristiques du réseau de drainage dans ce secteur, ce qui pourrait entraîner un ruissellement excessif vers les égouts et l'assèchement graduel du sol dans cette extrémité du bois Summit.

La présidente,



Le 27 août 2009.

³ L'agrile du frêne, originaire de la Chine, a été détecté pour la première fois au Québec en juin 2008, en Montérégie, par l'Agence canadienne d'inspection des aliments (ACIA), responsable de la détection et de la lutte contre les insectes ravageurs exotiques³. Même si la présence de l'insecte n'a été détectée dans aucun autre secteur situé sur le territoire québécois, il est à craindre qu'il se propage jusqu'en territoire montréalais.

⁴ Voir le site : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=5177,41061558&_dad=portal&_schema=PORTAL

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) :

[...]

1. Le Conseil de la Ville délègue aux conseils d'arrondissement les pouvoirs suivants :

[...]

3° conformément à la Loi sur les biens culturels (...), l'émission des permis et certificats relatifs à une intervention projetée dans un arrondissement historique, (...)

[...]

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. »