
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine¹.

Aménagement paysager

A10-AC-03

Localisation : 9055, boulevard Gouin Ouest
Reconnaissance municipale : Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Village de Saraguay
Écoterritoire La coulée verte du ruisseau Bertrand

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

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à implanter une entrée en U accompagnée de deux portails et à réaliser des aménagements paysagers sur l'ensemble de la propriété.

AUTRES INSTANCES

Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement doit se prononcer sur le projet.

HISTORIQUE DU PROJET

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, notamment les Ogilvie, MacDougall, Reford, qui y ont bâti des résidences secondaires 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, qui interdit la construction résidentielle sur des lots inférieurs à un arpent carré.

De vastes propriétés sont situées de part et d'autre du boulevard Gouin et sont agrémentées de jardins, d'écuries et de dépendances. La date de construction de la maison Gavin Lang Ogilvie est inconnue, mais remonterait aux années 1930.

¹Règlements de la Ville de Montréal 02-136 et 02-136-1

Le propriétaire actuel, qui aurait acheté la propriété dans les années 1970, y a apporté plusieurs modifications. Il déposait, en 2006, une demande de permis pour la démolition et la reconstruction d'un garage, l'érection d'une nouvelle clôture, le prolongement du mur en rive jusqu'aux limites du terrain et un réaménagement majeur des espaces extérieurs, comprenant sentiers, fontaine, clôture en rive, plates-bandes, etc.

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a émis un avis défavorable à ce projet en date du 14 août 2006 (avis A06-AC-15), la prolongation d'un mur riverain étant considérée illégale par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables du gouvernement du Québec. Il spécifiait également que le projet d'aménagement paysager devrait comprendre un programme de remplacement de vingt-sept arbres coupés antérieurement à 2006 (ayant fait l'objet d'autant de constats d'infraction par l'inspecteur de l'arrondissement), afin de respecter le règlement d'urbanisme de l'arrondissement (Chapitre V, article 385) et la Politique de l'arbre de la Ville de Montréal et compenser la perte du couvert végétal dans le bois de l'écoterritoire.

En février 2007, l'arrondissement a autorisé l'agrandissement du bâtiment et la construction d'une clôture en cour avant accompagnée d'un portail grillagé, aux conditions suivantes : la volumétrie de l'agrandissement, la clôture et le portail devaient être conformes aux plans déposés par les architectes. Cette autorisation ne visait pas les aménagements paysagers (incluant l'allée de circulation) qui devaient être approuvés par le conseil d'arrondissement, sur avis favorable du CCU de l'arrondissement et du CPM, avant d'être réalisés.

L'arrondissement Ahuntsic-Cartierville a constaté en avril 2009 que deux portails avaient été implantés au lieu d'un seul, ainsi qu'une voie d'accès en U, en partie aménagée, au lieu d'une allée simple. L'arrondissement a requis un avis de la part du CPM, qui a émis le 10 juillet 2009 un avis défavorable à ce projet (A09-AC-07). Il y déplorait l'absence d'un plan d'aménagement paysager comprenant des intentions claires quant à l'intégration au milieu naturel adjacent, dans l'esprit de la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* de la Ville concernant toute intervention à moins de 30 mètres d'un écoterritoire. Il recommandait à l'arrondissement de prescrire l'utilisation d'un pavage perméable pour la réalisation du chemin. Pour sa part, le CCU a émis en août 2009 un avis négatif sur ce projet et a exigé la remise de la propriété à son état antérieur en raison de la minéralisation excessive du site et de l'absence d'informations sur l'aménagement paysager et le couvert végétal du site antérieurement aux travaux.

Au printemps 2010, le requérant dépose une nouvelle proposition de projet particulier, présentée dans un document daté du 30 avril 2010 (document réalisé par la firme Daniel Arbour et Associés), qu'il entend soumettre au comité consultatif d'urbanisme en juin 2010. En plus d'un inventaire des arbres présents sur le site, cette nouvelle proposition conserve l'allée en U et le double portail et apporte des informations sur le nombre d'arbres à planter, les espèces et leur localisation. Un avis du CPM est sollicité par l'arrondissement.

DOCUMENTS CONSULTÉS

Domon, G. et A. Bouchard (1981). *La végétation et l'aménagement du parc régional du Bois-de-Saraguay*, Jardin botanique de la Ville de Montréal. 96 pages.

Daniel Arbour et Associés. 2010. *Projet particulier : demandes d'autorisation et de permis pour la réalisation de travaux sur la propriété de (-). Arrondissement Ahuntsic-Cartierville, Montréal*. 30 avril 2010.

Ministère de l'environnement du Québec. 2001. *Atlas des bois de Montréal*.

Ville de Montréal. 2004. *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*.

Ville de Montréal. 2009. *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*.

ANALYSE DU PROJET

La Ville de Montréal adoptait en 2004 la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* qui cible plusieurs secteurs d'intervention, et notamment dix secteurs, appelés écoterritoires, où la protection et la valorisation des espaces naturels s'y trouvant 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. Les zones tampon jouent plusieurs rôles. « Elles protègent, entre autres, les noyaux des menaces extérieures éventuelles et servent d'habitats essentiels à la survie des espèces dans les zones noyaux » (Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels, p. 13).

Les interventions réalisées sur les propriétés résidentielles situées dans ces zones tampon peuvent paraître mineures lorsque prises individuellement mais c'est leur cumul qui risque de produire des effets négatifs sur le milieu naturel adjacent, à moyen ou long terme¹. D'où l'importance du respect, de la part de tous les propriétaires privés habitant dans un écoterritoire, des dispositions² découlant de l'action 16.1 du Plan d'urbanisme, qui visent à « favoriser la conservation et la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt situés dans les écoterritoires », lorsqu'ils interviennent sur leur propriété. Celle dont il est question ici est située entre deux bois de l'écoterritoire, et deux zones tampon la traversent. Celles-ci sont identifiées en vert clair sur la figure 1 ci-haut.

L'allée en U effectuée en partie au printemps 2009 scinde en deux parties le bois situé au sud-est de la propriété. Le requérant a réalisé par la suite un certain nombre de plantations sur la propriété (notamment une triple rangée d'arbres en bordure du boulevard Gouin) et propose de replanter quelques dizaines d'arbres additionnels dans cette partie de la propriété, disposés aléatoirement, en choisissant des essences indigènes représentatives de ce secteur. Il souhaite enfin aménager des plates-bandes de plantes horticoles autour de la résidence.



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).

¹ Ceci a été souligné dans le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. On estime que, dans les secteurs résidentiels autour de la montagne, « la multiplication d'interventions mineures qui surviennent ici et là sur les propriétés (modification, agrandissement (...)), entraîne une transformation graduelle des paysages. La minéralisation progressive des espaces autour des bâtiments, tels que l'aménagement d'allées et d'aires de stationnement (...) en viennent à réduire de façon notable la végétation et le caractère verdoyant des lieux, et génèrent un assèchement des sols par excès de drainage » (Plan, p. 55).

² Ces dispositions concernant les opérations cadastrales (disposition 6.4.1), la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment et les opérations de remblai ou de déblai (disposition 6.4.2).

L'analyse du CPM porte sur des aspects reliés aux recommandations formulées lors d'avis précédents : la compensation adéquate de la perte de biomasse dans ce secteur et l'utilisation de pavés perméables pour éviter la minéralisation du site. Elle porte également sur la mise en valeur du parcours riverain des cours d'eau ceinturant l'île de Montréal, la propriété étant localisée sur ce parcours. Enfin, la renaturalisation des berges est discutée.

1. Compensation de la perte de biomasse résultant de l'abattage d'arbres

Selon les consultants du requérant, l'espace situé au sud-est de sa propriété n'est pas un bois car il n'est pas composé des trois strates végétales, herbacée, arbustive et arborescente. Il aurait été inclus aux zones noyaux de l'écoterritoire suite à l'analyse de photographies aériennes, mais sans validation sur le terrain. Signalons que cette faiblesse méthodologique est précisée dans l'Atlas des bois de Montréal (2001). Le requérant a démontré à l'aide de photographies³ que ce « bois » était en réalité un « massif d'arbres sur pelouse (combinaison d'une strate d'arbres et d'une strate d'herbacées de type pelouse entretenue par tonte) » (Daniel Arbour et Associés, p. 2). Une analyse plus poussée de la végétation du bois de Saraguay a été réalisée dans les années 1980 (Domon et Bouchard, 1981) mais ce secteur avait été exclu. Aussi, le CPM ne dispose pas d'informations additionnelles. Par ailleurs, en plus des 27 arbres coupés sur sa propriété antérieurement à 2006 (pour lesquels des constats d'effraction lui ont été remis par l'arrondissement), le requérant a coupé un nombre indéterminé d'arbres lors de l'implantation de l'allée en U. Il a replanté des arbres en 2009⁴ et propose de planter 16 arbres supplémentaires en 2010, pour un total de 94 arbres, représentant selon lui trois fois et demi le nombre d'arbres abattus. Comme le CPM ne possède pas d'informations sur le nombre réel d'arbres abattus lors de l'implantation de l'allée en U, il ne peut se prononcer sur la proposition du requérant. Selon le règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-274, no 385), le demandeur doit s'engager à remplacer chaque arbre abattu sur sa propriété. Dans un bois d'un écoterritoire, une plantation ayant pour objectif de compenser pour la perte de la biomasse serait basée sur un ratio plus élevé.

Le requérant inclut 45 épinettes du Colorado dans le total de 94 arbres. Selon Daniel Arbour et Associés, ces conifères vont « contribuer à recréer une biodiversité hautement désirable en milieu urbain où les résineux sont trop faiblement représentés » (p. 12). Or, cette espèce introduite et non indigène est totalement étrangère aux espèces indigènes retrouvées dans ce secteur, soit celles caractéristiques de l'érablière à caryers cordiformes, argentée, à hêtres et à chênes rouges (Domon et Bouchard, 1981). Comme la propriété est située dans l'écoterritoire, le CPM estime que les essences à utiliser en remplacement pour les arbres abattus doivent être indigènes.

2. L'utilisation de pavés perméables

Afin de maintenir au maximum le régime hydrique du milieu, le CPM est d'avis que les superficies minéralisées prévues ne devraient pas excéder celles existant antérieurement. La voie d'accès entreprise par le requérant, d'une largeur approximative de 20 à 25 pieds (6,15 à 7,70 m), occupe une superficie considérable par rapport à la situation préalable aux travaux. Afin de minimiser cet impact négatif, le CPM a déjà recommandé que le requérant utilise un pavé perméable pour l'implantation d'une voie d'accès. Il souligne qu'un pavé perméable est un système au sein duquel les pavés, les joints et l'infrastructure granulaire sont particuliers et jouent tous un rôle dans la captation de

³ Ces photographies ne permettent pas de voir l'ensemble de cette partie de la propriété. Par conséquent, il est difficile de se faire une idée exacte de l'évolution de ce bois.

⁴ « Faisant suite à l'abattage et à la construction de l'entrée de véhicule, plusieurs érables rouges (30 *Acer rubrum*) et 3 lilas japonais (*Syringa reticulata*) ont été plantés en 2009 de même que des épinettes du Colorado (45 *Picea pungens*). » (Daniel Arbour et associés, p.12).

l'eau en agissant comme un filtre naturel.

3. La mise en valeur du parcours riverain

Le CPM estime que l'alignement de conifères parallèle au boulevard Gouin, en raison de l'espèce choisie (résineux très dense) et de la distance entre les sujets, fait en sorte que la haie sera totalement opaque dans quelques années. Ainsi, non seulement la propriété mais également la rive de la rivière des Prairies ne seront plus visibles, tel que démontré à la figure 2. Un aménagement dans le parcours riverain de la rivière des Prairies devrait viser au contraire à « maintenir ou à créer une percée visuelle à partir du parcours riverain vers les plans et les cours d'eau, tout en maintenant le caractère végétal des terrains et des berges » (Plan d'urbanisme, disposition 5.2.1 sur le parcours riverain). L'affirmation selon laquelle les plantations localisées le long du boulevard « s'inscrivent parfaitement dans les objectifs du parcours riverain » (Daniel Arbour et Associés, p. 13) est donc erronée. La figure ci-après permet de constater que les conifères vont changer radicalement l'ambiance qui existait antérieurement dans cette partie du boulevard Gouin et surtout refermer complètement les vues.



Figure 2. À gauche, l'aspect présenté par l'avant de la propriété en automne 2009 (Google StreetView, consulté le 26 mai 2010). À droite, l'aspect présenté en mai 2010 (source : CPM).

4. La renaturation des berges

La berge de la propriété ayant subi des modifications importantes (muret de pierre sur les deux tiers de la propriété et implantation d'une pelouse), celle-ci bénéficierait grandement de plantations visant à maintenir des vues tout en améliorant la qualité de l'eau. Rappelons que la végétation des rives (herbacée, arbustive et arborescente) joue plusieurs rôles écologiques importants, en présence ou non d'un muret de pierre, en diminuant le réchauffement de l'eau, en retenant les fines particules qui y seraient entraînées avec les eaux de ruissellement et en filtrant les pesticides et fertilisants.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis défavorable au projet d'aménagement tel que proposé, soit l'implantation d'une allée en U accompagnée de deux portails et des aménagements paysagers sur l'ensemble de la propriété. Alors que la propriété est située dans un milieu d'une très grande sensibilité, au regard du parcours riverain, de sa localisation au bord de la rivière des Prairies et dans un écoterritoire, le projet contribue à la minéralisation du site, il a occasionné la perte d'arbres matures en scindant un bois et il s'intègre mal à l'ambiance paysagère le long du boulevard Gouin dans ce secteur. De plus, les plantations réalisées masqueront complètement les vues vers la rivière Gouin d'ici quelques années.

Les recommandations du CPM sont les suivantes :

- Le propriétaire doit replanter un arbre pour chacun des arbres qu'il a abattus.
- Le propriétaire doit réaliser un aménagement paysager permettant de minimiser les impacts négatifs créés par l'implantation d'une allée de circulation imposante et l'abattage de plusieurs dizaines d'arbres, et favorisant la conservation et la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt situés dans l'écoterritoire, la mise en valeur du parcours riverain ainsi que l'amélioration de la qualité de l'eau de la rivière. Cet aménagement paysager devrait inclure les éléments suivants :
 - 1) un aménagement beaucoup plus poreux à l'avant de la propriété, maintenant des percées visuelles vers la rive et la rivière des Prairies et contribuant à la mise en valeur d'un paysage d'intérêt sur le boulevard Gouin dans le secteur du bois de Saraguay;
 - 2) des plantations provenant des trois strates végétales, localisées en fonction des caractéristiques du site et d'un nombre suffisant pour compenser adéquatement la perte d'arbres matures. Trois secteurs d'intérêt sont identifiés : la berge, la limite ouest de la propriété longeant le parc Gouin-LeMesurier et la partie sud-est ;
 - 3) Une allée constituée de pavé perméable (incluant une fondation et un mortier de joints recommandés pour que ce genre d'ouvrage soit efficace) facilitant la percolation des eaux de surface dans le sol.

La présidente,

Original signé

Le 1er juin 2010.