

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

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

Agrandissement – 841, rue Lexington

A11-CDNNDG-01

Localisation :	Arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce
Reconnaissance municipale :	Site du patrimoine du Mont-Royal et écoterritoire Les sommets et les flancs du Mont-Royal Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Oratoire Saint-Joseph
Reconnaissance provinciale :	Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis à la demande de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, parce que la propriété est située dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et fait partie d'un des secteurs identifiés dans le projet de conservation de l'écoterritoire Les sommets et les flancs du Mont-Royal.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à agrandir la résidence dans le prolongement d'une aile existante de deux étages, perpendiculaire au corps principal de la maison, pour y implanter un garage double surmonté d'une salle familiale, et à réaliser un aménagement paysager des cours latérale et avant comportant une piscine creusée, un jardin de fleurs et des pelouses de jeux.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition Féminine doit émettre une autorisation. Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce doit également formuler ses recommandations.

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

HISTORIQUE DES LIEUX

La propriété du 841, avenue Lexington, occupe un vaste site adjacent à l'oratoire Saint-Joseph. Cette propriété a appartenu de 1994 à 2008 à l'Oeuvre du frère André. La résidence aurait été utilisée pour loger des prêtres de la Congrégation de Sainte-Croix lors de leurs visites à Montréal. En 2008, une opération cadastrale scindait la propriété en deux parties. Cette opération cadastrale a fait l'objet d'un avis favorable de la part du CPM (Avis A07-CDNNDG-21, émis le 26 novembre 2007). L'Œuvre du frère André désirait ainsi vendre la propriété à des fins d'habitation en excluant un important secteur boisé (1510 m²), lequel a été vendu à l'Oratoire Saint-Joseph. Une mince bande comprise dans le bois de l'Oratoire demeure néanmoins située sur la propriété à l'arrière de la maison.

La résidence a été construite en 1931 selon les plans de l'architecte Alexander T. G. Durnford (1898–1973) à qui l'on doit également les plans de la maison Mary-Dorothy-Molson, aussi connue sous le nom de Manoir MacDougall, un monument historique cité par la Ville de Montréal en 2009. Cette imposante résidence, implantée perpendiculairement à l'avenue, est accessible par un rond-point. Dans la poursuite de ce rond-point, une voie de circulation véhiculaire longe le côté sud-est de la maison et permet d'accéder à un garage situé au fond de la propriété. La chapelle du Frère André, déplacée en 1954 à l'arrière de la propriété de l'Oratoire Saint-Joseph, surplombe ce garage.

ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a rencontré la propriétaire de la maison située au 841, rue Lexington, accompagnée de ses consultants, ainsi que des représentants de la Ville le 7 février 2011. Étaient également présents des représentants de la propriété voisine, la Villa Sainte-Marcelline, située au 815, avenue Upper Belmont. Outre le projet d'agrandissement et d'aménagement du terrain de la propriété de la rue Lexington, la présentation a également porté sur un projet d'aire de jeux envisagé sur un terrain que céderaient les propriétaires du 841, rue Lexington à la Villa Sainte-Marcelline.

La propriété est située entre deux parties du bois de l'Oratoire Saint-Joseph, comme on peut le voir sur la figure 1, ce qui lui confère des qualités exceptionnelles. Acquis par les propriétaires actuels en 2008, elle a fait l'objet de plusieurs rénovations dans les dernières années, notamment la restauration des fenêtres et de la toiture, ainsi qu'un agrandissement permettant d'accéder aux espaces extérieurs par le rez-de-chaussée et le sous-sol, sur la face latérale nord-ouest de la maison.

Les propriétaires souhaitent agrandir de nouveau la maison. Ils proposent un agrandissement de deux étages à partir d'une petite aile perpendiculaire au corps du bâtiment, sur la face nord-est de la maison, qui abriterait un garage



Figure 1. Vue aérienne oblique sur la propriété. On peut apercevoir à gauche le stationnement de l'Oratoire Saint-Joseph ainsi que la chapelle du Frère André.
Source : Bing.com.

double au rez-de-chaussée et une salle familiale au deuxième étage. Ils soumettent également une proposition de plan d'ensemble des espaces extérieurs. Ce plan prévoit le remplacement du tourne bride existant par une nouvelle entrée et une nouvelle voie d'accès aux deux garages (existant et proposé), la création d'espaces de jeux et d'un jardin de fleurs, implantés sur des paliers. Une piscine creusée serait également implantée sur une pelouse dans la partie nord-ouest de la propriété. Ces travaux entraîneraient d'importants déblais et remblais ainsi qu'une modification de la topographie du terrain, actuellement en pente douce de l'est vers l'ouest. Ils empièteraient également sur la bande boisée qui borde la limite nord-est de la propriété, entraînant l'abattage de quelques jeunes arbres. Il s'agit toutefois d'érables de Norvège, une espèce envahissante qui est néfaste à l'écosystème naturel du Mont-Royal car elle y prend graduellement la place des érables à sucre.

Tout d'abord, le CPM se réjouit que les propriétaires n'aient pas subdivisé le terrain, dont la superficie totale est de 3 591,5 m², pour y permettre la construction d'une autre maison, qu'ils aient fait le choix de conserver autant d'espaces libres et qu'ils cèdent une partie de ce dernier à la Villa Sainte-Marcelline pour y aménager une aire de jeux à l'intention de ses élèves. Par ailleurs, il rappelle que la propriété est située dans un milieu naturel hautement sensible, l'écoterritoire Les sommets et les flancs du Mont-Royal, et d'importance nationale, l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR). Aussi, son analyse a-t-elle été guidée par le souci de conserver et mettre en valeur ce milieu naturel. Après avoir présenté les enjeux associés à la protection du milieu naturel de l'AHNMR (point 1), elle porte sur : (2) le respect de la conservation du bois adjacent à la propriété, (3) la mise en valeur des caractéristiques du milieu naturel; et (4) la conservation du régime hydrique de ce milieu naturel.

1. La protection du milieu naturel dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal

La propriété est entièrement située dans la zone tampon qui ceinture la partie ouest du bois de l'Oratoire Saint-Joseph (voir figure 2). Ce bois, d'une superficie totale de sept hectares, est considéré d'intérêt aux plans écologique et paysager (Thiffault, 2003¹). Il fait partie d'une des zones noyaux primaires, des foyers de biodiversité identifiés au sein du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. « La protection des noyaux primaires s'appuie (...) sur l'identification et la mise en réseau d'autres espaces dont l'intérêt intrinsèque est moindre mais qui sont tout aussi importants pour la santé écosystémique du mont Royal en raison de leurs caractéristiques ou de leurs localisations » (p. 23). Parmi ces espaces, les zones tampon, en assurant une transition entre les noyaux et les secteurs urbanisés, protègent les zones noyaux des menaces extérieures éventuelles. De plus, ce sont des habitats essentiels à la survie des espèces qui fréquentent l'écoterritoire.

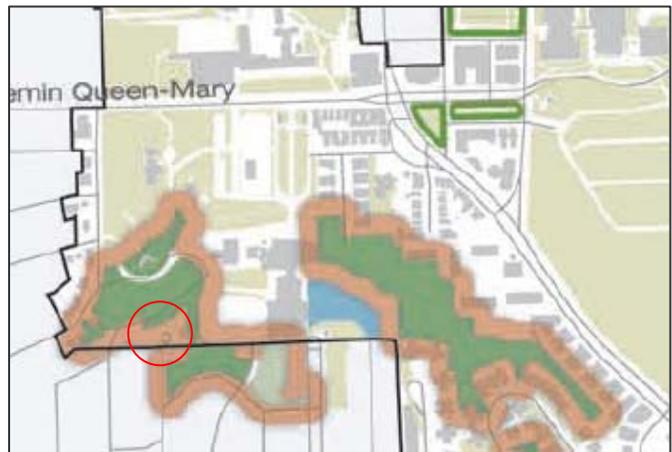


Figure 2. Extrait de la carte Projet de conservation localisant le bois de l'Oratoire Saint-Joseph, sa zone tampon et la propriété (encerclée en rouge).

Source : *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, p. 22.

¹ Thiffault, Claude. Juin 2003. *État de situation sur les bois de l'arrondissement historique et naturel du mont Royal*. Ministère de l'Environnement du Québec. 16 p. + annexe.

L'Oratoire Saint-Joseph, une des quatorze institutions signataires d'engagements en matière de protection des patrimoines dans le cadre du Pacte patrimonial du Mont-Royal, s'est d'ailleurs engagée à protéger et mettre en valeur ses terrains boisés d'intérêt situés à Montréal.

Pour contrer des impacts négatifs potentiels sur ces milieux, le Plan d'urbanisme contient des dispositions qui visent certaines interventions réalisées en tout ou en partie à moins de 30 mètres d'un bois compris dans un écoterritoire, soit les opérations cadastrales (disposition 6.4.1 du Document complémentaire au Plan d'urbanisme) ainsi que les constructions ou agrandissements d'un bâtiment et les opérations de remblai ou de déblai (disposition 6.4.2) Pour favoriser la conservation et la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt situés dans les écoterritoires, ces interventions doivent rencontrer certains critères, notamment :

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

Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal signale de plus que, dans les secteurs résidentiels ceinturant la montagne, la multiplication des interventions mineures entraîne une transformation graduelle des paysages et que la minéralisation progressive des espaces autour des bâtiments, comme l'aménagement d'allées et d'aires de stationnement, finit par réduire de façon notable la végétation et le caractère verdoyant des lieux, en plus de causer un assèchement graduel des sols par excès de drainage.

2. La conservation du bois de l'Oratoire Saint-Joseph

Le CPM se réjouit qu'une opération cadastrale ait permis d'intégrer une importante zone boisée au bois de l'Oratoire, antérieurement à l'achat de la propriété. Dans la foulée de ce geste qui permet de consolider un des bois d'intérêt de la montagne, et comme la propriété se situe entièrement dans la zone tampon entourant ce bois, il a examiné avec une attention particulière les aménagements proposés à proximité de la longue bande boisée adjacente au terrain de l'Oratoire (encerclée en orange dans la figure 3). À cet égard, il est heureux de constater que l'aménagement paysager proposé inclut la plantation de dix arbres indigènes représentatifs des peuplements du Mont-Royal à la limite nord de la propriété, ce qui permet de consolider l'écran boisé et de mettre le bois en valeur. Toutefois, il manque d'informations sur le traitement au sol dans cette partie de la propriété : s'agira-t-il d'une pelouse arborée ou d'un jardin de sous-bois ? Le CPM s'attend à ce que l'approche retenue pour l'aménagement de cette partie de la propriété et sa gestion soient distincts de ceux du reste de la propriété, pour mettre le bois en valeur en respectant sa topographie et pour minimiser les impacts dus à l'implantation du garage.

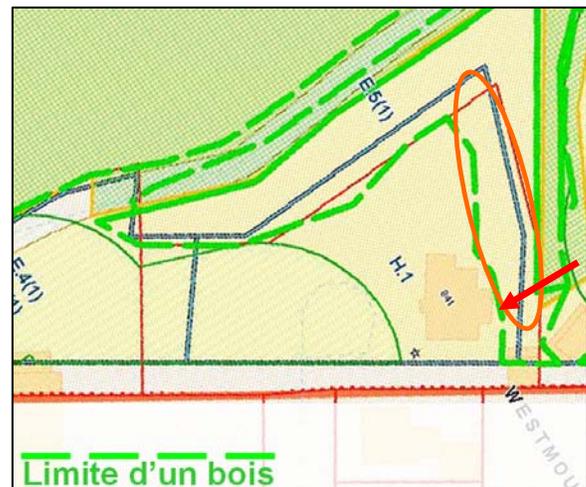


Figure 3. Localisation des limites du bois de l'Oratoire Saint-Joseph sur la propriété. Source : Arrondissement Côte-des-Neiges, powepoint présenté à la réunion du CPM du 7 février 2011).

Deux secteurs apparaissent particulièrement problématiques à cet égard, soit les abords de la piscine et l'arrière du futur garage car ces structures touchent de près au bois ou empiètent sur ses limites. Un plan d'aménagement propre à cette section de la propriété devrait être réalisé pour préciser les modifications qui devront être apportées à la topographie et au drainage de ce secteur, identifier et localiser précisément les végétaux des strates arborée, arbustive et herbacée qui sont envisagés, définir le mode de gestion, etc.

Le projet prévoit l'abattage de quelques jeunes érables de Norvège, des arbres envahissants dont la plantation est interdite sur l'arrondissement historique et naturel. Le CPM est pleinement en accord avec cet abattage et il estime que les autres jeunes érables de Norvège dans cette bande boisée doivent être enlevés et remplacés par d'autres essences indigènes représentatives des essences rencontrées dans le bois de l'Oratoire. Ces nouveaux arbres doivent en outre être dans un nombre suffisant pour compenser pour la perte globale de biomasse encourue suite aux interventions sur le site et pour améliorer l'effet d'écran boisé. Cet effet doit être bonifié, pour le bénéfice tant des résidants du 841 Lexington que des visiteurs de la chapelle du Frère André.

Le caractère de la toiture à trois versants proposé par les architectes du projet, essentiellement pour atténuer les impacts négatifs de l'agrandissement sur la croissance des arbres paraît acceptable dans ce contexte. En effet, l'écran végétal est déjà si mince dans cette partie du site (identifiée par une flèche rouge à la figure 2) qu'il paraît essentiel d'y laisser les arbres se développer au meilleur de leur potentiel. Par ailleurs, le traitement architectural composite de l'agrandissement va à l'encontre du caractère architectural de la maison. Toutefois, comme il est similaire à celui qui a été utilisé pour l'agrandissement précédent permettant d'accéder aux espaces extérieurs par le rez-de-chaussée et le sous-sol, il a le mérite de distinguer clairement ces ajouts successifs du bâtiment principal.

3. La mise en valeur des caractéristiques du milieu naturel

Dans la zone tampon d'un écoterritoire, on s'attend à ce que les aménagements permettent de conserver la qualité du paysage de la montagne et non à ce qu'ils contribuent à sa transformation graduelle. La palette végétale est cruciale à cet égard. Dans cette perspective, le CPM estime que la grande quantité de conifères proposés, soit les murs écrans composés de quinze épinettes de Norvège et les haies de cèdres fastigiés (près de 150 sujets) est peu appropriée dans ce contexte. La palette végétale utilisée devrait être plus respectueuse du caractère du paysage de la montagne. Notamment, certains aménagements sont inappropriés eu égard aux vues depuis l'avenue Lexington de même qu'en hiver, à celles depuis la rue Kingston, située en contrebas du site.

4. La conservation du régime hydrique du milieu naturel

Pour conserver le régime hydrique du milieu naturel, voire l'améliorer, un aménagement dans une zone tampon doit être conçu et réalisé de manière à conserver la topographie naturelle et maintenir ou diminuer le pourcentage des superficies pavées, pour éviter de modifier le drainage du site et d'ainsi contribuer à l'assèchement graduel des sols dans la zone noyau. Selon l'ingénieur forestier mandaté pour évaluer les impacts potentiels sur le cheminement des eaux de ruissellement du site, l'implantation de paliers permettra d'éviter de modifier la pente moyenne du site et ralentira la course de l'eau de ruissellement, augmentant la percolation de l'eau dans le sol et assurant une meilleure répartition des eaux pluviales. Toutefois, constatant que dans le projet les superficies pavées augmentent de façon significative, passant de 446 m² à 637 m² (incluant la piscine creusée), le CPM estime que celles-ci doivent être réduites, notamment par l'utilisation de pavés perméables.

En somme, le CPM apprécie que plusieurs des interventions proposées contribuent à la mise en valeur de la zone tampon d'un bois de l'AHNMR, soit l'intégration de la plupart des arbres matures existants au réaménagement du terrain et l'utilisation des espaces déjà en pelouse pour localiser la piscine et les parterres, la consolidation d'une zone boisée adjacente au terrain de l'Oratoire et, enfin, la grande quantité d'arbres indigènes proposés. Toutefois, il estime qu'une plus grande sensibilité au milieu naturel environnant permettrait de rendre cet aménagement plus conforme à l'approche recommandée pour les résidences au pourtour des zones noyaux du mont Royal.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis favorable aux réaménagements proposés au 841, rue Lexington, incluant la construction d'une annexe à la résidence et la cession d'une partie du terrain (un peu moins de 450 m²) aux propriétaires de la Villa Sainte-Marcelline. Il accompagne toutefois cet avis des conditions suivantes :

1. Pour la consolidation du bois de l'Oratoire Saint-Joseph :

- Adopter un mode d'entretien distinct du reste de la propriété, dans le cas de la partie boisée, en optant pour un jardin dit de sous-bois et réaliser un plan d'aménagement paysager spécifique à cette partie de la propriété.

2. Pour la mise en valeur des caractéristiques du milieu naturel et du paysage de la montagne :

- Modifier la palette de végétaux en augmentant sensiblement les feuillus, au détriment des conifères, et en limitant au maximum le recours aux espèces ornementales.

3. Pour la conservation du régime hydrique du milieu naturel :

- Réduire substantiellement les superficies pavées et utiliser des pavés perméables.
- Limiter au maximum les modifications à la topographie existante le long du bois situé à l'arrière de la propriété.

La présidente,

Original signé

Marie Lessard
Le 14 février 2011