

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 23 AOÛT 2013.

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

Réaménagement des espaces extérieurs - Appartements Rockhill

A13-CDNNDG-02

Localisation :	4850-4874, chemin de la Côte-des-Neiges Arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce
Reconnaissance municipale :	Site patrimonial cité du Mont-Royal. Une partie de la propriété est comprise dans l'écoterritoire Les sommets et les flancs du Mont-Royal.
Reconnaissance provinciale :	Site patrimonial déclaré du Mont-Royal
Autres reconnaissances :	Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Ridgewood, Forest Hill et Rockhill (Ville de Montréal, Évaluation du patrimoine urbain)

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis à la demande de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, la propriété étant située dans le site patrimonial déclaré du Mont-Royal et l'écoterritoire Les flancs et les sommets du Mont-Royal.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à démolir la dalle existante recouvrant les stationnements et locaux communautaires pour répondre aux normes actuelles de sécurité, requérant l'abattage de la quasi-totalité des arbres localisés sur cette dalle (20 arbres sur un nombre total de 21) et à réaménager les espaces extérieurs afin notamment d'améliorer leur convivialité, sécuriser les trajets piétons, améliorer les accès véhiculaires et piétons au site.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement doit transmettre ses recommandations au conseil d'arrondissement. Le ministère de la Culture et des Communications doit émettre une autorisation.

*Règlement de la Ville de Montréal 02-136

HISTORIQUE DES LIEUX¹

Au cours du XX^e siècle, l'ancien village de Côte-des-Neiges évolue alors que les terres agricoles sont graduellement loties pour faire place à l'habitation. Dans les années 1920, un ensemble immobilier apparaît sur l'emplacement de l'ensemble résidentiel Rockhill. Portant alors le nom Rockhill Apartments, il abrite une centaine de logements dispersés dans 7 immeubles de 3 à 7 étages. Dans les années 1960, on planifie sur la partie sud-ouest de la montagne, comme ailleurs à Montréal et ses environs, la construction de tours d'habitation de très forte densité tels que le Westmount Square à Montréal ou le Complexe Havre-des-Iles à Laval. Deux tours sont construites sur l'avenue Forest Hill, d'autres le long du chemin de la Côte-des-Neiges et d'autres, enfin, au sommet de l'avenue Ridgewood. À l'extrémité nord du secteur, pendant les années 1970, six autres tours (deux tours de 20 étages et 4 de seize étages) forment les Appartements Rockhill, un imposant ensemble résidentiel érigé en remplacement du premier ensemble construit dans les années 1920. Contiguë à l'Oratoire Saint-Joseph, la propriété comprend une partie du bois de l'Oratoire², un des bois d'intérêt du Mont-Royal. Six immeubles comportant un nombre total de 1004 logements appartiennent à la compagnie d'assurance Manufacturers' Life Insurance Co (connue depuis 1990 sous le nom de Financière Manuvie). Conçu selon les plans des architectes de la firme montréalaise Menkes & Webb, l'ensemble est construit en plusieurs phases. Deux immeubles de 20 étages sont construits en premier sur un terrain adjacent des anciens Appartements Rockhill, toujours habités, de même qu'un stationnement en sous-sol. Quatre tours de seize étages sont construites de 1966 à 1968 suite à la démolition des anciens immeubles, de même que la seconde partie des stationnements, un centre commercial et des équipements sportifs et communautaires (piscine, vestiaires, etc.) en sous-sol et des aménagements extérieurs. La disposition des immeubles assure le dégagement d'un vaste espace central avec une grande terrasse adjacente au sud. Malgré la forte densité de l'ensemble, cette disposition vise à ce que chaque édifice tire profit de l'ensoleillement et des vues, en retrait du chemin de la Côte-des-Neiges. Deux immeubles sont implantés à l'extrême limite de la zone constructible, nécessitant même de creuser à même le Mont-Royal, ce qui explique la présence d'un affleurement rocheux. Les immeubles et le site ont subi certaines modifications au fil du temps, notamment l'ajout d'une marquise et d'aménagements divers aux abords de l'immeuble constituant l'entrée principale de l'ensemble, le remplacement de certains matériaux et l'ajout de certaines composantes (notamment des locaux de rangement aux abords d'entrées aux bâtiments). Ivanhoé Cambridge résidentiel, une filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec, a acquis l'ensemble en juillet 2011.

¹ Sources :

Aspects patrimoniaux du complexe résidentiel Rockhill chemin de la Côte-des-Neiges, Montréal. Préambule et Étude documentaire préalable. Rapport réalisé pour Les Appartements Rockhill Inc., 29 octobre 2012. 83 p.

Ville de Montréal. *Grand répertoire du patrimoine bâti. Secteur Ridgewood, Forest Hill et Rockhill.*

² Parmi les treize bois d'intérêt situés à l'extérieur des parcs mais dans le périmètre du site patrimonial déclaré du Mont-Royal, ce bois est le troisième en importance quant à sa superficie (7,02 hectares). Néanmoins, une partie de ce bois (1,55 ha) est située à l'extérieur du site patrimonial, notamment sur la propriété du Rockhill. (Source : Ministère de l'Environnement du Québec, 2003. *État de situation sur les bois de l'arrondissement historique et naturel du mont Royal*. 16 p. + annexes.)

ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a rencontré les représentants de l'arrondissement et du demandeur lors de son assemblée du 23 août 2013. Les consultants ont présenté les grandes lignes du projet de réaménagement des espaces extérieurs et apporté certaines précisions, notamment quant aux arbres à abattre dans le cadre de la démolition de la dalle de béton.

Le CPM rappelle d'abord que le Rockhill fait partie d'un secteur de valeur exceptionnelle du Plan d'urbanisme. Son architecture moderne constitue une contribution unique au site patrimonial déclaré du mont Royal, dont l'une des qualités est son aménagement d'ensemble qui établit une forte relation entre le flanc sud-ouest de la montagne d'un côté et le cimetière Notre-Dame-des-Neiges de l'autre côté (illustrés à la figure 1). L'intérêt historique de cet ensemble ressort de l'étude patrimoniale³ déposée préalablement à l'élaboration du concept d'aménagement.

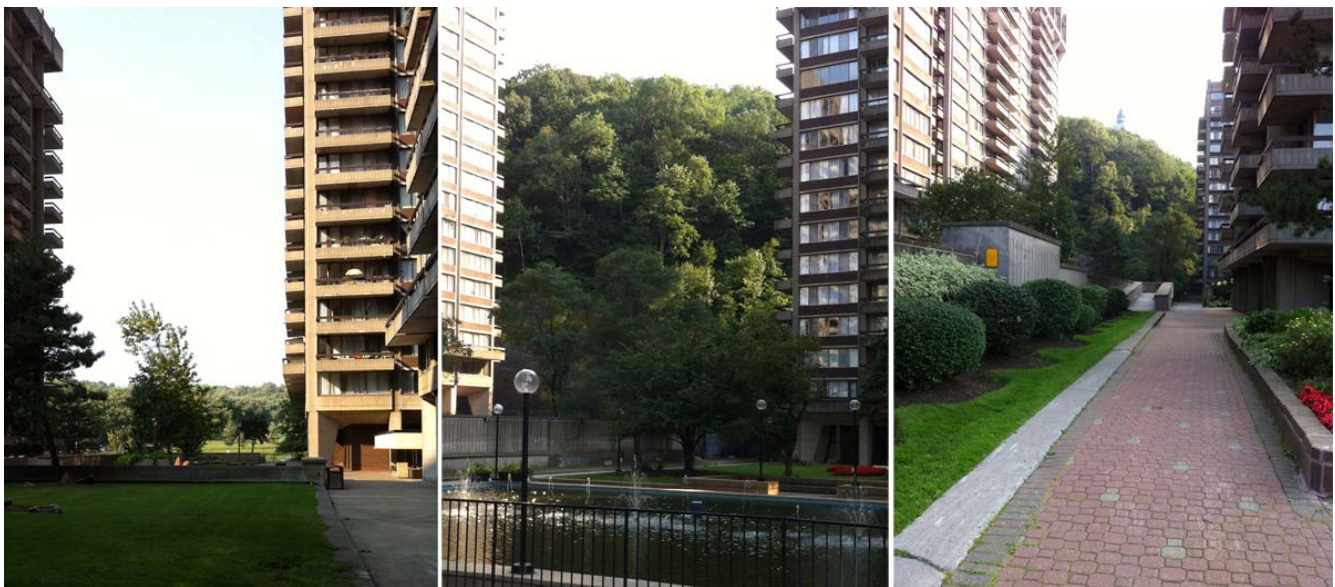


Figure 1. Vues sur la plaine du cimetière Notre-Dame-des-Neiges et le Mont-Royal, depuis l'intérieur du site. Source : CPM, août 2013.

Le CPM est par ailleurs conscient que la démolition de la dalle est requise par les nouvelles normes de sécurité exigées par la compagnie d'assurances du demandeur et ne remet pas en question son à-propos. Il apprécie que le demandeur tire profit de cette intervention majeure pour actualiser les espaces extérieurs du site, et qu'il élabore un plan d'aménagement d'ensemble au lieu d'effectuer des interventions à la pièce.

Cela étant dit, au regard de l'ampleur des modifications proposées, le CPM estime important de souligner l'impact considérable qu'aura ce projet sur l'ensemble résidentiel. Ayant subi des interventions relativement mineures au fil du temps, le site conserve en effet la plupart des grandes caractéristiques qu'il possédait à la fin des années 1960 (notamment ses trois grands plateaux, les cheminements, espaces centraux intimes, percées visuelles vers la montagne et la plaine du cimetière). Le projet de réaménagement constitue donc une étape charnière de ce site et ses concepteurs ont un rôle crucial à jouer dans la conservation de ce caractère d'ensemble ou, au contraire, dans son

³ *Aspects patrimoniaux du complexe résidentiel Rockhill chemin de la Côte-des-Neiges, Montréal. Preambule et Étude documentaire préalable.* Rapport réalisé pour Les Appartements Rockhill Inc., 29 octobre 2012. 83 p.

évolution vers d'autres états. C'est pourquoi le CPM analyse ce projet au regard de sa capacité à conserver et à mettre en valeur les éléments qui contribuent à la valeur patrimoniale de l'ensemble résidentiel, tout en l'adaptant aux besoins et enjeux actuels.

De manière générale, le CPM appuie les objectifs d'améliorer l'accessibilité du site, sa convivialité, le verdir, gérer plus adéquatement ses eaux de ruissellement, bref d'améliorer sa performance environnementale tout en repensant sa vocation pour améliorer la qualité du cadre de vie des résidents. Il est favorable à l'augmentation du nombre d'arbres et de superficies vertes, ce qui améliorera la contribution du lieu au projet de conservation du Mont-Royal⁴, tant la protection de la biodiversité que le renforcement de la biomasse de la montagne. Le CPM apprécie notamment que le projet comprenne la plantation d'un nombre appréciable d'arbres pour compenser la perte de biomasse engendrée par la démolition de la dalle. Il apprécie que la gestion des eaux de ruissellement du site ait été évaluée par des experts en la matière afin de respecter les normes de l'arrondissement. Il appuie enfin la volonté des concepteurs d'améliorer la lisibilité des entrées au site, et tout particulièrement l'entrée au centre commercial situé en sous-sol qui lui semble reposer sur un diagnostic juste d'une situation qui s'avère problématique.

Par ailleurs, au-delà de son appréciation des grandes intentions générales, le CPM se questionne sur différents aspects du projet qui lui a été proposé. Son analyse porte sur trois aspects, soit les aménagements paysagers, la contribution au projet de conservation du Mont-Royal et les interventions architecturales, qui sont abordés dans les paragraphes suivants.

Aménagements paysagers

Concernant le caractère d'ensemble du site, le CPM apprécie que le projet conserve les grands plateaux et l'espace central en creux qui traçaient les lignes de force du site encore lisibles et qui font partie de sa valeur de témoin de l'époque moderne au même titre que les bâtiments. Le CPM estime néanmoins qu'il a manqué d'informations sur l'évaluation des qualités actuelles des espaces extérieurs de la part des consultants et craint qu'ils les sous-estiment. Ce faisant, les prémisses des intentions conduisent à un concept d'aménagement qui table sur des effets de contraste, ce qui s'éloigne des pratiques habituelles en matière d'intervention sur du patrimoine reconnu. Les concepteurs estiment en effet que, sous sa forme actuelle, l'aménagement du site est plus approprié pour une utilisation légère comparable à celle des abords de tours à bureaux que pour une utilisation par des résidents. Leur concept d'aménagement vise dès lors à en améliorer la convivialité et l'appropriation par une clientèle diversifiée en aménageant des sous-espaces diversifiés destinés à la socialisation et l'animation. Le CPM reconnaît que dans son état actuel, l'aménagement ne favorise pas l'appropriation des lieux par les résidents, ne serait-ce que par la rareté du mobilier public. L'aménagement actuel répond à l'effet monumental de l'ensemble sans avoir prévu d'interventions suffisantes à une échelle plus intime. En ce sens, le CPM appuie l'esprit général du projet et particulièrement le fait que les résidents aient été consultés préalablement à l'élaboration du concept d'aménagement, mais il a des réserves sur le parti architectural retenu.

L'aménagement actuel, qui repose sur une trame orthogonale appuyée par la disposition des immeubles, est remplacé en grande partie par une nouvelle trame à 45 °. Bien que cette trame vienne de la disposition de biais du chemin Côte-des-Neiges, le CPM ne comprend pas qu'on l'associe à la trame urbaine du contexte⁵, alors que la disposition est-ouest du parcellaire d'origine dans ce secteur de la Côte-des-Neiges est une singularité significative à l'échelle de l'île. Le Rockhill suit donc naturellement cette caractéristique locale. Le CPM craint également que les grands plateaux, qui

⁴ Ville de Montréal, 2009. *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. Section 2.1.1.2 Les milieux naturels. Pp. 19-26.

⁵ *Les Appartements Rockhill : Revitalisation Rockhill, présentation au CCU- version longue*- 22 juillet 2013, p. 55.

définissent les voies piétonnes actuelles, leur donnent leur ampleur et mettent en valeur les axes visuels vers la montagne et la plaine, ne perdent beaucoup de leur force avec les nouveaux aménagements. Notamment, le CPM ne croit pas judicieux d'éliminer certains cheminements aux abords des bâtiments, et de modifier les autres de manière si importante. Il estime que ces voies piétonnières auraient pu être réaménagées pour améliorer la convivialité du lieu. Il ne comprend pas non plus si la disposition proposée des arbres permettra de conserver les axes visuels vers la montagne et la plaine. Des coupes et des simulations visuelles des vues produites vers la montagne et la plaine auraient permis de saisir les impacts du concept proposé sur la conservation de l'ampleur des plateaux, des cheminements et des deux axes visuels.

Quant à l'« adoucissement » de la topographie dans le plateau central, en l'absence de coupes permettant de l'illustrer, le CPM ne comprend pas bien en quoi il consiste, ni son impact sur la lisibilité des trois grands plateaux. S'il s'agit bel et bien de l'ajout d'une topographie artificielle, le CPM se questionne très fortement sur l'à-propos de celle-ci au regard de la disposition en terrasse actuelle. Pour le CPM, les hauts murs isolant les plateaux les uns des autres peuvent être transformés en avantages, en contribuant à la création d'espaces bien définis permettant la création d'ambiances distinctes, et adoucis par d'autres moyens. Le CPM se questionne enfin sur l'aménagement de l'aire centrale. Les cheminements proposés et les sous-espaces de rassemblement lui semblent complexes. Il ne comprend pas comment sont déterminés les nouveaux axes de déplacement ni en quoi ils améliorent la circulation sur le site, un des objectifs visés par le projet. Il se questionne enfin sur l'emplacement de l'aire de jeux pour enfants, à l'extérieur du plateau central alors qu'on y vise une meilleure appropriation du site par le biais d'une diversité de lieux de rencontre.

Contribution au projet de conservation du Mont-Royal

Le CPM estime que l'aménagement du site devrait tenir davantage compte du fait qu'une partie du site se situe dans la zone tampon entourant le bois de l'Oratoire. À cet égard, si le CPM apprécie que le projet comporte une diminution importante des surfaces minérales du site, qui passeront de 75 % à 55 %, augmentant les superficies végétales de 20 %, il se questionne sur les vastes superficies qui demeurent dévolues au déplacement des véhicules d'incendie et au stationnement (bien que ceux-ci passent de 117 à 95) et estime que des efforts additionnels pourraient être consentis à ces égards. Il cible plus particulièrement les surfaces asphaltées aux abords de l'escarpement et longeant le secteur résidentiel situé au nord du site et se demande si ces surfaces minéralisées pourraient être réduites et remplacées par des surfaces perméables tout en répondant aux largeurs requises pour l'accès des véhicules d'incendie. Quant aux espèces végétales utilisées au pourtour du bâtiment F et pour la réalisation de la « coulée verte », le CPM est très favorable à l'utilisation exclusive d'espèces végétales indigènes (ce qui exclut toutefois les *Spirea japonica* « Flaming Mound », une espèce horticole non indigène), en cohérence avec l'esprit recherché pour l'aménagement de secteurs situés dans les zones tampon entourant les noyaux de biodiversité sur le Mont-Royal. Enfin, et bien que le CPM apprécie que le projet comporte la plantation d'un nombre important d'arbres, ceux-ci ne doivent pas engendrer la perte de vues d'intérêt depuis le site. La localisation des arbres et le choix des essences doivent être particulièrement minutieux dans ces circonstances.

Interventions architecturales

Les interventions proposées pour améliorer l'accessibilité au site depuis le chemin de la Côte-des-Neiges apparaissent judicieuses. Notamment, le CPM appuie le concept proposé pour relier l'entrée principale du site et le centre commercial situé au sous-sol. La solution envisagée, en ce qui a trait à son échelle, sa localisation, aux aires de

rassemblement et voies d'accès, apparaissent sobres et efficaces. Le CPM se questionne toutefois sur l'aspect des marquises proposées. Elles lui semblent étrangères au caractère des édifices par leur forme délicate, leur matérialité et leurs coloris. Le CPM se demande si les marquises autres que celles de l'entrée commerciale sont vraiment utiles.

Par ailleurs, le CPM apprécie que la connexion entre les espaces intérieurs et extérieurs soit améliorée par des ouvertures vers l'aire extérieure centrale des espaces communautaires (gymnases) situés sous le plateau supérieur. Il regrette par ailleurs que la relation entre l'intérieur et l'extérieur des bâtiments ait été profondément modifiée suite à l'obstruction, par des rangements d'appoint, des vues vers le centre du site depuis les rez-de-chaussée de ces bâtiments. Ces ajouts ayant produit d'importants impacts négatifs sur la convivialité des espaces intérieurs et extérieurs, le CPM estime d'une part que leur relocalisation devrait être abordée au sein du projet de reconstruction de la dalle et, d'autre part que les liens éventuels entre les rez-de-chaussée et les espaces extérieurs devraient être pris en compte au sein du concept d'aménagement des espaces extérieurs.

En somme, le CPM appuie les objectifs du projet et son esprit. Il a des réserves sur certaines interventions proposées pour améliorer la convivialité du lieu à l'intérieur du site, estimant qu'elles sont d'une complexité inutile, laquelle est contraire à l'esprit ayant présidé à la conception de l'ensemble et qui a été conservé en bonne partie au fil du temps.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis favorable quant aux intentions exprimées. Il estime néanmoins que le projet d'aménagement peut être bonifié et fait les recommandations suivantes :

Quant aux aménagements paysagers :

- Revoir le concept d'aménagement afin notamment qu'il soit simplifié et tienne davantage compte des qualités actuelles du site.
- Incorporer dans le concept d'aménagement paysager tout le potentiel de vues et de relations intérieur-extérieur entre les rez-de-chaussée et l'aire centrale suite au déplacement éventuel de rangements d'appoint.

Quant à la contribution au projet de conservation du Mont-Royal :

- Augmenter les superficies verdies ou perméables, notamment dans les secteurs à l'écart des grands axes de circulation et destinés principalement aux déplacements des véhicules d'urgence.
- Utiliser exclusivement des espèces végétales indigènes dans les secteurs du sous-bois et de la coulée verte.

Quant aux interventions architecturales

- Réévaluer la pertinence des marquises (autres que celle de l'entrée principale) et en revoir l'aspect.

- Planifier le déplacement des rangements obstruant les vues vers le centre du site depuis les rez-de-chaussée des bâtiments au sein du concept d'aménagement extérieur.

Le président,

Original signé

Jacques Lachapelle

Le 10 septembre 2013.