
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 15 OCTOBRE 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-04

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 répartis dans 7 immeubles de 3 à 7 étages. Avec le renouveau urbain des années 1960, on planifie 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. C'est également le cas dans la partie sud-ouest de la montagne. 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. Réalisés au cours des années 1970, les appartements Rockhill qui comprennent six tours (deux tours de 20 étages et quatre de 16 étages) constituent le plus imposant ensemble résidentiel du secteur. Contiguë à l'Oratoire Saint-Joseph, la propriété comprend une partie du bois de l'Oratoire², un des bois d'intérêt du Mont-Royal. Comportant un nombre total de 1004 logements, elle appartient 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 aux Rockhill Apartments des années 1920, toujours habités, de même qu'un stationnement en sous-sol. Quatre tours de 16 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 et le remplacement de certains matériaux. Ivanhoé Cambridge résidentiel, une filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec, a acquis l'ensemble en juillet 2011.

ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a rencontré une première fois les représentants de l'arrondissement et du demandeur lors de son assemblée du 23 août 2013, à la suite de lequel il a rendu un avis (A13-CDNNDG-02) en date du 10 septembre. Le CPM, bien que favorable aux intentions exprimées, avait des réserves sur certaines interventions proposées, estimant que leur complexité « 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 A13-CDNNDG-02, p. 6). Son avis comportait plusieurs

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.

recommandations pour bonifier le projet, quant aux aménagements paysagers, à la contribution des aménagements au projet de conservation du Mont-Royal et aux interventions architecturales. Les représentants de l'arrondissement et du demandeur ont présenté une version révisée du projet lors de la réunion du CPM du 15 octobre 2013. Le CPM apprécie le fait que cette nouvelle version répond à l'ensemble des interrogations qu'il formulait dans son avis précédent. Il reprend son analyse selon les trois points de cet avis.

Aménagements paysagers

Le CPM appuie la simplification des aménagements paysagers, car celle-ci permet de mieux mettre en valeur les qualités actuelles du site, soit ses grands plateaux, cheminements existants, espaces centraux intimes, et ses percées visuelles vers la montagne et le cimetière. Dans son précédent avis, le CPM n'avait pas réagi à la disparition du bassin parce que la situation lui était présentée comme résultant d'un problème technique. Il se réjouit de constater qu'un nouvel espace d'eau sera réalisé, de forme différente mais pratiquement au même endroit. Ce bassin constituait un élément clé de la conception originale de la cour. Par ailleurs, la production de coupes lui a permis de mieux saisir l'effet des modifications proposées à la topographie pour la réalisation de la coulée verte. L'intention lui semble plus claire et la lisibilité des grandes caractéristiques du site lui semble mieux maintenue, ce qu'il souhaitait. La hiérarchie dans les cheminements lui apparaît également plus nette, et les escaliers menant au plateau central, plus généreux. Il constate toutefois que les bandes gazonnées qui longent les bâtiments risquent d'isoler les espaces sous portique. Il croit qu'il faudrait assurer une certaine porosité entre les allées et ces espaces afin de les rendre plus accessibles et mieux utilisés.

Le nombre de zones paysagères a été réduit de cinq à trois (coulée verte, trame urbaine, verger), ce qui contribue à simplifier et clarifier le parti des aménagements paysagers. Il ressort toutefois de la discussion que la coulée verte semble prédominante et établit un rapport contrasté avec les références bien soulignées à la trame orthogonale en continuité de l'architecture. Le CPM est sensible à cette dualité qui est clairement traduite dans les aménagements. Néanmoins, bien qu'il appuie la modification apportée à l'orientation des arbres sur la partie du plateau supérieure appelée « le verger » pour conserver des vues vers la plaine du cimetière, il se questionne sur la contribution de cette troisième composante du concept. Le CPM apprécie que le projet comporte un nombre important d'arbres mais réitère que « ceux-ci ne doivent pas engendrer la perte de vues d'intérêt depuis le site³ » et se demande si le dégagement d'une vue vers le cimetière sera possible compte tenu du nombre et des essences d'arbres proposés, les simulations visuelles ne permettant pas de le valider.

Constatant l'isolement relatif de la tour F, le CPM s'interroge sur le tracé du parcours piétonnier qui se trouve dans la continuité du hall de la tour E. Il note que ce tracé aura plus de sens si l'on transforme un jour l'espace intérieur adjacent à ce hall. Cela dit, le CPM s'étonne de ce qu'un lien vers le quartier à partir de la rue Piedmont ne semble pas avoir été prévu dès la construction. Un escalier donnant sur cette rue constituerait un avantage certain pour intégrer davantage l'ensemble résidentiel au quartier.

Enfin, comme des efforts importants sont consentis pour augmenter les superficies végétales, le site comprendra une grande quantité de végétaux croissant dans des conditions difficiles (sur dalle, parties très ombragées par la montagne et les bâtiments, etc.). Le CPM estime important qu'un plan de gestion des aménagements paysagers soit réalisé, exposant les objectifs poursuivis, les ambiances souhaitées et les matériaux choisis (tant végétaux que minéraux), afin de conserver les qualités paysagères du lieu à moyen et à long terme.

³ Avis A13-CDNNDG-02, p. 5.

Contribution au projet de conservation du Mont-Royal

Considérant que l'aménagement « devrait tenir davantage compte du fait qu'une partie du site se situe dans la zone tampon entourant le bois de l'Oratoire⁴ », le CPM s'étonnait de l'imposant réseau viaire qui était consacré au déplacement des véhicules d'urgence. Il apprécie fortement la volonté actuelle de verdir la partie arrière de la propriété et prend bonne note que ces efforts additionnels consentis réduisent les superficies asphaltées, celles-ci passant de 32 % (existant) à 25 % (versus 30 % dans la proposition précédente). La solution envisagée lui semble d'autant plus appropriée que, à l'heure actuelle, ces véhicules n'ont pas accès au secteur longeant la falaise pendant les mois d'hiver. Le CPM comprend que la solution proposée demeure à valider mais l'appuie sans réserve. Le cas échéant, une solution alternative envisagée par les consultants du demandeur, consistant à remplacer certaines surfaces actuellement imperméables par du pavé alvéolé pour les parcours de ces véhicules, lui apparaît recevable.

Interventions architecturales

Le CPM apprécie la simplification des cheminements qui lui semblent localisés plus judicieusement pour renforcer la connexion entre les espaces intérieurs et extérieurs. De plus, même si les murs aveugles au rez-de-chaussée étaient présents dès l'origine en accord avec l'aménagement de rangements à l'intérieur, le CPM appuie l'intention annoncée de consacrer une partie des rez-de-chaussée à des usages communautaires et ainsi permettre une plus grande ouverture vers l'extérieur. Cette proposition contribuera à la convivialité et l'animation de la cour. À cet égard, l'éventualité de permettre un usage commercial pour au moins un des rez-de-chaussée lui semble une évolution tout à fait pertinente pour augmenter l'animation du site et contribuer à son appropriation. Il appuie un éventuel changement qui permettrait cet usage. Il rejoint à cet égard l'appréciation de l'arrondissement, pour qui cette évolution est souhaitable et envisageable à moyen terme.

Quant aux marquises, elles lui apparaissent plus intéressantes que dans la version précédente mais le CPM estime que leur aspect général (taille, coloris, supports) demeure à valider dans des étapes plus avancées du projet.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis favorable quant aux intentions exprimées et à l'évolution du projet depuis sa première version. Le présent avis comprend des suggestions pour le bonifier.

Il recommande à l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce de mettre en œuvre la modification de la réglementation de zonage permettant l'usage commercial au rez-de-chaussée des bâtiments.

Le président,

Original signé

Jacques Lachapelle

Le 23 octobre 2013.

⁴ Avis A13-CDNNDG-02, p. 5.