

Avis émis le : **01-11-2006**
 Numéro du dossier : **A06-PS-03**

Conformément à :

- _ la réglementation du Conseil du patrimoine de Montréal (règlements 02-136 et 02-136-1),
- _ la Loi sur les biens culturels (chapitre IV),
- _ l'article 89,5 de la Charte de la Ville de Montréal.

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis.

DEMANDEUR D'AVIS		LIEU VISÉ	
Nom :	DAUSE	Bâtiment ou site visé :	Écoterritoire du rapide du Cheval Blanc
Personne contact :	Pierre Rochon	Adresse :	
Adresse :	13665, boul. de Pierrefonds	Arrondissement :	Pierrefonds-Roxboro
Arrondissement :	Pierrefonds-Roxboro	Lot (s) :	3 093 114, 1 170 759 et adjacents
Code postal :	H9A 2Z4	Statut juridique :	
Téléphone :		- Provincial :	Zone inondable au nord
Télécopieur :		- Municipal :	
Courriel :	Urbanisme.developpement@pierrefonds-roxboro.qc.ca	- Fédéral :	
		Autre reconnaissance :	Écoterritoire du rapide du Cheval Blanc

NATURE DES TRAVAUX

Développement résidentiel avec nouvelles rues.

AUTRES INSTANCES

Le projet sera soumis au CCU de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro.

La réalisation du projet demande une intervention du Conseil d'agglomération pour retirer les lots à construire de la liste des lots des écoterritoires qui sont de compétence d'agglomération.

HISTORIQUE

Le site visé par le projet est situé dans l'écoterritoire du rapide du Cheval Blanc, tel qu'identifié dans la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* de Montréal. Très peu d'information n'est disponible sur l'usage et l'évolution du territoire en question. Presque tout l'écoterritoire du rapide du Cheval Blanc était occupé par des terres agricoles par le passé. On y décèle encore la trame de terres agricoles avec ses bordures d'arbres et quelques murs de roches. D'ailleurs, la rue Riviera emprunte la même orientation nord-sud que celle des terres agricoles.

À l'abandon de l'activité agricole, la portion est de l'écoterritoire a été presque entièrement remblayée pour faire place à un atelier municipal et à un dépôt à neiges usées et autres matériaux secs. Plusieurs années plus tard, l'atelier municipal a été démoli et les activités du dépôt à neiges usées ont cessé. Depuis, la décontamination du site a été réalisée par un traitement *in situ* en 2004.

Rappelons que la notion d'écoterritoire désigne un territoire dans lequel on y trouve des milieux naturels de plus de 15 hectares propices à la création de nouvelles aires protégées. Ainsi, un des objectifs poursuivis par ladite politique est de proposer « *un cadre d'intervention et un processus d'aménagement concerté propices à la formulation de solutions novatrices et gagnantes favorisant la protection des milieux naturels sans pour autant contrecarrer le développement* ».

Plusieurs négociations ont eu lieu par le passé entre la Ville de Pierrefonds et les propriétaires des divers lots constituant l'écoterritoire du rapide du Cheval Blanc. Les principales difficultés rencontrées pour aller de l'avant avec un projet de développement sont l'existence d'une vaste plaine inondable protégée par le Gouvernement du Québec ainsi qu'une opposition de la part des citoyens, notamment la Coalition verte. Plus récemment, la Direction des sports, des parcs et des espaces verts de la Ville de Montréal a repris les négociations en vue d'un échange de terrains qui permettrait un développement résidentiel dans la zone remblayée et verserait au domaine public les secteurs de l'écoterritoire en zone inondable pour en faire un nouveau parc-nature. Au gré des négociations, le projet est passé d'une proposition de développement en hauteur à faible occupation du terrain, à une proposition d'entre deux et quatre étages mais à plus grande occupation du sol. L'échange de terrains a été entériné par le Conseil municipal en mai 2006 (sommaire décisionnel 1032863003).

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet consiste au développement d'un nouveau secteur résidentiel de 251 unités d'habitation : 140 condos 4 étages, 40 maisons de ville, 41 maisons latérales-3 et 30 maisons unifamiliales. Le projet s'étend sur 9,97 ha. L'architecture proposée repose sur l'emploi de briques, de pierres et d'aluminium (voir ci-dessous).



Unifamilial

Maison de ville

Condos

Latérale-3

Le projet comprend l'ouverture de quatre rues, le développement d'infrastructures de service (eau, égout, électricité, gaz), des aménagements paysagers publics et un parc de proximité. Aucune information spécifique n'est disponible sur les principes d'aménagement paysager ou d'aménagement des terrains privés proposés.

L'objectif poursuivi est de concentrer le développement dans ce secteur de faible valeur écologique de l'écoterritoire du rapide du Cheval Blanc pour maintenir en place le milieu humide plus à l'ouest. Un échange de terrain est prévu à cet effet entre le Groupe Grilli et la Ville de Montréal. Aucune information n'est disponible quant aux éléments naturels présents sur le site de construction pressenti.

ANALYSE DU PROJET

Le 17 octobre 2006, une présentation formelle du projet était faite au comité d'avis du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) par le Groupe Grilli et Daniel Arbour et Associés. Étaient présents à cette rencontre l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et la Direction des sports, des parcs et des espaces verts de la Ville de Montréal qui ont présenté l'historique du dossier, le cheminement des négociations menées jusqu'à maintenant ainsi que les enjeux naturels à considérer. L'analyse pour cet avis se base sur les informations recueillies lors de cette rencontre ainsi que sur les documents suivants reçus :

- Sommaire décisionnel 1032863003, Ville de Montréal;
- Plan Domaine des brises, Groupe Grilli;
- Projet rapide du Cheval Blanc, arrondissement Pierrefonds, 16 mars 2006;
- Plan Nouveau concept Grilli, septembre 2006;
- Plan Priorité conservation rapide Cheval Blanc, SDCQMVDE, janvier 2003;
- Plans (2) Zone développable projet Grilli, SDCQMVDE;
- Carte des milieux noyaux et tampons, SDCQMVDE;
- Plan Écoterritoire état de situation, SDCQMVDE, septembre 2006;
- Plan superficie écoterritoire rapides Cheval Blanc, SDCQMVDE, août 2006;
- Mise à jour étude de circulation, CIMA, octobre 2006;

- Rapports (4) travaux de restauration Northex, novembre 2004;
- P.A.E. #3 Domaine des brises, Grilli/DDA, octobre 2006;
- Plan d'ensemble, Leblanc Croteau, 25 septembre 2006.

Ampleur du projet, localisation et intégration

Le site d'intervention de 9,97 ha est situé dans le sud-est de l'écoterritoire du rapide du Cheval Blanc qui couvre au total 44,24 ha. Ainsi, environ 22% du territoire de l'écoterritoire sera ouvert au développement. Il faut cependant se rappeler que la majorité de la superficie de l'écoterritoire est « non développable » puisqu'en zone inondable. Dans les faits, l'écoterritoire compte environ 17 ha de terres « développables », et le projet propose d'occuper près de 60% de ce potentiel, le reste étant versé au futur parc-nature en guise de zone tampon.

Aujourd'hui, le secteur considéré pour le développement est constitué d'une friche arborée au nord, et la portion sud (ancien dépôt à neige) est une friche herbacée. La cartographie de la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* indique que le secteur d'intervention est occupé par quelques massifs boisés et leurs zones tampons souhaitées (voir ci-dessous). Une analyse plus détaillée faite par le Direction des sports, des parcs et des espaces verts de la Ville de Montréal a cependant statué que ces bois ne constituent pas des milieux noyaux tels que définis par *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*. Les milieux noyaux de l'écoterritoire du rapide du Cheval Blanc sont les rives de la Rivière-des-Prairies ainsi que les plaines inondables aux extrémités est et ouest de l'écoterritoire. Ainsi, le secteur de développement projeté serait complètement hors des milieux noyaux et de leurs zones tampons.



L'historique du dossier fait par l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro et par la Direction des sports, des parcs et des espaces verts de la Ville de Montréal tend à démontrer que des efforts soutenus ont été consentis pour réduire l'empreinte du projet sur l'écoterritoire et pour éloigner les travaux des milieux les plus sensibles. Le CPM est donc d'avis que la localisation du projet n'est pas à remettre en question. **Par contre, le privilège consenti au promoteur, et aux futurs occupants, pour bénéficier d'une telle proximité à un milieu naturel de grande valeur mérite que la Ville et l'arrondissement se montrent exigeants dans la manière d'intégrer le projet au caractère distinctif du lieu.** Déjà, la trame de rues proposées fait un rappel de l'orientation des terres agricoles qui ont caractérisé l'occupation passée. Mais le CPM souhaite que des éléments additionnels d'intégration soient considérés :

- Le maintien d'un maximum d'arbres déjà présents sur le site pour maintenir le caractère boisé du site;
- Une architecture ayant plus d'affinité avec le caractère du lieu par opposition au caractère indéfini proposé;

- L'emploi d'un style plus distinctif qui s'harmoniserait mieux avec un environnement boisé et naturel;
- Le réemploi des pierres des « murs de roches » dans les aménagements paysagers en guise de rappel de la vocation agricole du site;
- Une plantation d'arbres de rue rappelant des alignements de terres agricoles (la plantation d'ormes est suggérée);
- Une expression d'aménagement paysager qui s'intègre au caractère naturel de l'écoterritoire (l'usage de plantes herbacées est suggéré);
- Une toponymie en rapport avec l'identité du lieu (histoire, territoire, etc.).

De plus, les travaux ne devraient pas être autorisés avant que la Ville et l'arrondissement n'aient statué sur les critères d'aménagement du futur parc-nature afin que la signature visuelle du Domaine des brises s'harmonise avec celle du parc-nature et, non l'inverse (signalisation, mobilier urbain, éclairage, accès, etc.). Aussi, le CPM souhaite qu'un soin soit apporté au design de la « route panoramique ». Réelle porte d'accès à l'écoterritoire et au futur parc-nature, il serait souhaitable que cette voie soit traitée à la façon d'un chemin à caractère plus champêtre.

Impacts sur la faune et la flore

Selon une carte produite par le Direction des sports, des parcs et des espaces verts de la Ville de Montréal, une seule mention de plante d'intérêt (un micocoulier) est faite dans le secteur à construire alors que plusieurs mentions ont été faites plus à l'ouest. La Coalition verte, quant à elle, prétend que le secteur est fréquenté par des espèces animales d'intérêt. Cependant, aucun inventaire détaillé n'a été produit pour la flore ni pour la faune dans l'écoterritoire. Incidemment, aucun plan de coupe ni d'aménagement paysager n'a été soumis par le promoteur rendant l'analyse de l'impact difficile.

Cependant, le maintien souhaité précédemment d'un maximum d'arbres déjà présents viendrait amoindrir l'impact de la perte de végétation à court terme. Pour le moyen et le long terme, un programme de plantation et d'aménagement paysager devrait être conçu pour redonner au secteur un couvert végétal d'importance en harmonie avec les essences trouvées dans l'écoterritoire, tant dans les aménagements publics que privés. Toutefois, la réalisation d'inventaires détaillés de la faune et de la flore s'impose toujours car la présence éventuelle d'espèces et de spécimens d'intérêt pourrait demander une intervention de relocalisation ou de mise en valeur.

État des sols

Le site de développement a été remblayé sur environ 75% de sa surface avec divers matériaux secs et déchets domestiques. Comme il est fréquemment le cas dans de telles situations, une contamination des sols a été décelée à certains endroits. Un plan de décontamination visant à ramener la qualité des sols à des niveaux acceptables pour une occupation résidentielle a été réalisé avec l'assentiment du ministère du développement durable, environnement et parcs (MDDEP). Bien que la décontamination ait été réalisée à la satisfaction du MDDEP, la nature hétéroclite d'un site de remblais de matériaux secs rend impossible l'identification de tous les secteurs de contamination avec la grille d'échantillonnage retenue qui variait de 30 à 60 mètres. La planification des travaux d'excavation et de terrassement devra prévoir une surveillance environnementale pour y déceler rapidement les éventuelles « poches » de contamination pouvant demeurer en place. Elle devra aussi prévoir un protocole de prise en charge de cette éventuelle contamination pour en faire une élimination ne portant pas atteinte à l'écoterritoire.

Gestion de l'eau et critères de construction

Lors de la présentation récente du *Plan d'affaires 2006* de la direction du Développement de la gestion de l'eau à la Commission de l'environnement du conseil d'agglomération, une attention particulière a été apportée au développement des réseaux d'aqueduc et d'égouts. Il y a été fait mention qu'il est maintenant déconseillé par le gouvernement du Québec de mettre en place un égout unitaire (eaux pluviales et eaux usées ensemble). La Ville préconise dorénavant la mise en place de réseaux séparatifs acheminant les eaux usées vers l'usine d'épuration et retournant l'eau de pluie aux cours d'eau. La documentation soumise ne permet pas de statuer sur le type de réseaux planifiés au Domaine des brises. Il est à souhaiter que les infrastructures verront à retourner une eau pluviale de qualité à la Rivière-des-Prairies, de manière compatible avec les usages en rives et les milieux naturels.

De même, il serait souhaitable que l'aménagement final du Domaine des brises préconise un retour de l'eau de

pluie dans les sols, minimisant ainsi l'importance des infrastructures à mettre en place, limitant le recours à l'arrosage domestique et assurant la pérennité de la végétation maintenue. Cette suggestion est d'autant plus réalisable que les travaux de décontamination ont démontré que les sols se drainent bien. À titre d'exemple, la minéralisation du territoire devrait être minimisée, des surfaces pavées poreuses devraient être préconisées et, les pentes des propriétés devraient être conçues pour limiter un drainage en rue.

Le promoteur veut signer l'entrée du Domaine des brises par l'aménagement de deux espaces verts, donnant le ton à une intégration en milieu naturel. L'orientation des unités d'habitation a aussi été pensée afin de tirer profit de l'éclairage naturel. Des gestes additionnels devraient être exigés pour que cette signature prenne encore plus de signification : installation d'équipements de moindre utilisation en eau, installation de foyers au gaz naturel certifiés par le EPA, option de géothermie, construction Novoclimat, aménagements intérieurs prévus pour la collecte sélective, etc. Un complexe résidentiel à proximité d'un milieu naturel exceptionnel doit comporter des spécificités de caractère environnemental.

Considérations comportementales

Le Domaine des brises bénéficiera d'une plus value du fait de sa proximité au futur parc-nature. Il est raisonnable de penser que les résidents du secteur voudront profiter pleinement de cet équipement public, au point de se l'approprier en quelque sorte. Afin d'éviter tout abus ou des comportements non souhaitables à la mission de conservation du parc-nature, l'interface entre le parc-nature et le Domaine des brises devra faire l'objet d'une réflexion de la part des partenaires pour établir un aménagement qui permette un accès aisé, mais néanmoins limité dans l'espace. Une vigilance devra notamment être de mise quant à la fréquentation du parc-nature par les animaux domestiques (chiens, chats). Il est également à se questionner si les mangeoires d'oiseaux pourront être autorisées ou non dans le secteur en fonction des espèces trouvées dans l'écoterritoire.

Ensuite, le type d'unités de logements à construire s'adresse particulièrement aux familles avec enfants. Or, il est à souligner que la place faite aux équipements de jeux pour les enfants n'est que très peu abordée dans les documents consultés. Au même titre que leurs parents, les enfants pourront vouloir tirer profit du parc-nature pour leurs loisirs si il ne leur est pas offert une alternative. Le parc du rapide du Cheval Blanc actuel, l'espace public central du Domaine des brises et la piscine de la rue Pavillon au sud sont autant d'espaces potentiels pour canaliser les besoins de loisirs des enfants mais, ce potentiel ne semble pas avoir été exploité et intégré à la planification du secteur. L'arrondissement et le promoteur auraient intérêt à coordonner leurs efforts pour planifier une offre d'espaces et d'équipements de loisirs destinés aux enfants qui fasse en sorte que le parc-nature ne devienne pas un terrain de jeu.

Avis du Conseil du patrimoine de Montréal

Compte tenu de la complexité des problématiques en jeu, le Conseil du patrimoine de Montréal désire émettre un avis à deux volets quant au projet de développement du Domaine des brises.

Localisation et implantation du projet

CONSIDÉRANT que les principes de protection des milieux naturels noyaux de l'écoterritoire et le maintien de zones tampons adjacentes sont intégralement respectés par ce projet;

CONSIDÉRANT que l'intégrité des rives et des milieux riverains est protégée;

CONSIDÉRANT que la vocation résidentielle est compatible avec les usages voisins et ne limite pas le développement du futur parc-nature ni son accès;

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis favorable à la localisation et à l'implantation du projet.

Intégration au milieu

CONSIDÉRANT que le Domaine des brises bénéficiera d'une plus value associée à son implantation à proximité immédiate d'un milieu naturel de grande qualité;

CONSIDÉRANT que le Domaine des brises constituera *de facto* la porte d'entrée privilégiée au futur parc-nature;

CONSIDÉRANT que le Domaine des brises, dans sa facture actuelle, ne dégage pas un souci d'intégration au milieu naturel voisin;

CONSIDÉRANT que plusieurs éléments naturels et culturels d'intérêt se trouvent sur le site de développement et méritent d'être intégrés au projet;

CONSIDÉRANT que certains inventaires de la faune et de la flore sont incomplets;

CONSIDÉRANT qu'un risque non négligeable demeure quant à la condition des sols de remblais toujours présents;

CONSIDÉRANT que l'arrimage entre le Domaine des brises, le futur parc-nature et les autres équipements publics à proximité n'a pas été considéré en détail;

CONSIDÉRANT que certaines inquiétudes ne trouvent pas réponse quant à la gestion des accès au futur parc-nature par les résidents du Domaine des brises;

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis défavorable en regard de l'intégration du Domaine des brises dans sa forme actuelle avec son environnement. Le Conseil du patrimoine de Montréal souhaite que la Ville de Montréal, l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et le promoteur perfectionnent le projet à la lumière des commentaires formulés dans le présent avis et que le projet soit soumis à nouveau.



La présidente

Date : 1^{er} novembre 2006