

**Plan d'urbanisme de Montréal - Partie II – chapitre 18 – chapitre d'arrondissement – ajustements et orientations par secteurs et cas d'aménagement**

**Arrondissement : Pierrefonds - Roxboro**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 MARS 2007**

Après avoir pris connaissance de la proposition de modification du Plan d'urbanisme et des documents l'accompagnant, le Comité formule les recommandations et commentaires qui suivent.

**1. Les modifications et ajustements du Plan d'urbanisme découlant de la réorganisation municipale**

Un ensemble de modifications et d'ajustements au Plan d'urbanisme sont rendus nécessaires par la réorganisation municipale qui a affecté les limites des arrondissements de l'ouest de l'île.

Le Comité est favorable aux ajustements apportés au Plan pour refléter cette nouvelle situation. Ainsi, il est favorable à la révision des périmètres des secteurs de planification détaillée du secteur commercial des Sources et du secteur du noyau villageois de Roxboro.

Il est également favorable aux ajustements concernant les limites des parcs tant pour tenir compte du fait que certains terrains sont non constructibles parce que situés en zone inondable que pour permettre la régularisation d'une situation d'empiètement qui lui a été présentée.

**2. Projet d'aménagement incompatible avec le Plan d'urbanisme : le Manoir Pierrefonds – Boul. Guin**

Une modification du Plan est requise pour tenir compte de la situation qui résultera de la construction d'un agrandissement au Manoir Pierrefonds. Il s'agit d'un projet qui a été autorisé entre l'adoption du Plan et l'adoption de la réglementation de concordance. Ce projet profiterait de droits acquis. La modification du Plan viendra reconnaître ce fait.

Le Comité n'est pas nécessairement en désaccord avec une hauteur de 10 étages sur le boulevard Guin, le Plan n'en prévoyant que 3. Cependant, le Comité est d'avis que le projet tel que conçu ne répond pas adéquatement au contexte. Le Comité déplore le peu d'intérêt du projet et son manque de sensibilité à l'égard de l'environnement remarquable dans lequel il s'implante.

**Plan d'urbanisme de Montréal - Partie II – chapitre 18 – chapitre  
d'arrondissement – ajustements et orientations par secteurs et cas  
d'aménagement  
Arrondissement : Pierrefonds - Roxboro**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 MARS 2007**

Le Comité recommande que la confirmation du projet par la modification du Plan s'accompagne d'une révision de celui-ci dans le sens suivant :

- On devra revoir l'implantation du projet et notamment la marge latérale à l'est de l'emplacement de manière à assurer la protection des arbres qui marquent la limite entre les propriétés. La localisation de la rampe d'accès le long de la ligne n'est pas optimale, non seulement compromet-elle la préservation des arbres existants mais elle n'est pas une interface intéressante pour les voisins situés à l'est.
- On devra enfouir le garage en continuité du niveau du terrain de manière à mettre en valeur les caractéristiques du paysage du bord de l'eau.
- On devra revoir les façades qui sont inutilement compliquées. En conséquence, le Comité recommande une réduction du nombre de matériaux qui devraient être mieux employés dans la composition d'une façade simplifiée et d'expression architecturale plus sobre.

Enfin, le Comité est d'avis que la modification du Plan ne devrait porter que sur la propriété visée par le projet, soit le site RG-2. Il n'y a pas lieu de l'étendre aux propriétés voisines.

**3. L'emplacement du couvent – rue Julie**

Le Comité est d'avis qu'il est prématuré de retirer au couvent son statut patrimonial. Aucune étude n'a été apportée pour justifier cette modification du Plan. La modification ne devrait être autorisée qu'à la lumière d'un projet de mise en valeur de l'emplacement, reposant sur une connaissance approfondie de ses qualités paysagères.

Par ailleurs, le Comité tient à souligner que des emplacements aussi remarquables méritent une attention particulière.

**4. La nécessité de développer une approche globale d'intervention pour les propriétés situées sur le bord de l'eau.**

Historiquement, les terrains bordant les rives ont été occupés par des congrégations religieuses. Ces grandes propriétés sont depuis plusieurs décennies délaissées par leurs occupants d'origine et redéveloppées à de nouvelles fins. Ces terrains présentent souvent de grandes qualités paysagères qui sont peu mises en valeur dans le cadre des projets de redéveloppement.

**Plan d'urbanisme de Montréal - Partie II – chapitre 18 – chapitre  
d'arrondissement – ajustements et orientations par secteurs et cas  
d'aménagement  
Arrondissement : Pierrefonds - Roxboro**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 MARS 2007**

Une réflexion d'ensemble sur cette problématique s'impose. Il importe d'être en mesure, sur la base d'une connaissance fine des caractéristiques urbaines, paysagères et patrimoniales de ces sites, d'alimenter le travail d'élaboration des normes et critères qui composeront le cadre règlementaire qui régira leur redéveloppement.

La compréhension des caractéristiques des modes d'occupation de ces propriétés, de leur topographie, de la végétation que l'on y trouve est essentielle à l'élaboration d'orientations d'intervention qui sous-tendront la conception de projets véritablement ancrés dans le territoire et participant à la mise en valeur de ses qualités.

Préparé par :

Élaine Gauthier  
Secrétaire

Le 28 mars 2007

Approuvé par :

Adrien Sheppard  
Président

Le 28 mars 2007