



**CONSULTATION PUBLIQUE :**  
**Redéveloppement du 585 Sainte-Catherine Ouest – Magasin La Baie**

**Mémoire des Amis de la montagne**  
**Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal**  
**20 mai 2021**

## I. Préambule

L'Office de consultation publique de Montréal a été mandaté pour réaliser des audiences publiques sur le projet de redéveloppement du magasin La Baie situé au 585 Sainte-Catherine Ouest, au centre-ville de Montréal.

La consultation publique porte sur un projet de modification au *Plan d'urbanisme* de la Ville de Montréal ainsi que sur la modification du règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie portant sur la densité et la hauteur maximale permise. L'indice de superficie de plancher (ISP) permise est fixé à un maximum de 9.0, alors que le projet prévoit atteindre un ISP de 10.3. La hauteur maximale fixée par ces documents de planification et de réglementation est de 65 mètres, alors que la hauteur prévue pour de la portion nord du nouveau bâtiment est de 120 mètres.

## II. Présentation de l'organisme Les amis de la montagne

Fondé en 1986, l'organisme à but non lucratif Les amis de la montagne a pour mission de protéger et de mettre en valeur le mont Royal en favorisant l'engagement de la communauté, l'éducation à l'environnement et la représentation des intérêts de la montagne. Nos actions ont pour objectif de favoriser la prise de décisions éclairée en faveur de la pérennité du mont Royal et d'assurer que la protection de la montagne dans son ensemble soit au cœur des discussions entourant le développement de la métropole.

Les amis de la montagne travaillent de manière concertée avec les instances municipales, tout comme les propriétaires de grands ensembles privés et institutionnels, afin de trouver des solutions pour protéger et mettre en valeur le patrimoine collectif que constitue le mont Royal. C'est dans cet esprit que nous avons initié ou collaboré à des démarches ayant notamment mené à l'établissement du *Site du patrimoine* (1987), à la réalisation du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* (1990 et 2009) et au décret d'*Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal* (2005).

## III. Présentation de notre intérêt pour le projet de redéveloppement du magasin La Baie

Le projet de redéveloppement du magasin La Baie entraîne une modification au *Plan d'urbanisme* de la Ville de Montréal et aux règlements d'urbanisme relativement au taux d'implantation et à la hauteur des bâtiments du centre-ville. De plus, le projet s'insère dans un cône de vision d'intérêt recensé au *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* (PPMVMR) (2009).

Dans ce contexte, Les amis de la montagne ont analysé le projet de redéveloppement du magasin La Baie et souhaitent partager leur conclusion relative à la modification demandée au Plan d'urbanisme.

#### IV. Analyse appuyée sur le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*

L'analyse du projet de redéveloppement du magasin La Baie s'appuie sur l'interprétation du PPMVMR qui préconise une approche distincte pour la protection des vues depuis et vers le mont Royal. Cette approche vise avant tout à maintenir les relations visuelles entre ce dernier, le fleuve et les collines montérégiennes. En ce sens, Les amis de la montagne estiment que la montagne marque la silhouette du paysage urbain de Montréal, qu'elle constitue un symbole identitaire puissant de Montréal et qu'elle offre des vues imprenables qui constituent des attributs paysagers collectifs à préserver qui ont permis à la métropole de marquer son unicité et de se distinguer de toutes les autres métropoles.

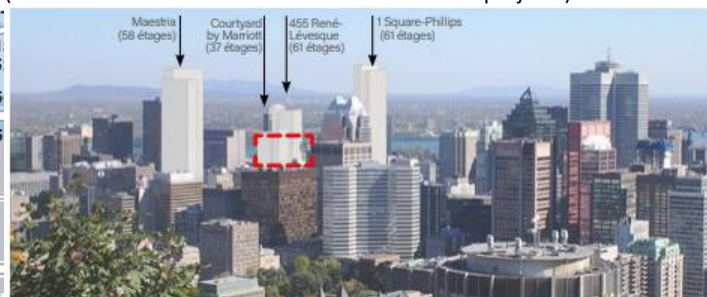
Toutefois, en 2008, le diagnostic produit par la Ville de Montréal dans le cadre de la consultation publique sur le projet de plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal indiquait déjà que les vues sur le fleuve se sont fractionnées et que les fenêtres qui restent sont appelées à rétrécir et à diminuer en nombre avec la densification du centre-ville. L'identification de cônes de vision et de cotes altimétriques n'a donné lieu qu'à peu de mesures concrètes de protection. Le rapport de l'OCPM a pris soin de rappeler que « le paysage de la Montagne résulte des occupations successives du territoire qui allient un ensemble de composantes naturelles et anthropiques, auxquelles les individus et les collectivités accordent une valeur paysagère dont il importe de préserver les éléments les plus fondamentaux pour les générations actuelles et futures ». Alors que le cœur de la métropole poursuit son développement, nous constatons que le concept de massif du centre-ville est toujours un enjeu prioritaire susceptible de nuire à la pérennité des vues sur la montagne.

En réponse à ce constat, le PPMVMR présente un inventaire de 104 vues d'intérêt dont près d'une vingtaine sont identifiées comme étant menacées. À ce sujet, la portion nord du nouveau bâtiment du La Baie, qui pourrait s'élever sur 120 mètres de hauteur et dont le taux d'implantation est estimé à 96% contribuera à l'obstruction de la vue sur le fleuve et les collines montérégiennes ainsi qu'à la privatisation de ces vues, ce qui n'est pas souhaitable pour le bien commun de toute la population montréalaise (voir figure 1).

Figure 1 : Vues protégées depuis le mont Royal



Figure 2 : Effet cumulatif de la densification du massif du centre-ville (Le 585 Sainte-Catherine Ouest et les immeubles projetés)

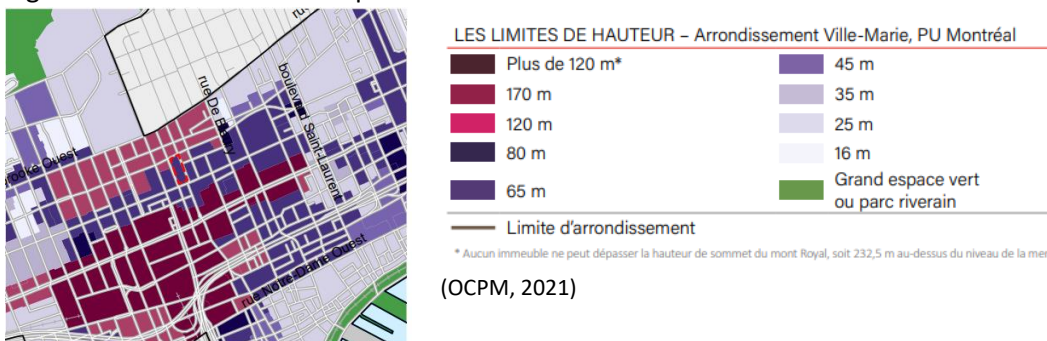


S'il s'avère que les hauteurs du massif, ou d'un projet ponctuel comme celui du redéveloppement du magasin La Baie ne dépassent pas la montagne, l'augmentation des hauteurs et la

concentration des édifices dudit massif du centre-ville tendent à masquer le lien fleuve-montagne et représentent un danger (voir figure 2). Les amis de la montagne sont d’avis que le futur 585 Ste-Catherine, par sa hauteur et son gabarit, s’inscrit dans cette tendance de densification de la barrière visuelle et qu’il participe à l’effet de barrière visuelle risquant d’obstruer les cônes de vision d’intérêt à perpétuité.

La forme et l’architecture en palier successif du bâtiment marquent la tentative d’harmoniser le gabarit de ce dernier au cadre bâti environnant et aux règlements d’urbanisme. Toutefois, l’autorisation d’une modification du plan et des règlements d’urbanisme permettant l’augmentation de la hauteur maximale témoignerait de l’érosion de la portion du centre-ville où les hauteurs sont toujours fixées à moins de 65 mètres (voir figure 3). Il serait souhaitable que la tendance des édifices en grande hauteur ne gagne pas Montréal, puisqu’elle aurait comme conséquence de compromettre la protection et la mise en valeur de la montagne.

Figure 3 : Érosion de la zone qui définit la hauteur maximale à 65 mètres



## V. Recommandations à la Ville de Montréal pour tout projet de densification au centre-ville qui nécessite une modification aux règlements d’urbanisme

Une modification aux documents d’urbanisme permettant l’augmentation des hauteurs et des gabarits doit être un cas exceptionnel qui ne constitue pas un précédent à répéter. Toute demande de modification future exige une analyse rigoureuse et son autorisation, des arguments convaincants. À la lueur des tendances de densification actuelles, Les amis de la montagne recommandent :

- Que la réglementation et les outils existants pour protéger les vues et la présence emblématique de la montagne soient modifiés afin de performer à la hauteur des attentes pour sa protection et sa mise en valeur;
- Que des mesures coercitives soient liées à des « critères » d’évaluation de l’impact des projets sur les vues du mont Royal dans le Document complémentaire, afin de lutter contre l’effet de barrière visuelle ou pour restreindre l’implantation de bâtiments de grande hauteur dans l’axe des principales vues, comme il est mentionné dans le rapport de projet de Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal de l’OCPM de 2008;

- Que la notion de vues vers et depuis les collines montréalaises soit reconnue et intégrée au plan d'urbanisme de la ville de Montréal dans le but d'en assurer la protection;
- De redéfinir les limites et d'imposer des distances séparatrices plus nettes entre les édifices en hauteur du centre-ville, et ce, dans le but de voir l'émergence de projets à la silhouette plus fine qui atténuent leur impact sur l'effet de barrière visuelle;
- Que le Plan d'urbanisme intègre un objectif prônant la perméabilité et la transparence du tissu urbain au centre-ville dans le but de préserver davantage de cônes de vision vers et depuis la montagne.

## **VI. Conclusion**

Les amis de la montagne croient en la richesse de la présence du mont Royal comme repère visuel qui doit demeurer un élément distinctif et essentiel du paysage de la ville. Plusieurs villes du monde ont su mettre en valeur une telle richesse patrimoniale et écologique. Montréal doit en faire autant. Dans ces circonstances, les considérations de mise en valeur des vues de la présence emblématique de la montagne sont non négligeables.