



# Mémoire sur le cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville

*Vue du centre-ville depuis le belvédère Kondiaronk*



Déposé à l'Office de consultation publique de Montréal  
Ville de Montréal  
30 novembre 2011

## TABLE DES MATIÈRES

I. PRÉSENTATION DE L'ORGANISME ET DE NOTRE INTÉRÊT FACE AU PROJET.....	3
a. Les amis de la montagne.....	3
b. Notre intérêt face au projet : l'importance du mont Royal dans la silhouette de Montréal et la protection des vues.....	3
II. UNE DÉMARCHE QUI DOIT ÊTRE PLUS GLOBALE.....	4
a. Les bons points du projet.....	4
b. Une position incomplète et même inquiétante.....	4
c. Ce qu'en dit le décret gouvernemental.....	5
d. Ce qu'en dit le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.....	5
e. Le besoin d'une étude plus poussée et d'une plus grande concertation.....	6
Importance des vues en diagonale « vers » la montagne.....	6
Les vues « depuis » la montagne.....	7
Restauration de vues qui se sont dégradées.....	8
III. RESSERRER LA PROTECTION DES VUES.....	8
a. Le cas du Stade Percival-Molson.....	8
IV. AUTRES CONSIDÉRATIONS.....	8
V. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS.....	9
ANNEXE 1.....	10
ANNEXE 2.....	11
ANNEXE 3.....	12

## I. PRÉSENTATION DE L'ORGANISME ET DE NOTRE INTÉRÊT FACE AU PROJET

### a. Les amis de la montagne

Fondé en 1986, Les amis de la montagne est un organisme à but non lucratif ayant pour mission de protéger et mettre en valeur le mont Royal. L'organisme se distingue par son engagement depuis 25 ans à impliquer la communauté dans les actions et projets pour la sauvegarde et la mise en valeur de la montagne. Les amis perpétuent ainsi un mouvement citoyen qui a pris naissance il y a 150 ans et qui est unique au Québec.

Comme organisme dédié à la cause du mont Royal, nous sommes soucieux de travailler de façon concrète et concertée avec les autorités en place à trouver des solutions pour la protection de notre patrimoine collectif. L'établissement et la diffusion de principes, de règles et de critères sont essentiels pour une protection et une gestion adéquates du territoire par les autorités en place. C'est dans cet esprit que Les amis de la montagne ont collaboré ou initié, au cours des années, des démarches pour l'établissement du *Site du patrimoine du Mont-Royal* (1987), la réalisation du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* (1990 et 2009), le décret d'*Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal* (2005).

### b. Notre intérêt face au projet : l'importance du mont Royal dans la silhouette de Montréal et la protection des vues.

Nous saluons la démarche qui a été entreprise par l'Arrondissement Ville-Marie pour mieux encadrer le développement futur au centre-ville qui s'inscrit, à notre avis, dans cet optique de définir les règles pour un développement harmonieux. Notre intervention dans le cadre de cette consultation publique se concentrera sur la relation entre la montagne et la ville, qui est, sans contredit, de grande importance dans cette démarche.

Plus qu'une simple colline au milieu de la ville, le mont Royal fait partie de la signature de Montréal; sa présence au centre de l'île a déterminé le développement de Montréal qui s'est façonné au gré de la topographie de la montagne.

La proposition de modification du plan d'urbanisme relativement aux hauteurs et densités touche le caractère structurant du mont Royal et plus spécifiquement les vues vers et depuis le mont Royal.

Le mont Royal, comme le fleuve St-Laurent, sont étroitement liés à l'identité montréalaise; ils contribuent à son attractivité et à son rayonnement, d'où l'importance de ne pas « les perdre de vue ». Les percées visuelles sur la montagne et le fleuve représentent un actif économique à consolider et à promouvoir. Après le Vieux-Port de Montréal, le mont Royal est le deuxième site le plus fréquenté par les touristes accueillant annuellement près de 5 millions de visiteurs<sup>1</sup>.



Affiche réalisée à l'occasion de la démarche d'une coalition de citoyens et d'organismes (incluant Les amis de la montagne) afin de demander l'intervention du gouvernement du Québec pour la protection du mont Royal. 1999. (ANNEXE 1)

<sup>1</sup> Étude de Tourisme Montréal. pp3-4 rapport de 2010

## II. UNE DÉMARCHE QUI DOIT ÊTRE PLUS GLOBALE

### a. Les bons points du projet

La proposition de modification des hauteurs et densités reconnaît d'emblée le principe du respect du massif du mont Royal traduit par la règle du non dépassement de la hauteur de la montagne (plafonnement des hauteurs à environ 210 m) et par la règle de l'éloignement des édifices en hauteurs au sud de Sherbrooke en dégagant le flanc sud de la montagne (Cadre de révision, p 15-16). Le document explicatif indique, parmi les intentions de l'exercice, le souci de «la mise en valeur du patrimoine et d'éléments clés du paysage» notamment la préservation de «certaines fenêtres significatives sur la montagne» (p. 27). Cela se traduit par :

- une diminution des hauteurs dans certaines sections au nord du centre des affaires, au nord et au sud de la rue Sherbrooke;



- une protection accrue de deux fenêtres significatives sur le mont Royal dans le secteur Est (p. 40), soit : la vue de la terrasse de l'hôtel de ville et celle à partir de l'esplanade de la Place des Arts.



Ces efforts sont louables mais sont incomplets.

### b. Une position incomplète et même inquiétante.

Si l'Arrondissement reconnaît la nécessité de protéger deux vues et opte pour des mesures plus coercitives pour ces fenêtres sur la montagne, le projet n'aborde pas le sort des autres vues et renvoie plutôt à une démarche ultérieure. Pourquoi ce choix de deux vues seulement? Sur quelle base? La position de l'arrondissement face au régime de protection des vues est incomplète et soulève même d'importantes inquiétudes. Elle ne s'appuie pas sur une analyse paysagère globale. Or, de nombreuses vues sont très menacées et plusieurs seront affectées de manière irréversible par des projets de développement déjà approuvés ou à venir.

### **c. Ce qu'en dit le décret gouvernemental**

En juin 2002 la Commission des biens culturels du Québec déposait un rapport sur l'avenir du mont Royal à l'issue d'une consultation publique tenue sur ce sujet. La consultation a notamment permis de réitérer l'importance de la mise en valeur et de la protection du mont Royal et de souligner la multiplicité de ses valeurs. Le rapport souligne le rôle que joue la montagne dans le quotidien et l'imaginaire des gens et rappelle que « sa silhouette caractérise le paysage urbain en même temps qu'elle joue un rôle essentiel en tant que repère visible des quatre points cardinaux »<sup>2</sup>.

Par ailleurs, sur les mécanismes de protection des perspectives visuelles la Commission se prononce comme suit :

Une réglementation particulière doit assurer la protection des vues sur le mont Royal à partir de certains espaces publics. On doit notamment déterminer des espaces *non aedificandi* dans les corridors correspondants à l'axe des rues qui aboutissent à la montagne. Il ne suffit pas d'inventorier des perspectives existantes à conserver, mais celles qui sont présentement obstruées par des barrières visuelles qu'il conviendrait de dégager. Il s'agit de permettre à la montagne de servir de repère et de contribuer à l'intelligibilité de la forme urbaine pour tous les usagers de l'espace public.<sup>3</sup>

Le décret gouvernemental mentionne au premier alinéa du texte constituant l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal « que le mont Royal constitue un point de repère visuel majeur et un lieu identitaire et emblématique du Québec. »

### **d. Ce qu'en dit le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.**

Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR) adopté par la Ville de Montréal en 2009 accorde une grande importance à la protection des attributs et des qualités paysagères du mont Royal, ainsi que les vues « vers » et « depuis » la montagne :

La notion de paysage englobe des aspects beaucoup plus larges que les seules considérations de qualité visuelle ; elle rejoint les multiples valeurs (symbolique, identitaire, paysagère, naturelle et patrimoniale) qu'une population attache à un territoire donné. (PPMVMR, p. 10).

Le Plan souligne également le fait que plusieurs vues et paysages se sont progressivement érodés au cours des dernières années par l'impact cumulatif de projets traités à la pièce. Le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) de 2008 s'inquiétait déjà du fait que « les vues sur le fleuve se sont fractionnées et les fenêtres qui restent sont appelées à rétrécir et à diminuer en nombre avec la densification du centre-ville.

La carte des vues « depuis » et « vers » le mont Royal qui figure au document complémentaire et au PPMVMR identifie clairement un nombre important de vues d'intérêt. À l'issue des consultations publiques de 2008 sur le PPMVMR, la commission recommandait que 18 vues menacées soient immédiatement protégées par la Ville et qu'aucun projet dépassant les

---

<sup>2</sup> Commission des biens culturels du Québec. *Rapport sur l'avenir du mont Royal*. Déposé le 27 juin 2002. p.10

<sup>3</sup> *Op. Cit.* p.52

seuils d'obstruction ne soit approuvé «jusqu'à ce que soit complétée une étude pour évaluer l'impact d'une telle protection sur l'aménagement du centre-ville»<sup>4</sup>.

Pour ces raisons, les mesures de protection entreprises par l'Arrondissement Ville-Marie apparaissent partielles; elles sont inquiétantes pour le sort des autres vues qu'elles laissent en plan et selon un échéancier indéterminé. L'Arrondissement confirme avoir examiné l'impact de ces propositions sur la montagne mais ne soumet, d'autre part, aucune étude à cet effet. Considérant l'importance du sujet et le caractère irréversible des interventions sur le paysage urbain et l'image même de Montréal, une telle analyse sur la protection des vues « depuis » et « vers » le mont Royal est essentielle et urgente.

#### **e. Le besoin d'une étude plus poussée et d'une plus grande concertation**

Comme suite au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, il nous apparaît donc prioritaire qu'une étude soit entreprise de concert avec le Bureau du Mont-Royal et le Service de la Culture et Patrimoine de la Ville, division Expertise en patrimoine et toponymie, ainsi qu'avec tous les arrondissements municipaux concernés. Une telle étude doit prendre en compte le rôle structurant de la montagne et analyser l'ensemble de la silhouette de la montagne et de la ville, et non seulement du point de vue d'un seul arrondissement - des vues à partir de l'arrondissement du Sud-Ouest ou d'autres arrondissements pourraient être affectées par les choix de l'arrondissement Ville-Marie. Sans compter que cette modification du plan d'urbanisme requiert une meilleure concertation avec le Bureau du plan d'urbanisme.

L'érosion progressive des vues est inévitable sans un plan d'ensemble du schéma de la silhouette du centre. Un examen approfondi de ces dernières permettrait notamment d'adopter des mesures appropriées de protection pour chacune des vues, soit par des limites de hauteur ou de densité, soit par d'autres mécanismes tels que des critères bien définis qui viseraient par exemple à définir la forme du bâtiment.

Une telle étude évaluant de manière plus poussée l'impact des changements proposés sur les vues permettrait de procéder en ayant une vision d'ensemble et en faisant des choix éclairés de manière à concilier le développement du Centre et la protection des vues et des paysages qui font parties des richesses de Montréal. D'ailleurs, une telle démarche aurait dû être un préalable au processus de révision des hauteurs et des densités.

#### Importance des vues en diagonale « vers » la montagne

En ce qui concerne les vues « vers » la montagne, une considération particulière doit être accordée aux vues en diagonale qui sont plus susceptibles de se dégrader par la densification du centre-ville. Les vues perpendiculaires, celles qui longent les rues immédiatement sur le flanc sud, sont moins menacées; elles découpent une fenêtre bien délimitée. Les vues diagonales sont plus complexes; elles présentent souvent des vues plus larges de la montagne. Elles méritent des analyses plus approfondies. Ces analyses devraient



Montréal depuis l'île Ste- Hélène (1801)  
Musée McCord

<sup>4</sup> OCPM. *Rapport de la commission sur le projet de Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal*. 31 juillet 2008. p.53

balayer un front plus large d'est en ouest, en partant de lieux publics comme par exemple : du parc Maisonneuve au parc Angrignon, en passant par le parc Lafontaine et le canal de Lachine et au centre, par le Vieux Montréal et le Vieux Port et bien sûr le parc des Îles, mais peut-être aussi plusieurs autres endroits moins connus à repérer.

Le mont Royal est également très présent dans le panorama depuis l'Île Ste-Hélène. La place prépondérante que prennent ces paysages dans l'iconographie de Montréal démontre la relation très forte entre ces deux lieux publics d'importance. Une analyse sommaire sur le terrain et à partir des informations fournies nous portent à constater que cette vue historique et remarquable semble déjà menacée par des projets en cours. Les augmentations de hauteurs proposées, notamment dans le secteur de la Place-des-Arts, présentent un risque de fragmenter encore davantage cette vue.



#### Les vues « depuis » la montagne

Quant aux vues à partir de la montagne, nous croyons qu'il faille porter une attention plus grande sur le belvédère Kondiaronk, site de prestige qui offre des vues uniques et spectaculaires sur Montréal, le fleuve et les montérégiennes. Ce point de vue est absent du projet de l'Arrondissement Ville-Marie. Pourtant, il est évident que les changements proposés auront un impact sur les relations visuelles entre la montagne et le fleuve. L'étude sur *l'Évolution des paysages du Mont-Royal* réalisée en 2006 réalisée par Nicole Valois pour le Service du patrimoine de Montréal et le Bureau du Mont-Royal soulignait la dégradation du panorama depuis ce point d'observation qui joue un rôle important pour l'image de Montréal, qui est accessible au public et très fréquenté par les touristes :

[...] le panorama du Grand Chalet nous permet non seulement de constater la densification du centre-ville, mais également le fractionnement de la vue sur le fleuve depuis la montagne. Ainsi, l'horizon fluvial devient davantage une construction de l'esprit qu'une perception réelle. De plus, si la densification en hauteur se poursuit, ces fenêtres sur le fleuve sont appelées à rétrécir et à diminuer en nombre. Ce qui aura sans aucun doute un effet sur la représentation des paysages de la ville à partir de la montagne, d'où disparaîtra peu à peu le Saint-Laurent.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> VALOIS, Nicole. Juin 2006. *Évolution historique des paysages du Mont-Royal : étude complémentaire*. Rapport final déposé au Bureau du Mont-Royal du Service de développement culturel, de la qualité du milieu de vie et de la diversité ethnoculturelle, BMR, p. 14.

### Restauration de vues qui se sont dégradées

Dans le contexte d'une démarche d'analyse des vues, il serait aussi pertinent d'identifier les vues qui ont été dépouillées de leur qualité au fil des ans et viser à les remettre en état. En effet, certaines constructions ou installations (par exemple les appareils mécaniques et les appentis) ont provoqué la dégradation des vues et ont diminué leur intérêt et leur qualité. Il faudrait donc les identifier et s'assurer de les restaurer progressivement.

## **III. RESSERRER LA PROTECTION DES VUES**

Bien que l'Arrondissement affirme que l'ensemble des vues ont été prises en compte et qu'il juge que les propositions n'auront pas un impact trop notable sur les celles-ci<sup>6</sup> nous avons des inquiétudes quant aux processus et aux outils d'évaluation actuels des projets.

### **a. Le cas du Stade Percival-Molson**

Le cas récent du Stade Percival-Molson est un exemple éloquent en ce sens. Dans une correspondance des Amis de la montagne aux représentants du Ministère de la Culture et des communications du Québec et de la Ville de Montréal en juin 2010 (ANNEXE 3), nous faisons la démonstration que les simulations effectuées pour évaluer l'impact des nouveaux gradins ont rétréci la vue sur la montagne et sur les bâtiments patrimoniaux de l'Hôpital Royal Victoria, dégradant ainsi l'une des plus belles perspectives sur la montagne depuis l'avenue des Pins (ANNEXE 2). Or, le réaménagement de l'échangeur Parc-Des Pins avait justement permis de mettre en valeur cette vue. La comparaison entre les simulations visuelles présentées par le promoteur lors de la consultation publique sur le projet et le résultat final suite à la construction des gradins démontre certains manquements dans l'évaluation des impacts visuels du projet sur le mont Royal pour la population. La Ville et le Ministère ont reconnu les limites des outils actuels et qu'une vigilance accrue ainsi que des outils plus performants devraient être mis en application (ANNEXE 3).

Nous nous questionnons donc sur le manque de précision et sur l'efficacité des critères en place, ainsi que sur la fiabilité des outils utilisés. Le cas du stade l'illustre bien : l'analyse au cas par cas n'est pas toujours probante et montre le besoin de mesures plus poussées de protection des vues, particulièrement pour celles qui sont perçues depuis les lieux publics (trottoirs, rues, parcs, etc.) qui ont une signification pour les citoyens et qui participent à la qualité de l'expérience de la ville. Si certaines vues ont une valeur historique ou patrimoniale, d'autres sont porteuses de valeurs pour la population, ce qui leur donne un intérêt tout aussi important. Les projets de développement trouvent souvent leur légitimité dans l'argument économique. Mais lorsque ces projets compromettent l'intégrité de ce qui appartient à la collectivité, la Ville devrait considérer l'intérêt public au-delà de l'intérêt privé.

## **IV. AUTRES CONSIDÉRATIONS**

La proposition d'augmenter les hauteurs le long de Sherbrooke autour du Musée des Beaux-Arts nous préoccupe également. Nous comprenons difficilement la justification apportée par l'Arrondissement selon lequel les modifications s'appuient sur la volonté d'harmoniser les hauteurs avec ceux au nord de la rue. Nous croyons que dans une telle perspective il aurait été plus adéquat de diminuer les hauteurs sur la partie nord de la rue en les ajustant avec la portion sud de la rue Sherbrooke où le plafond de hauteur est de 25m. Ceci présenterait également moins de risque pour les vues vers la montagne notamment pour celle depuis la rue Crescent.

---

<sup>6</sup> En référence à la question 6 de la commission à l'arrondissement.

La proposition est en contradiction avec les principes mis de l'avant en ce qui concerne le flanc sud et cette artère prestigieuse. Aucun intérêt public ne vient justifier la modification proposée pour cette zone.

## V. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

La réalisation d'une étude approfondie sur les vues apparaît donc indispensable. La conciliation entre le développement du centre-ville et la protection des vues n'est pas impossible mais avant d'effectuer des changements qui risquent d'effriter de façon irréversible la silhouette même de la ville et la qualité de l'expérience que le citoyen a de la ville en relation avec les deux grands éléments naturels qui caractérisent l'île de Montréal soit sa montagne et son fleuve, un travail d'analyse beaucoup plus poussé doit être fait en ce qui concerne les vues à protéger. Il ne suffit plus de « tendre » à maintenir les vues, il faut des analyses poussées et des mesures de protection concrètes.

En ce moment, la tentation est forte de fermer les yeux. Il est pourtant urgent de donner un sérieux « coup de barre », sans quoi la montagne, tout comme le fleuve, risquent de disparaître de façon irréversible derrière les grandes tours. Nous avons les compétences et les connaissances pour faire un développement urbain qui sache protéger ce qui a fait de Montréal une ville exceptionnelle et unique tout en étant tourné vers l'avenir.

Suite à notre analyse du projet révision des hauteurs et densités du centre-ville, nous recommandons donc :

- qu'une étude soit entreprise par la Ville afin d'analyser l'ensemble de la silhouette de la montagne et de la ville et d'évaluer de manière plus poussée l'impact des changements proposés sur les vues d'intérêt « depuis » et « vers » la montagne;
- que l'étude soit effectuée de concert avec le Bureau du Mont-Royal et le Service de la Culture et Patrimoine de la Ville, division Expertise en patrimoine et toponymie, ainsi qu'avec tous les arrondissements municipaux concernés;
- qu'une attention particulière soit accordée aux vues en diagonale que la densification du centre-ville menace davantage;
- que les vues depuis le belvédère Kondiaronk bénéficient d'une plus grande attention et d'un examen approfondi;
- qu'une plus grande considération soit accordée des vues depuis les lieux publics, accessibles à l'ensemble de la communauté.
- que soient restaurées les vues qui ont été dépouillées de leur qualité au fil des ans et que des mesures visant leur restitution soient mises en place.
- que soient revus les outils d'évaluation et les critères d'analyse de l'impact des projets sur les paysages.



# **MONTRÉAL VANDALISÉE!**

Le mont Royal, c'est le joyau de notre ville.

Mais malgré la volonté unanime de le préserver et de le mettre en valeur aujourd'hui et pour les générations à venir, il n'a jamais été autant en danger.

De plus en plus, les intérêts économiques à court terme sont à l'origine de constants changements et dérogent aux règles du jeu.

Plusieurs cas récents en témoignent :

- Sur l'avenue Atwater, des condominiums ont détruit un site protégé.
- Sur les campus institutionnels, des travaux se font encore à la pièce.
- Un peu partout, même dans le parc, on érige des antennes de communication.
- Sur le chemin de la Côte-des-Neiges, face au parc du Mont-Royal, la Ville de Montréal étudie ces jours-ci un projet de tour de 10 étages, alors que le zonage n'en permet que trois.

Ces projets grugent la montagne, l'altèrent de façon irréversible et, peu à peu, la font disparaître de notre paysage. Sans compter que plusieurs autres sont à venir...

Cela doit cesser. Notre montagne et sa présence dans notre ville doivent être véritablement protégées. Il nous faut une vision claire pour encadrer efficacement le développement sur la montagne et en assurer sa mise en valeur.

Nous avons besoin de règles permanentes et appropriées pour que notre communauté et ses institutions puissent pleinement contribuer à la sauvegarde et à la mise en valeur de notre montagne.

Le gouvernement du Québec est le seul qui puisse offrir ces garanties.

Il doit intervenir immédiatement.

**Exigeons-le.**

## **La vue sur le mont Royal, faites-en une montagne !**

## ANNEXE 2

---



À gauche: Simulation visuelle du stade après construction présentée par le promoteur omettant les gradins sud. (réf. Projet d'agrandissement du stade Percival-Molson - Volet intégration architecturale et aménagement paysager, mai 2006)



Ci-dessous : Photographie du stade après construction montrant l'ensemble du projet, dont les gradins sud obstruant une partie de la vue sur la montagne et camouflant le Royal Victoria. (Les amis de la montagne)



Le 14 juin 2010

Monsieur Jean-Bissonnette  
Directeur du patrimoine et de la muséologie  
Édifice Guy-Frégault  
225, Grande Allée Est  
bloc B, 4<sup>e</sup> étage  
Québec (Québec) G1R 5G5

Mme Céline Topp  
Directrice  
Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise  
303, rue Notre-Dame Est  
2<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

**Objet : Agrandissement du stade Percival-Molson**

Madame, monsieur,

Nous souhaitons porter à votre attention les travaux d'agrandissement du stade Percival-Molson en cours actuellement.

En parcourant les abords du site, nous avons constaté que la partie supérieure des gradins du côté sud du stade qui vient d'être ajoutée obstrue la vue sur le mont Royal en quelques endroits. La montagne est ainsi moins visible dans la ville et ce particulièrement depuis l'intersection Parc-Des Pins, une des vues les plus impressionnantes. Or, la démolition de l'échangeur avait justement contribué à mettre cette vue en valeur. En plus de modifier de façon marquante la vue sur la montagne, l'arrière de la nouvelle structure des gradins sud est désormais nettement visible en façade le long de l'avenue Des Pins (voir document ci-joint).

Nous nous permettons de rappeler qu'au moment de la construction du Gymnase Tomlinson, l'Université McGill s'était engagée dans le cadre d'un accord de développement à démolir la partie supérieure des gradins nord pour mettre en valeur la montagne et ainsi compenser pour la portion de terrain qui avait été retranchée du Parc du Mont-Royal afin de permettre la construction du gymnase. Ces gradins n'ont jamais été réduits; pire encore, les gradins sud obstruent aujourd'hui une partie de la montagne qui devait être mise en valeur.

Les amis de la montagne  
Maison Smith  
Parc du Mont-Royal  
1240, ch. Remembrance  
Montréal (Québec) H3H 1A2

[www.lemontroyal.qc.ca](http://www.lemontroyal.qc.ca)

T. : (514) 843-8240  
F. : (514) 843-8255

Ce résultat est très décevant, malgré l'intention annoncée du promoteur de réaliser un projet respectueux de la montagne et les mises en garde formulées en 2005 et 2006 par le Conseil du patrimoine de Montréal et le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie sur le sujet.

La comparaison des simulations visuelles présentées lors de la consultation publique en mai 2006 au projet tel que construit aujourd'hui démontre certains manquements dans l'évaluation des impacts visuels de celui-ci sur le mont Royal. La simulation visuelle du projet depuis la rue Aylmer présentée à l'Office de consultation (fig. 1) comparée à une photographie que nous avons prise récemment au même endroit (fig. 2) démontre comment la simulation visuelle était inexacte. En effet, elle ne permettait pas d'apprécier l'effet de la structure le long de l'avenue Des Pins car elle semblait invisible à partir de cet endroit. Aujourd'hui, la réalité est tout autre.

Par ailleurs, la simulation visuelle depuis l'intersection Parc-Des Pins présentée par le promoteur en mai 2006 (fig. 3) ne permettait pas non plus d'évaluer les impacts réels du projet puisqu'elle n'incluait pas tous les ajouts proposés. Ceci est évident lorsqu'on compare cette simulation à la photographie que nous avons prise récemment, à peu près au même endroit, et qui embrasse l'ensemble du projet (fig.4).

Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal et le décret d'Arrondissement historique et naturel exigent qu'une attention toute particulière soit portée aux impacts visuels des projets immobiliers sur la montagne afin que l'importance de la présence de la montagne dans la ville soit préservée comme icône de Montréal. La réalité topographique du mont Royal commande des simulations visuelles précises et complètes de la part des promoteurs pour que les implications réelles d'un projet sur le paysage de la montagne soient évaluées. En cas de doute des services de la Ville ou du ministère, la réalisation de modélisations 3-D et de simulations visuelles par les services de la Ville ou du ministère serait appropriée afin d'en assurer l'exactitude pour qu'ensuite les impacts visuels d'une construction soient évalués correctement.

Quant aux gradins sud du stade eux-mêmes, le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme était d'avis qu'ils devraient être conçus comme un objet « sculptural » pour qu'ils contribuent à la qualité du paysage (avis du 3 mars 2006). Cette recommandation n'avait toutefois pas été retenue par le promoteur (réponse des promoteurs aux commentaires des différentes instances, 13 mars 2006). A notre avis, il faudrait tenir compte de cet élément de nouveau pour trouver des mesures atténuantes qui permettraient une meilleure intégration à la structure de béton qui vient d'être ajoutée au paysage de la montagne.

---

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce dossier. Si vous souhaitez en discuter plus avant, nous demeurons à votre disposition.

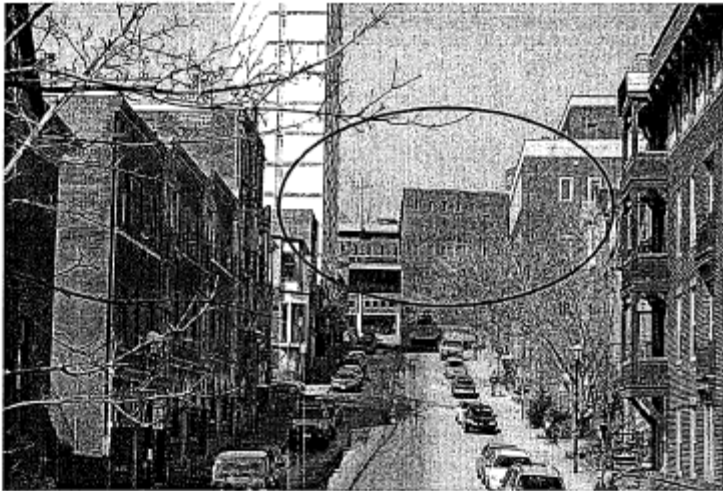
La directrice générale,

  
Sylvie Guibault

c.c. M. Alan De Sousa, vice-président du comité exécutif, Ville de Montréal, et responsable du mont Royal  
M. Mario Cicioli, responsable du Bureau du Mont-Royal, Ville de Montréal  
Mme Marie Lessard, présidente du Conseil du patrimoine de Montréal  
Mark Weightman, vice-président des opérations, Alouettes de Montréal  
Chuck Adler, directeur *Campus and Space Planning*, Université McGill

P. jte. 4 figures

Figure 1



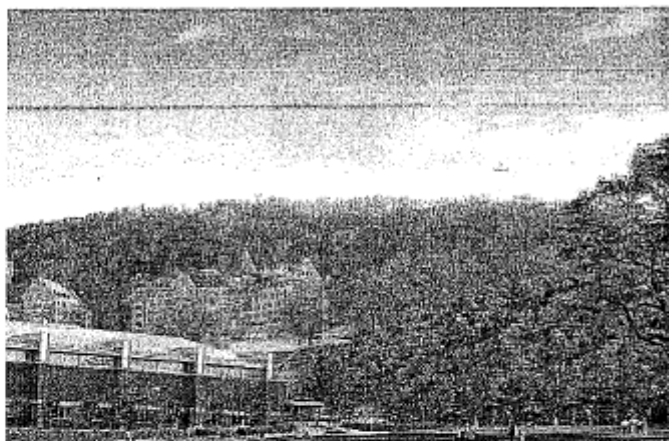
Simulation visuelle du stade après construction présentée par le promoteur (réf. Projet d'agrandissement du stade Percival-Molson - Volet intégration architecturale et aménagement paysager, mai 2006).

Figure 2



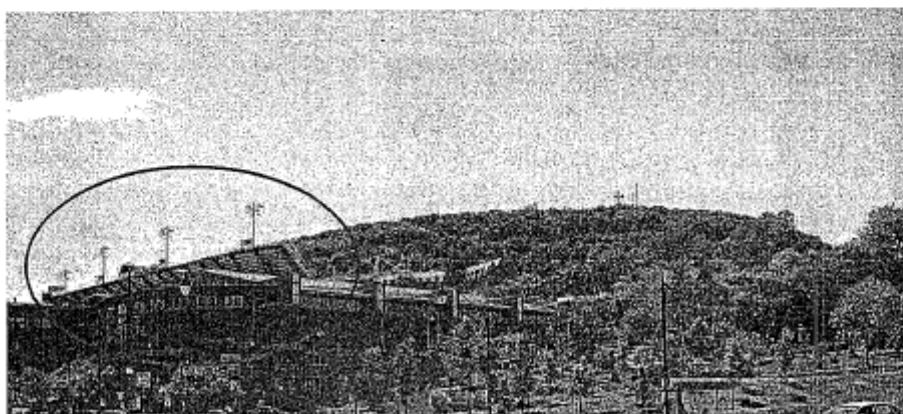
Photographie du stade prise après construction par Les amis de la montagne.

Figure 3



Simulation visuelle du stade après construction présentée par le promoteur et qui omet les gradins sud. (réf. Projet d'agrandissement du stade Percival-Molson - Volet intégration architecturale et aménagement paysager, mai 2006).

Figure 4



Photographie du stade prise après construction par Les amis de la montagne (cadrage large montrant l'ensemble du projet, dont les gradins sud qui obstruent une partie de la vue sur la montagne).

Le 23 février 2011

Madame Sylvie Guilbault  
Directrice générale  
Les amis de la montagne  
Maison Smith  
Parc du Mont Royal  
1260, chemin Remembrance  
Montréal (Québec) H3H 1A2

Objet : Stade Percival-Molson

---

Madame,

Par la présente, nous aimerions vous faire part des démarches que nous avons effectuées durant les derniers mois relativement à l'agrandissement du stade Percival-Molson et répondre aux préoccupations soulevées dans la correspondance que vous nous avez adressée à ce sujet.

Dans un premier temps, nous avons demandé à la direction des Alouettes de Montréal de nous fournir un rapport d'un arpenteur géomètre afin de permettre à la Division des permis et inspection de l'arrondissement de Ville-Marie de vérifier la conformité de la hauteur de l'agrandissement réalisé à celle prévue à l'article 5 du Règlement 06-23 autorisant l'agrandissement du stade. Selon le Règlement, la hauteur des gradins ne peut être supérieure à celle indiquée au plan de l'annexe B soit 23.09 mètres en son point le plus haut. Or, selon le relevé certifié par l'arpenteur, la hauteur du nouveau gradin localisé au sud est de 22.60 mètres. Elle est donc conforme au règlement et au permis émis.

Dans un deuxième temps, nous avons examiné les photos-montages soumises lors de l'étude de la demande d'agrandissement lesquelles montraient un impact moindre que celui constaté à la suite des travaux, et nous avons rencontré le 10 décembre dernier, des représentants de l'Université McGill et des Alouettes de Montréal accompagnés des professionnels des firmes d'architecture et d'architecture du paysage qui ont élaboré les plans et devis de même que les différents documents de présentation. Lors de cet échange, nous avons conclu que les premières simulations visuelles présentées pour les gradins sud avaient été préparées avec des outils plus imprécis que ceux utilisés par la suite pour vérifier l'impact de l'écran géant et des gradins nord. Comme ces premières simulations ne présentaient pas d'impact significatif pour

les gradins sud, cet impact n'a, par la suite fait l'objet d'aucune réévaluation. Nous devons ainsi conclure que les premières analyses de ce projet, dont la planification s'est étendue sur une période de quelques années, se sont appuyées sur des documents générés par des outils beaucoup moins performants que ceux qui sont disponibles aujourd'hui.

Dans les circonstances, la Ville de Montréal, de concert avec le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, n'entend pas demander de correctifs puisque l'agrandissement est conforme. Par ailleurs, nous exercerons à l'avenir une vigilance accrue pour s'assurer de la qualité et de la fiabilité des documents illustrant les impacts de projets à l'étude. Les instruments que nous développons actuellement pour caractériser les paysages de la montagne devraient à cet égard nous être des plus utiles.

Nous vous remercions de votre intérêt et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le directeur,



Jean-Robert Choquet

c. c. : M. Claude Corbo, président de la Table de concertation du Mont-Royal  
M. René Bouchard, directeur, Direction du patrimoine, ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine  
Mme Nancy Shoiry, directrice, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, arrondissement de Ville-Marie  
M. Mario Cicioli, responsable du Bureau du Mont-Royal  
M. Mark Weightman, vice-président des opérations, Alouettes de Montréal  
M. Chuck Adler, Université Mc Gill