



**Secteur Bridge-Bonaventure, pour une planification
connectée visuellement et écologiquement au mont
Royal**

Commentaire des Amis de la montagne portant sur le
Plan directeur de mise en valeur du secteur
Bridge-Bonaventure

Déposé à l'OCPM le 8 juin 2023

PRÉSENTATION DE L'ORGANISME ET DE SON INTÉRÊT POUR LE PLAN DIRECTEUR ET DE MISE EN VALEUR DU SECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE

I. Présentation des 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 privilégiant l'engagement de la communauté, l'éducation à l'environnement et la promotion des intérêts de la montagne. Nos actions visent à favoriser la prise de décisions éclairées en faveur de la pérennité du mont Royal et à 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, ainsi qu'avec les propriétaires de grands ensembles privés et institutionnels, afin de trouver des solutions pour préserver le patrimoine collectif que constitue le mont Royal. C'est dans cet esprit que nous avons 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 (PPMVMR) (1990 et 2009) et au décret créant l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (2005).

II. L'intérêt des Amis de la montagne pour le secteur Bridge-Bonaventure

L'intérêt des Amis envers le plan directeur du secteur Bridge-Bonaventure concerne la présence emblématique de la montagne, la protection de ses vues ainsi que la pérennité du réseau d'espaces verts montréalais.

Le mont Royal est un élément distinctif du paysage et de l'identité de Montréal. De nombreuses règles d'aménagement visent à en assurer la place prédominante dans la silhouette et le panorama de la métropole. Or, au fil des ans, ces règles se sont avérées insuffisantes. De nombreuses vues qui devaient être protégées ont *de facto* disparu derrière des projets immobiliers. À cet effet, depuis 2017, Les Amis de la montagne ont participé activement à dix (10) consultations publiques pour faire valoir l'importance de préserver la présence emblématique de la montagne.

Le projet de plan directeur de Bridge-Bonaventure est une nouvelle occasion de questionner les autorités compétentes quant aux stratégies qui seront mises en œuvre pour maintenir les vues vers et du mont Royal identifiées à même le plan directeur.

D'autre part, la santé des milieux naturels et des espaces verts du mont Royal repose en grande partie sur leur connectivité avec le réseau de parcs et d'espaces naturels montréalais. Nous rappelons ici l'importance d'agir de façon collective pour la protection des milieux naturels de grande valeur comme ceux de la montagne.

Sommaire des recommandations

1. Identifier la présence emblématique du mont Royal dans le paysage montréalais comme un enjeu important dans le chapitre intitulé les « Principaux enjeux de mise en valeur », notamment dans la section portant sur « le respect de l'esprit des lieux et la mise en valeur des richesses ».
2. Reconnaître l'importance de la prédominance du mont Royal dans le paysage montréalais ainsi que ses relations avec les autres éléments distinctifs du paysage métropolitain dans les grandes orientations du plan.
3. Inclure un objectif prônant la perméabilité et la transparence du tissu urbain dans le secteur Bridge-Bonaventure ainsi que le respect des vues vers le mont Royal et entre le mont Royal et le fleuve dans le but de préserver davantage de cônes de vision dans l'Objectif 2 de l'Orientation 2 intitulée : « Subordonner les constructions et les aménagements à la mise en valeur du patrimoine ».
4. Définir un cadre de densité incluant des limites de hauteur et imposant des distances séparatrices plus nettes entre les édifices, 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 du centre-ville dans le chapitre portant sur la forme urbaine.
5. Effectuer une analyse approfondie des vues vers et depuis le mont Royal pour le secteur Bridge-Bonaventure dans le but de protéger les vues existantes et de saisir toutes les occasions pour les mettre en valeur.
6. Adopter un cadre réglementaire performant pour protéger les vues et la présence emblématique de la montagne dont des mesures coercitives, liées à des « critères » d'évaluation de l'impact des projets sur les vues du mont Royal, 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.
7. Planifier le futur réseau de parcs et d'espaces verts de façon à ce qu'il contribue au rehaussement de la biodiversité *in situ* et en fonction des noyaux écologiques métropolitains que sont, entre autres, le mont Royal et le parc Jean-Drapeau.
8. Valoriser les espaces verts et naturels en adoptant des activités compatibles avec le maintien de leur intégrité écologique.
9. Faire usage de la contribution pour fins de parcs qui peut s'appliquer non seulement à l'établissement, au maintien et à l'amélioration des parcs et des terrains de jeux, mais aussi à la préservation des espaces naturels.
10. Faire de la restauration des écosystèmes, des aménagements paysagers, du verdissement, des infrastructures naturelles une priorité du plan directeur.
11. Poursuivre les efforts de mise en réseau pour connecter les espaces verts de la montagne avec les arrondissements à proximité et avec les espaces verts d'intérêt métropolitain.

ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

I. LA MONTAGNE COMME ÉLÉMENT STRUCTURANT DE LA PLANIFICATION URBAINE

Le plan directeur accorde une importance particulière aux nombreux éléments de paysage et de patrimoine situés à même le territoire, qu'il s'agisse du patrimoine industriel, de celui lié à Expo 67, ou encore à la migration des Irlandais à Montréal. Cette vision locale, louable et souhaitable, doit néanmoins s'accompagner d'une compréhension plus affirmée de la prédominance de la montagne dans le paysage montréalais ainsi que les liens visuels et paysagers unissant le secteur aux autres éléments distinctifs du paysage métropolitain, comme le Canal de Lachine et le fleuve Saint-Laurent.

La présence emblématique de la montagne fait partie de l'identité montréalaise, et structure l'ensemble du territoire de l'île. Le mont Royal a joué un rôle névralgique pour le développement de notre ville et de ses quartiers centraux, aux plans de ses formes urbaines, de son aménagement paysager, de son architecture, de sa culture et de son réseau de parcs et de milieux naturels. Sa présence doit influencer le projet au-delà de la notion de parcours. Plus qu'un marqueur d'intérêt, la montagne doit être reconnue à la hauteur de cette contribution dans la planification du secteur Bridge-Bonaventure.

Recommandations :

- 1.** Identifier la présence emblématique du mont Royal dans le paysage montréalais comme un enjeu important dans le chapitre intitulé les « Principaux enjeux de mise en valeur », notamment dans la section portant sur « le respect de l'esprit des lieux et la mise en valeur des richesses ».
- 2.** Reconnaître l'importance de la prédominance du mont Royal dans le paysage montréalais ainsi que ses relations avec les autres éléments distinctifs du paysage métropolitain dans les grandes orientations du plan.

II. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES VUES VERS ET DEPUIS LE MONT ROYAL

Comme le plan directeur le soulève, le secteur Bridge-Bonaventure est une entrée de ville appelée à être fortement densifiée qui recèle plusieurs points de vue panoramiques sur les éléments distinctifs du territoire, notamment sur le canal de Lachine et le mont Royal.

Rappelons qu'en 2009, le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR) présente un inventaire de 104 vues d'intérêt dont près d'une vingtaine sont identifiées comme étant menacées. Alors que le cœur de la métropole poursuit son développement vers le secteur à l'étude, 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. De ce fait, le nouveau développement du secteur Bridge Bonaventure requiert que soit poursuivie l'identification des vues à protéger et que soient appliqués avec rigueur les outils que sont les cônes de vision et les cotes altimétriques.

Les responsables de la planification et du développement du secteur devront relever le défi d'avoir le regard tourné à la fois vers les éléments d'intérêt situés à même Bridge-Bonaventure, et ceux auxquels il est connecté ailleurs dans le territoire.

Nous estimons que les vues d'intérêt doivent être considérées comme des éléments incontournables du développement du secteur. Les Amis s'interrogent sur les stratégies qui seront employées pour assurer que chaque décision de développement prise dans le secteur respecte les vues d'intérêt indiquées au plan. C'est pourquoi nous réitérons ici la recommandation formulée par Les Amis notamment lors de la consultation de l'OCPM sur le Projet de ville menant au Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 : il faut appliquer avec plus de rigueur les critères d'évaluation de l'impact des projets sur les vues du mont Royal afin de réduire l'effet de barrière visuelle ou pour restreindre l'implantation de bâtiments de grande hauteur dans l'axe des principales vues.

Le plan directeur du secteur Bridge-Bonaventure pourrait faire école en matière de gestion de la densité, en établissant des assises claires pour la protection et la mise en valeur des vues vers la montagne, s'il se dote des orientations et des outils suffisants à cette fin. Le plan comporte un objectif louable indiquant que la partie haute des bâtiments doit être d'apparence légère et effilée. Toutefois, il pourrait s'avancer davantage et indiquer des pistes d'instruments d'urbanisme adaptés dédiés à l'application de cet objectif.

Tous les acteurs détenant des responsabilités dans la protection du paysage doivent reconsidérer la façon dont sont accordées des dérogations et permissions menant à terme à la perte de vues vers et du mont Royal, et des autres éléments patrimoniaux distinctifs du paysage montréalais.

Recommandations :

3. Inclure un objectif prônant la perméabilité et la transparence du tissu urbain dans le secteur Bridge-Bonaventure ainsi que le respect des vues vers le mont Royal et entre le mont Royal et le fleuve dans le but de préserver davantage de cônes de vision dans l'Objectif 2 de l'Orientation 2 intitulée : « Subordonner les constructions et les aménagements à la mise en valeur du patrimoine ».
4. Définir un cadre de densité incluant des limites de hauteur et imposant des distances séparatrices plus nettes entre les édifices, 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 du centre-ville dans le chapitre portant sur la forme urbaine.
5. Effectuer une analyse approfondie des vues vers et depuis le mont Royal pour le secteur Bridge-Bonaventure dans le but de protéger les vues existantes et de saisir toutes les occasions pour les mettre en valeur.
6. Adopter un cadre réglementaire performant pour protéger les vues et la présence emblématique de la montagne dont des mesures coercitives, liées à des « critères » d'évaluation de l'impact des projets sur les vues du mont Royal, 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.

II. PROTÉGER ET RESTAURER UN RÉSEAU DE PARCS ET D'ESPACES NATURELS PÉRENNE

Recommandations

Le plan directeur pour le secteur Bridge-Bonaventure met l'accent sur la transition écologique comme principe transversal. L'une des priorités de la transition écologique identifiées au Plan stratégique Montréal 2030, et reprise dans le plan directeur, est « d'Enraciner la nature en ville, en mettant la biodiversité, les espaces verts, ainsi que la gestion et le développement du patrimoine naturel riverain et aquatique au cœur de la prise de décision. » La requalification de Bridge-Bonaventure est une opportunité toute désignée pour concrétiser cette priorité.

À cela s'ajoutent les autres engagements de la Ville envers la protection des espaces verts et de la biodiversité : le Plan climat Montréal, le Plan nature et sports, l'Engagement de Montréal adopté dans le cadre de la COP15, et le plan de protection des pollinisateurs. Mentionnons également le plus récent objectif de la Communauté métropolitaine de Montréal qui s'est engagée à atteindre l'objectif de 30 % de milieux naturels protégés dans le Grand Montréal en 2030. Une proportion qui ne pourra être atteinte que si des milieux naturels et des espaces verts sont restaurés¹.

Les ambitions sont ainsi fort élevées pour le verdissement et la connectivité des espaces verts existants et à venir, comme ce passage du plan directeur l'illustre :

« La transformation du secteur repose sur la révélation et la mise en réseau de ses richesses culturelles et naturelles, ainsi que sur l'amélioration et le verdissement massif de son environnement. Pour y arriver, la Ville favorise la création d'une trame verte et bleue structurante. [...] L'aménagement de la promenade riveraine, des liens verts et actifs ainsi que de certains espaces verts publics représente autant d'occasions de réintroduire la nature en ville, de verdir le secteur, de favoriser la biodiversité et d'assurer la connexion écologique des milieux naturels. Les corridors ferroviaires offrent aussi l'occasion de créer des corridors écologiques en enrichissant les friches végétales existantes tout en servant de zone tampon. Tous ces espaces offriront également des services écosystémiques qui contribueront au bien-être de la population. » (p. 35)

Le document énonce des principes écologiques intéressants comme l'approche de diversité fonctionnelle et la règle du 3-30-300 qui accordent une place importante à l'arbre et à la création d'un couvert arboré sur l'ensemble du site. Toutefois, il faut prendre en considération qu'un niveau élevé de biodiversité repose en grande partie sur la diversité des paysages. Pour rehausser la biodiversité, il faut non seulement inclure des espaces arborés, mais également des zones humides et des prés fleuris, par exemple,

¹ Communauté métropolitaine de Montréal, 2022

tout comme il faut considérer l'aménagement de plusieurs strates végétales (dans le cas des zones arborées) pour créer des habitats plus complets.

La connectivité écologique se réfléchit *in situ*, mais également à l'échelle régionale. Le secteur Bridge-Bonaventure occupe une position stratégique, notamment pour favoriser la connectivité entre les collines Montérégiennes. Les espaces verts du secteur s'ajouteront à ceux des abords du fleuve et des îles du parc Jean-Drapeau, ce qui pourrait favoriser, entre autres, le déplacement de l'avifaune à l'échelle métropolitaine.

D'autre part, le plan directeur fait état de la volonté de développer des activités récréotouristiques en lien avec le parc Jean-Drapeau et le Vieux-Port. Il faut souhaiter que ce type d'activités s'articule uniquement autour des attractions existantes. Au-delà, il faut se méfier de la tentation d'inclure des activités récréotouristiques incompatibles avec la conservation des milieux naturels. Les espaces naturels en soi ont une grande valeur, non seulement pour les résidents, mais également pour les touristes. Nul besoin d'y développer des attractions touristiques, en particulier lorsque ces secteurs côtoient déjà de nombreuses attractions (La Ronde, Vieux-Port, etc.).

Le geste le plus visionnaire que peut poser la Ville n'est pas de développer des attractions ou de permettre le développement de celles-ci, mais bien de préserver les espaces naturels dont la présence deviendra de plus en plus névralgique, et ce, en accord avec les engagements pris par la Ville elle-même. Les espaces verts sont des attractions en soi. Nous souhaitons que la Ville et les arrondissements développent ce réflexe.

Pour cela, il faut s'assurer que les mécanismes d'octroi de fonds, de subventions et d'autres programmes financés reconnaissent la valeur d'un aménagement orienté autour de la nature en ville. Les arrondissements peuvent recevoir des fonds pour mettre sur pied des projets qui amènent de nouvelles possibilités récréatives : terrain de soccer synthétique, place publique, etc. Or, l'aménagement d'espaces naturels et verts de qualité requiert également des fonds, tant pour l'aménagement que pour l'entretien à long terme.

À l'heure actuelle, comme l'indique le Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, «les municipalités disposent de ressources financières limitées et l'acquisition de terrains, leur aménagement aux fins de parcs et de terrains de jeux de même que l'acquisition d'espaces naturels pour la conservation ne s'imposent pas toujours comme priorités budgétaires²». Les espaces verts et naturels procurent des avantages pour la santé publique dont nos populations ne peuvent plus se passer, qu'il s'agisse de la séquestration de CO₂, de la réduction de l'effet d'îlots de chaleur urbains, la séquestration des métaux lourds, la réduction de la pollution des eaux de surface en plus d'une panoplie d'autres bénéfices³. Il est essentiel que ces bénéfices, parfois moins visibles immédiatement et rentables politiquement, soient pris en compte dans la planification du secteur et des projets immobiliers qui le constitueront.

² Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2023

³ INSPQ, 2019

Par ailleurs, puisque le gouvernement fédéral dédiera des sommes importantes pour la conversion de l'autoroute Bonaventure en boulevard urbain, il y a lieu de s'interroger sur la disponibilité de fonds pour l'aménagement des espaces verts du secteur.

7. Planifier le futur réseau de parcs et d'espaces verts de façon à ce qu'il contribue au rehaussement de la biodiversité *in situ* et en fonction des noyaux écologiques métropolitains que sont, entre autres, le mont Royal et le parc Jean-Drapeau.
8. Valoriser les espaces verts et naturels en adoptant des activités compatibles avec le maintien de leur intégrité écologique.
9. Faire usage de la contribution pour fins de parcs qui peut s'appliquer non seulement à l'établissement, au maintien et à l'amélioration des parcs et des terrains de jeux, mais aussi à la préservation des espaces naturels⁴.
10. Faire de la restauration des écosystèmes, des aménagements paysagers, du verdissement, des infrastructures naturelles une priorité du plan directeur.
11. Poursuivre les efforts de mise en réseau pour connecter les espaces verts de la montagne avec les arrondissements à proximité et avec les espaces verts d'intérêt métropolitain.

Conclusion

Les multiples étapes de consultation et de planification du secteur Bridge-Bonaventure démontrent la volonté collective de réunir les conditions gagnantes pour son développement. Les Amis de la montagne rappellent ici quelques éléments d'aménagement qui, s'ils sont moins présents à l'esprit que les enjeux d'habitation et d'infrastructure, notamment, n'en sont pas moins cruciaux pour assurer l'atteinte de divers objectifs fixés par la Ville de Montréal, et constitutifs d'un milieu de vie de qualité dont pourront bénéficier les futurs résidents, travailleurs et visiteurs de Bridge-Bonaventure.

⁴ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2023

Références

- Communauté métropolitaine de Montréal. (2022). Communiqué de presse — Protection des milieux naturels : la CMM s'engage à atteindre 30 % en 2030. En ligne : <https://cmm.qc.ca/communiqués/protection-des-milieux-naturels-la-cmm-sengage-a-atteindre-30-en-2030/>
- Institut national de santé publique du Québec. (2019). Conceptualisation et mesure des espaces verts aux fins de surveillance en santé publique. En ligne : https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/2555_conceptualisation_mesure_espaces_verts.pdf
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2023). Guide — La prise de décision en urbanisme — Contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces. En ligne : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/financement-et-maitrise-fonciere/contribution-aux-fins-de-parcs-terrains-de-jeux-et-espaces-naturels/>