

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS:**

Mme DANIELLE CASARA, présidente  
Mme SUZANN MÉTHOT, commissaire ad hoc  
M. JEAN CAOUETTE, commissaire ad hoc  
M. JEAN PARÉ, Comité Jacques-Viger  
M. PETER JACOBS, Conseil du patrimoine de Montréal  
Mme JULIE ST-ONGE, conseillère en aménagement

**PROJET IMMOBILIER LA BAIE**

---

**RÉUNION D'INFORMATION**

---

**COMITÉ MIXTE**

---

Séance tenue le 14 mai 2021, 14 h  
1550, rue Metcalfe  
14<sup>e</sup> étage  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 14 MAI 2021

**MOT DE LA PRÉSIDENTE** ..... 1

**PÉRIODE DE QUESTIONS ET D'ÉCHANGES AVEC LE COMITÉ MIXTE** ..... 1

**MOT DE LA FIN** ..... 26

**AJOURNEMENT À LA SÉANCE D'AUDITION DES OPINIONS DU 18 MAI 2021, 19 H**

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

**Mme DANIELLE CASARA**, présidente :

5 On a lu avec beaucoup d'intérêt vos deux rapports, ainsi que les commentaires que vous faisiez par rapport aux réponses que vous aviez eues au premier de la part des promoteurs et de la ville. Mais il subsiste des portions de vos avis qui nous interpellent et sur lesquelles on a posé – pour être transparents avec vous – on a posé des questions nous aussi au promoteur et à la ville sur certaines des mêmes questions que vous.

10

Alors, c'est pour ça qu'on a pensé que ce serait intéressant d'échanger avec vous sur certaines de vos recommandations. Alors, je me lance sur la première avec votre aide, les collègues : la préservation des intérieurs.

15

Dans votre avis, vous semblez avoir eu connaissance, visuellement j'imagine, de choses qui restent, qui seraient à préserver à l'intérieur du bâtiment, j'imagine c'est le Colonial House ou bien est-ce que c'est aussi la portion ultérieure?

20

Si oui, c'est de quelle nature et on partira de là pour faire le lien avec les travaux qui s'en viennent si jamais le projet va de l'avant et sur qu'est-ce qu'on fait avec ces artéfacts-là. Voilà.

**M. PETER JACOBS :**

25

Alors, ça tombe peut-être plutôt dans mes platebandes. Pour esquisser un peu le contexte des intérieurs des bâtiments dits de valeur patrimoniale, on assiste de plus en plus fréquemment à une situation où ces bâtiments sont tellement détériorés que les promoteurs prétendent, pour la plupart avec raison, qu'il n'y a rien à sauver. Les jeux sont faits, rien ne va plus, il faut *scraper* le tout.

30 Dans ce cas ici, déjà au préliminaire, ça veut dire la première présentation, portait exclusivement sur l'extérieur du bâtiment, la marquise, les questions effectivement de son engagement dans le tissu urbain, ces genres de choses. Et nous avons soulevé le fait qu'il reste encore, en bon état, des composantes à l'intérieur faisant partie de périodes de référence de projets qu'il veut restaurer.

35 On avait demandé, je crois au préliminaire, que soit engagé un genre de documentaire sur les intérieurs et un essai de sauvegarder au plus possible des composantes de valeur patrimoniale.

40 C'est quelque chose un peu unique parce que malgré plusieurs transformations qui ont eu lieu à l'intérieur pour des raisons de marketing, pour tout ce qui porte sur le commerce, il restait encore des composantes qui valaient le coup à conserver en autant que possible. Donc ça, ça été notre positionnement.

45 La deuxième composante portait sur l'ancienne galerie d'art et ça, pour des raisons que je vous avoue je ne suis pas certain de pourquoi, mais selon le projet architectural, il fallait un espace pour des besoins mécaniques et ce lieu était, semble-t-il, le meilleur endroit pour ceux-ci.

50 On avait proposé, je pense dans le deuxième avis, que l'architecte, l'équipe repense un peu la façon par laquelle les intérieurs seraient alloués à plusieurs besoins d'infrastructure afin peut-être de sauvegarder cet espace comme c'était au départ.

Donc, ce sont les deux enjeux à l'intérieur que nous avons discutés en groupe.

55 **LE COMMISSAIRE :**

J'ai deux points à faire. Le premier, c'est que le long rapport de 400 pages qui a été préparé par le spécialiste en préservation, dont j'oublie le nom à brûle-pourpoint...

60 **LA PRÉSIDENTE :**

Brodeur.

65 **LE COMMISSAIRE :**

Brodeur, Mario Brodeur. Dans son document, il n'y avait pas de photographies comme telles, c'est seulement dans le sommaire exécutif, dans le court résumé, qu'il parle de préservation de choses à l'intérieur.

70 Donc nous, on n'a pas de, on n'a pas vu quoi que ce soit par rapport à ça, de façon visuelle. Ça, c'est mon premier commentaire. Je ne sais pas si vous, vous en avez vu plus ou vous avez eu accès à quelque chose. Ça c'est mon premier commentaire.

75 Et de surcroit, là, je vais prendre mon chapeau d'architecte, on s'entend que toutes les parties qui vont surplomber les bâtiments existants, vont devoir être supportées par des colonnes, des poutres, des contreventements, qui vont descendre à l'intérieur, finalement.

80 Alors, donc il va y avoir évidemment des gestes, des interventions dans les étages existants, pas au niveau du Colonial House, mais au niveau du B1 et du B2, finalement. Voilà.

80

**M. PETER JACOBS :**

85 T'as raison. À ce que je sache, on n'a jamais eu droit à un dossier photographique. Il y avait certaines images qui nous ont été envoyées, mais un dossier fort structuré, je dirais que pas encore. Julie, vous avez des choses à ajouter?

90 **Mme JULIE ST-ONGE :**

Oui. Bien en fait, pour la seconde présentation du projet, la firme d'architecture Fahey avait préparé un relevé photographique de l'intérieur et des toits. Mais c'est sûr que c'est un document très sommaire qui fait 28 pages, mais qui a beaucoup de photographies, justement des composantes patrimoniales de l'intérieur.

95

**LA COMMISSAIRE :**

On l'a demandé, c'est ça, parce que vous nous l'avez mentionné dans votre avis et donc ça faisait pas, je comprends que ce n'était pas un lien avec ce que Jean a pu soulever dans le document Brodeur, c'est vraiment des documents qu'on vous a donnés dans un second temps et ils n'ont pas cru bon de le transmettre encore à l'Office, alors on en a fait la demande cette semaine.

100

105 **M. PETER JACOBS :**

C'était peut-être juste, mais si vous me permettez, un dossier photographique à l'état de l'art aurait certainement agencé les images avec un plan, avec des commentaires. Donc, c'est plutôt un document sommaire, ça a été très bien reçu, mais ce n'est pas vraiment au même niveau des études qui ont été acheminées par les autres experts, ça c'est certain.

110

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

115

**LA COMMISSAIRE :**

O.K. Cette belle (indiscernable), vous l'avez vue aussi, elle existe encore?

120 **LA PRÉSIDENTE :**

Le dôme existe encore.

125 **LA COMMISSAIRE :**

Ah, O.K.

**LA PRÉSIDENTE :**

130 Je ne sais pas ce qu'il y a en-dessous, mais le dôme existe encore. Quand on est sur le toit du bâtiment en arrière, on voit encore le dôme.

**M. PETER JACOBS :**

135 Oui, oui, tout à fait.

**LA PRÉSIDENTE :**

140 Et ce dôme-là se trouve à être légèrement en surplomb de la terrasse publique qu'ils veulent créer sur le toit du Colonial House.

**M. PETER JACOBS :**

145 Exact.

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K., on parle bien du même endroit. O.K.

150 **LA COMMISSAIRE :**

Parce qu'aussi, c'est ma première à l'OCPM et je trouvais ça un peu plate qu'on n'ait pas pu visiter les intérieurs. On a fait une visite de l'extérieur, mais on n'est pas allés voir les éléments intérieurs, malheureusement.

155

**M. JEAN PARÉ :**

160 Ici, je me permets d'intervenir sur le deuxième aspect de ce qu'a dit Jean, c'est-à-dire les besoins structurels éventuels. Sauf erreur, le comité mixte - et ça on rentre un peu plus dans le volet peut-être du comité Jacques-Viger sur le plan de l'architecture – ne s'est pas substitué, si je peux dire, aux professionnels du promoteur non plus qu'à ceux de la ville.

160

165 Simplement, on soulevait les questions et le cas échéant, on invitait les gens à refaire leur devoir face aux enjeux. Et dans ce cas-ci, un petit peu comme Peter l'a suggéré, bien on considérerait que la préservation de l'espace qui était occupé autrefois par la galerie d'art, méritait qu'on revoie les facteurs ou les raisons qu'on évoquait pour le sacrifier au profit des structures.

165

**M. PETER JACOBS :**

170 Mais Jean, Jean Caouette, avait absolument raison que les travaux qui surplombent les bâtiments autres que le Colonial House, vont certainement avoir un impact aux intérieurs. Où j'ai peur c'est que la valeur des intérieurs risque d'être secondaire aux exigences structurelles de l'aménagement qui est proposé et donc, j'invite effectivement la commission à penser aux valeurs des intérieurs comme étant primordiaux. Et s'il faut bouger un pilier structural, mais fait bouger le pilier structural plutôt que de dire « on s'excuse, mais il n'y a rien à faire », il faut que ça écrase X, Y ou Z.

175



180 **LA PRÉSIDENTE :**

Encore faut-il qu'on ait un inventaire et une localisation des éléments architecturaux intérieurs de valeur.

185 **LE COMMISSAIRE :**

Oui. Mais Madame Casara, si je peux prendre la parole...

190 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

**LE COMMISSAIRE :**

195 Et je réfère à Monsieur Jacobs. Le bâtiment n'est pas classé dans le ministère des Affaires culturelles. Puis le ministère des Affaires culturelles, de la Culture et des Communications ne classe à peu près jamais les intérieurs. Est-ce qu'on peut aller plus loin que cette limitation-là finalement? Est-ce que... en fait, j'essaie juste de voir si... je ne sais pas comment dire, là. Si on peut se permettre, si on outre passe ou si on...

200

**M. PETER JACOBS :**

En bon français « Hell yes »!

205 **LA COMMISSAIRE :**

Hell yes we can or hell yes, we're trespassing?

210 **LE COMMISSAIRE:**

Ça c'est monsieur Obama qui disait ça.

215 **M. JEAN PARÉ :**

Non, mais blague à part, il y a quand même un beau précédent dans ce coin-là qui est le neuvième du Eaton.

220 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

**M. JEAN PARÉ :**

225 Alors, qui est conservé jusqu'à la moindre pièce d'argenterie. Bon, ça veut pas dire évidemment que son avenir à long terme est assurée, hélas, mais au moins il y a certainement un précédent qui pourrait être évoqué.

230 **LA COMMISSAIRE :**

Si je peux me permettre. Je ferais appel à la sagesse ici, à ce moment-là, historique. Est-ce que ça avait fait l'objet d'une consultation de l'OCPM ?

235 **LA PRÉSIDENTE :**

Non.

240 **M. JEAN PARÉ :**

Non, on se situe avant sur le plan, dans le temps, là.

245 **M. JEAN CAOQUETTE :**

Mais, Suzann, ta question est pertinente.

**LA PRÉSIDENTE :**

250 Oui.

**LE COMMISSAIRE :**

255 Comment est-ce que... y a-t-il eu préservation légale du neuvième de l'Eaton, par quel mécanisme ça a été fait ?

**M. PETER JACOBS :**

260 Oh wow ! Je vous avoue que c'était bien avant mon implication dans ce genre d'affaire. Certainement Héritage Montréal sera au courant et je pense qu'en consultant Dinu ou n'importe qui chez Héritage Montréal, tu aurais la réponse nette et claire.

**LE COMMISSAIRE :**

265 O.K.

270 **LA PRÉSIDENTE :**

Je pense aussi que la salle à manger du neuvième, ayant été toujours en activité et toujours quasiment préservée dans son état original, il y avait un *awareness*, une conscience que, tout le monde, tout le monde s'en préoccupait.

275

Chez La baie, à l'édifice La Baie, moi, ça ne m'étonnerait pas qu'on va trouver des choses en-dessous du plâtre et puis des 50 couches de peinture. Sauf que les gens qui se souviennent d'un aspect antérieur, ne sont probablement plus là. T'sais, il y a eu tellement de transformations, c'est peut-être encore là, sauf qu'il va falloir le découvrir. Mais la volonté est-elle là ? On ne le sait pas.

280

**LA COMMISSAIRE :**

Héritage Montréal a demandé, a réclamé à ce que ça soit classé, mais je n'ai pas de suite ici. O.K., ça fait qu'on pourra voir avec Héritage Montréal.

285

**LA PRÉSIDENTE :**

Puis là en ce moment, ce sujet-là...

290

**M. JEAN PARÉ :**

... vous avez vu aussi qu'une de nos recommandations pressantes était plus généralement d'établir un site patrimonial, le Square Phillips et toute sa périphérie.

295

**LA COMMISSAIRE :**

Bien là, vous brûlez mon punch, c'était ma question justement.

300 **LA PRÉSIDENTE :**

Il devance.

305 **LA COMMISSAIRE :**

Justement. Qu'est-ce qu'on espère en déclarant le Square Phillips en effet et ses alentours, comme site patrimonial et qu'est-ce que ça implique ?

310 **M. PETER JACOBS :**

Si vous me permettez, je vous rappelle également de l'étude du vérificateur général de Québec, cet été, l'été passé, excusez, qui portait sur le ministère de la Culture et qui faisait état de manque d'action, d'activité, d'engagement – on peut le dire de plusieurs façons différentes – de ce volet de conservation et mise en valeur du patrimoine.

315

Et c'est pour cette raison, je pense que l'OCPM a une opportunité de se servir du rapport de vérificateur général comme tremplin à partir duquel ils peuvent proposer des interventions par rapport aux intérieurs et dans cet esprit de vouloir mettre en valeur, non seulement la façade, si vous voulez, mais le rythme des colonnes à l'intérieur, la façon par laquelle la fabrique de bâtiment en tant que telle a été conçue.

320

**LA COMMISSAIRE :**

325 Est-ce que je peux me permettre la sous-question qui vient avec ça ? Moi, je suis une disciple de la cohérence et de la mémoire corporative et de la mémoire collective et tout ça. L'OCPM – c'est pour ça que je pose des questions sur des liens à faire avec la commission d'aujourd'hui avec d'autres commissions que l'OCPM aurait fait – je vais peut-être mettre notre chercheuse sur le cas aussi.

330           Entre autres, sur les hauteurs, il y a déjà eu un rapport sur les hauteurs. Alors, c'est sûr qu'on fait un lien avec le projet d'aujourd'hui et ce rapport-là qui a été fait, il y a déjà quelques années.

335           Dans votre terrain de jeu à vous, en termes de cohérence justement, là, faire un lien avec ce rapport-là du ministère de la Culture qui est tout à fait pertinent dans ce qu'on fait aujourd'hui. Est-ce qu'il y a d'autres rapports comme ça, soit ceux pour lesquels l'OCPM vous auriez peut-être été impliqués, est-ce qu'il y a une suite dans les idées à faire avec d'autres références ?

**M. PETER JACOBS :**

340           Wow, ça c'est une question que pourrait répondre, peut-être Julie.

**M. JEAN PARÉ :**

345           Bien il faut dire que ce qu'on sait c'est qu'une demande d'une rencontre comme celle d'aujourd'hui, c'est la première fois. De mémoire de participant de nos deux organismes, alors...

**LA COMMISSAIRE :**

350           C'est parce qu'on a la meilleure présidente de la commission avec nous. Et moi aussi, Monsieur Jacobs, j'apprends.

**M. JEAN PARÉ :**

355           Julie, est-ce que tu aurais quelque chose à ajouter peut-être, sur les... soit directement à la question de Madame Méthot ou encore tu pourrais référer à des moments où nos organismes... je pense, Peter, que le CPM a déjà comparu devant l'Office de consultation publique sur certains dossiers, est-ce que ça se peut ? Ou si c'est uniquement devant le BAPE ?

360 **M. PETER JACOBS :**

En a fait des mémoires qu'on a déposés auprès de l'OCPM. On a fait deux mémoires, si ma mémoire est correcte. On a eu également des rencontres avec le groupe du patrimoine du gouvernement de Québec. On a eu, j'ai eu une réunion avec madame Ollivier, mais pour la plupart, cette rencontre est vraiment la première à porter sur un projet précis. Tous les autres rendez-vous étaient plutôt de nature générale, comment est-ce qu'on peut se compléter, est-ce qu'il y a des complémentarités, est-ce qu'il y a des arrimages.

365  
370 Mais ceci est le premier projet sur un site précis, avec un bâtiment précis, avec un projet précis. Et je vous avoue, ce n'est pas évident parce que, malgré le fait que Jean et moi sommes tout à fait ouverts, mais le petit hic c'est que nous sommes tous les deux présidents des comités qu'on sait aviseur au sein de comité exécutifs et conseil municipaux.

375 Donc, on est en train d'outrepasser les lignes de force, mais c'est de pleine volonté et je ne crois pas que nous sommes en train de vraiment briser, si vous voulez, le contexte de moral, si vous voulez.

380 Mais ceci dit, nous avons proposé qu'on reste sur les avis et que nous ne discutons pas ce qui s'est passé après que les avis ont été déposés. Ça, je pense qu'on a un terrain plus ou moins ouvert.

**LA PRÉSIDENTE :**

385 Parfait.

390 **M. JEAN PARÉ :**

Juste un mot additionnel, avec votre permission. Parce que j'aime beaucoup le mot cohérence. Moi, c'est un de mes *buzz word*, Suzann, alors on se sent à l'aise là-dessus. Cohérence et continuité.

395

Ce qui ne veut pas dire immobilisme, hein, on s'entend. Mais juste pour ajouter – et ça c'est contenu dans notre avis – que bien qu'on nous présente des projets qu'on pourrait qualifier de ponctuels ou localisés, quand on sent que la problématique ou certains aspects de la problématique soulevés par un projet, gagneraient à être ou à avoir été abordés en fonction d'une vision d'ensemble, on le souligne.

400

Et on invite constamment les arrondissements et le service d'urbanisme et de mobilité à réfléchir à l'avance sur... parce qu'évidemment, la ville va continuer à évoluer, va continuer à être reconstruite sur elle-même, à la fois en préservant le patrimoine, mais en répondant à des impératifs de densification ou de réponses aux besoins d'aujourd'hui et de demain.

405

Mais au nom de la cohérence, bien qu'il y ait une réflexion là-dessus. Alors, c'est ça que je voulais vous dire qu'on se rejoint là-dessus.

410 **LA PRÉSIDENTE :**

... c'est un plaidoyer contre le développement à la pièce, sans tenir compte de qu'est-ce qui se passe autour.

415 **M. JEAN PARÉ :**

Oui, mais en même temps, on est obligés de se prononcer sur le projet.



420 **Mme JULIE ST-ONGE :**

... j'ai des éléments de réponse, pardon, pour Madame Méthot. La question que vous aviez posée par rapport aux autres études. Bon, ce n'est pas directement en lien, mais le Conseil du patrimoine culturel du Québec a publié, il y a environ un an, un rapport sur le façadisme et ses différentes variantes, dont l'évidage et une des variantes de façadisme.

Donc, je sais que le rapport est disponible en ligne, sur Internet, mais je pense que ça peut apporter des éléments de réflexion concernant les intérieurs.

430 Et bon, sur ce sujet-là, comme on a mentionné tout à l'heure, il y a un relevé photographique assez sommaire qui nous avait été transmis lors de la deuxième réunion et je pense que ça vaudrait la peine que ce travail-là soit fait de manière encore plus détaillée, parce qu'il y a définitivement des éléments d'intérieur qui sont très intéressants à conserver.

435 Mais c'est ça. Je pense que ça devrait... c'est un travail qui devrait probablement être fait par une firme extérieure. Donc, d'une part.

Et d'autre part, concernant la demande qui a été formulée dans notre avis pour constituer un site patrimonial, incluant le Square Phillips et ses abords. Sans rentrer dans les détails, je vous invite à aller consulter sur le site du Conseil du patrimoine, des avis qu'on a émis concernant d'autres bâtiments sur le Square Phillips, dont le bâtiment Birks qui a fait l'objet d'un agrandissement en hauteur récemment.

445 Et on a aussi vu le projet d'aménagement du Square Phillips en tant que tel, qui prévoyait donc le retrait des vespasiennes, entre autres.

450 **LE COMMISSAIRE :**

Si vous me permettez, Madame la présidente, je veux juste répondre à Monsieur Jacobs. Je ne pense pas qu'on vous demande d'outrepasser votre devoir de réserve et de consultation. C'est juste que vous faites des recommandations qui tiennent en une ligne. Comme, par exemple,  
455 « *documenter la tendance courante d'associer la conservation de bâtiments patrimoniaux et l'augmentation à la pièce et mesurer la portée et les conséquences* ».

C'est juste que, il y a tellement – si vous me permettez l'expression – de jus là-dedans, sans que pour autant vous avez... t'sais, c'est que mettons, vous seriez un avocat, vous auriez  
460 émis 50 attendus, attendu que, attendu que, attendu que, attendu que. Là, on aurait quelque chose, on aurait de la matière.

Mais là, c'est comme... on trouve ça intéressant, mais c'est ça notre but, finalement. C'est juste d'en savoir plus sur les réflexions que vous avez eues, sur le... de manière à ce qu'on  
465 puisse poursuivre un peu le travail que vous avez fait.

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui.  
470

**LA COMMISSAIRE :**

Parce que ça c'est une autre question que j'avais sur cette tendance que vous dénoncez, justement ou vous soulevez, là, d'associer la conservation de bâtiments patrimoniaux et  
475 l'augmentation à la pièce et hauteurs permises. Il y a un point. Alors, je me demandais si c'était possible d'élaborer, comment ça s'incarne cette tendance-là, à quoi vous référez, au juste ?

480 **M. PETER JACOBS :**

Bon, la question est large. Je dirais qu'il y a un principe de base qu'il faut tenir en compte pour tous ces projets, c'est que la conservation de composantes de valeur patrimoniale, ne pourrait pas être minimisée, mis de côté, marginalisée par rapport aux nouveaux développements.

485

Autrement dit, le principe c'est que les composantes patrimoniales doivent primer sur les nouveaux développements. Dans plusieurs des projets que nous avons travaillés, il y a tendance que le nouveau projet écrase les composantes patrimoniales et c'est ça qu'on veut éviter.

490

Dans ce projet ici, il y a trois lignes de force. Il y a la ligne de force qui vient de Plaza en avant, le carré et l'axe du bâtiment qui est proposé. Il y a également les axes Sainte-Catherine et De Maisonneuve.

495

Le projet proposé est effectivement une pente de ski venant de De Maisonneuve vers le carré. Dans ce sens-là, le bâtiment Colonial est quand même conservé de façon intègre et je crois que ceci vaut énormément comme prototype, y compris toutes les discussions qu'on a eues sur la marquise, et la volonté qu'il y avait du comité mixte et le CPM, à enlever la marquise, malgré le fait que sur le plan fonctionnel, elle était très bien. Ça a été un ajout intéressant et bon, mais ça cachait toutes sortes de composantes architecturales, non seulement de valeur historique, mais de valeur artistique aussi.

500

Donc, pour moi, ce projet repose sur l'énergie investi à sauvegarder de façon intègre au moins, le bâtiment Colonial. A quoi nous avons insisté à conserver également, l'intérieur, en autant que possible.

505

Donc, je m'excuse, c'est peut-être une longue discussion, ce n'est pas une réponse simple, mais en effet, l'axe centrale de place au Colonial, aux bâtiments B et C, jusqu'aux tours, c'est quand même une partie de design – comme on dit – qui conserve le plus possible les composantes patrimoniales.

510 Et dans ce sens, je pense que ça a pesé très fort sur l'avis favorable qu'on a émis. Est-ce que ça vous aide ?

**LA COMMISSION :**

515 Oui, tout à fait. J'aurais aimé ça qu'on soit en commission publique et qu'il y ait des centaines de personnes dans la salle, c'est une discussion qui était vraiment intéressante, là, d'avoir entendu ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

520 Jean, as-tu quelque chose encore ?

**LE COMMISSAIRE :**

525 Bien, c'est-à-dire que vous aviez mentionné aussi, je ne sais pas si c'est dans le rapport préliminaire ou dans le rapport final, dans votre rapport final, le lien avec la rue Aylmer sur la partie est...

**LA PRÉSIDENTE :**

530 Mayor jusqu'au Quartier des spectacles. Vous semblez voir, vous parlez d'axe, vous semblez voir une espèce, un axe qui pourrait être développé à partir de la façade Aylmer, passant par Mayor et allant jusqu'au Quartier des spectacles. Pourriez-vous élaborer un petit peu sur cette vision-là que vous voyez ?

535 **M. PETER JACOBS :**

Un tout petit peu, mais d'abord, une des caractéristiques qui a été discutée au préliminaire, c'était toutes les problématiques de livraison et le fait que la rue Aylmer est vraiment

540 assez étroite, les composantes architecturales et structurelles s'imposent pour le projet de tour et  
faisaient en sorte que l'entrée des grands camions était effectivement presque impossible.

Donc, ceci a eu un impact sur la façade, rue Aylmer, mais un de nos membres a fait  
soulever le fait que le Quartier des spectacles et Mayor, sont effectivement et est étroitement liés  
545 aux façades de La Baie et que la façade, telle que proposée au préliminaire, faisait abstraction de  
ce lien.

Donc, on avait demandé à ce que ce côté soit étudié par les architectes et je vous avoue  
que les architectes ont pris au sérieux presque l'ensemble des recommandations du Comité mixte  
550 et ont transformé plusieurs composantes du projet avant la présentation qui a menée à l'avis final.

**M. JEAN PARÉ :**

Si tu permets, Peter, je ferais, je compléterais parce que ça me permet de faire valoir que  
555 quand on analyse les enjeux d'insertion urbaine, on ne s'arrête effectivement pas seulement à  
l'édifice concernée. Mais on doit aussi voir venir la mise en valeur de potentiels peut-être moins  
spectaculaires que ce qu'on pourra éprouver comme visiteur ou spectateur sur le Square Phillips.

Mais déjà la rue Mayor a commencé à devenir un passage secondaire très attrayant pour  
560 les piétons. Il y a des cafés qui se sont installés dessus, il y a l'abside de Saint-James et le jardin  
qui l'entoure qui sont appelés à être revalorisés. Et une ouverture directe sur la Place des festivals  
à l'autre bout.

Alors, c'est vraiment de garder des options ouvertes, donc sur un potentiel qui n'est pas  
565 encore mis en valeur pleinement, mais qui est de très, très grande valeur à court et à moyen  
terme.

570 **LA PRÉSIDENTE :**

Tout en étant conscient qu'il y a un pâté de maisons directement à l'est et même plus qu'un pâté de maisons, pratiquement un et demi, à l'est du bâtiment de La Baie, qu'on ne sait pas ce qui va arriver puis qui est de nature privée.

575

Donc, comment on peut enligner, comment peut-on préparer le terrain pour qu'il y ait un beau projet, qu'est-ce qu'on peut faire pour... qu'est-ce qu'on peut faire pour que les choses soient évidentes ?

580 **M. JEAN PARÉ :**

Je ne sais pas si on peut aller jusque là, Danielle, mais au moins d'éviter de compromettre. Je pense qu'il faut pratiquement, sur un plan très fonctionnel, reconnaître qu'il y a des besoins à satisfaire pour le magasin avec ces espaces-là, qui sont quand même – Dieu merci - délimitées physiquement par Mayor, De Maisonneuve, Aylmer et Councillors.

585

Et les gens nous disent « plus tôt que tard, c'est sûr il y aura, ça sera appelé à être développé ». Mais si on a déjà affirmé à la faveur d'un projet comme celui de La Baie, le caractère ou l'importance du potentiel et des attributs existants de cet axe-là, on établit certains éléments de fondation vers ce que tu souhaites.

590

**LA PRÉSIDENTE :**

J'ai bien compris. Avez-vous d'autres questions, les collègues ?

595

**LE COMMISSAIRE :**

Bien, moi j'en aurais une, mais c'est juste une question de lecture de votre, du paragraphe à la page 6 : « *La construction d'une tour associée à la préservation d'un bâtiment patrimonial* », à

600 savoir pour que le promoteur puisse préserver les façades, c'est comme si on devait associer une construction importante, une nouvelle tour.

Je ne sais pas, est-ce qu'on peut... est-ce qu'on... c'est sûr que maintenant, les coûts de maçonnerie, de restauration vont être élevés pour ça. Bien, je ne sais pas, je ne sais pas  
605 vraiment. Je ne veux justement pas me mettre dans votre tête, c'est vous qui avez fait ce travail-là et vous avez fait une réflexion que je trouve très pertinente. Réflexion qu'on partage nous aussi.

Est-ce que nécessairement pour préserver un bâtiment maintenant il faut donner des avantages augmentés à chaque promoteur finalement qu'il puisse augmenter la densité et la  
610 hauteur ? J'ai été trop long ou trop vite ?

**M. JEAN PARÉ :**

Ça pose bien le problème, Jean, mais est-ce qu'on est capable d'y répondre ?  
615

**LA PRÉSIDENTE :**

La question qui tue.

620 **LA COMMISSAIRE :**

Bien, en tout cas, moi je pense que c'est un beau lien à faire avec le rapport du vérificateur sur le Conseil du patrimoine. Il y a sans doute des pistes là qui vont nous aider à...

625 **LE COMMISSAIRE :**

C'est-à-dire que je pense que c'est différent. Le rapport de la VG, de la vérificatrice générale, c'est par rapport au manque d'entretien de maintenance des bâtiments, surtout municipaux ou publics, là, finalement.

630 Tandis que là, on parle réellement de bâtiments privés pour lesquels on se dit que si on...  
en fait, le promoteur nous dit : « si vous voulez que je l'améliore, que je l'entretienne, vous devez  
me donner quelque chose en contrepartie ». Je m'excuse, je résume un peu...

**LA COMMISSAIRE :**

635 Sinon, je n'ai pas les moyens de le faire.

**LE COMMISSAIRE :**

640 Oui, c'est ça, ça ne sera pas rentable. Je ne sais pas, remarque. C'est sûr que je suis  
dans le... je travaille dans le privé moi aussi, je suis un peu dans ces mêmes, dans cette même  
logique-là économie, là, finalement, par rapport à certains clients. Mais je trouve... je ne sais pas.  
Vu que vous êtes les sages, un peu, vous avez peut-être une réflexion plus avancée que moi là-  
dessus.

645 **M. JEAN PARÉ :**

Je peux essayer un petit bout de réponse, Jean. Encore une fois, en évoquant certaines  
choses. Parce que ce n'est pas nouveau cette question-là à laquelle on est confrontés. Il y a eu  
650 des exemples remarquables comme la Maison Alcan. D'ailleurs, on peut déplorer aujourd'hui  
qu'après bon les changements de propriété d'Alcan et sa transformation, ce site-là lui-même soit  
plus ou moins en péril et que de nouveau on revient avec des demandes de surhauteur et autres,  
mais enfin je ne veux pas aborder sur cet aspect-là.

655 Je veux simplement dire que la première opération, à la fois de restauration, de mise en  
valeur et intégration architecturale de la Maison Alcan était absolument remarquable. Au même  
moment se réalisait le projet beaucoup plus discutable de – si je ne me trompe pas – de la  
Banque Mercantile avec le façadisme sur Sherbrooke, juste à l'est de McGill College.



660 **LE COMMISSAIRE :**

C'est vrai, c'est vrai.

665 **M. JEAN PARÉ :**

665 C'est un problème récurrent auquel il n'y a pas nécessairement de réponse, à mon avis, uniforme et il faut s'attendre à y être confronté, mais c'est peut-être là qu'en documentant d'une façon de plus en plus soutenue et rigoureuse, à la fois le volet architectural et aussi peut-être en considérant des options du côté – je ne sais pas, les marges de manœuvre laissés aux  
670 développeurs qu'on peut arriver à des solutions.

Mais avec une part de risque, il n'y a aucun doute là-dessus.

675 **M. PETER JACOBS :**

675 Mais une autre façon d'aborder la question c'est en faisant référence à l'histoire presque des bourses entre le public et le privé comme maintenant la ville de New York où deux, trois étages de plus ont été accordés à un promoteur si jamais le promoteur était prêt à faire un espace public devant le bâtiment.

680

Donc, ce sens d'échange...

**LA COMMISSAIRE :**

685 ... de l'incitatif.

690 **M. PETER JACOBS :**

Oui, entre le public et le privé, ce n'est quand même pas tout à fait nouveau. C'est vrai que la tour sur De Maisonneuve a été, la justification si vous voulez, c'était nettement économique, ça ne se cachait pas, c'est la seule façon à faire rentabiliser le projet de conservation et c'est probablement correct.

695  
Donc, la question est tout simplement « est-ce qu'on va être plus catholique que le Pape ou est-ce qu'on va accepter qu'il y ait des échanges qui soient absolument nécessaires à assurer la continuité historique et des bâtiments nouveaux. »

700

**M. JEAN PARÉ :**

Chose certaine, dans cet ordre d'idée là, ce secteur-là a été le lieu et le témoin de plusieurs opérations comparables. Tout ce qui a entouré la création de la Place de la Cathédrale et la construction de l'édifice des Coopérants derrière, avec évidemment la remise en valeur et la restauration de Christ Church Cathedral, c'est un exemple.

705

La récupération du parvis de Saint-James, tout en préservant le potentiel commercial qui empiétait auparavant sur la façade et qui avait été en même temps la condition de survie de l'église.

710

Alors, c'est ça. Il y aura toujours des choix ou des options à considérer dans cette veine-là et il y en a eu plusieurs déjà à Montréal et il faut s'attendre à ce qu'il y en ait encore. Mais ça, ça ne devrait pas empêcher justement la réflexion qu'on appelle sur la transformation et éventuellement les hauteurs, à déclencher des hauteurs au centre-ville.

715

Une autre chose, je pense, qu'on rappelle dans notre avis, c'est qu'il y a un gabarit de la rue Sainte-Catherine, dont la préservation appelle quelque chose de plus rigoureux que ce qui pourrait être alloué sur le boulevard De Maisonneuve.

720 Le boulevard De Maisonneuve étant lui-même, si on remonte à la construction du métro, une succession de rues qui s'appelaient à la fois De Montigny, Burnside, et cetera. Avec certains édifices même qui avaient été percés pour permettre de passer en-dessous. Bon.

725 Autrement dit, elle a connu une transformation cette avenue-là qui ne la situe pas dans la même définition du paysage urbain que la rue Sainte-Catherine. Voilà.

**LA COMMISSAIRE :**

730 Oui, puis ça le promoteur nous a rappelé le respect de cette... on l'appelle la vallée Sainte-Catherine. Alors, on a préservé la vallée Sainte-Catherine.

**LA PRÉSIDENTE :**

735 La vallée sur laquelle on fait du ski. C'est la belle piste de ski qui part de Maisonneuve et qui descend jusqu'au Square Phillips.

**M. JEAN PARÉ :**

740 Oui, l'analogie du ski, je ne sais pas jusqu'où on va pouvoir l'amener parce que... enfin, bref.

**LA PRÉSIDENTE :**

745 Avec le réchauffement climatique, Dieu seul sait.

**M. PETER JACOBS :**

Un dernier petit enjeu portait sur les toits-terrasses. Et, je pense que nous avons consacré pas mal de temps à s'assurer que les toits-terrasses ne soient pas du maquillage, mais qu'ils

750 soient effectivement quelque chose de durable qui faisait suite au toit du Colonial House puis  
ensuite.

Et si jamais ça se réalisait tel que prévu, je pense que ce serait également un ajout assez  
intéressant au tissu urbain et un modèle peut-être qui aurait pu être fait en d'autres contextes.

755

**LA COMMISSAIRE :**

Ça on le sent, dans votre avis, là, on le voit bien l'évolution qu'il y a eu par rapport à cette  
préoccupation-là que vous aviez puis le travail que le promoteur a fait, en plus de rendre  
760 accessible au public aussi.

Alors, ça c'est certain que ce sont des éléments qu'on va sans doute mettre en valeur  
dans notre rapport.

765

**M. PETER JACOBS :**

Ça c'est un enjeu très important et juste pour que... je ne sais pas si vous êtes au  
courant, mais ces toits-terrasses sont appelés la cinquième façade. Si tu lis ceci dans les  
documents, ça fait référence aux quatre façades d'un bâtiment, mais la cinquième, c'est le toit.

770

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K. D'autres questions ? Bien n'en voyant pas, il ne nous reste qu'à vous remercier  
infiniment. On peut dire qu'on a fait une page... on a écrit une page d'histoire de l'OCPM et du  
775 comité mixte aujourd'hui, puis je crois que tout le monde est bien content. Ça a été très instructif.  
Et je vous remercie pour votre présence, Madame St-Onge aussi.

**AJOURNEMENT**

780

785

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

790

*Cindy Lavertu*

795

800