

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS :** Mme DANIELLE CASARA, présidente de la commission  
Mme SUZANN MÉTHOT, commissaire ad hoc  
M. JEAN CAOUETTE, commissaire ad hoc

**PROJET IMMOBILIER LA BAIE**

---

**PREMIÈRE PARTIE**

---

**VOLUME 2**

---

Séance tenue le 28 avril 2021, 19 h  
1550, rue Metcalfe, 14<sup>e</sup> étage  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 28 AVRIL 2021

MOT DE LA PRÉSIDENTE ..... 1

### QUESTIONS REÇUES À L'AVANCE ET REGROUPÉES PAR THÈMES :

ÉCONOMIE..... 6

MOBILITÉ..... 12

PROJET ..... 23

RÈGLEMENT..... 42

PATRIMOINE..... 50

### QUESTIONS TÉLÉPHONIQUES:

M. Emmanuel Chateau..... 52

MOT DE LA FIN ..... 83

**AJOURNEMENT**

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

**Mme DANIELLE CASARA, Présidente**

5            Bonsoir à tous et à toutes. Bienvenue à cette séance virtuelle de questions et de réponses qui se tient dans le cadre de la consultation publique sur le Projet immobilier de La Baie.

10            La séance se déroulera en français. Toutefois, les personnes qui veulent s'exprimer en anglais peuvent le faire. This meeting will be conducted in French, but if you wish to ask a question or address the Commission in English, you are welcome to do so.

15            Je vous remercie au nom de l'Office de consultation publique de Montréal de votre présence virtuelle et de l'intérêt que vous portez à nos travaux, malgré les défis posés par la pandémie en cours. Sachez que toutes nos activités se tiennent en conformité avec les règles gouvernementales et les normes sanitaires qui s'appliquent.

20            Avant d'expliquer le déroulement de la soirée et de rappeler le mandat de la commission, permettez-moi de me présenter ainsi que les personnes qui m'accompagnent. Je m'appelle Danielle Casara et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Je suis également la présidente de cette commission.

25            Je suis secondée par deux autres commissaires; mes collègues, madame Suzann Méthot ainsi que monsieur Jean Caouette.

30            Nous sommes appuyés dans nos travaux par monsieur Reinaldo de Freitas qui agit à titre d'analyste de la commission.

              Pour répondre aux questions du public et de la commission, nous avons avec nous des représentants de l'arrondissement de Ville-Marie et des promoteurs. Je leur donnerai la parole dans quelques minutes pour qu'ils puissent se présenter à leur tour.

              Un rappel sur le rôle de l'Office de consultation publique de Montréal, qui est une organisation neutre et indépendante. Les consultations n'ont pas pour objet de faire la promotion

35 d'un projet ou d'une vision particulière. Les commissaires sont indépendants, ils ne sont ni des  
élus ni des fonctionnaires de la ville de Montréal. Aussi, tous les membres de la commission sont  
liés par un code de déontologie dont vous pouvez prendre connaissance sur le site Internet de  
l'Office.

40 Quelques mots maintenant sur l'objet de notre consultation.

En février dernier, le Comité exécutif de la Ville de Montréal a recommandé au Conseil  
municipal de mandater l'Office de consultation publique de Montréal pour assurer la tenue d'une  
consultation publique sur les modifications réglementaires afin de permettre la réalisation du  
45 projet immobilier de La Baie.

Une requête a été déposée afin de transformer le bâtiment du magasin La Baie au 585,  
Sainte-Catherine Ouest pour y ajouter une tour de bureaux de 25 étages, ce qui correspond à  
environ 120 mètres de hauteur.

50 Le projet déroge principalement à la hauteur et à la densité maximale du règlement  
d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie aussi bien que du plan d'urbanisme de Montréal.

55 Une consultation menée par l'OCPM se déroule en plusieurs temps. Nous nous sommes  
réunis une première fois le 14 avril dernier, pour que les représentants des promoteurs et de  
l'arrondissement présentent le projet ainsi que les changements réglementaires proposés.

60 Vous trouverez les vidéos de ces présentations ainsi que de la documentation sur le  
projet sur la page Web de la consultation. À ce jour, vous êtes plus de 450 personnes à avoir  
visionné ces vidéos.

Lors de cette séance, nous avons invité les citoyennes et les citoyens à nous faire  
parvenir leurs questions sur le projet de La Baie. Nous avons reçu une vingtaine de questions.

65 Pour ce soir, nous avons pris soin de lire toutes les questions reçues puis nous les avons  
résumées et regroupées par thématique, à savoir : Économie; mobilité; projet; règlement; et  
patrimoine.

70 Les représentants de l'arrondissement et des promoteurs répondront à vos questions dans quelques minutes.

75 Si ce soir, après l'écoute de la séance, vous avez l'impression de ne pas avoir obtenu une réponse à une question précise que vous aviez envoyée, soyez assurés que la commission peut acheminer des questions complémentaires à la Ville et aux promoteurs.

À cette fin, je vous invite à contacter Gilles Vézina, chargé de documentation, au numéro de téléphone ou à l'adresse courriel qui apparaît à l'écran : 514-872-8510, [documentation@ocpm.qc.ca](mailto:documentation@ocpm.qc.ca).

80 Les réponses obtenues seront ajoutées au dossier de documentation sur le site Web de la consultation publique, dans la section intitulée « Travaux de la commission ».

85 Nous commencerons donc la séance de ce soir avec les questions d'ordre général reçues d'avance. Une fois ces questions épuisées, il vous sera possible de poser des questions additionnelles en direct, par téléphone. Je vous donnerai le numéro à appeler le moment venu un peu plus tard.

90 Je vous rappelle que tout au long de la séance, la commission pourra demander des précisions et des clarifications à la Ville et aux promoteurs, de manière à compléter les réponses données aux questions provenant des citoyens et des citoyennes.

Nous nous réservons également le droit de poser des questions à la fin de la soirée une fois les questions des participants épuisées.

95 Si les représentants de la ville et des promoteurs ne sont pas en mesure de donner une réponse à une question posée ce soir, ils devront la fournir par écrit dans les meilleurs délais. Toutes ces réponses seront rendues publiques sur la page de la consultation.

100 Je rappelle que ce soir n'est pas encore le moment de donner votre opinion. Il s'agit d'une séance de questions et de réponses qui a pour but d'obtenir toute l'information possible sur l'objet de la consultation.

105 La période pour donner son opinion débutera dès demain et se poursuivra jusqu'au 23 mai. Plusieurs méthodes s'offrent à vous pour donner votre opinion. Comme vous voyez à l'écran, vous pourrez :

- Donner votre opinion en ligne en répondant à des questions ouvertes sur notre site Internet ;
- Laisser votre opinion sur une messagerie vocale au numéro qui apparaît sur votre écran ;
- 110 - Ou encore, nous faire parvenir un document écrit.

Vous pourrez aussi tout simplement donner votre opinion oralement lors de la soirée d'audition des opinions.

115 Quel que soit votre choix, vous pourrez vous inscrire jusqu'au 13 mai afin de présenter votre opinion devant les commissaires, soit par vidéoconférence ou encore par téléphone. Pour cela, prenez rendez-vous auprès de Gilles Vézina, au numéro qui apparaît à l'écran. Les séances d'audition des opinions débuteront, je vous le rappelle, le 18 mai.

120 Toutes ces informations sont disponibles sur notre site Internet et la page Web de la consultation.

125 À la suite des séances d'audition, la commission analysera l'ensemble de l'information qui lui a été soumise et formulera des recommandations dans un rapport. La présidente de l'Office transmettra ce rapport à la mairesse et au président du comité exécutif de la Ville de Montréal. Le rapport sera rendu public deux semaines plus tard. Je vous rappelle que le rapport à une valeur consultative. Les décisions appartiennent aux élus.

130 Voilà. Je vais maintenant donner la parole aux représentants de l'arrondissement Ville-Marie et des promoteurs afin qu'ils se présentent ainsi que les personnes ressources qui les accompagnent. Ce sont ces personnes qui répondront à vos questions ainsi qu'aux questions de la commission.

135 Je demanderais aux représentants de la Ville de se présenter, votre nom et votre fonction s'il vous plaît.

**Mme STÉPHANIE TURCOTTE :**

140 Bonsoir. Je suis Stéphanie Turcotte, directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité à l'arrondissement Ville-Marie.

**M. OLIVIER LÉGARÉ :**

145 Bonsoir. Olivier Légaré, conseiller en aménagement pour l'arrondissement de Ville-Marie à la division de l'urbanisme.

**LA PRÉSIDENTE :**

150 Bienvenus et merci. Je demanderais maintenant aux représentants des promoteurs de se présenter, votre nom et votre fonction s'il vous plaît.

**Mme ANIK SHOONER :**

155 Anik Shooner, architecte, présidente de Menkes Shooner Dagenais Letourneux, chargée de projet.

**Mme ANNE LAFONTAINE :**

160 Anne Lafontaine, architecte associée, Menkes Shooner Dagenais Letourneux architectes, assistante chargée de projet.

**M. BRIAN FAHEY :**

165 Bonsoir. Brian Fahey, urbaniste, président de Fahey et associés et responsable du projet.

**Mme NADIA RICHER :**

170 Bonsoir. Nadia Richer, urbaniste chez Fahey et associés et chargée de projet principale.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci et bienvenue à vous aussi.

175 Pour faciliter le déroulement de la soirée, les questions reçues d'avance ont été regroupées par thèmes et résumées.

180 Nous allons commencer par les questions concernant l'économie. Ensuite nous aborderons la mobilité, le projet comme tel, le règlement et finalement le patrimoine.

185 La commission a bien pris connaissance de l'intégralité de vos questions. Leurs libellés exacts seront disponibles sur le site Internet de l'Office dès demain et seront remis aux représentants de la Ville et des promoteurs.

185 Nous passons maintenant aux questions sur l'économie.

---

**ÉCONOMIE**

190

**Mme ÉLISE NAUD :**

Bonjour. Alors, première question :

195 « *Quels sont les avantages pour la ville et pour les habitants de construire une autre tour à bureaux au centre-ville? Est-ce qu'il y a une pénurie de bureaux au centre-ville? Est-ce qu'une pénurie de bureaux est prévue dans le futur? »*

**LA PRÉSIDENTE :**

200

Alors, c'est une mise au jeu. J'inviterais la Ville. Est-ce que vous avez besoin que je reformule la question ou vous avez bien compris la teneur?



205 Je lancerais la période de questions en m'adressant à un représentant de l'arrondissement ou de la Ville.

**M. OLIVIER LÉGARÉ :**

210 Pour répondre à la question, d'abord la question se pose... ce n'est pas nécessairement... et ici l'objet de la demande n'est pas d'autoriser du bureau ou d'autoriser un usage quelconque. Cet usage-là est autorisé déjà sur le site qui est visé par la demande du projet.

215 Si on demande quel est l'avantage pour la ville d'autoriser un projet tel que celui qui est proposé, le premier avantage c'est d'abord de pérenniser un bâtiment de valeur patrimoniale qui a marqué l'histoire de Montréal, de son développement commercial et même d'assurer la rénovation de ses façades, puis conformément à ce que ce bâtiment-là était à l'origine.

220 Donc, je me permets un peu de retourner la question. Pour quelle raison devrait-on interdire un usage qui est déjà autorisé dans un cas spécifique? À mon sens, je n'en vois pas vraiment.

**LA PRÉSIDENTE :**

225 Les représentants des promoteurs aimeraient-ils répondre à cette question? En cette période de pandémie et dans l'avenir post pandémique, l'utilité, la pertinence d'avoir une autre tour de bureaux au centre-ville.

**M. BRIAN FAHEY :**

230 Madame la présidente, il y a 130 ans exactement Henry Morgan construisait un bâtiment phare sur la rue Sainte-Catherine et innovait en implantant un bâtiment de quatre étages pour le commerce de détail avec d'immenses vitrines, une architecture extraordinaire.

235 Aujourd'hui, La Baie / HBC réitère son engagement à Montréal, dans le centre-ville par la construction d'une tour à bureaux qui va répondre aux plus hauts standards pour répondre aux besoins de firmes de la haute technologie.

240 Donc, les plus hauts standards qu'on retrouve dans des villes comme Boston ou  
Chicago, New York, Los Angeles. Donc, si Montréal veut demeurer compétitive dans le marché  
des tours à bureaux, elle se doit de se doter d'immeubles qui répondent à ces hauts standards  
internationaux là, au même titre qu'aujourd'hui personne ne remet en question d'avoir le REM qui  
relie l'aéroport au centre-ville de Montréal.

245 Montréal se doit d'avoir des tours de très haute qualité et c'est ce que HBC s'engage à  
faire avec un investissement majeur et qui va dans un contexte post pandémie, être capable  
de répondre à des besoins de l'avenir en termes de qualité d'environnement de travail.

250 Oui, il existe une certaine disponibilité d'espaces à bureaux, mais aucun de ces bureaux-  
là ne va permettre de combler les besoins en qualité d'espace bureau que recherchent des  
firmes de haute technologie, et pour lesquelles HBC entend répondre.

**LA PRÉSIDENTE :**

255 Merci, Monsieur Fahey. Est-ce que mes collègues commissaires voudraient faire un petit  
peu de pouces sur cette question ou nous passons à la suivante?

**LA COMMISSAIRE :**

260 Moi j'en aurais une, mais je vais attendre la seconde question. Parce que parfois les  
réponses, les éléments sortent.

**LA PRÉSIDENTE :**

265 D'accord. Alors, les gens de l'OCPM, vous pouvez nous envoyer votre deuxième  
question s'il vous plaît.

**M. ROMAIN LUTTRINGER :**

270 *« Lors de votre présentation du projet, vous faites mention d'un locataire unique  
pour la tour de bureau. Avez-vous déjà un locataire potentiel? Avez-vous pris en compte le  
facteur télétravail? »*

**LA PRÉSIDENTE :**

275 Merci Romain, pour cette question. Effectivement, à la lecture des documents, à la  
grosse pile de lecture de documents qui nous est passée entre les mains, j'avouerais que les  
commissaires on s'est interrogé aussi, de la même manière que ce citoyen. Des fois il est  
question d'un locataire unique, à d'autres moments on avait comme l'impression qu'il y en avait  
peut-être plus qu'un.

280 Alors, du côté des promoteurs, est-ce que vous auriez un peu d'éclaircissement à nous  
donner?

**M. BRIAN FAHEY :**

285 Évidemment, à ce stade-ci du projet, HBC n'est pas, n'a aucune annonce à faire en  
termes de locataire. Cela étant dit, HBC entend répondre à un besoin, à des entreprises qui sont  
à la recherche d'immenses espaces. Donc, on a des immenses surfaces de plancher justement  
pour être capable de répondre à ce type de besoin de locataires.

290 Et c'est certain que HBC est à la recherche d'un locataire principal pour sa tour à  
bureaux, mais à ce stade-ci nous ne sommes pas à l'étape de faire des annonces, nous sommes  
vraiment à l'étape de compléter la conception selon les commentaires qu'on peut recevoir à  
l'Office au terme de la production de son rapport.

295 **Mme ANIK SHOONER :**

Pour compléter la réponse de Brian au sujet de « avez-vous considéré la pandémie ».  
Oui. On a eu des discussions avec HBC sur l'aspect de la pandémie comme on en a avec  
plusieurs clients en ce moment qui construisent des édifices à bureaux comme la Banque  
300 Nationale.

Ils ont tous confiance que post pandémie le centre-ville va revivre et les édifices à  
bureaux vont revivre et le tout va revenir à peu près à la normale.

305 C'est certain que l'édifice est conçu pour répondre à ces besoins-là, c'est-à-dire que ça va être un édifice où il va y avoir une ventilation extraordinaire, où il va y avoir beaucoup de services pour attirer les gens au centre-ville. On va devoir offrir plus de services dans les édifices.

310 Donc, étant connecté au Montréal souterrain, ayant des commerces de connectés aux bureaux, ayant plusieurs services à l'intérieur de l'édifice, c'est un bâtiment qui va attirer. Et évidemment, la présence des terrasses extérieures qui vont permettre aux gens de profiter de l'extérieur.

315 Donc, c'est un édifice qui est conçu en tenant compte du contexte pandémique actuel, mais en croyant fortement au centre-ville de Montréal et au retour des gens au centre-ville.

**LA PRÉSIDENTE :**

320 Merci.

**M. BRIAN FAHEY :**

325 Si vous permettez, Madame la présidente, il faut bien comprendre qu'il y a encore plusieurs années devant nous avant l'ouverture de cette tour à bureaux. On parle d'une ouverture qui se ferait aux alentours de 2027. Donc, nous allons être réellement post pandémique, du moins, tout le monde le souhaite.

**LA PRÉSIDENTE :**

330 Vous allez au-devant de nos questions, Monsieur Fahey. Est-ce que mes collègues... Suzann, je crois que tu avais une question?

**LA COMMISSAIRE :**

335 Oui. Bien, c'est certain qu'aujourd'hui on y va avec les éléments du moment. Bon, il y a des experts qui prévoient qu'il y aurait plus de quatre millions de pieds carrés en sous-location dans la région de Montréal. Les grandes sociétés donc, qui occupent déjà des grands espaces se départissent peu à peu de leurs espaces actuellement.

340 L'IDU a fait un sondage auquel la ville de Montréal participait dans lequel 67% des  
travailleurs du centre-ville souhaiteraient continuer en télétravail.

345 Alors, on se posait la question sur la faisabilité du projet si elle a été évaluée en fonction  
de ces conséquences-là. Mais là, je comprends que madame Shooner a répondu à cette  
question-là ou justement vous pensez à quelque chose qui va pouvoir répondre, dans le fond à  
cette nouvelle réalité là, en y allant de locaux qui soient bâtis en fonction des nouvelles  
conditions. Aujourd'hui, vous parlez de l'aération et des espaces dans le fond qui n'existeraient  
pas autrement à Montréal.

**Mme ANIK SHOONER :**

350 Oui. Puis les sondages évoluent rapidement. Il y a des sondages qui ont été faits à  
l'automne et des sondages qui ont été faits plus récemment, et les gens commencent à avoir le  
goût de revenir dans les bureaux au centre-ville.

355 Donc, ça, c'est mon opinion personnelle, mais j'ai vraiment l'impression qu'à un moment  
donné on n'aura pas besoin d'insister pour que les gens reviennent au bureau. Ils vont  
naturellement vouloir faire partie de l'action, faire partie du groupe, puis être au courant de ce qui  
se passe dans l'endroit où ils travaillent.

360 Ça fait que ça va revenir, moi j'y crois.

**LA PRÉSIDENTE :**

365 J'imagine qu'il va y avoir toute une réflexion aussi sur les aménagements à l'intérieur des  
surfaces de bureaux. Est-ce que tous les immeubles existants ou en devenir offrent les mêmes  
flexibilités à ce niveau-là? Ils sont plus adaptables?

**Mme ANIK SHOONER :**

370 En effet. C'est un défi pour Montréal. Il y a beaucoup d'édifices à Montréal qui sont  
désuets et c'est difficile... désuets au point de vue ventilation, au point de vue vitesse des  
ascenseurs, au point de vue capacité des issues, et cetera.

Donc, il va y avoir des édifices à rénover et c'est beaucoup plus facile de rénover un édifice qui est vide que de rénover un édifice qui est plein de locataires.

375

Donc, le fait que des édifices comme... je prends comme exemple le siège social de la Banque Nationale qui se construit. Les gens vont sortir du bâtiment et un nouveau développeur qui va pouvoir rénover l'édifice et le rendre à la fine pointe de la technologie.

380

Donc, ça prend des édifices hauts de gamme, des nouveaux édifices qui vont être capables de recevoir les gens. Puis tranquillement, les édifices un peu plus désuets vont se rénover, se restaurer et pouvoir accueillir aussi des gens dans les meilleures conditions.

385

Et les locataires deviennent de plus en plus exigeants sur le bien-être dans l'édifice. Le confort des usagers, le bien-être, la santé. Donc, il y a du travail à faire dans plusieurs édifices à Montréal.

**LA PRÉSIDENTE :**

390

Merci. Jean, est-ce que tu avais une question? Hoche la tête si tu en as une. C'est beau.

Nous allons passer maintenant à des questions concernant la mobilité.

395

---

## LA MOBILITÉ

**Mme ÉLISE NAUD :**

400

*« Combien y aurait-il de places de stationnement pour les vélos et les voitures? Le parking, sera-t-il payant? Est-ce que l'impact sur le trafic a été évalué? »*

405

**LA PRÉSIDENTE :**

410 Alors, je crois que là encore c'est une question qui s'adresse au promoteur. Question très factuelle.

**M. BRIAN FAHEY:**

415 Oui, merci. Donc, il va y avoir tout près de 300 espaces de stationnement pour les vélos. Il faut bien comprendre également que ce bâtiment-là existe depuis 130 ans. Il n'y a jamais eu d'espaces de stationnement pour des voitures. Et on va y construire une tour à bureaux et on va aménager 116 cases de stationnement seulement.

420 La raison principale c'est que cette tour à bureaux est implantée au-dessus d'un métro qui est une plaque tournante sur le réseau du métro souterrain. Relie également à la future station REM laquelle est reliée Rive-Nord, Rive-Sud, aéroport de Montréal. Donc, vraiment dans l'esprit d'un TOD, le projet prévoit d'avoir une empreinte minimaliste en termes de cases de stationnement.

425 Le bâtiment est en front d'une piste cyclable sur le boulevard De Maisonneuve. Donc, directement relié à tout le réseau cyclable de Montréal.

430 Et finalement, concernant l'étude d'impact. Il y a eu une étude d'impact sur la circulation qui a été réalisée et qui d'ailleurs fait partie de la documentation qui est déposée à l'Office. Et les conclusions sont très éloquentes, il n'y a pas d'impact côté circulation. Et le stationnement va être pour le bénéfice des usagers de la tour et non pas un stationnement commercial.

435 Il y a déjà l'autre côté de la rue Union, juste à l'ouest de nous, sous la tour KPMG, un stationnement commercial multi-étage. Et ces gens-là, parce qu'on a discuté avec nos voisins, ces gens-là nous ont bel et bien fait savoir qu'ils avaient des cases de stationnement excédentaires et qu'ils seraient heureux d'accueillir de la clientèle au sein de leur structure de stationnement.

440

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, on ne parle pas d'un stationnement payant pour le public. C'est vraiment un stationnement pour le locatif?

445

**M. BRIAN FAHEY:**

Exact.

450

**LA PRÉSIDENTE:**

C'est beau. Je crois que ça fait le tour de ces questions-là. La question 4?

**M. ROMAIN LUTTRINGER:**

455

*« From the bike route, access for 290 cyclists and their equipment is located at the site's most challenging wind conditions, opposing Aylmer's one-way vehicle traffic and parking lane, conflicting with the tower's garage entrance, and accessible through only a single-width door. What arrangements are being made for safe circulation at this area? »*

460

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Romain. Alors, on voit vraiment que cette question origine d'un cycliste qui a bien examiné la question.

465

Alors, la balle est encore dans le camp des promoteurs, s'il vous plaît. Mais je crois que peut-être après on pourrait parler aussi à la Ville. On va commencer avec les promoteurs, s'il vous plait.

470

**M. BRIAN FAHEY :**

In our project, we did propose to have a bicycle path along Aylmer Street, which would be connecting to the bicycle path on De Maisonneuve. We will see how we can; this proposal can be realized and built into the right of way of Aylmer Street.



475 And also for that same reason, in our proposal, we have suggested that the parking lane  
on Aylmer Street would be on the East side of Aylmer, so therefore, bicycle coming from De  
Maisonneuve could have a very safe and easy access to the storage area for the bicycles.

**Mme ANIK SHOONER :**

480 And may I add that what is very nice about this bicycle parking is that it is located on the  
ground floor. Often bicycle parking is located in the parking and you have to use the ramp to go  
down, which is very dangerous.

485 So in this case, we are right on the ground floor, easy to come in and to come out. We  
could adjust in the details of the project, the width of the door. We are not that precise at this  
time.

And I would like to add that we have showers and lockers for cyclists.

490

**LA PRÉSIDENTE:**

495 If I may ask the question to the City? What is the... I guess is going to have a role to play  
with the promoter if they want to conduct, to push that idea of the connectivity and the  
signalisation. I don't know if I used the right term - all the public signalisation to help this project.

**M. OLIVIER LÉGARÉ:**

500 As far as the City's concern, there are regulations that targets the – how do you call it –  
the implementation of a bike parking. You have to have separate lanes. In this case, as Mrs.  
Shooner mentioned it, the bike parking will be on the ground floor, so it's a separated garage.

505 If you asked the question and you want to know more about the bike path planning for the  
whole City, there is a rev link, the rev path that is supposed to follow the Peel axes, but I don't  
know the details of the exact trajectory of this future rev link.

But it will soon be implemented.

**LA PRÉSIDENTE:**

510

I understand that the wishes of the promoter concerning to have a special link on Aylmer going South, has been asked to the City, Mr. Fahey?

**M. OLIVIER LÉGARÉ:**

515

It's the first time I ever heard of it, personally. So...

**LA PRÉSIDENTE:**

520

Can you tell me if it was formally asked?

**M. BRIAN FAHEY:**

525

In our site plan that we did produce, it was shown on it. In our traffic study that has been conducted, all mobility: cars, bikes, pedestrian has been taken into account. So they did look at that matter also.

530

And also as for the crossing of the garage door, I may recall that there are only 116 parking stalls. It is not a public parking, it is going to be private. So therefore, we don't see any issue about the crossing of the bicycle path and the access to the garage.

**LA PRÉSIDENTE:**

535

Je crois, Suzann, Madame Méthot, vous aimeriez poser une question à ce sujet?

**LA COMMISSAIRE :**

540

Bien oui, au sujet du vélo. Monsieur Fahey faisait référence à l'analyse de sécurité dans l'étude d'impact qui a fait par WSP. La firme disait justement qu'il y avait plusieurs carrefours accidentogènes sur le boulevard De Maisonneuve Ouest, que plusieurs cyclistes même utilisent d'autres liens qui ne sont pas aménagés pour eux.

545 De sorte qu'il semble y avoir une opportunité d'amorcer une réflexion sur les  
aménagement cyclables et leurs localisations au centre-ville dans le but d'offrir des  
aménagement sécuritaires. Une desserte plus uniforme du centre-ville pour optimiser  
l'utilisation des infrastructures cyclables.

550 Alors, ma question s'adresse à la Ville. Il y a ce projet-là, il y a le 1, Square Philips qui  
s'en vient avec 63 étages. C'est déjà un lieu qui selon l'étude de sécurité démontre que c'est  
déjà un endroit qui est dangereux pour les cyclistes.

555 Donc, cette fameuse réflexion sur les aménagements cyclables globalement qu'il  
propose, est-ce que c'est le genre de recommandations que la Ville entend, en effet, prendre en  
compte elle-même, considérant qu'en plus de ce projet-là bien, il y a les autres autour aussi.

Il y a peut-être un moment, un moment qui est bien choisi ici pour regarder l'ensemble de  
la question de la mobilité, la sécurité particulièrement les cyclistes dans ce secteur-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

560 Madame Turcotte, Monsieur Légaré?

**Mme STÉPHANIE TURCOTTE :**

565 Oui. Je peux compléter. En fait, parce qu'il y a plusieurs éléments de réponse qui ont  
déjà été signalés.

570 Mais effectivement, ça sera une situation à considérer de par les nouveaux projets  
immobiliers que vous mentionnez, le 1, Square McGill. Mais il y a aussi le réaménagement du  
pourtour. En fait, le réaménagement du Square Phillips qui amène aussi une nouvelle  
dynamique qui sera considérée et mise en lien avec les projets immobiliers qui sont actuellement  
ou en chantier ou en planification.

575 Donc, l'équipe de la Ville, dans les services centraux à la mobilité, l'équipe qui est dédiée  
au REM notamment, va pouvoir nous accompagner et surtout accompagner les développeurs

parce que je ne pense pas que c'est le seul lot de HBC dans le secteur, mais c'est vraiment aussi le développement du 1, Square Phillips qui devrait être mis en conjoncture.

580 Parce qu'évidemment dans les données qui nous sont fournies, dans le rapport qui a été déposé par les promoteurs, évidemment c'est en lien avec des données passées qui sont finalement, qui précèdent tous les développements récents.

585 Donc, dans le cadre de la mise en place des projets, bien évidemment il y aura des ajustements à faire puis des questions à se poser, notamment par rapport à la sécurité, puis aussi à la fluidité des déplacements. Parce que clairement, la dynamique des déplacements dans le secteur va être considérablement modifiée dans les années à venir avec l'arrivée de ces nouveaux projets.

**LA COMMISSAIRE :**

590 J'aurais une question complémentaire à ce moment-là. On parle des cyclistes, mais pour les piétons aussi il y avait des recommandations. Alors, on parle des nouveaux projets. Vous amenez évidemment le Square Phillips qui va être sûrement être pas mal plus achalandé après les aménagements qu'on y prévoit.

595 Donc, il y avait des recommandations aussi sur le marquage des passages piétonniers, de considérer ça, mettre en place des saillis. Alors ça, ça relève de la Ville. Alors, est-ce que je comprends, Madame, que vous envisagez en effet regarder ça dans votre département?

**Mme STÉPHANIE TURCOTTE :**

600 Oui. Bien, en fait ça sera nos collègues des services centraux avec qui on va travailler. On est dans du réseau artériel. Donc, qui commande une dynamique plus que locale. Donc, évidemment, ça sera évalué avec eux.

605 Mais j'ai dit « vélo », mais dans ma tête ce que j'ai mal exprimé, c'était aussi la dynamique piéton. Puis même aussi la place de l'automobile, on parle des stationnements à courte durée. Donc, le pourtour du parc. Donc, tout cet aménagement-là qui devra être adapté à cette planification-là puis à cette, je dirais à la sécurité des déplacements en général.

610 **LA COMMISSAIRE :**

Merci.

615 **LA PRÉSIDENTE :**

Jean, pas de questions? Non. Monsieur Fahey, vous vouliez ajouter quelque chose?

**M. BRIAN FAHEY :**

620 Oui. Simplement en complément d'information. C'était dans le cadre de la présentation au comité mixte, cet élément-là avait été soulevé par les membres du comité et c'est à ce moment-là que la proposition avait été faite en termes d'aménagement.

625 Donc, si vous vous référez à la documentation versée au dossier vous pourrez voir cette information-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

630 On me demande de vous demander si les réponses qui ont été données en anglais pourraient être données en français aussi, succinctement.

**M. BRIAN FAHEY :**

635 Donc, vous voudriez qu'on répète?

**LA PRÉSIDENTE :**

Un résumé.

640

**M. BRIAN FAHEY :**

645

Donc, ce que j'ai mentionné c'est que l'étude de circulation, c'est une étude sur la mobilité en fait. Ce n'est pas une étude que sur la circulation. Donc, l'étude visait tant la circulation automobile que cycliste et piétonne. Donc, l'ensemble de la mobilité avait été étudié.

650

Et eu égard à la question qui disait le croisement de l'aire de stationnement pour les bicyclettes devait croiser l'accès au stationnement souterrain. Ma réponse a été que... et ça a été étudié dans le cadre de l'étude, c'est que c'est un stationnement qui est purement privé. Il y a 116 véhicules seulement et donc, dans ce sens-là, on ne voyait pas d'enjeux problématiques à ce niveau-là.

655

Et il y a eu des propositions de réaménagement qui ont été faites après l'évolution du dossier. Donc, la documentation au dossier permet de voir les suggestions qui ont été faites en termes d'aménagement pour le réseau cyclable.

660

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est beau. Alors, nous allons passer à, encore une question de mobilité. La question numéro 5.

665

**Mme ÉLISE NAUD :**

670

*« Parmi les 116 places annoncées, combien seront réellement disponibles sachant que vous voudrez probablement en réserver plusieurs à d'autres fins, notamment des services d'autopartage, de véhicules électriques, et cetera? Les places de vélo annoncées permettraient d'accommoder combien de places de stationnement supplémentaires si on retire tous les vélos? »*

**LA PRÉSIDENTE :**

675

Alors, à qui vont aller ces places d'autos. Est-ce qu'elles vont aller toutes à des locataires ou bien est-ce qu'il y a des espaces réservés pour d'autres types de véhicule automobile, dans votre stationnement?

**M. BRIAN FAHEY :**

680 Sincèrement, Madame la présidente, on n'est pas dans l'assignation des places à ce moment-ci. Il va y avoir des cases aménagées avec des bornes de recharge. Donc, la réponse c'est oui. Compte tenu que c'est un bâtiment de hauts standards, d'un point de vue développement durable. Donc, oui, il va y avoir des bornes de recharge.

685 Et le stationnement est vraiment pour les usagers, les locataires de la tour à bureaux. Donc, dans ce sens-là... mais il n'y a pas d'assignation comme telle encore à ce stade-ci.

**LA PRÉSIDENTE :**

690 D'accord.

**Mme ANIK SHOONER :**

695 Et je peux compléter que les places assignées aux vélos en ce moment, ne pourraient pas être un stationnement pour automobiles. De la façon qu'il est localisé, il n'est pas accessible par les automobiles.

**LA PRÉSIDENTE :**

700 Exactement, location au rez-de-chaussée, je crois?

**Mme ANIK SHOONER :**

705 Oui.

**M. BRIAN FAHEY :**

710 Exact.

**LA PRÉSIDENTE :**

Parfait. D'accord. Et pas d'autopartage si je comprends votre réponse?

715

**Mme ANIK SHOONER :**

C'est possible. On ne le sait pas encore.

720

**M. BRIAN FAHEY :**

On ne le sait pas encore.

**LA PRÉSIDENTE :**

725

O.K. Ce n'est pas exclu. D'accord. Mes collègues, Suzann peut-être une question? Jean? Non. Suzann?

**LA COMMISSAIRE :**

730

On vient d'y répondre. Alors, je comprends, ma question concernait l'autopartage. Ce n'est pas encore assigné, mais ce n'est pas exclu. C'est bien ça?

**M. BRIAN FAHEY :**

735

Exact.

**LA COMMISSAIRE :**

740

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

745

O.K. Alors, maintenant nous abordons le vif du sujet, nous allons parler du projet comme tel.



---

**LE PROJET**

750 **LA PRÉSIDENTE :**

Question 6.

755 **M. ROMAIN LUTTRINGER :**

*« Currently, minor parking lots and low-level structures under-utilize the rue Aylmer sites from De Maisonneuve (DMO) to St. Catherine. With exceptional value to the market and Urbanism Plan, how will future development of these sites and RESO be impacted the Bay's continued reliance on the Aylmer docks/tunnel and proposed DMO garage easements? »*

760

**LA PRÉSIDENTE :**

765 Alors, la question est en anglais. Donc, j'imagine que la réponse principale, la réponse première devrait se faire en anglais. Mais je vous demanderais peut-être de résumer tout de suite après votre réponse en français.

C'est donc une question qui touche directement sur le terrain qui est situé à l'est du bâtiment. Qu'est-ce que nous appelons le carré Mayor entre nous les commissaires. Alors, qui aimerait répondre, Madame Shooner ou Monsieur Fahey.

770

**M. BRIAN FAHEY :**

775 The existing tunnel under Aylmer Street will remain for the purpose of the access for the merchandise. So, all merchandise will be coming from the underground tunnel under Aylmer Street.

As for the parking, we are going to be using partly, part of the parcel C under the office tower and also under De Maisonneuve Street. So parking area will be encroaching other property and under De Maisonneuve Street.

780 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame Shooner, vous voulez compléter?

785 **Mme ANIK SHOONER :**

Je ne suis pas sûre d'avoir bien compris la question, mais si Brian a répondu à l'entièreté de la question, ça va.

790 **M. BRIAN FAHEY :**

Pour résumer. Il existe un tunnel depuis de nombreuses années et c'est réglementé. Le tunnel sous la rue Aylmer pour les livraisons de marchandises. Et il a été décidé de poursuivre dans cette direction.

795 Et en ce qui a trait au stationnement, il est vrai que le stationnement va aller en partie sous la tour, mais également sous le boulevard De Maisonneuve qui est présentement occupé par le magasin La Baie.

800 Donc, il y aura le stationnement qui va chevaucher et la propriété et la partie sous l'emprise du boulevard De Maisonneuve.

**LA PRÉSIDENTE :**

805 D'accord. Je sais que Jean a des questions concernant... des questions additionnelles concernant ce point.

**LE COMMISSAIRE :**

810 Autrement dit, ce lien-là souterrain c'est votre, c'est le lien logistique, j'allais dire jugulaire, finalement important pour la livraison des marchandises au magasin La Baie, et pour la livraison des aménagements des locataires que vous aurez. C'est absolument essentiel.

815 Et à partir de là, je me dis, le terrain n'appartient pas à HBC, il appartient à un autre propriétaire qui un moment donné pourrait se rendre compte que la valeur de ce terrain-là est sous-utilisée, très sous-utilisé. Je ne veux pas vous poser des questions genre, est-ce que vous avez un bail notarié pour les 50, 100 prochaines années, mais je ne vais pas vous poser la question à savoir, est-ce que le propriétaire pourrait résilier ce bail-là et qu'advierait-il un peu de vos efforts logistiques et choses semblables.

820 Bien, c'est un peu ça mes *concerns* finalement. Et je pense aussi que le comité mixte qui a analysé en amont vous a suggéré d'être autonome par rapport au débarcadère, chose semblable.

825 Donc, j'ai posé trois questions, je m'excuse, l'une dans l'autre, mais je trouve c'est un lien névralgique finalement. Ça me semble fragile un peu.

**M. BRIAN FAHEY :**

830 Donc, il y a une entente à long terme entre le propriétaire de cette parcelle et La Baie. Donc, il y a une entente contractuelle.

835 Toutefois, indépendamment de cela, nous avons examiné bien avant, tout au long de la conception du projet, les différents scénarios d'intégration de toute la desserte en quai pour la livraison à l'intérieur du bâtiment. Il y aurait eu d'énormes conséquences sur le maintien de la qualité du bâtiment actuel. L'accès aurait nécessité la démolition de différents pans de la façade du bâtiment de 1923.

**LE COMMISSAIRE :**

Donc, le B1?

840 **M. BRIAN FAHEY :**

B2 et le B1, les deux. Donc, ça aurait nécessité la démolition d'éléments importants de cette façade. Et également, la suppression d'une très grande superficie au rez-de-chaussée du bâtiment, pour être capable d'aménager des quais.

845

On a même regardé au sous-sol. Et là, ce sont tous les travaux de sous-oeuvre qui auraient été...

**LE COMMISSAIRE :**

850

... Mais permettez-moi de vous interrompre, finalement. Je pense que la compagnie qui possède le terrain, Westcliff, sont assez intéressés aussi à maximiser la valeur de leurs actifs. Maintenir juste un quai de déchargement sur un terrain semblable sur De Maisonneuve n'est pas très optimal pour eux. Me trompais-je?

855

**M. BRIAN FAHEY :**

C'est un choix corporatif. Westcliff a signé cette entente avec La Baie et l'entente est toujours en vie, en place. Westcliff c'est un joueur important dans l'immobilier tant à Montréal qu'à Toronto. Ils ont plusieurs propriétés à travers le Canada.

860

Donc, je suppose que la gestion de leurs actifs ils doivent bien la faire, puisque c'est une compagnie qui existe depuis de nombreuses années.

865

**LE COMMISSAIRE :**

Et peut-être que la Ville aurait aimé que ce terrain soit développé? Là, je m'adresse aux gens de la Ville.

870

**M. OLIVIER LÉGARÉ :**

Il existe un plan d'ensemble, un règlement de plan d'ensemble sur ce terrain-là, qui date, qui a été renouvelé plusieurs fois, la dernière version date de 1994. Mais il n'y a jamais eu de suite qui a été donnée à ce projet-là.

875

Donc, pour autoriser un projet sur ce terrain-là, il faudrait abroger le règlement de plan d'ensemble et là, il n'y a aucune demande à ce sujet-là. La Ville est, bien entendu, intéressée à transformer un stationnement à aire ouverte, mais il ne faut pas qu'il y aille de conséquences non plus sur le bâtiment patrimonial de La Baie. Je veux dire, il y a...

880

**LE COMMISSAIRE :**

Mais est-ce que ça n'aurait pas pu être arrimé plus un peu comme projet finalement, dans le mesure... Je ne pense pas que Westcliff va laisser dormir ce terrain-là 150 ans, 30 ans, 100 ans. Je ne sais pas. Je me serais attendu à ce qu'il y ait un arrimage entre les deux projets.

885

Le croyez-vous, Monsieur Légaré?

890

**M. OLIVIER LÉGARÉ :**

Mais vous parlez de deux sites différents.

895

**LE COMMISSAIRE :**

Oui. De deux propriétaires différents qui se parlent.

900 **M. OLIVIER LÉGARÉ :**

Oui, mais je veux dire, la Ville n'a pas vraiment le pouvoir d'imposer à un propriétaire différent de modifier les conventions entre deux parties privées pour la satisfaction d'un projet sur un site différent.

905

**LE COMMISSAIRE :**

O.K. D'accord. D'accord. On s'est compris.

910 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame Shooner voulait ajouter quelque chose.

**Mme ANIK SHOONER :**

915

Bien, moi si jamais Westcliff veut construire un édifice sur ce terrain-là, c'est très faisable de construire en maintenant le débarcadère de camions qui est là, puis de faire un édifice d'une excellente qualité. Donc, c'est beaucoup plus simple de le faire ainsi que d'intervenir dans le bâtiment de La Baie.

920

Donc, moi je m'offre comme architecte pour faire ce projet-là, ça m'intéresse.

**LE COMMISSAIRE :**

925

Bravo.

**LA PRÉSIDENTE :**

Ah, c'est (inaudible).

930 **LE COMMISSAIRE :**

Très efficace.

**LA PRÉSIDENTE :**

935

D'accord. Est-ce que Suzann avait une question? Non. Est-ce que quelqu'un veut ajouter quelque chose sur cette question? C'est beau.

On passe à la question 7.

940

**Mme ÉLISE NAUD :**

*« Pourquoi est-ce qu'une compétition de design architectural n'a pas été mise sur pied afin d'assurer la qualité architecturale de ce projet? »*

945

**M. BRIAN FAHEY :**

Parce qu'on a le meilleur architecte.

950 **LA PRÉSIDENTE :**

Ah.

955

**Mme ANIK SHOONER :**

Je vais m'abstenir de répondre.

960 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, c'est un choix du propriétaire?

965 **M. BRIAN FAHEY :**

Tout à fait. Tout à fait. Vous savez, c'est un bâtiment, c'est un projet qui est très complexe et on ne peut pas s'aventurer dans des investissements de l'ordre de quatre à cinq cents millions dans un concours.

970 Donc, il y a toute une complexité de conception et MSDL c'est le meilleur bureau pour attaquer un projet de cette nature.

**LA PRÉSIDENTE :**

975 Merci. Jean, aurais-tu une question?

**LE COMMISSAIRE :**

980 Qui a fait le... bien, je vais adresser ma question à madame Shooner. Qui a fait le projet à de l'Église à côté des Promenades de la Cathédrale?

**Mme ANIK SHOONER :**

985 C'est Weeb, Zerafa, Menkes, Houdsen.



**LE COMMISSAIRE :**

O.K. C'est impressionnant quand même, hein. Ça va ressembler à peu près à ce que vous allez faire. Eux l'ont fait en sous-sol. Vous, vous allez le faire en hauteur.

990

**Mme ANIK SHOONER :**

Oui. Bien eux, c'était un petit peu nous avant.

995

**LE COMMISSAIRE :**

O.K. Oui. Monsieur René Menkes.

**Mme ANIK SHOONER :**

1000

Oui, oui. Puis moi, j'ai travaillé au bureau de Toronto. J'ai même travaillé un petit peu sur ce projet-là étant très, très, très, très jeune.

**LE COMMISSAIRE :**

1005

O.K. Intéressant.

**LA PRÉSIDENTE :**

1010

Suzann, as-tu une question?

1015

**LA COMMISSAIRE :**

1020 Oui. Pour les agrandissements, le promoteur propose une facture visuelle entièrement sous forme de mur-rideau. On a conservé les lignes dans le fond des bâtiments existants sur l'horizontal. Par contre, au niveau des matériaux, on a vraiment une coupure très franche.

1025 Est-ce qu'on a envisagé pour une meilleure relation, je dirais entre le nouveau et le vieux. Est-ce qu'on a imaginé l'intégration de pierres d'Écosse, de briques, dans le fond, qui viendrait faire une continuité avec les bâtiments existants?

**Mme ANIK SHOONER :**

1030 En fait, on a fait vraiment une analyse très respectueuse et une grosse recherche pour faire ce genre de choix-là. C'est toujours des choix difficiles à faire. Et le choix qu'on a fait c'était plutôt de mettre en valeur le bâtiment existant, qui est un bâtiment qui en pierre sculptée avec beaucoup de détails et de précisions.

1035 Et la restauration qui va être faite, une très belle restauration, va mettre encore plus en valeur la pierre naturelle, la maçonnerie, les volutes, les chapiteaux. Il y aura sûrement des questions subséquentes sur la restauration.

1040 Donc, le choix qui a été fait de façon délibérée c'est de construire l'agrandissement avec humilité, en verre, avec un matériau qui contraste avec le bâtiment existant pour bien distinguer les étapes dans l'histoire du bâtiment.

Par contre, au point de vue volumétrie, on a respecté la construction des bâtiments par phases en paliers. Donc, on a poursuivi cette volumétrie-là en paliers et les façades sont construites légèrement en retrait par rapport à la volumétrie existante du bâtiment en pierre.

1045           Donc, c'est vraiment un choix délibéré, d'essayer de traiter l'agrandissement avec un bâtiment beaucoup plus léger, beaucoup plus sobre par rapport au bâtiment en pierre très massif et très détaillé et un peu en dentelle, qui est le bâtiment existant.

**LA PRÉSIDENTE :**

1050           Alors là, je vais devoir faire ma grande méchante. Je vais devoir vous demander, on va accélérer le pas un peu, parce qu'on a une série de questions qui s'en viennent sur un sujet brûlant, l'environnement.

1055           Alors, allons-y pour la question 8.

**M. ROMAIN LUTTRINGER :**

1060           *« De quelles façons ce projet s'adapte-t-il aux exigences d'éco responsabilité nécessaire face aux changements climatiques? »*

**LA PRÉSIDENTE :**

1065           Madame Shooner, Monsieur...

**M. BRIAN FAHEY :**

          Juste un petit peu plus fort parce que j'ai...

1070           **Mme ANIK SHOONER :**

          Il demandait le bâtiment comment il tient compte de l'éco énergie, le bâtiment durable. On a une image sur le bâtiment durable. Nadia, si tu peux la mettre sur l'écran.

1075            En fait, le bâtiment va viser une certification LEED. C'est une préoccupation, une grande préoccupation de la part du développeur HBC d'avoir un bâtiment durable, un bâtiment qui va assurer la santé et le bien-être des occupants, qui va être économe en énergie.

1080            Donc, la présence, par exemple des toits jardins qui sont là pour permettre justement, d'éviter les îlots de chaleur. La dernière toiture en haut n'est pas verte, mais elle est blanche. Le mur bien qu'il est en verre sera fait de façon très performante. On va profiter des gains solaires.

1085            Il faut comprendre que le bâtiment, un édifice à bureaux est un bâtiment exothermique, c'est un bâtiment qui crée de la chaleur par les usagers qui y sont et l'électronique qui est présente. Il va y avoir aussi des choix de matériaux qui sont sains, sans COV.

                Le choix de matériaux les plus locaux possible, les plus écologiques possibles. Et toute la construction évidemment va se faire en triant les matériaux et en respectant l'environnement.

**LA PRÉSIDENTE :**

1090            Suzann, je crois que tu avais une question à ce sujet?

**LA COMMISSAIRE :**

1095            Oui. Bien, je vous remercie de votre question, de cette précision. Les documents ne nous informaient pas en effet de cette certification LEED que vous visez.

1100            Ma question s'adresse donc à la Ville à ce moment-là, la Ville avec le nouveau plan climat de Montréal. Les décisions de la Ville dans ses réglementations et toutes ses décisions dans le fond visent maintenant à faire passer ce qu'on appelle le test climat.

                Alors, on se demandait si vous avez effectué ce test climat là, considérant... à moins que vous étiez déjà informés que le bâtiment visait la certification LEED.

1105            Alors, dans votre processus, est-ce que vous avez procédé à un test climat? Parce que votre règlement, votre rapport décisionnel préliminaire ne traite pas de climat du tout.

**M. OLIVIER LÉGARÉ :**

1110            Bien, il faut comprendre à quelle étape on est en ce moment. En ce moment, la question est surtout d'autoriser la construction d'un bâtiment qui déroge à la densité et la hauteur du plan d'urbanisme.

1115            Après ça, il va y avoir ce qu'on appelle une procédure plus fine d'analyse qui est la révision du PIIA, du Plan d'implantation et d'intégration architecturale. Donc, on va regarder beaucoup plus en détail le bâtiment qui sera proposé.

1120            Donc, pour le moment, la question est plutôt de savoir si on pose la question pour les questions climatiques, est-ce que cette proposition-là rejoint des objectifs de réduction d'impact ou des questions de transition écologique.

1125            Donc, c'est sûr que la densification d'un secteur qui est le plus desservi en termes de transport en commun, de transport actif, de toute la région métropolitaine et même du Québec, on considère que ça rencontre ces objectifs-là.

1130            Pérenniser un bâtiment existant plutôt que de le démolir c'est aussi un autre élément assez majeur. Et améliorer le domaine public dans le secteur pour tous les transports actifs, donc rendre ça plus intéressant pour les piétons par exemple et pour les cyclistes. Parce qu'en ce moment, c'est quand même juste un mur aveugle en béton, presque en totalité.

1130            Donc, c'est des éléments qui sont entrés dans l'analyse en ce moment, mais l'analyse va être plus poussée lorsqu'on sera au moment de la révision du projet.

1135 **LA COMMISSAIRE :**

Je vous remercie.

1140 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

**Mme STÉPHANIE TURCOTTE :**

1145 En fait, je voulais juste compléter en disant, bien il y a aussi les toits verts. Donc, aussi de limiter les espaces minéraux, morts si je peux dire. Et puis d'en faire des espaces libres, aménagés, donc évidemment, ça a un impact important sur les îlots de chaleur.

1150 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. La question 9 s'il vous plaît.

**Mme ÉLISE NAUD :**

1155 Je pense que vous avez répondu en partie à la question, mais je la pose quand même.

*« Est-ce que le projet aura une certification LEED? Est-ce que le nouveau bâtiment sera une construction passive? »*

1160 **LA PRÉSIDENTE :**

La question a été grosso modo répondue. Est-ce qu'on a quelque chose à ajouter?

1165 **Mme ANIK SHOONER :**

Ça ne sera pas une construction passive, mais oui on va viser une certification LEED.

1170 **LE COMMISSAIRE :**

Parfait.

**LA COMMISSAIRE :**

1175 J'aurais une question supplémentaire, vu qu'on est dans le sujet et qu'on vise les plus hauts standards.

On se posait une question à quoi chauffe le bâtiment actuellement, celui de La Baie et ceux que vous allez construire?

1180

**Mme ANIK SHOONER :**

1185 Je ne suis pas capable de répondre à cette question-là pour le bâtiment existant. Parce que de toute façon tout va être, au niveau chauffage et climatisation du bâtiment existant, tout va être remis à neuf. C'est désuet.

1190 Puis étant donné le pacte 2020, étant donné vers où on s'en va, il y aura sûrement une... Ces discussions-là n'ont pas eu lieu avec le propriétaire encore, mais je sais qu'on vient de passer à travers ces discussions-là sur d'autres bâtiments, et il y aura sûrement un grand apport d'électricité.

1195 **LA COMMISSAIRE :**

O.K. Et on se trouve au-dessus du métro de Montréal, qui a des rejets thermiques extraordinaires, qui ne sont pas exploités du tout. Est-ce que ça va faire partie de vos réflexions?

1200 **Mme ANIK SHOONER :**

Je le prends en note.

1205 **LA COMMISSAIRE :**

Parfait. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1210 Alors, on va passer à la question 10.

**M. ROMAIN LUTTRINGER :**

1215 *« Est-ce que la ville peut demander au promoteur de reculer le bâtiment sur le boulevard De Maisonneuve pour permettre la plantation de quelques arbres et pour que plus de lumière atteigne le trottoir? »*

**LA PRÉSIDENTE :**

1220 Question de luminosité et question d'aménagement du boulevard De Maisonneuve.



1225 **Mme ANIK SHOONER :**

En fait, ce qu'on a fait c'est que le trottoir sur De Maisonneuve à cet endroit-là est assez large et il permet justement d'avoir des aménagements intéressants, de la verdure ou du stationnement à vélos, BIXI, et cetera ou une sculpture. Je pense que HBC aimerait beaucoup avoir de l'art public sur cet espace-là.

1230 On nous demandait par contre de ramener le bâtiment plus parallèle à la rue De Maisonneuve. Parce que la rue De Maisonneuve tourne à cet endroit-là, puis les principes d'implantation au centre-ville c'est toujours d'être implantés sur rue.

1235 Et si je peux dire le subterfuge qu'on a proposé, c'est d'aligner la partie haute du bâtiment et de garder le grand hall en retrait par rapport à l'alignement du trottoir. Ce qui va permettre justement d'avoir une grande surface sur le trottoir, de permettre aux gens de profiter de cet espace-là, de donner un seuil, une transition entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment, et d'aménager probablement de la verdure autant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

1240 Comme vous pouvez le voir sur l'image qui est projetée à l'écran, l'idée c'est de limiter le sentiment de frontière entre l'intérieur et l'extérieur et d'animer le plus possible la rue De Maisonneuve qui en a besoin dans ce coin-là, de la rue De Maisonneuve, d'avoir un peu plus de bâtiments transparents où on voit ce qui se passe à l'intérieur. Et il va y avoir de la verdure à l'intérieur aussi.

1245 **LA PRÉSIDENTE :**

1250 D'accord. Est-ce que les gens de la Ville veulent ajouter quelque chose?

1255

**M. OLIVIER LÉGARÉ :**

Oui. Bien, la question était, est-ce que la Ville peut le demander. La Ville peut le demander, effectivement. C'est un élément qui peut être soumis à révision étant donné les critères de l'unité de paysage, comme je l'ai mentionné un peu plus tôt.

1260

Par contre, il faut comprendre que, ici l'idée aussi de faire cette avancée-là... excusez-moi, j'essaie de partager l'écran, c'est une première. Donc, l'idée aussi de faire cette avancée-là c'est aussi de... parce qu'on comprend que le boulevard De Maisonneuve fait un petit croche dans son tracé, et les implantations modernistes qui l'ont marqué dans ce secteur, ont eu tendance à nier cette particularité-là.

1265

Et ce qui fait en sorte que lorsqu'on se promène sur le boulevard De Maisonneuve, on a plus l'impression d'être sur, disons une espèce de, comment dire, on est dans le back-store en quelque sorte, on n'est pas dans l'endroit où on porte une attention particulière à la relation avec la rue.

1270

Alors, qu'il y aurait quelque chose d'enrichissant à tirer dans une trame qu'on appelle orthogonale, donc qui est systématiquement carrée.

1275

Donc, l'idée était d'en profiter en quelque sorte. Donc, c'est mon explication de cette avancée.

**LA PRÉSIDENTE :**

1280

On passerait à la question 11 s'il vous plaît.

1285 **Mme ÉLISE NAUD :**

*« Est-ce que le toit-terrasse situé sur l'ancien bâtiment accueillera un bar/restaurant? Sera-t-il accessible universellement à partir du niveau du métro? »*

1290 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonne question. Alors, qu'est-ce qu'on va pouvoir faire sur le toit?

1295 **M. BRIAN FAHEY :**

1295

Donc, le toit sur le bâtiment de quatre étages va être accessible. Une servitude va être consentie à la Ville de Montréal, afin d'assurer cette accessibilité au public pendant les heures d'ouverture du magasin. Il va y avoir un ascenseur qui va permettre d'accéder au toit. Et il va y avoir des ascenseurs au niveau métro, au niveau du sous-sol avec le rez-de-chaussée du magasin.

1300

Donc, l'accessibilité universelle, ça va être le cas sur l'entièreté du projet. Quant à savoir est-ce qu'il va y avoir un bar, un café, c'est un scénario qui est examiné d'avoir un café, petit resto probablement au cinquième étage du bâtiment B, donc à l'intérieur, mais qui donnerait sur la terrasse du toit.

1305

Alors, c'est une option qui est examinée, mais à ce stade-ci la programmation de l'intégrale du bâtiment n'est pas complétée, mais ça fait partie des scénarios qui ont été examinés.

1310

Quoi qu'il en soit, ça va être un espace ouvert, accessible au public, dans le prolongement du Phillips Square qui va permettre aux gens d'admirer justement ce magnifique Phillips Square réaménagé. Et ça, pour les handicapés, qui ont des problèmes de mobilité, comme pour toute autre personne.

1315 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Nous allons maintenant entendre les questions concernant le règlement.

1320

---

**RÈGLEMENT**

**LA PRÉSIDENTE :**

1325 Question 12.

**M. ROMAIN LUTTRINGER :**

1330 *« Pourquoi la hauteur est-elle remise en question? Afin de conserver le cachet de Montréal, serait-il possible de réaliser un projet en respectant les normes d'urbanisme actuelles (hauteur et densité)? »*

**LA PRÉSIDENTE :**

1335 Qui veut se lancer. Nous l'avions destinée en premier au promoteur avec une suite à la Ville.

**M. BRIAN FAHEY :**

1340 Donc, il faut dire que la conception du projet est dans le respect des lignes directrices du plan d'urbanisme. Vous avez les axes du boulevard René-Lévesque et du boulevard De Maisonneuve qui sont des corridors pour des tours de 120 mètres et la vallée de la rue Sainte-Catherine, ce sont des hauteurs de 65 mètres.

1345 Comme on peut le voir, l'îlot du bâtiment La Baie chevauche tant le corridor de 120 mètres du boulevard De Maisonneuve que la vallée de 65 mètres de la rue Sainte-Catherine.

1350 Donc, ce que l'on a fait et comme Anik l'a si bien expliqué tantôt, on a respecté les dégagements qui avaient été respectés à l'origine par les bâtiments de 1891 et de 1923. Et donc, on a poursuivi ces dégagements-là pour atteindre la hauteur maximum du 120 mètres en bordure du boulevard De Maisonneuve.

1355 Donc, oui, aujourd'hui on demande une dérogation, mais pour atteindre la hauteur qui est déjà permise dans cet axe de corridor là.

1360 Donc, sur chacune des parcelles tant à l'est qu'à l'ouest, la hauteur de 120 mètres est permise. Aujourd'hui, le projet qui est proposé respecte cette orientation de 120 mètres le long du boulevard De Maisonneuve, sans compromettre la vallée de Sainte-Catherine qui elle nécessite des retraits justement pour permettre l'ensoleillement sur la rue Sainte-Catherine. Donc, d'où le dégagement de la hauteur vers le bord et le long du boulevard De Maisonneuve.

**LA PRÉSIDENTE :**

1365 Merci. Monsieur Légaré?

**M. OLIVIER LÉGARÉ :**

1370 Oui. Bien, monsieur Fahey a beaucoup, a expliqué beaucoup de choses. Peut-être, si je me contente d'ajouter que l'intérêt de la hauteur est de dégager complètement le bâtiment de toute construction. Toute l'intervention peut se concentrer du côté De Maisonneuve et ainsi garder l'intérieur. Ce n'est pas un projet dans lequel on conserve uniquement les façades, la hauteur permet de transférer cette densité et ces nouveaux planchers-là tout sur Maisonneuve dans des nouveaux planchers.

1375 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Merci. Suzann, je crois que tu avais une question?

1380 **LA COMMISSAIRE :**

Oui. Madame la présidente, vous m'excuserez le long préambule, mais comme c'est le sujet le plus important dans le fond, en termes de dérogation et bon, on a vu déjà dans les médias que c'est une question qui soulève des questionnements.

1385 La semaine passée, à la séance du conseil municipal de la Ville de Montréal, le 19 avril en fait, la Ville a adopté une déclaration pour souligner l'importance de préserver l'unicité du paysage montréalais. On y déclare entre autres « la nécessité de maintenir le lien visuel entre le Mont-Royal et le fleuve Saint-Laurent », les autres cours d'eau, les autres milieux urbains environnants.

1390 C'est un point qui a été exprimé par de multiples intervenants depuis plusieurs décennies, notamment en 92 dans le plan d'urbanisme et le plan de mise en valeur du Mont-Royal, puis dans le plan d'urbanisme de 2004 qui souligne l'importance de protéger et de mettre valeur ces vues-là, sur le Mont-Royal et sur le Saint-Laurent.

1395 Cette déclaration dit aussi que la densification du centre-ville de Montréal doit se faire de façon intelligente et planifiée et de façon à préserver l'importance du Mont-Royal et des perspectives visuelles qui permettent de l'admirer. Et que la privatisation des vues, tant du Mont-Royal que du fleuve Saint-Laurent n'est pas une avenue souhaitable pour le bien commun de toute la population montréalaise. C'est ce dont il est question aujourd'hui dans le fond, le bien commun.

1400 Et le conseil municipal a résolu donc que la Ville de Montréal déploie tous les outils en place pour éviter la privatisation des vues du Mont-Royal et du fleuve Saint-Laurent, maintient les

1405 limites de hauteur actuelles au centre-ville et exprime son désaccord envers toute tentative d'obstruer la vue vers le Mont-Royal au profit du développement privé.

Et on se rappelle aussi qu'en 2012, suite à une consultation publique que l'OCPM a faite, la Ville de Montréal adoptait son cadre de révision des hauteurs, monsieur Fahey en a fait un peu  
1410 référence plus tôt, et des densités du centre-ville pour se doter d'une vue d'ensemble et éviter le recours de modification à la pièce. Alors, c'est l'élément ici qui est intéressant.

Aujourd'hui, l'avis décisionnel de l'arrondissement affirme que bien qu'il soit faible, on le reconnaît, le projet a pour conséquence de bloquer une vue protégée du fleuve depuis le  
1415 belvédère Kondiaronk, qui est considéré comme la plus prestigieuse, la plus fréquentée par les touristes selon les Amis de la montagne à l'occasion de ces consultations-là qu'il y a eu en 2012.

On note que cette nouvelle obstruction-là s'ajoute à celle occasionnée par quatre nouveaux bâtiments qui vont être construits bientôt, qui sont projetés ou qui ont obtenu des  
1420 permis. On parle du Maestria de 58 étages, le Courtyard de 37 étages, le 455, René-Lévesque de 61 étages et le 1, Square Phillips juste à côté, de 61 étages.

Alors, dans le fond, mes questions, parce que c'est une question en trois temps qui s'adresse à la Ville de Montréal. Pourriez-vous nous préciser les éléments de votre analyse et de  
1425 sa cohérence avec cette résolution-là qui a été prise par la Ville. Les politiques de la Ville associées à la préservation des vues sur le Saint-Laurent et le Mont-Royal, ainsi que l'objectif d'éviter le recours de modification à la pièce, comme c'est précisé dans le cadre des révisions des hauteurs et des densités de 2012?

1430 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, qui veut répondre pour la Ville, vu que c'est une question qui s'adresse en premier à la Ville, puis on pourra faire un deuxième tour de parole du côté des promoteurs après.

1435 **M. OLIVIER LÉGARÉ :**

La question des vues protégées, donc j'imagine que vous avez consulté la présentation qui a été déposée sur le site de l'OCPM.

1440 On voit en ce moment la vue qui a été prise lors de la prise des photos du plan d'urbanisme. Donc, on voit ici les bâtiments qui sont en cours de construction ou qui ont été autorisés de plein droit. Et on voit la fenêtre ici qui est restante, dans laquelle on verra apparaître le projet. On peut constater que donc la façon dont a été phrasé le plan d'urbanisme, on parle de protéger les vues depuis le Belvédère Kondiaronk vers le fleuve.

1445 Dans ce cas-ci, la vue vers le fleuve est principalement bloquée déjà par un couvert végétal de la Cité-du-Havre et on voit le pont de La Concorde. Donc, on ne peut pas parler d'une vue sur le fleuve panoramique d'une importance aussi grande que toutes les autres vues de la séquence. Et l'idée est de maintenir un lien séquentiel de pouvoir lire le fleuve dans un séquençement d'ouest en est.

1450 Donc, on voit ici l'impact sur la vue, le bâtiment est en jaune, le nouveau bâtiment jaune ajouté et la place, la fenêtre qui va être atteinte par le projet.

1455 L'idée ici c'est que les vues protégées c'est un élément qui permet d'évaluer un projet, mais ce n'est pas le seul élément qui permet de l'évaluer.

1460 Ce volume-là il est installé à cet endroit-là, parce que notamment, c'est un emplacement où il y a une concentration de bâtiments de grande hauteur. On le voit avec la maison des coopérateurs ici, aux tours KPMG qu'on connaît tous.

Et ça nous permet aussi de dégager toute la densité qui aurait pu être accolée au Square Phillips qui est, je le rappelle en cours de réaménagement. La rue Sainte-Catherine est cours de réaménagement et également de concentrer toute la densité du bâtiment dans la portion sur De



1465 Maisonneuve où on a des tours de plus grande hauteur et où on protège la vallée de la rue  
Sainte-Catherine.

Donc, on a soupesé ces éléments-là dans la balance et en plus, on vient améliorer tout le  
domaine public du secteur et investir dans le bâtiment du La Baie, patrimonial. Et la Ville a  
1470 évalué qu'il y avait beaucoup plus d'avantages et très peu d'inconvénients si on veut parler  
strictement de vue, pour ne pas dire aucun inconvénient.

**LA PRÉSIDENTE :**

1475 Merci, Monsieur Légaré. Monsieur Fahey, vous vouliez ajouter quelque chose?

**M. BRIAN FAHEY :**

Oui. Nous avons effectivement pris connaissance de cette résolution, Madame Méthot, et  
avec respect, notre compréhension de cette résolution-là faisait suite à certaines déclarations  
1480 publiques et lesquelles visaient à envisager de plus grandes hauteurs pour le centre-ville de  
Montréal. De plus grandes hauteurs que celles qui étaient prévues au plan d'urbanisme.

Moi, je me permets cette lecture-là. Je ne suis pas de la ville, mais j'ai bien suivi ce débat  
1485 et la proposition que l'on fait, elle est conforme aux hauteurs qui sont prévues au plan  
d'urbanisme.

Donc, comme je le mentionnais, les orientations prévues au plan d'urbanisme dans l'axe  
du boulevard De Maisonneuve de même que dans l'axe du boulevard René-Lévesque sont les  
1490 deux axes où on retrouve des bâtiments de hauteur importante le long de ces deux boulevards.

Donc, on s'inscrit parfaitement dans les orientations du plan d'urbanisme.

1495 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur Fahey. Je m'excuse de vous presser un peu sur ce sujet qui naturellement déclenche les passions. On va passer à la question 13.

1500 **LA COMMISSAIRE :**

J'avais quand même une question complémentaire...

1505 **LA PRÉSIDENTE :**

Suzann, excuse-moi de t'interrompre, mais on pourrait garder peut-être une question complémentaire pour la période de tribune. Parce que là, en ce moment, il faut qu'on ouvre les lignes bientôt et j'aimerais passer à travers les questions qui nous restent.

1510 **LA COMMISSAIRE :**

C'est bon.

1515 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, la question 13. Mais garde ta question en tête.

**Mme ÉLISE NAUD :**

1520 « *Compte tenu de la pénurie de logements à Montréal, est-ce qu'un volet logement social est prévu? »*

1525 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, Monsieur Fahey?

1530 **M. BRIAN FAHEY :**

C'est un bâtiment mixte commercial bureaux. Donc, non, il n'y a aucune fonction résidentielle de prévue dans le projet. Et en fonction du règlement sur la métropole mixte, des règlements qui sont bureaux ou commerciaux, ne sont pas assujettis à une compensation en matière de logement social.

1535 **LA PRÉSIDENTE :**

1540 Merci, Monsieur Fahey. Alors, nous procédons, comme je vous le disais maintenant à l'ouverture de la tribune téléphonique. C'est le moment de nous appeler si vous souhaitez poser une question en direct par téléphone ce soir.

Pour ce faire vous devez appeler au numéro de téléphone suivant, 1-833-225-5790. Nous vous inscrirons au registre puis nous vous rappellerons lorsque sera venu le moment de poser votre question.

1545 We will now open the phone lines. It is the time to call us if you want to ask a question over the phone. To do so, you must call the following phone number: 1-833-225-5790. We will register you and call you back when it is your turn to ask your question.

1550 Avant de passer aux questions par téléphone, nous allons entendre des questions concernant le patrimoine, la question 14 s'il vous plaît.

1555

**PATRIMOINE**

**M. ROMAIN LUTTRINGER :**

1560

*« Notre ville ne mérite-t-elle pas de conserver ses bâtiments patrimoniaux comme La Baie? »*

**LA PRÉSIDENTE :**

1565

Alors, on avait pensé adresser, premièrement cette question-là aux représentants de la Ville, puis aux promoteurs.

**Mme ANIK SHOONER :**

1570

C'était quoi le dernier mot?

**LA PRÉSIDENTE :**

1575

Notre ville ne mérite-t-elle pas de conserver ses bâtiments patrimoniaux comme La Baie?

**Mme ANIK SHOONER :**

Comme La Baie, merci.

1580

**M. OLIVIER LÉGARÉ :**

Oui. Je pense que j'ai un peu développé la question. Est-ce que vous voulez que je redéveloppe encore?

1585 **LA PRÉSIDENTE :**

Si vous considérez avoir dit tout ce que vous aviez à dire sur la question, peut-être que je laisserais la parole à madame Shooner peut-être, en qualité d'architecte.

1590 **Mme ANIK SHOONER :**

En fait, oui. La ville mérite de conserver ses bâtiments comme La Baie. Ils méritent encore plus qu'on les restaure et c'est exactement ce que le projet va faire, conserver la partie intéressante du projet, les deux parcelles A et B, et va être restauré de façon exceptionnelle. C'est vraiment un gros gain pour Montréal. C'est un aspect magnifique de ce projet-là.

1595

**LA PRÉSIDENTE :**

1600 Merci. Alors, je crois que c'est qu'est-ce qui clôt notre période de questions. À moins que quelqu'un d'autre avait quelque chose à ajouter sur la fonction patrimoniale, sur les aspects patrimoniaux pour l'instant? Je suis certaine qu'on va y revenir plus tard dans la discussion.

1605 Alors, nous allons maintenant prendre une pause de cinq minutes. Au retour vous pourrez poser vos questions, pour ce faire vous devez appeler au numéro que je vous rappelle 1-833-225-5790. Chaque personne aura droit à deux questions. Pour en poser davantage, vous devez rappeler au même numéro et vous réinscrire au registre.

Naturellement, nous vous demandons d'être patient, nous vous remercions de votre patience. Si vous êtes nombreux à nous appeler, il se peut que l'attente dure quelques minutes.

1610

We will take a ten minutes break. When we return, you will be able to ask your question. To do so, you must call the following number: 1-833-225-5790. Each caller will have the right to two questions. To ask additional ones, you must call back and re-register. Please patient if the phone lines are crowded, there might be a waiting period of a few minutes.

1615 Je vous rappelle que les réponses de la Ville à d'autres questions thématiques sont disponibles sur vidéo, sur notre site.

Au retour de la pause, la parole sera à vous. Nous revenons dans cinq minutes. Merci.

1620

---

**SUSPENSION DE QUELQUES MINUTES**

---

1625

**PÉRIODE DE QUESTIONS TÉLÉPHONIQUES**

**LA PRÉSIDENTE :**

1630

Bienvenu à nouveau. On reprend maintenant avec les questions en direct. Je vous demanderais de limiter les préambules à ce qui est strictement indispensable pour la compréhension de vos questions. Je vous rappellerais également qu'il faut se limiter à deux questions.

1635

La parole est à vous. Bonsoir, Monsieur Chateau, je vous écoute.

**M. EMMANUEL CHATEAU :**

1640

Oui. Bonjour. Compte tenu de l'immense intérêt patrimonial du magasin La Baie et de son site, j'aurais aimé savoir quel était l'intérêt de la Ville à autoriser une dérogation au règlement d'urbanisme?

Alors qu'il s'agit en réalité d'une gigantesque opération de façadisme sur plus de deux tiers de la parcelle et que le bâtiment pourrait probablement être protégé d'autre manière.

1645 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, est-ce que c'est monsieur Légaré ou madame Turcotte qui répondrait à cette question?

1650 **Mme STÉPHANIE TURCOTTE :**

Je peux y aller. La réponse sera assez simple. Ce n'est pas un projet de façadisme, c'est un projet de restauration a priori, qui comporte une transformation dans la pointe, donc dans la portion nord de l'îlot.

1655 Donc, a priori c'est un projet de conservation et de restauration accompagné d'un projet de transformation dans la partie... en fait, son agrandissement, dans la partie nord.

1660 Donc, vous complétez la réponse, Monsieur Fahey ou madame Shooner, mais vous confirmerez la superficie de la portion conservée. Mais c'est quand même important, donc on n'est pas du tout dans l'ordre d'une démolition, bien au contraire.

**Mme ANIK SHOONER :**

1665 En effet, il ne s'agit pas du tout d'un projet de façadisme. Le bâtiment existant à l'exception de la parcelle en béton préfabriqué, du côté De Maisonneuve. Donc, tout le bâtiment en pierre, parcelle A et parcelle B est conservé. On ne conserve pas seulement la façade, on conserve tout l'intérieur du bâtiment.

**LA PRÉSIDENTE :**

1670 Monsieur Chateau, est-ce que vous voudriez...

1675 **M. EMMANUEL CHATEAU :**

Oui. Enfin, je doute vraiment de ça, parce que vu la hauteur de l'édifice c'est peu probable. Et donc, ça implique une reprise forte des structures et donc, il y a clairement une mise en cause du bâtiment de 1923.

1680

Et d'autres parts, la question qui moi me pose problème, c'est la question de la hauteur et du gabarit et du (inaudible) sur la place avec la transformation du paysage urbain provoque l'intervention. Elle est à mon avis liquide et elle dégrade en fait l'environnement paysager.

1685 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous avez une question rattachée, parce que je vous rappelle...

**M. EMMANUEL CHATEAU :**

1690

Mais qu'est-ce qui justifie que la Ville autorise...

**LA PRÉSIDENTE :**

1695

... au départ...

**M. EMMANUEL CHATEAU :**

1700

Qu'est-ce qui justifie que la Ville autorise ou quel est l'intérêt de la Ville à autoriser une dérogation au règlement d'urbanisme pour la construction de cet édifice?

**LA PRÉSIDENTE :**

Quelqu'un de la Ville pourrait répondre?



1705 **M. OLIVIER LÉGARÉ :**

L'intérêt, comme madame Turcotte le mentionnait, la restauration du bâtiment d'origine tel qu'à l'origine et en plus l'imposition d'une garantie bancaire pour s'assurer du respect de la restauration conformément aux plans qui ont été déposés.

1710

**M. EMMANUEL CHATEAU :**

Il y a d'autres voies pour protéger les édifices et encore plus qui ne dénaturent pas l'environnement.

1715

**M. OLIVIER LÉGARÉ :**

C'est un commentaire, je m'abstiens de répondre.

1720

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Chateau, je vous rappelle que vous pouvez...

1725

**M. EMMANUEL CHATEAU :**

Mais je suis spécialiste d'urbanisme et d'architecture et du patrimoine, je peux vous dire que pour protéger l'environnement bâti il y a d'autres mesures que simplement autoriser une surélévation et une dérogation au plan d'urbanisme.

1730

Là, je trouve ça assez scandaleux.

1735 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Je vous rappelle que ce soir c'est la soirée des questions-réponses. Elle va être suivie par naturellement toute la période où vont pouvoir s'exprimer les opinions. Et je vous invite bien entendu à nous faire parvenir vos opinions et ces commentaires-là durant cette période-là. Et ils vont être considérés comme la somme des opinions qui vont nous parvenir par la commission.

1740 Est-ce que Monsieur Fahey, vous voulez ajouter quelque chose en réponse à la question de monsieur Château?

1745 **M. BRIAN FAHEY :**

1750 Simplement, qu'il n'y avait aucun façadisme puis ma collègue Anik a très bien répondu. Il n'y a aucun élément de façadisme dans ce projet. Et l'implantation de la tour se fait sur le socle de la parcelle C. Et on conserve les planchers.

1755 D'ailleurs, on a dû ajuster les hauteurs de plancher dans la nouvelle tour pour justement s'aligner avec la hauteur des planchers du bâtiment B existant, lesquelles hauteurs sont variables. Donc, on peut le voir ici, on peut très bien voir que chacun des planchers de la nouvelle tour suit les planchers des dalles existantes de la parcelle B.

Donc, il n'y a aucun façadisme ici. Les structures des bâtiments existants, des parcelles A et B sont conservés de façon intégrale.

1760 **LA PRÉSIDENTE :**

Si je peux me permettre une question, Monsieur Fahey. Les étages qui vont surplomber le bâtiment C, naturellement ça ne tient pas dans les airs par la force de l'esprit. Donc, j'imagine qu'on doit forer à l'intérieur des étages.

1765 Est-ce que c'est ce volet-là, dont vous parlez, Monsieur Chateau, au niveau de l'atteinte au patrimoine? Est-ce que c'est cette chose-là que vous voulez...

**M. EMMANUEL CHATEAU :**

1770 L'atteinte au patrimoine concerne essentiellement l'environnement bâti et l'appréciation générale du site avec la hauteur construite qui sera rajoutée. Compte tenu de la hauteur de la tour, de fait, il faut bien fonder l'édifice et donc, clairement il y aura destructions sur la deuxième partie de l'îlot.

1775 Donc, on peut m'expliquer que ce n'est pas une opération de façadisme parce que vous conservez les niveaux d'étage. En réalité, vous allez reconstruire l'ensemble de la parcelle sur près de deux tiers de la superficie.

**M. BRIAN FAHEY :**

1780 Madame les commissaires, Monsieur le commissaire, c'est totalement faux. Alors, nous conservons les planchers des bâtiments A et B de façon intégrale et c'est tout.

1785 Oui, on va forer des piliers au travers pour supporter les planchers supérieurs, mais c'est tout.

**LA PRÉSIDENTE :**

1790 D'accord. Monsieur Chateau, avez-vous une deuxième question? Merci. Je crois que monsieur Chateau n'est plus avec nous. Bon, alors je sens que Jean brûle d'impatience.

1795 **LE COMMISSAIRE :**

Je ne brûle pas, mais je veux juste dire : évidemment, évidemment que pour mettre les étages supérieurs sur les parties B1 et B2, il va falloir renforcer, faire des travaux de structure sur les étages inférieurs existants. Me trompais-je? Est-ce que je me trompe?

1800

Donc, oui. Donc, oui, il va falloir mettre une structure additionnelle sur les étages inférieurs du B1 et B2 pour supporter les étages qu'on met?

1805

**M. BRIAN FAHEY :**

Oui. On va mettre des piliers. Les piliers des étages supérieurs vont venir traverser les planchers existants au droit du pilier. Mais on conserve le plancher.

1810

**LE COMMISSAIRE :**

Je comprends, je comprends. Ce n'est pas la question de la conservation des planchers. C'est la question... donc on fait du travail dans les étages existants. On fait du travail dans les étages existants pour supporter les étages supérieurs qui vont au-dessus. On va faire deux choses, j'ai deux questions par rapport à ça.

1815

C'est qu'évidemment, on va devoir mettre un peu aux normes sismiques 60% l'existant, j'imagine, et deuxièmement quelle logistique par rapport, pendant ces travaux-là, la sécurité des travailleurs et des clients pendant qu'on traverse, on traverse, on met des étages supérieurs au-dessus.

1820

Donc, ça veut dire qu'on descend des poutres, des colonnes finalement qui descendent jusqu'au niveau inférieur. Il y a un travail énorme en termes de travail structural, c'est de la structure dont je parle finalement.

1825 Et puis de façon accessoire finalement, on n'a jamais rien su finalement. Remarque, ce n'est pas le mandat de la commission, je l'admets, c'est un *by side*. Mais bon, est-ce qu'il reste des choses qui seraient intéressantes à conserver, à préserver par rapport aux colonnes?

1830 Je fais référence à l'édifice Eaton finalement, qui avait des belles préservations. Est-ce que vous pensez que La Baie pourrait avoir des choses intéressantes en ce sens-là?

J'ai trois questions, Monsieur, je m'excuse, je vous ai un peu bousculé, finalement, il y a des questions de structure, des questions d'entretien patrimonial intérieur...

1835 **Mme ANIK SHOONER :**

1840 Je vais peut-être ajouter pour l'aspect structural. C'est que l'intention en ce moment, mais on n'a pas finalisé tous les aspects structuraux, parce que ça demande d'aller faire des vérifications en sous-oeuvre puis on ne pouvait pas en ce moment par le magasin est ouvert. Mais l'intention ce n'est pas de planter des nouvelles colonnes, c'est de renforcer les colonnes existantes.

1845 Si jamais ça s'avérait impossible, bien là, il faudrait construire des nouvelles colonnes. Mais le but c'est de renforcer les colonnes existantes. C'est d'intervenir, de détruire le moins possible l'intérieur du bâtiment. C'est d'en conserver le plus possible.

1850 Je vais laisser Brian répondre pour ce qu'il y a à l'intérieur, parce qu'on est allé voir, puis malheureusement... Bien, je peux en dire un mot, malheureusement, au moment où on se parle, il ne semble pas rester beaucoup d'éléments de grande valeur à l'intérieur. Mais c'est sûr que quand on... il y a eu plusieurs couches d'ajoutées à l'intérieur du bâtiment au cours des années. Donc, évidemment, quand on va se mettre à nettoyer tout ça, bien on va peut-être trouver des reliques et l'intention c'est de les conserver et de les mettre en valeur, si on en trouve.

1855 Mais il n'y a pas un élément comme il y avait au Eaton. Il n'y pas cette qualité. Ça aurait été bien, mais non.

**LE COMMISSAIRE :**

1860 O.K. D'accord.

**M. BRIAN FAHEY :**

1865 Donc, effectivement, c'est un bâtiment qui a subi moult transformations à l'intérieur. Et quand on va se mettre à ouvrir les murs et les plafonds, lorsqu'on va arriver dans ce type de travaux-là, les gens de HBC se sont déjà engagés à conserver, s'il y avait des artéfacts ou des éléments d'intérêt de conserver ces éléments-là.

1870 Donc, en temps et lieu, on va avancer dans les travaux, c'est évident qu'avec les employés qui travaillent là, puis on ne se met pas à ouvrir les murs aujourd'hui, mais en temps et lieu, l'engagement de HBC est déjà pris envers la Ville pour conserver le cas échéant tout artéfact qui aurait pu être maintenu qu'on n'a pas vu encore.

**LE COMMISSAIRE :**

1875 Et remarquez, c'est même pour l'intérêt de HBC finalement, le vintage, le vintage est très apprécié ces temps-ci. Finalement, s'ils peuvent trouver des trucs appréciables, puis ça m'amène à l'autre truc que voulais vous poser la question, c'est le musée finalement, s'il y avait moyen de retrouver des choses appréciables par rapport à quelle trace d'histoire finalement. Les gens sont absolument fous de ça finalement.

1880

**M. BRIAN FAHEY :**

1885

On a un client, sincèrement là, on n'a pas eu à convaincre le client de préserver le bâtiment, les parcelles A et B. La conception est partie de la conservation des parcelles A et B et de développer un concept sur cette base-là.

1890

Autrement dit, on a un bijou et on va commencer à travailler à partir du bijou, que sont les parcelles A et B et de le développer en conséquence. Donc, toute la conception, toute l'approche et dans ce sens-là, l'engagement de HBC de conserver (inaudible), pour eux autres c'est naturel.

**LA PRÉSIDENTE :**

1895

Le rapport Brodeur qui est une lecture passionnante attirait l'attention... moi, j'ai beaucoup, beaucoup aimé ça. C'est fascinant. Ça se lit comme un roman cette affaire-là. Attirait l'attention sur deux points en particulier qui était intéressant. Il y avait la question des marquises et il y avait la question du muséum.

1900

Vous parliez tout à l'heure du toit-terrasse qui va être sur le Colonial House, qui va jouxter finalement le cinquième étage du premier agrandissement. Il me semble que ça serait intéressant d'exploiter justement cette particularité.

1905

**M. BRIAN FAHEY :**

Donc, ils veulent poursuivre dans cette direction-là. L'ancienne partie qui était à l'époque dévolue à la galerie a été tellement transformée qu'on n'y retrouve plus beaucoup d'éléments d'origine. Ceci étant dit, les gens de HBC pour eux, de l'intégration de l'art au projet ça fait partie de l'ADN autrement dit, de leur ADN, de poursuivre dans cette direction-là.

1910

**LA PRÉSIDENTE :**

1915

Il reste encore le dôme, je crois, sur le toit?

**M. BRIAN FAHEY :**

1920

Il reste la structure du toit effectivement, du dôme.

**LA PRÉSIDENTE :**

1925

L'autre point, la marquise. Vous savez dans un projet, dans une consultation il y a toujours quelque chose qui nous accroche. Et quand je parle aux gens autour de moi du projet La Baie, les gens me mentionnent deux choses : l'affaissement de la rue Maisonneuve qui était, je crois, à la fin des années 90, et ils veulent s'assurer que si on met un building de 25 étages à cet endroit-là, est-ce que toutes les précautions ont été prises.

1930

Est-ce que ça vous touche vraiment vous? Mais j'imagine que vous devez prendre des précautions?

**Mme ANIK SHOONER :**

1935

Oui. Ça nous toucherait si ça arrivait.

**LA PRÉSIDENTE :**

1940

Oui.

**Mme ANIK SHOONER :**

On va prendre toutes les précautions.



**LA PRÉSIDENTE :**

1945

Donc, j'imagine que le travail des... j'ai vu que l'avenue est bloquée actuellement pour les travaux du REM, j'imagine?

**Mme ANIK SHOONER :**

1950

Le métro.

**M. BRIAN FAHEY :**

1955

Du métro.

**LA PRÉSIDENTE :**

1960

Du métro et du REM, bref.

**Mme ANIK SHOONER :**

1965

D'ailleurs, on a l'ingénieur en structure qui avait fait les réparations lors de l'effondrement. Donc, il est très conscient de tout ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

1970

O.K. D'accord. Parfait. Et l'autre chose que les gens me mentionnent c'est « ah, les marquises ». Il y a tellement de souvenirs rattachés aux marquises. Il y a comme une espèce d'attachement émotif à cette particularité-là. Je leur dis que ça va disparaître.

Je sais que vous allez accorder beaucoup d'attention pour remettre le coin Union et Sainte-Catherine dans son état. On parle de reconfigurer des piliers. Est-ce qu'il aurait été

1975

possible du moins garder peut-être, peut-être pas dans sa totalité, mais dans une partie, une marquise inspirée de celle qu'on voit sur les photos de 1917?

Parce que j'avoue que celle en ce moment elle n'est pas très jolie, et elle a déjà été pire même.

1980

**M. BRIAN FAHEY :**

J'attire votre attention, dans le fond, ça a été un débat la question des marquises. Et comme on peut le voir ici, toutes les vitrines qui sont à l'arrière des marquises, sont totalement cachées et toute la prestance du portail d'entrée est carrément, elle est disparue cette prestance-là.

1985

Et on comprend qu'il y a des gens qui sont attachés à cela. Il y a des gens qui n'ont jamais connu d'autres choses que La Baie avec la marquise.

1990

Donc, on comprend l'attachement, puis c'est un des rares bâtiments avec une marquise en surplomb sur le domaine public. C'est un élément qui est dérogoire. Alors, cette marquise-là n'est pas réglementaire. La journée qu'on démolit la marquise et qu'on voudrait la reconstruire, on va devoir demander une dérogation pour empiètement sur le domaine public.

1995

Donc, il y a une dérogation qui est là, d'une part. C'est vrai pour toutes les marquises le long du bâtiment. Pour nous, il était une évidence même le retrait de la marquise sur la rue Sainte-Catherine afin de dégager la beauté de la maçonnerie et aussi permettre le recul des vitrines, puisqu'on va reculer les vitrines dans leur plan d'origine, celui de la maçonnerie.

2000

Parce qu'au moment où on se parle, les vitrines sont en avant, en avancé par rapport au plan de la maçonnerie.

Donc, afin de permettre de revenir aux vitrines dans leur état d'origine et dans le même plan, on doit reculer les vitrines.

2005

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

2010

**M. BRIAN FAHEY :**

Donc, et on peut voir toute la qualité de ces grandes vitrines-là qui étaient une innovation en 1896 quand ça a été construit et avec toute la beauté des portails et des fenêtres en arche. Donc, nous, le choix est tellement d'une évidence du retrait de cette marquise-là.

2015

L'autre élément, le long de la rue Union, on peut voir qu'il y a aussi beaucoup de vitrines qui sont aujourd'hui au moment où on se parle complètement obturées, fermées, opaques. Et donc on va permettre la réouverture de ces vitrines-là.

2020

Quant à la marquise, on croyait à cause des tirants qui sont sur le bâtiment, on croyait que l'ancienne structure était à l'intérieur de la marquise aujourd'hui qui est tôle. Alors, on a engagé des architectes, un bureau d'architectes spécialisés, DFS en patrimoine pour faire des investigations et ce qu'on a découvert c'est, il ne reste plus rien de l'ancienne structure.

2025

Et les conclusions c'est... dans les années 60 lorsqu'il y a eu le dernier agrandissement au nord, c'est à ce moment-là que les marquises ont été transformées et aujourd'hui on se retrouve avec une marquise en tôle qui n'a plus rien à voir avec la marquise d'origine.

2030

**LE COMMISSAIRE :**

Je vais poser une petite question technique ou spécifique à madame Shooner. Le brutalisme, finalement, t'sais on dit que c'est un style qu'on peut détruire rapidement ou qu'on n'a

pas aimé à Montréal, que ça soit la place Bonaventure. Je ne sais pas ce que madame Shooner en pense, finalement?

2035

**Mme ANIK SHOONER :**

En fait, c'est une bonne question. On voit ce qui est en train de se passer à la place Bonaventure en ce moment, c'est qu'ils sont en train de remplacer tous les panneaux de béton par des panneaux vitrés parce que l'usage du bâtiment change. Ce n'est plus des salles d'exposition, ça devient des bureaux. Puis évidemment, on ne peut pas avoir des bureaux avec des murs aveugles.

2040

Donc, si on conservait cette partie-là du bâtiment, c'est ce qui arriverait. C'est qu'on serait obligé, étant donné que ça devient des bureaux.

2045

En ce moment, ce bâtiment-là est un petit peu un bâtiment machine. Il y a un tout petit peu de *retail*, mais c'est principalement des salles mécaniques, parce que quand ils ont fait l'agrandissement, l'idée c'était de mettre à jour la mécanique du bâtiment. Ils ont logé les monte-charges, tous les équipements techniques. Donc, ce n'est vraiment pas conçu pour accueillir un édifice de bureaux.

2050

Ça fait que c'est un peu, c'est un peu la fatalité d'un édifice qui à l'époque a été construit dans un objectif aucune lumière naturelle, qui ne permettrait pas de donner aux occupants de ce bâtiment-là des lieux sains et agréables pour y vivre.

2055

Donc, on ne pourrait pas faire de projets en gardant le bâtiment qui est là.

**M. BRIAN FAHEY :**

Et à l'époque, à l'époque où ce bâtiment-là a été construit, on était dans un mode d'aménagement intérieur où les murs périphériques des grands magasins étaient des entrepôts.

2060

2065 Donc, c'est ce qui fait que plusieurs des fenêtres du magasin existant, des parcelles A et B sont opaques puisqu'à l'intérieur du magasin c'est la partie d'entreposage qui vient border les murs périphériques. Donc, la parcelle C est construite à une époque où on cherchait des murs opaques et qui convenaient parfaitement au type d'aménagement intérieur.

2070 Ce que l'on cherche justement à éviter aujourd'hui d'avoir une lumière et d'avoir une animation avec l'extérieur, donc d'avoir une transparence.

**LE COMMISSAIRE :**

2075 Mais, Monsieur Fahey, je vais compléter autre chose. Moi, je viens de la Ville de Québec, donc les magasins Polack et Paquet finalement, leur idée dans ce temps-là, c'est justement d'avoir des murs opaques comme ça, c'est juste que les gens ne voient pas la température extérieur, qu'ils restent plus longtemps à l'intérieur pour faire l'expérience de magasinage finalement.

2080 Donc, sur la rue Saint-Joseph à Québec, Charest. L'idée c'est une expérience de magasinage qui était différente.

2085 Donc, ce n'est pas la question d'avoir... bien, c'est différent. Je m'exprime, là, je m'explique, c'est différent, mais c'est une expérience de magasinage différente. On ne voulait pas que les gens voient la température extérieure, qu'il pleuve, qu'il neige, mais qu'ils sentent qu'ils peuvent rester à l'intérieur plus longtemps.

2090 Et voilà, fin de mon commentaire.

**Mme ANIK SHOONER :**

2095 Mais il y avait aussi le fait qu'ils concentraient le magasinage à l'intérieur du bâtiment, ils se servaient du pourtour, un peu comme on fait dans les centres d'achats souterrains pour faire l'entreposage. Le back-store était sur l'extérieur du bâtiment.

2100 Ça a été une époque qui est venue après la construction de la parcelle A et la parcelle B, parce qu'on voit que les parcelles A et B étaient très, très fenestrées, puis par la suite ils ont bloqué ces fenêtres-là pour interioriser le bâtiment (inaudible).

2105 Il faut comprendre que le *retail* change. Les gens qui sont dans le commerce de détail ont à se... bon, on est peut-être tanné du mot « réinventer », mais ils ont vraiment à se réinventer. Il y avait déjà à le faire avant la pandémie, puis ils ont encore plus à le faire. Puis une façon de le faire, c'est justement de rendre l'activité du magasinage beaucoup plus humaine avec...

**LE COMMISSAIRE :**

2110 ... Conviviale ou intéressante. Effectivement.

**Mme ANIK SHOONER :**

2115 Oui, c'est ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

2120 Dons, si jamais vous trouvez des choses qui sont d'époques à l'intérieur du bâtiment en enlevant des couches, de les mettre en valeur, parce que ça fait partie de l'expérience du magasinage.

**Mme ANIK SHOONER :**

2125            Puis ça serait le fun de mettre quelque chose sur la terrasse aussi, sur le toit-terrasse, si on trouve quelque chose qui peut aller à l'extérieur un peu structurant.

**LA PRÉSIDENTE :**

2130            Oui. Je vais rappeler aux gens qui nous écoutent, parce qu'on n'a pas de téléphone en attente en ce moment. Mais que si vous voulez nous adresser des questions, vous n'avez qu'à composer le 1-833-225-5790, 1-833-225-5790. On attend vos appels.

**LA COMMISSAIRE :**

2135            Je peux en profiter pour poser des questions que j'avais un peu plus tôt?

**LA PRÉSIDENTE :**

2140            Oui, Suzann.

**LA COMMISSAIRE :**

2145            Merci. J'en ai quelques-unes. Je vais revenir sur le sujet de la hauteur, Monsieur Olivier Légaré. Vous avez dit, bon, il ne reste pas une si grande fenêtre que ça, en plus il y a des arbres. Bon, la vue qu'on veut protéger sur le Saint-Laurent, entre autres c'est la vue sur le Saint-Laurent et son milieu environnant aussi. Alors, c'est quand même une parcelle de vue qui en fait partie, même si on voit un peu de végétation.

2150            J'avais une question. Est-ce que les autres bâtiments, le Maestria, 58 étages, le Courtyard 37 étages, le 455, René-Lévesque 61 étages, et le 1, Square Phillips de 61 étages, ont demandé des dérogations aussi sur les hauteurs?

**M. OLIVIER LÉGARÉ :**

2155 Il n'y avait aucune dérogation sur les hauteurs qui étaient en vigueur depuis 1992, c'est-à-dire bien avant l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme.

**LA COMMISSAIRE :**

2160 O.K. Parfait.

**Mme STÉPHANIE TURCOTTE :**

2165 Puis peut-être, Madame Méthot, pour compléter la réponse. Bien, que ce n'est pas en lien direct à votre question, mais tantôt vous y avez fait référence. Dans le cadre de révision des hauteurs et densités qu'il y a eu lieu en 2012, la modification au plan d'urbanisme. Il y a certains secteurs, oui, qui ont été rehaussés, par exemple autour de l'ancienne autoroute Bonaventure. Mais plusieurs secteurs ont été revus à la baisse justement pour protéger de nouvelles vues qui ont été identifiées. Par exemple, depuis le parvis de l'Hôtel de ville, du balcon de l'Hôtel de ville, 2170 donc dans l'axe vers le nord, vers la montagne.

Donc, il y a d'autres travaux qui ont été faits depuis le plan de 2004 sur les vues justement.

2175 Donc, le plan de 2012 est venu abaisser certains secteurs, justement pour préserver des vues, mais aussi est venu en identifier pour justement magnifier le Mont-Royal depuis le parvis de l'Hôtel de ville par exemple

2180 Donc, c'est quelque chose qui évolue, mais les projets immobiliers auxquels vous faites référence ont tous été construits de plein droit sur des hauteurs qui étaient existantes depuis le plan de 92 en fait.



**LA COMMISSAIRE :**

2185 Parfait. À ce moment-là, si on est dans l'historique, qu'est-ce qui a fait qu'à cette époque-là on est resté à 65 mètres sur cette partie-là de La Baie?

**Mme STÉPHANIE TURCOTTE :**

2190 Bien, en fait, ça, cette précision-là, Olivier pourra compléter ma réponse. Mais ce qui est important de savoir c'est quand il y a un découpage au niveau du zonage par exemple, on utilise les limites de lot souvent. Donc, la limite de lot du La Baie c'est l'îlot au complet.

2195 Donc, il y a eu un découpage de l'îlot pour venir finalement fixer les limites au niveau des hauteurs et du plan.

2200 Mais quand on regarde l'axe de la rue Maisonneuve, peut-être, Olivier ou monsieur Fahey, le plan tantôt était assez équivoque. Dans le fond, l'axe de De Maisonneuve, la ligne, dans le fond de zonage est comme dans la limite du prolongement de la rue Mayor puis on le voit bien le découpage entre la ligne mauve et la ligne rose. Le travail a été bien fait.

2205 Donc, le secteur de 65 mètres est vraiment... les limites du canyon de la rue Sainte-Catherine pour garder des trottoirs ensoleillés puis plaisants en fait, pour déambuler et faire son shopping. Et les hauteurs dans le fond de 120 mètres autour du boulevard De Maisonneuve, qui est plus large, qui appelle à une autre échelle, bien vient finalement amener un nouveau vocabulaire.

2210 Mais je sais que c'est une description un peu technique que je viens de donner sur la limite de lot, mais c'est littéralement un peu le découpage qui a été fait au niveau des limites du plan par exemple. Puis on la voit la limite mauve et rose qui correspond à l'axe de la rue Mayor finalement.

**LA COMMISSAIRE :**

2215           Merci.

**Mme ANIK SHOONER :**

2220           Je me permets d'ajouter c'est qu'il serait permis actuellement de plein droit, évidemment en révision architecturale, de construire plus haut sur la parcelle A. On pourrait construire par-dessus la parcelle A qui n'est pas actuellement à 65 mètres. Ce qui serait vraiment dommage évidemment.

**LA COMMISSAIRE :**

2225           Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2230           Suzann as-tu une autre question?

**LA COMMISSAIRE :**

2235           J'en aurais une autre sur un autre sujet qu'on n'a pas abordé. Alors, s'il n'y a personne sur les lignes, vous me permettez de la poser?

**LA PRÉSIDENTE :**

2240           Oui.

**LA COMMISSAIRE :**

2245            Alors, c'est au sujet des riverains dont on parle peu trop souvent, c'est les itinérants. La Baie bon, ce n'est pas un secret pour personne, accueille quotidiennement jour et nuit des itinérants sous la marquise qui est encore là, et profitent de la chaleur du métro, profitent des rejets thermiques du métro pour y passer la nuit.

2250            Et la question s'adresse aux promoteurs. Est-ce que vous avez pris des mesures en considération de ces personnes-là, dans le fond les aviser? Est-ce qu'ils savent qu'il y a un projet de construction qui s'en vient? Est-ce qu'ils savent qu'ils vont être délogés? Ou avez-vous pris des mesures vers des groupes dans le fond qui travaillent, qui accompagnent ces personnes-là?

2255            **M. BRIAN FAHEY :**

                 Nous avons rencontré notre voisin, Christchurch qui est très actif dans ce domaine-là et qui nous a interpellés à cet effet pour voir comment on pourrait travailler ensemble pour aider la communauté.

2260            Alors, des discussions sont en cours. Il n'y a rien de défini à ce stade-ci, mais les gens de Christchurch ont interpellé les gens de HBC. Parce qu'on a été présenter le projet à tous nos voisins pour qu'ils puissent voir le projet. On leur a expliqué pour qu'ils puissent poser des questions. Et les gens de Christchurch à ce moment-là, nous ont interpellés sur la question et les gens de HBC sont en communication avec eux, notamment à ce sujet-là.

2265

**LA COMMISSAIRE :**

2270            Donc, on peut penser que comité que vous voulez mettre en place avec les riverains pourraient permettre à Christchurch de poursuivre ce dialogue-là avec La Baie d'Hudson?

**M. BRIAN FAHEY :**

2275 À ce stade-ci, je suis capable de vous dire que c'est possible, oui.

**LA COMMISSAIRE :**

2280 Parfait.

**LA PRÉSIDENTE :**

2285 Le comité de suivi, le comité aviseur, donc on parle dans une lettre, je crois, de HBP. Est-ce que vous pouvez nous dire si la composition est établie à ce moment-ci, si les travaux ont déjà commencé ou si c'est encore vraiment un projet post consultations?

**M. BRIAN FAHEY :**

2290 Le comité de suivi va être dans le cadre des travaux, donc ça va être avec les gens de la ville pour justement s'assurer d'informer les gens, nos voisins au fur et à mesure qu'on progresse dans les travaux, de les tenir au courant. Et en même temps, d'avoir, d'être capable de répondre à toutes questions qui peuvent originer du secteur.

2295 Et on avait même mentionné que sur ce comité-là, lorsqu'on les a rencontrés, les gens d'Héritage Montréal, on leur a même offert de participer à ce comité-là, dans le cadre des travaux, justement sur la question des artéfacts que l'on pourrait trouver à l'intérieur. Ils étaient sensibles à cela et on leur disait « il pourrait y avoir un monitoring – permettez-moi l'expression en français – du suivi des travaux à ce sujet-là ».

2300 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

**LA COMMISSAIRE :**

2305 Je pense que Jean essaie de parler. C'est-tu sur la question de l'itinérance, Jean? Parce que j'avais une question à la Ville sur le même sujet.

**LE COMMISSAIRE :**

2310 Suzann, si tu veux compléter, je te laisse...

**LA COMMISSAIRE :**

2315 Pour l'itinérance. Bien là, la question cette fois-ci c'est à la Ville que je vais m'adresser. La Ville, vous avez un plan d'action montréalais en matière d'itinérance dans lequel pour accompagner et cohabiter dans l'espace public, vous vous engagez à mettre en oeuvre des mesures nécessaires pour mieux aider les personnes lorsqu'elles se retrouvent sans abri.

2320 Alors, on est dans une situation ici où on a des sans-abris qui se retrouveront sans abris encore.

2325 Est-ce qu'il y a des mesures que vous prenez dans des cas comme celui-ci où justement des lieux comme ça qui sont fréquentés par les itinérants sont évacués, parce que bon, il y a des rénovations?

**Mme STÉPHANIE TURCOTTE :**

2330 Je peux y aller. On n'a pas vraiment de réponses claires. On pourra rechercher, parce qu'il y a quand même un bureau de gouvernance de l'itinérance à Montréal, donc qui sont justement spécialisés dans le domaine, puis qu'ils ont des liens aussi avec la communauté puis avec les intervenants, justement pour agir en amont aussi.

2335

Il faut voir qu'à cette étape-ci on est dans une démarche de planification, mais un peu comme le disait monsieur Fahey plus tôt, quand on en arrivera à l'exécution, bien c'est là qu'on pourra colliger, on pourra réunir l'ensemble des intervenants. Puis merci de nous le rappeler que le bureau sur l'itinérance pourrait être une partie prenante effectivement de ce comité de suivi là.

**LA COMMISSAIRE :**

2340

C'est bon. Je vous remercie.

**LA PRÉSIDENTE :**

2345

Jean, tu avais des questions?

**LE COMMISSAIRE :**

2350

Je veux juste savoir, je vais être un petit peu... dans mon métier j'ai l'habitude d'être assez *straightforward*. Monsieur Fahey, si vous n'avez pas le... est-ce que c'est un *go* ou un *no go* de ne pas avoir l'augmentation de hauteur et le changement de densité?

**M. BRIAN FAHEY :**

2355

La réponse c'est *no go*.

**LE COMMISSAIRE :**

2360

O.K. Donc, autrement dit ça, c'est réellement essentiel à votre projet. Puis à savoir, je vais être encore un peu *straightforward*, sans trop de nuance. Je m'excuse, on est rendu à une certaine heure ce soir.

C'est quoi le *give and take* qu'on a nous comme communauté ou vous comme promoteur?

2365 **M. BRIAN FAHEY :**

Je lisais dans les nouvelles qu'à Calgary, la municipalité offrait plusieurs dizaines de millions à un propriétaire pour préserver et conserver un bâtiment d'intérêt patrimonial.

2370 Ici, on a un propriétaire, promoteur qui lui-même de son propre chef va dépenser plusieurs dizaines de millions...

**LE COMMISSAIRE :**

2375 ... Centaines de millions, on s'entend.

**M. BRIAN FAHEY :**

2380 Dizaines de millions destinés à la seule restauration patrimoniale du bâtiment existant. Or, moi, je pense que le gain pour la communauté montréalaise il est énorme. Je veux dire, les gens se battent pour préserver du patrimoine.

2385 Ici, on a quelqu'un qui de son propre chef va investir des dizaines de millions dans la préservation. Il va, de plus, consentir une servitude d'accès au public sur la terrasse du toit de l'immeuble dans le prolongement des espaces verts. Il va poursuivre cette stratégie verte là jusque dans la partie nord du projet.

2390 Donc, moi, je regarde les gains pour la communauté montréalaise de ce qui est présenté ici. Les gens sont à revoir les modèles de nos écoles. Les gens, pour être capable d'avoir plus d'accès à l'extérieur, et là je (inaudible). Ici, on a quelqu'un qui investit dans les terrasses vertes pour être capable de donner un bien-être aux gens qui vont travailler dans le centre-ville.

Quels sont les gains à la communauté? Moi, je pense qu'on pourrait les additionner un en arrière de l'autre les gains à la communauté avec un projet de cet ordre-là.

2395 **LE COMMISSAIRE :**

C'est bien dit. C'est bien dit. J'ai bien compris.

2400 **M. BRIAN FAHEY :**

Merci.

**Mme ANIK SHOONER :**

2405 Il y a beaucoup de choix que HBC, plusieurs choix que HBC a faits qui sont très, très, très coûteux pour eux, en coût de construction, en complication. C'est vraiment des choix basés sur des idéaux qu'ils ont de l'importance de ce magasin-là dans l'histoire de La Baie d'Hudson. De faire des terrasses, jardins par-dessus des bâtiments existants c'est des gros efforts.

2410 En tout cas, moi quand je suis embarquée dans ce projet-là, j'ai été agréablement surprise de ces intentions-là. C'est rare, c'est quand même rare.

**LE COMMISSAIRE :**

2415 C'est le fun.

**LA PRÉSIDENTE :**

2420 On me dit qu'il n'y a toujours pas d'autres appels. Donc, je vais demander à fermer le registre des inscriptions.



Et ça nous mène bientôt à la fin de la soirée. Est-ce qu'il reste... je vais demander à mes collègues commissaires s'ils ont encore des questions qu'ils aimeraient poser?

2425 **LA COMMISSAIRE :**

Non. Merci. Ça va.

2430 **LA PRÉSIDENTE :**

Jean?

**LE COMMISSAIRE :**

2435 Madame Shooner et monsieur Fahey ont répondu à la plupart de mes questions par rapport à ce qu'on va faire à l'intérieur du bâtiment, par rapport à la sécurité des clients pendant les travaux. Et je ne sais pas, les consultations des riverains, je pense que monsieur Fahey m'en a parlé un petit peu. C'est sûr que tout le monde devait être un peu apprécié, ont apprécié un geste semblable de revitalisation et l'activité économique et de construction.

2440 Non. Moi je n'en ai pas. Je n'en ai pas d'autres.

**LA PRÉSIDENTE :**

2445 Moi, j'en ai peut-être une petite dernière. Vous avez dit que la construction on visait vers 27, vers 2027 environ?

**M. BRIAN FAHEY :**

2450 Exact.

**LA PRÉSIDENTE :**

2455 À ce moment-là, la réfection du Square Phillips et naturellement de la chaussée et des abords du magasin du côté de la rue Sainte-Catherine Ouest va être tout juste achevée. Est-ce que je me trompe?

**M. BRIAN FAHEY :**

2460 Oui. Cette portion-là devrait être complétée.

**LA PRÉSIDENTE :**

2465 O.K. D'accord. Alors, j'imagine que tous les aménagements du trottoir de la rue Sainte-Catherine Ouest vont faire partie de votre plan à ce moment-là, et tout va être remis pour que ça soit en accord avec le restant des projets, du projet...

**M. BRIAN FAHEY :**

2470 ... D'autant plus qu'on recule la façade. Donc, nécessairement on va refaire ces aménagements-là pour raccorder la façade avec l'existant.

**LA PRÉSIDENTE :**

2475 O.K. Et les piliers en fonte de la marquise, allez-vous les mettre... on va les perdre?

**M. BRIAN FAHEY :**

2480 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

2485

**LA COMMISSAIRE :**

Excusez-moi, c'est peut-être l'heure. 2027 c'est les opérations des bâtiments qui débutent, c'est ça?

2490

**M. BRIAN FAHEY :**

L'ouverture.

2495

**LA COMMISSAIRE :**

L'ouverture.

**M. BRIAN FAHEY :**

2500

L'ouverture de la tour 2027. On a à peu près pour les gens de l'équipe d'Anik, ils en ont pour à peu près deux ans dans les plans et devis.

**Mme ANIK SHOONER :**

2505

Un petit peu plus, mais le projet va se faire...

**M. BRIAN FAHEY :**

2510

Non, mais pour débiter les premières phases. On va avancer du sud vers le nord. Donc, on va commencer par les parties... on va commencer, un autre gain pour Montréal, on va

commencer par la restauration du bâtiment avant de construire la tour. On va commencer par le sud pour progresser vers le nord.

2515            Graduellement on va avancer, mais ce qui va nous amener finalement à une complétion des travaux vers 2027.

**LA PRÉSIDENTE :**

2520            Parfait. D'accord.

**Mme ANIK SHOONER :**

2525            Les travaux vont être phasés, parce que HBC veut garder, toujours avoir une partie du magasin ouvert. Donc, on commence par restaurer l'avant, l'arrière continu d'être occupé. Une fois que c'est rénové en avant, on ouvre en avant puis là, on continue vers l'arrière.

**LA PRÉSIDENTE :**

2530            O.K. C'est ce qui permettait de dire dans le dernier communiqué qu'on avait vu que le magasin restera en opération durant la durée.

**Mme ANIK SHOONER :**

2535            Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

2540            Mais ça ne sera peut-être pas toujours l'entièreté ni la même partie qui va être en opération?

**Mme ANIK SHOONER :**

Non.

2545

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est bien compréhensible. O.K. Alors, s'il reste des questions auxquelles nous n'aurons pas le temps de répondre ce soir ou si vous ne souhaitez pas attendre votre tour, s'il y avait des gens qui attendaient, il y a deux options pour le public pour nous faire parvenir d'autres questions ; par écrit, sur notre site Web, [ocpm.qc.ca/questions](http://ocpm.qc.ca/questions) ou en laissant votre question sur la messagerie vocale de l'OCPM.

2550

Ces questions seront acheminées à la Ville et aux promoteurs qui y répondront par écrit.

2555

Les commissaires enverront également leurs questions additionnelles s'il y en a encore après cette soirée. De cette façon, toutes les réponses seront rendues publiques sur notre site Web.

2560

Le registre étant fermé, nous pouvons déclarer cette séance de questions et réponses maintenant terminée.

2565

Je remercie les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie et des promoteurs pour leurs temps et leur application à répondre à nos questions et à celles du public.

Tous les renseignements qui vous ont été communiqués ce soir sont déjà disponibles sur notre site Internet ou le seront très prochainement.

2570

Veillez aussi noter qu'à partir de maintenant et jusqu'au 23 mai, vous pourrez nous faire part de vos idées, vos préoccupations et de vos commentaires dans une opinion soumise à la

commission. Pour cela, plusieurs méthodes sont offertes. Vous pourrez donner votre opinion en ligne, par la poste ou par message téléphonique.

2575 Pour les personnes qui souhaitent présenter leur opinion oralement, des séances d'audition des opinions seront organisées à partir du 18 mai et dépendamment du nombre d'opinions, de personnes qui voudront présenter oralement leur opinion, bien nous verrons s'il y aura plus qu'une soirée à organiser.

2580 Vous aurez aussi le choix d'une présentation par vidéoconférence ou par téléphone. Pour cela, prenez rendez-vous auprès de monsieur Gilles Vézina au numéro qui apparaît à l'écran avant le 13 mai.

2585 Nous espérons que cette soirée vous aura permis d'en connaître plus sur le projet soumis à la consultation et que vous y participerez en grand nombre.

Au nom de la commission et des représentants de la Ville et des promoteurs présents avec nous ce soir, je vous remercie pour votre participation.

2590 À la fin de l'émission, vous verrez à l'écran les noms des membres de l'équipe technique qui nous ont appuyés tout au long de cette soirée. Je tiens à les remercier vivement.

2595 We hope this evening has given you the information you needed to submit your opinion to the Commission in the coming weeks. Thank you for your participation and have a good evening.

Bonne soirée et au revoir. À bientôt.

**AJOURNEMENT**

2600

2605

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie 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

2610

piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

*Cindy Lavertu*

---