

Mme LAURIE NEALE

600

LA PRÉSIDENTE :

Maintenant, notre prochaine présentation, c'est une citoyenne, madame Laurie Neale.
Bonjour, Madame.

605

Mme LAURIE NEALE :

Bonjour, Madame.

610

LA PRÉSIDENTE :

Ça va bien?

615

Mme LAURIE NEALE :

Oui, ça va bien, merci, et je vous remercie aussi pour la chance de dire quelque chose.

LA PRÉSIDENTE :

620

D'accord. Nous avons pris connaissance, avant de passer dans le vif du sujet... est-ce que vous avez une présentation vidéo ou quelque chose à nous partager?

Mme LAURIE NEALE :

625

Non, j'ai quelque chose d'écrit.

LA PRÉSIDENTE :

630

D'accord, alors on vous écoute.

Mme LAURIE NEALE :

635

Oui, je vais le présenter en anglais parce que, quoi que je parle le français, j'habite depuis 30 ans aux Pays-Bas et j'ai tendance, quand je suis nerveuse, de mélanger le français et le néerlandais et ça ne serait pas beau, d'accord?

LA PRÉSIDENTE :

640

Pas de problème, on vous écoute.

Mme LAURIE NEALE :

645

Okay. I want today to plead emphatically to not allow the deviation of zoning heights that is being requested for the building on this project. I want to ask the commission, and I hope this commission has actual power to affect what seems to already have been the taken decision by the urban planning department of the city of Montreal.

650

I want to ask the commission, takes a broader view of the site that has been evidence to me during the questions and answers session of the 28th of April last, which I listened to a recording of.

655

I will argue that the city's planning forefathers had true foresight in keeping the height limitation of 65 meters on this wider site that needs to be taken into account.

I will ask for a broader context to be looked at, for what the Hudson's Bay Company is proposing and I would also like to question some of the assumptions in which the project

660 promoters and architects are trying to sell the city of Montreal, to convince them to accept this potential aberration of Montreal's urban fabric.

665 I grew up in Saint-Lambert of Montreal's south shore. I grew up gazing across the futuristic and pretty funky buildings of the Expo 67 site, which put Montreal on the modern world map as a city of interest.

Beyond pavilion tops, I could see the graceful profile of Mount Royal and a few iconic skyscrapers which radiated quality and design against the city's name's sake, the mountain.

670 As soon as I was able, I had my life in the city, attending CEGEP at Marianopolis and then at Jean-de-Brébeuf, and afterwards studying architecture at McGill University in the mid 70s. It was a time when heritage buildings were being bulldozed and destroyed by arson with impunity and the Save Montreal and later Heritage Montréal groups were born.

675 I see Phyllis Lambert is here listening and I appreciate that.

680 In the mid 80s, I travelled through Europe and Asia, studying older and newer cities and their architecture in urban spaces. I continued my education with a masters at the Bartlett of University College London, studying Space Syntax, a theory and methodology of analyzing urban fabric and how it affects people on social interactions and psychological levels, studying how our urban structures influence people to use the spaces around them in certain ways and how this affects how they feel when they do so.

685 I later moved to Europe, to Brussels and mostly The Hague where, for the last two decades, I have been working in the field of cultural heritage and promoting its values and benefits and protecting it from the many threats that are there forever, putting it at risk.

I am on the advisory Council of Europa Nostra, Europe's prominent cultural heritage NGO, the voice of civil society working to safeguard the soul of Europe. I am on the jury of the seven most endangered programs trying to save some of Europe's most threatened heritage.

690

This case of La Baie evokes a cri du cœur in me, it makes me despair, and it makes me angry. I applaud you, the commission and you the commissioners, in trying to hear the many voices, trying their best to save and protect their city.

695

Montreal is a city that I am fiercely proud of and one that I ailment as I see it filling up every whole of sky and sun, by closing in every available area of space with boring office towers and ubiquitous condominiums. Let La Baie remain an îlot in the city center, which exudes quality and grandeur.

700

My intervention today is a cry to say that Montreal can do better. It must do better. When promoters are only trying to squeeze every possible dollar out of their property with a building which exudes pure commercialism and then the city government is complacent in this and lacks conviction to protect the uniqueness of our city, I am glad that the citizenry of this city has the chance to stand up to be heard and I urge you to ensure that this can be of influence.

705

In 2006, Montreal was chosen to be a UNESCO city of design. According to the website, the UNESCO designation is neither a label nor a form of recognition, it is an invitation to develop Montreal around its creative forces and design.

710

Montreal, UNESCO city of design, is thus a collective project to become a reality overtime, demands that all its stakeholders, elected officials, citizens, experts, entrepreneurs, and designers buy into it and make it their own.

715

I would like to address first the matter of the broader context of The Bay's site. During the questions and answers session I mentioned before, both the promoters and the city defended their project by trying to convince the commission that the extension of 65 meters

height limit, the îlot of La Baie, was an aberration of the general 120 zoning height of De Maisonneuve, that it would not make a great difference to the boulevard to just continue, to just fill in at that height between Aylmer and Union.

720

I vehemently disagree. The îlot of La Baie has a parallel one that of Eaton on the other side of the Christ Church Cathedral. Both of these grandames of Montreal's retail have been standing guarding up the cathedral forever and I pray that they will be allowed to continue to do so.

725

In days when Mark Twain famously said, in 1981: "*That this is the first time I was ever in the city, where you could not throw a brick without breaking a church window.*" There was much respect in valuing buildings and their urban settings.

730

At the time, Christ Church Cathedral was only 22 years old. In 1987-88, when the what is now known as the KPMG building was built by architect René Menkès, it reflected the history and the reality of its site with an ecclesiastical elements of the building, as well as its reaching to the sky in a sort of modern tapering spire, reflecting the one which its building help to save.

735

This whole project was one of giving back. The cathedral was renovated and saved. A hidden way, urban oasis was created at the back of the church and the whole makes a graceful and generous ensemble.

740

The shopping floors below ground are accessed by the most discreet entrance pavilions. I have always called the KPMG Tower "the Batman Building" as if it benevolently keeps a watchful eye on downtown.

745

Allowing for the HBC tower to be built to such a height will irreparably destroy this balance. The proposed tower will take away from the grandeur of the KPMG building, by being too close and too high, an unwanted neighbour who stands too close and within one's personal space.

This project is a concern for the wider urban site which spans for Aylmer to McGill College, not just this highland bloc of La Baie.

750 Yes, the pilling up of a lowerable floor space on the north side of the site keeps the building's low facing Sainte-Catherine and Phillips Square, but that is assuming that these are the only areas needing protection.

755 One of the unique things about Montreal downtown was always a sense of space, the view of the skies and mountain, the sense of nature and of fresh air and stretch room along the streets and boulevards.

760 The wealth of churches and mansions and the grounds which surrounded them will create intervals between the blocks which were built up to the sidewalk, creating a visual and visceral experience of expansion and contraction like a string of beads while progressing downtown, almost any main artery to the city. This is quickly disappearing.

765 Back to The Bay's proposal, I am not as impressed with a new building design. Heritage protection is not just about preserving old buildings and sites, it is also making sure that what we build today is of excellent design with consideration for its setting. Quality architecture is the cultural heritage of tomorrow and it is as much a concern of our sector as protecting the grand buildings which once graced our city.

770 The Bay is such a grandame of downtown. The facade shown on the proposal illustration looks like a paper-thin theatre set. The new building will overpower the Christ Church Cathedral beside it, the crude setbacks as the mass rises to meet De Maisonneuve boulevard offer little solace.

775 This is not architecture worthy of Montreal. This is a developer building. It is filling every possible limit of zoning allowances and then greedily demanding more and a relaxation of the existing well thought out rules and limits.

I would also like to respond to a few things that the urbanist Mr. Fahey said at the end of the April questions and answers session. He is asserting that we should be grateful that the HBC is going to go and renovate their building.

780

I would like to assert that this should have been done decades ago. Of course, HBC will pay for the renovations, that is what property ownership is about and we should not be asked to feel grateful for this.

785

Why did they not do so when there was such a prestige project completed next door in the 80s? Think of what it would have done to the east end of Sainte-Catherine leading to Place des Arts for all these decades. Why has Montreal had to endure this neglect all of this time?

790

European studies have shown that the proximity of history and heritage to a building project, a commercial project, needs to hire demand and desirability to live and work there. It increases the value of the building in question.

795

The Bay is already a commercial project that would be successful. It does not need that huge tower behind it.

800

I would like to also point out that the Hudson's Bay Company made an unsuccessful foray to the Netherlands between 2016 and 2019. It took over 15 prime location stores and from one of the Netherlands most famous and loved department stores, V&D, which had gone bankrupted. The base marketing strategy did not fit the already oversaturated field in the Netherlands, and they pulled out.

805

However, what is concern to us today is that the Hudson's Bay stores were all very carefully insensitively renovated in these Dutch cities and the company did not have to build skyscrapers on top of or behind them to make it go with opening the stores. They would not have been allowed to, in any case.

But this is to say this overly tall building proposes for along De Maisonneuve should not be held over Montreal's head as a condition for the project to go ahead.

810 I applaud the proposal to renovate and refresh the original store, but this should have been done, this should have been the normal state of affairs.

815 Mr. Fahey off-hand mentions that the city of Calgary pays developers to renovate heritage buildings is not relevant. This based store in downtown Montreal is a jewel in HBC's treasure chest and it has been insulting the city that they have let it go so long in the current worn out state that it has been in the last years. To me, this proposal smack of the rich uncle throwing a few crumbs to this neglected niece and then demanding that she be grateful for them.

820 What is HBC giving back to Montreal in the way that the cathedral project gave back to the city? The idea that we can look into the office building windows and watch the dynamic workers in front of their screens is ridiculous.

825 The outside terraces of the crude setbacks will be unusable for most of the year, either because of the cold, or the searing sun. The few trees over hanging the top of the original building in the illustration look like an unruly haircut. Why not design a beautiful winter garden? Botanical gardens glass and iron style overlooking Phillips Square, that would be a usable gift to the city.

830 I would also like to say something relevant to the current provincial politics of preserving the unique qualities of Quebec culture. This could not just be done by protecting the French Quebec language. The uniqueness of Quebec culture stems from the dynamism of Montreal and this is reflected in the beauty and the vitality of the city.

835 For someone who loves this city, I find it is turning into a version of Toronto with the almighty dollar reigns supreme and it is just grey, and glass, and boring. The streets are

canyons between over tall buildings of corporate business. Is this the future we want for Montreal? A unique culture needs a unique city to survive. If you allow Montreal to become a second Toronto, then the culture of Montreal will also go that way.

840 Last week, when I crossed the Victoria Bridge to come into the city, this is my favourite view of Montreal, the skyscrapers were so numerous that at least a third of the profile of Mount Royal is obliterated. You have to guess what the outline of the mountain is nowadays.

845 The skyline of Montreal is one of the iconic calling cards of the city. And it is being thrown away by this mentality of filling in every possible zoning airspace, without regard to the city. I think that is what I have got to say.

LA PRÉSIDENTE :

850 Thank you very much, Miss Neale. Can I ask you if you can send to the OCPM the text that you have shared with us?

Mme LAURIE NEALE :

855 Yes, I can do that.

LA PRÉSIDENTE :

860 It would be very helpful.

Mme LAURIE NEALE :

865 I would have done it earlier, but I have just finished.

LA PRÉSIDENTE :

870 First, I would like to make a remark that we only have a power of recommendations, but naturally we take to heart of sending the message that is transmitted to us by the citizens but also buy the other groups.

Mme LAURIE NEALE :

875 I was impressed by the questions your members of your commission were asking at the questions and answers session as well and I think you are doing really good work.

LA PRÉSIDENTE:

880 You certainly have heard all the... les milieux... Est-ce que je peux vous parler en français?

Mme LAURIE NEALE :

885 Oui, ça va.

LA PRÉSIDENTE :

890 Les représentants du milieu des affaires font valoir l'importance de doter Montréal de nouveaux milieux, de nouveaux espaces de travail qui vont correspondre au milieu postpandémique.

Mme LAURIE NEALE :

895 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Et comme quoi c'est un élément essentiel pour la poursuite du développement économique de Montréal.

900

D'un autre côté, on sait aussi que La Baie, dans certaines autres villes n'ont pas eu à cœur de maintenir leurs établissements, de ne pas les rénover.

Mme LAURIE NEALE :

905

Non plus.

LA PRÉSIDENTE :

910

Donc, on voit le lien qu'il y a, c'est une évidence. Qu'est-ce que vous répondez à cette proposition et à ce lien qu'il y a à faire entre préservation du patrimoine et développement des espaces nécessaires au développement économique?

Mme LAURIE NEALE :

915

Si je regarde ce qu'il se passe aux Pays-Bas, ça fait des années qu'ils encouragent le télétravail. Ce qu'ils pensent qu'il va se passer, c'est qu'il y aura un mélange des gens qui viendraient au bureau – disons deux, trois jours par semaine – et le reste du temps, ils vont travailler chez eux.

920

Ça va faire aussi qu'il y aura moins un besoin de bâtir énormément de bâtiments parce que, soudainement, il y a des gens qui peuvent partager les espaces.

925

Souvent, dans les bâtiments, les gens n'ont pas leur bureau personnel, ils ont comme un casier où ils mettent leurs choses personnelles et ils vont travailler dans les espaces qui

sont libres ce jour-là, mais ça fait que les gens veulent des espaces plus intéressants, plus variés, plus de qualité et pas seulement encore des bâtiments qui ressemblent à ceux qu'ils proposent là-bas, qui sont *dime a dozen*. Ils sont tous pareils, ces choses-là.

930 Alors, aussi, ce qui me frappe, c'est que si on regarde des projets de bâtiments de commerces ou de magasins... disons, les Galeries Lafayette en France, il y en a un spectaculaire qui est ouvert à Metz. Il y a un Selfridges in Birmingham. Il y a toutes sortes de bâtiments qui sont intéressants, qu'on peut mélanger avec des rénovations de patrimoine qui ajoutent à la ville.

935 Les proposants disent « oui, on va mettre ici et là des sculptures », mais bon ce n'est rien, c'est comme une boucle d'oreille. On peut se rappeler que l'architecture est aussi une forme d'art et le design spectaculaire peut attirer les gens comme des aimants. Les gens aiment ça, être dans des espaces créatifs de patrimoine, toute sorte de choses comme ça.

940 Alors, je trouve que, oui, les gens veulent retourner dans la ville, mais aussi dans ce temps avec le changement du climat, il faut réduire le *commuting*, le voyage au centre. Si les gens peuvent venir au travail la moitié du temps, et le reste, ils restent chez eux, ça veut dire que les embouteillages seraient aussi réduits de moitié; il y aurait seulement la moitié des gens qui rentrent dans la ville.

945 Aux Pays-Bas, il y a un surplus énorme de bâtiments de bureaux. En fait, il y a plusieurs années, il y avait une exposition à la Biennale di Venezia d'architecture des Pays-Bas. C'était, disons, une chose visuelle pour montrer combien de bureaux vides il y a aux Pays-Bas et ils ont commencé un programme, ils appellent ça (indiscernable), ça veut dire la réutilisation des bâtiments avec une autre fonction.

950 Tout partout dans le pays, les bâtiments de bureaux qui étaient vides sont transformés en condominiums, alors ça garde la structure originale de la fabrique urbaine, mais ça donne des nouvelles fonctions à ces bâtiments-là.

955

Alors, je crois que ceux qui disent, les promoteurs, que, oui, on a besoin de ces bureaux, ce n'est pas juste, ou bien faites-les pour que ça attire les gens d'une façon qu'ils veulent être là, que ça ne soit pas une autre dans une série d'une trentaine d'espaces de bureaux tous ensemble.

960

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Est-ce que mes collègues ont des questions?

965

LA COMMISSAIRE :

Oui, oui. Madame Neale, je vous remercie infiniment d'être là aujourd'hui et, visiblement, vous avez accordé beaucoup de temps à cette consultation, c'est très bien documenté. Oui, votre document va nous être évidemment utile.

970

Comme Danielle l'a dit, on n'a pas de pouvoir, notre pouvoir en est un de recommandation et de faire écho aux voix que vous apportez.

975

J'aimerais vous entendre sur l'expérience néerlandaise. Vous avez parlé de bâtiments – je ne suis pas sûre d'avoir bien saisi – qui ont été achetés puis, finalement, ont fait banqueroute, on les a fait transformer. Je ne suis pas sûre d'avoir bien saisi cette partie-là de votre présentation.

Mme LAURIE NEALE :

980

Est-ce que vous parlez des magasins?

LA COMMISSAIRE :

Oui, les magasins, oui.

985

Mme LAURIE NEALE :

990 Ce qu'il s'est passé aux Pays-Bas, il y a certaines chaînes de magasins et ils ont de nouveaux différends, disons, de prix, et celui qui était le plus populaire, le V&D, c'est allé... it was bankrupted. Ils ne sont pas adaptés aux nouveautés de l'online shopping et des choses comme ça et, bon, finalement, ils ne pouvaient plus. C'était aussi une ancienne entreprise de famille et je crois que la famille n'avait plus envie de le faire.

995 Alors, il y avait de grands magasins au centre de toutes les villes et HBC, le Hudson Bay Company, en a acheté une quinzaine dans les villes les plus importantes du pays pour ouvrir des magasins.

1000 Ils ont bien fait, ils ont fait des rénovations spectaculaires, je dois dire, c'est incroyable, ce qu'ils ont fait. Ces bâtiments aussi étaient un peu fatigués, disons, et ils ont rénové ces choses-là.

1005 Et pour une raison ou une autre que je ne comprends pas exactement, ils n'ont pas pu trouver leur trou dans la culture de commerce aux Pays-Bas et ils ont, après trois années, décidé de se retirer, ce qui a surpris beaucoup de gens, mais, quand même, c'est ça qu'ils ont fait.

1010 Mais le point que je voulais faire, c'est que pour que ces gens-là disent « oui, on vous fait un grand service de rénover les bâtiments », je trouve ça incroyable. C'est comme si on habite dans une banlieue et que tous les magasins et les maisons étaient bien entretenus puis qu'il y en avait une qui tombait en morceaux. C'est normal que les gens entretiennent leurs bâtiments.

1015 Pour eux, de dire « oui, on vous en donne un grand service de rénover le bâtiment qui aurait dû être rénové il y a 20 ans », je trouve ça un peu fort quand même.

Et aussi, de dire qu'ils ont décidé d'ouvrir ces magasins aux Pays-Bas seulement en sachant que s'ils font un bâtiment attirant les gens voudront venir et ce n'est pas nécessaire de bâtir un grand bâtiment de bureaux pour payer ça.

1020 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Jean, j'aimerais savoir si tu as une question pour madame Neale.

1025 **LE COMMISSAIRE :**

Oui. Si je ne me trompe pas, aux Pays-Bas, il y a réellement un dynamisme architectural important, on voit souvent des réalisations assez uniques et spectaculaires dans les magazines spécialisés.

1030 **Mme LAURIE NEALE :**

Oui.

1035 **LE COMMISSAIRE :**

Donc, quand vous nous comparez aux Pays-Bas, vous placez la barre haute un peu, ce qui n'est peut-être pas mauvais? Ce que je veux dire, c'est que la barre est haute pour nous, en création, au Québec, en création architecturale.

1040 **Mme LAURIE NEALE :**

Oui, oui.

1045

LE COMMISSAIRE :

1050 Si on se compare avec, comme je le dis, le dynamisme architectural des Pays-Bas finalement. Je ne sais pas ce que vous en pensez, en général, de la création ici. Vous avez mentionné l'UNESCO, le titre de ville du design en 2006 par la Ville de Montréal, mais comment nous comparez-vous par rapport à la création aux Pays-Bas en général?

Mme LAURIE NEALE :

1055 Si je parle de Montréal, disons au centre-ville, il y a beaucoup de très bons bâtiments. Il y a des bâtiments où on met beaucoup de pensée, de design, de matériaux de qualité et aussi les tours. Il y a la PVM, naturellement, mais il y a aussi le bâtiment qui a été fait par Pederson, je crois, sur Stanley et René-Lévesque.

1060 Il y a des choses qui ont été pensées. Il y aussi plusieurs bâtiments avec un chapeau dessus qui est un peu unique ou une forme unique. On voit qu'il y a de la pensée dedans.

1065 Je suis à Montréal depuis les six dernières années, je fais un bac en beaux-arts à Concordia, alors je passe souvent sur René-Lévesque, je dois dire, je n'ai pas encore vu ce qu'ils ont fait plus tôt, les condos direction Atwater, mais entre Guy et Peel, je trouve que les bâtiments n'ont pas cette qualité que je m'attends à voir de Montréal. Je crois que... c'est les attentes des gens, ils donnent une grande valeur à l'architecture, au design.

1070 Il y a beaucoup plus de contrôle du gouvernement de ce qui est bâti aux Pays-Bas. Ils ont des règlements de protection pour le patrimoine très forts, mais aussi il y a comme la culture d'apprécier l'architecture.

1075 Je ne sais pas si c'est encore le cas, mais quand je suis arrivée là, je crois que, ici, 80% des bâtiments étaient contrôlés et décidés par les promoteurs privés et 20% avaient un certain contrôle du gouvernement; et aux Pays-Bas, c'était l'inverse.

Aussi, pour les bâtiments des maisons, même si éventuellement ça sera donné à des développeurs privés, le gouvernement choisissait qui était l'architecte et il partageait les projets d'architecture entre les petits bureaux, alors les gens avaient la chance de se développer comme architectes.

1080

Alors, c'est vraiment un pays où le design, pas seulement en bâtiment, mais dans l'espace urbain, les choses cyclables, c'est intégré dans la société, mais aussi le signage, quelqu'un avait signage sur les choses en avril, mais les... les panneaux qui donnent les directions et tout ça.

1085

LA PRÉSIDENTE :

La signalisation, oui. O.K. Merci. Jean, est-ce que tu as une autre question? Non? C'est beau.

1090

Bien, Madame Neale, il nous reste plus qu'à vous remercier et puis à vous inviter à suivre les suites de la commission, je suis certaine que vous allez le faire avec intérêt. Merci beaucoup pour votre participation.

1095

Mme LAURIE NEALE :

Oui, merci beaucoup. J'envoie ça à Gilles Vézina, c'est ça?

LA PRÉSIDENTE :

1100

Absolument, absolument.

Mme LAURIE NEALE :

1105

Ça vous va si c'est en anglais? Ce n'est pas un problème?

LA COMMISSAIRE :

Oui, oui.

1110 **LA PRÉSIDENTE :**

Pas de problème, pas de problème. Bonne fin de journée.

1115 **Mme LAURIE NEALE :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1120 Au revoir.

Mme LAURIE NEALE :

Merci pour la chance, merci.

1125

Mme PHYLLIS LAMBERT

LA PRÉSIDENTE :

1130

Merci. Alors, notre prochaine participante, c'est une citoyenne, mais c'est une citoyenne qui n'a plus besoin de présentations tellement elle est connue, madame Phyllis Lambert, qui nous a envoyé un mémoire, nous en avons pris connaissance avec beaucoup d'attention. Nous sommes curieux et curieuses d'en savoir plus long sur votre position sur le projet La Baie, Madame Lambert. Bonjour.

1135