

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme HÉLÈNE LAUZON, présidente
 M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire

CONSULTATION PUBLIQUE

**PROJET D'IMPLANTATION DU PAVILLON
D'ART CANADIEN DU MUSÉE DES BEAUX-ARTS DE MONTRÉAL**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 8 mai 2007, 19 h
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 8 MAI 2007	1
PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :	
LA CORPORATION LE CHÂTEAU, 1321 SHERBROOKE OUEST PIERRE C. FORTIER, GEORGES DROLET, GILLES LECOURS	3
ADÈLE HÉBERT, DANIEL ROMANO, KALMAN SAMUELS	18
RICHARD YUFE	33
REPRISE DE LA SÉANCE	42
ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DU CONDOMINIUM DU MUSÉE MANON VENNAT, ALAN GOLDEN	42
LOUISE O'SULLIVAN	47
HÉRITAGE MONTRÉAL DINU BUMBARU	51
DROIT DE RECTIFICATION :	
PAUL LAVALLÉE	60

LA PRÉSIDENTE :

Alors, mesdames et messieurs, bonsoir.

5 Ladies and gentlemen, good evening and welcome to the second day of our public consultation.

10 Bienvenue à cette deuxième partie de la consultation publique portant sur l'implantation du Pavillon d'art canadien du Musée des beaux-arts dans l'ancienne église Erskine and American United située au 3407 et 3407A, avenue du Musée.

15 Good evening ladies and gentlemen and welcome to the second part of the public consultation on the establishment of the Canadian Art Pavilion of the Museum of Fine arts in the former Erskine and American United Church located at 3407 and 3407A Avenue du Musée.

Je m'appelle Hélène Lauzon et je préside la présente commission pour l'Office de consultation publique de la Ville de Montréal. Monsieur Yves Archambault, qui agit également comme commissaire de l'Office, me seconde dans ce dossier.

20 My name is Hélène Lauzon and I chair this Commission on behalf of the Office de Consultation Publique de la Ville de Montréal. Mr. Yves Archambault, who is also a commissioner of the Office, is assisting me in this matter.

25 Nous sommes accompagnés de monsieur Luc Doray, secrétaire général de l'Office de consultation publique, de madame Sylvie Trudel, analyste et secrétaire de la commission, ainsi que de madame Laurie-Anne Sansregret, responsable de l'accueil et du registre, de madame Lise Maisonneuve qui agira comme sténographe, et de monsieur Yvon Lamontagne qui sera responsable de la sonorisation.

30 We are accompanied tonight by Mr. Luc Doray, general secretary of the Office, by Mrs. Sylvie Trudel, analyst and secretary of the Commission, Mrs. Laurie-Anne Sansregret who is responsible for the reception and the register. Mrs. Lise Maisonneuve will be responsible for the stenography and Mr. Yvon Lamontagne will take care of the sound system.

35 Je signale que l'assemblée de ce soir est enregistrée et que l'enregistrement sera accessible au public via le site Internet ou via la documentation que vous pouvez trouver aux bureaux de l'Office ou dans les différents bureaux de l'arrondissement ou de la Ville.

40 I will invite the persons who registered for tonight in the order in which they register.

Veillez noter que, contrairement à la première partie, on ne peut intervenir qu'une

seule fois pour présenter son opinion. Nous pouvons vouloir évidemment vous poser des questions. Vous avez donc avantage à faire une présentation aussi courte que possible.

45 Une fois que nous aurons entendu les commentaires et les opinions de tous ceux qui se seront inscrits, je lèverai l'assemblée. Avant de le faire, si je le juge à propos, je pourrai permettre à un porte-parole de l'arrondissement ou du musée d'apporter une rectification. Les seules rectifications permises concernent des faits ou des données objectives.

50 Please note that unlike in the first part of the consultation, you are allowed only one intervention to present your opinion. We may want to ask you questions. Accordingly, you may wish to keep your presentation as short as possible.

55 Once we will have heard the comments and opinions of everyone who registered, I will end the meeting. Before doing so, if I consider it appropriate, I may allow a spokesperson for the borough or the museum to submit a rectification. To be permitted, a rectification must pertain to objective facts or data.

60 En terminant, j'ai pour tâche principale de favoriser la participation de tout le monde. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein où les échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie. Vous en avez d'ailleurs donné vous-mêmes la preuve la dernière fois en participant aux séances avec beaucoup de civisme.

65 Pour cette raison, comme la dernière fois, je ne permettrai aucune forme de manifestation, que ce soit d'approbation ou de désapprobation, ni de remarques désobligeantes, de propos diffamatoires ou d'attitudes méprisantes. Je vous demande, de plus, de vous assurer que vos téléphones cellulaires ou blackberries sont éteints ou en mode silencieux.

70 In closing, my principal duty is to encourage participation by everyone. To achieve this, there is nothing like a calm atmosphere in which all parties adopt respectful and courteous behavior. You proved this the last time by participating in a manner that showed much civic responsibility.

75 For this reason, like the last time, I will not permit any form of demonstration, whether of approval or disapproval, nor any discourtesy remark, defamatory comments or contemptuous attitude. Once again, to those who have a cellular phone or a blackberry unit, please make sure that your ringer is off.

80 Une fois la consultation terminée, la Commission préparera son rapport. La présidente de l'Office transmettra ce rapport au maire et au président du comité exécutif. Quinze jours plus tard, elle rendra le rapport public.

85 Les personnes intéressées à recevoir ce rapport peuvent laisser leur nom et leur adresse à la table d'accueil à l'arrière de la salle.

I will invite all the persons who register for tonight in the order in which they registered. Once the consultation is completed, the Commission will prepare its report. The President of the Office will send the report to the Mayor and to the President of the Executive Committee. Fifteen days later, it will publish the report.

90 Persons who are interested in receiving a copy of the report may leave their names and addresses at the reception table in the back of the room.

95 Je vous rappelle que le rapport de l'Office est consultatif et non décisionnel. Il appartient au conseil de la Ville de Montréal, sur recommandation du comité exécutif, de prendre une décision sur les projets de règlement à l'étude.

100 I wish to remind you that the report of the Office is of a consultative and not decisional nature. The Montreal City Council is responsible, upon the recommendation of the Executive Committee, for making decisions respecting the proposed drafted bylaws.

105 Alors, nous commençons avec la première personne inscrite sur notre registre qui est monsieur Pierre Fortier et pour entendre vos commentaires ce soir. Bienvenue, monsieur Fortier, vous êtes accompagné de deux personnes ?

M. PIERRE FORTIER :

110 Je vais les présenter. Merci, madame la présidente. Je suis accompagné de monsieur Georges Drolet, avocat de Fournier Gersovitz Moss et associés qui a fait l'étude d'ensoleillement et, à ma droite, Gilles Lecours, évaluateur agrégé de la firme Richard Ellis, une firme internationale qui a fait l'étude d'évaluation de l'impact sur la valeur des propriétés.

LA PRÉSIDENTE :

115 Bonsoir, messieurs et bienvenue!

M. PIERRE FORTIER :

120 Alors, dans notre mémoire, nous parlons bien sûr de l'historique du Château. Nous sommes voisins du musée depuis de très nombreuses années et, jusqu'à maintenant, nous avons vécu en harmonie l'un avec l'autre. Mais le concept proposé a un impact tellement négatif sur le Château qu'on se pose des questions sur ce bon voisinage qui a existé jusqu'à maintenant. Et, de fait, nous voyons que tel que proposés, les plans soumis à la consultation publique nous sont vraiment inacceptables.

125

Notre recommandation, dans un premier temps, va dans le même sens que l'avis du Comité consultatif d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal. D'abord, quand on consulte les membres de ce comité consultatif, on s'aperçoit qu'il est composé de personnes renommées dans le domaine de l'architecture. Je vois ici monsieur Adrian Sheppard de School of Architecture de McGill, monsieur Boutros de Boutros et Pratte, architectes, Julia Gersovitz de Fournier Gersovitz Moss, Mario Saia, Ronald Franklin Williams et ils ont été extrêmement critiques dans leur avis à la Ville sur les plans qui étaient proposés.

130

135

En fait, ils rappellent le caractère patrimonial et de l'Église Erskine & American et du secteur où elle se situe. Et la firme – je parle du comité consultatif – qui a cette double qualification implique que le projet doit répondre à un certain nombre de critères qui visent à assurer une mise en valeur respectueuse tant des caractéristiques de l'église que de son environnement. Il ajoute que le projet proposé ne satisfait pas à ces exigences d'intégration urbaine et architecturale, ne respectant ni la matérialité des constructions existantes, ni la hauteur, ni le vocabulaire de l'expression architecturale d'aucun des bâtiments environnants.

140

145

C'est donc dire que suite à notre analyse, qui est confirmée par et l'étude d'ensoleillement et par l'étude de l'impact sur la valeur des propriétés, que nous demandons expressément que le Musée modifie ses plans de manière à respecter le voisinage qui a existé de façon si harmonieuse depuis 82 années. Plus spécifiquement, le Château demande que la nouvelle annexe derrière l'église soit réaménagée de façon à ce que l'implantation au sol soit identique à celle de l'annexe existante et que la hauteur de la nouvelle annexe ne soit pas supérieure à la hauteur de l'annexe existante.

150

Nous espérons que l'Office de consultation publique prendra note de nos commentaires et proposera à la Ville de Montréal d'assujettir le changement de zonage demandé par le Musée à nos recommandations.

155

Je demanderais maintenant à monsieur Drolet de vous parcourir très brièvement l'étude d'ensoleillement puisque vous en avez reçu rapport, mais peut-être que ça permet d'illustrer certains des critères et des caractéristiques de l'étude.

M. GEORGES DROLET :

160

Bonsoir! Je vais simplement vous résumer les conclusions de l'étude que nous avons effectuée de façon assez rapide. Vous connaissez l'emplacement avec les appartements le Château du côté est de l'îlot et l'église du côté ouest avec l'annexe dont on parle, donc derrière l'église, en bleu.

165

La première question qui s'est posée, c'est est-ce qu'il y a lieu d'abord de faire une étude d'ensoleillement? Est-ce que l'emprise au sol de l'aile proposée est plus grande que

l'existante? Est-ce que sa hauteur est aussi plus grande? Et, très rapidement, à partir des dessins qui étaient disponibles, donc on a pu conclure qu'effectivement il y avait une emprise plus large au sol. On voit les zones grises qui indiquent l'endroit où la nouvelle aile sera projetée. Et c'est dans un secteur qu'on montre ici. Donc, la bande de terrain entre le mur arrière existant de l'aile et la clôture que vous voyez là sera donc occupée par la nouvelle aile.

On a ici la façade est, donc qui fait face à la façade ouest des appartements le Château. Toute la zone qui est gris pâle donc à l'arrière du bâtiment vers la droite, on a un surhaussement de la nouvelle aile de 4 mètres par rapport au point le plus haut de l'annexe actuelle. Mais à cause du profil de cette annexe-là, en fait près des appartements le Château, à gauche, le surhaussement est de 8,5 mètres.

M. PIERRE FORTIER :

28 pieds.

M. GEORGES DROLET :

Voilà. Et on a une image de cette zone-là. Donc le profil du toit fait qu'en fait, le surhaussement près des appartements le Château est de 8,5 mètres. Alors, on a procédé à l'étude d'une façon assez standard. Il s'agit d'un logiciel qui fait une modélisation d'ensoleillement sur le site particulier. C'est un logiciel sophistiqué qui permet de localiser géographiquement le site et donc tient compte des angles très précis du soleil par rapport au bâtiment à toutes les saisons de l'année et à diverses heures de la journée.

Un peu pour vous situer, on va faire mention du numéro d'appartement pour vous situer. Vous voyez que l'aile ouest du Château est divisée en deux blocs : le bloc F et le bloc E. Dans le bloc F, les appartements sont numérotés par leur étage avec le suffixe 1 ou 0. Donc, dans la zone bleue, les appartements sont le F10, 20, 30 et ainsi de suite. Et dans la zone marron, F11, 21, 31 et ainsi de suite. Et c'est le même principe donc dans la partie avant dans le bloc E, à chaque étage. Donc, F11, 21, 31 et F10, 20, 30, etc. près de la rue Sherbrooke qui est devant, là-bas.

Quand on a commencé à faire la modélisation, on s'est rendu compte très rapidement, de façon assez évidente que, en fait, le soleil le matin étant vers l'est, donc derrière le Château, il n'y a aucun ensoleillement du côté ouest du site. C'est donc à partir de midi qu'on a commencé à faire l'analyse lorsque le soleil commence à pénétrer de ce côté-là de l'îlot.

Donc, on a fait une analyse à midi, à 15 h et à 17 h lorsque le soleil est encore debout à 17 h. Et pour ce qui est des saisons, donc du cas le plus favorable si on veut au solstice d'été au 21 juin, quand le soleil est très élevé, les ombres sont très courtes, jusqu'à l'autre extrême au 21 décembre, le soleil est très bas, les ombres sont donc très longues avec une période

intermédiaire à l'équinoxe mars et septembre où le soleil est à mi-chemin de son parcours.

210

Alors, ça donne les résultats suivants. En commençant par le 21 juin, lorsque le soleil est très élevé, vous voyez en fait on voit très peu les ombres parce qu'il n'y en a presque pas. Donc, derrière le bâtiment, on voit des petites zones jaunes, le soleil est très haut, il n'y a aucune projection d'ombre actuellement, avec l'annexe actuelle, sur le bâtiment du Château et avec l'ajout de la nouvelle annexe, l'ombre est encore très courte, il n'y a aucun impact donc dans le meilleur des cas au 21 juin à midi.

215

En avançant dans l'après-midi, on voit que le soleil projette un petit peu plus loin, atteint presque le bâtiment dans la situation actuelle à 15 h. Avec l'ajout de l'annexe, par contre, il y a une projection d'ombre qui commence à se tracer sur le bâtiment sur le premier étage dans la section centrale donc des appartements E11 et F10. Et en fin d'après-midi, toujours rien actuellement à part, à l'angle du bâtiment, une petite projection dans ce coin-là. Avec la nouvelle annexe, deux étages et demi sur le partie avant à 17 h.

220

Je dois noter par contre qu'à 17 h, on n'avait pas les données qui nous permettaient de savoir si la montagne devient un obstacle, en fin d'après-midi à cette heure-là. Donc, les formules 17 h sont conditionnelles au fait que le soleil peut peut-être déjà être caché à cette heure-là à certaines périodes de l'année par la montagne. Mais s'il ne l'est pas donc, à 17 h le 21 juin, les parties avant sur les trois premiers étages sont concernées ici.

225

230

Aux équinoxes, donc en mars et en septembre, on a la même situation. À midi en ce moment, il n'y a aucun impact, aucune ombre projetée sur le bâtiment du Château et on voit que le pignon de l'église projette une ombre qui atteint à peine la façade en ce moment. Avec la nouvelle annexe, par contre, il y a de un à deux étages à l'arrière du bâtiment qui sont cachés du soleil déjà à midi, aux équinoxes. Donc, en progressant dans la journée, à 15 h, on a un impact donc sur trois étages à l'arrière, et potentiellement à 17 h sur deux à trois étages, dépendamment du profil de l'église, vers la moitié avant du bâtiment. Donc c'est comme ça pour les équinoxes.

235

Et maintenant au mois de décembre, parce que les ombres sont longues, à midi le soleil est déjà bien avancé vers l'ouest. On a une projection du pignon du transept comme vous le voyez jusque tout en haut du 3^e étage en ce moment. Avec la nouvelle annexe, la partie arrière reçoit l'ombre donc jusque tout au haut du 4^e. À 15 h, il y a déjà une bande au bas du bâtiment qui est recouverte en ce moment. Avec l'ajout de l'annexe, deux étages s'y ajoutent au centre. Et à 17 h, on n'en fait pas en décembre évidemment parce que le soleil est déjà couché à cette heure-là.

240

245

Donc, en conclusion, pour résumer, il y a un groupe d'appartements situés dans les blocs F1, F0, E1 sur les six premiers étages qui, à certains moments de la journée, dépendamment de la période de l'année donc reçoivent moins d'ensoleillement qu'actuellement.

250 La bande E0 sera touchée également si, effectivement à certaines périodes de l'année à 17 h, le soleil n'est pas déjà caché par la montagne.

Maintenant ça, ça concerne l'ensoleillement direct. Il y a deux autres aspects qu'il faut considérer. C'est qu'avec le surhaussement de l'annexe, il y a des vues qui sont bloquées aussi et il y a un aspect important qui est difficilement mesurable mais qui est appréciable et je vais vous le montrer dans un instant. C'est toute la lumière qui est réfléchi sur les bâtiments voisins et qui vient éclairer de façon indirecte les appartements de cette zone-là. Et je vais tenter de vous faire cette démonstration-là à partir de photos des appartements en question.

260 Pour ce qui est des vues, les appartements les plus touchés donc sont ceux qui actuellement sont au-dessus du toit de l'annexe présente, l'annexe actuelle mais qui, lorsque la nouvelle annexe sera construite, feront face à la nouvelle façade arrière du bâtiment. Donc, les appartements du 7^e étage, F70 et F71.

265 Donc, je vous montre quelques vues. Au salon du F70 en ce moment, vous voyez ici, c'est le toit haut de l'annexe. Le toit bas est juste en dessous de l'allège des fenêtres, on ne le voit pas en ce moment, et vous voyez le pignon de l'église qui est juste ici à gauche. La nouvelle annexe atteindra presque le pignon et sa façade sera projetée vers l'avant. Donc, l'ensemble de cette vue-là sera bloquée et l'ensemble du soleil qui réfléchit sur les toits adjacents.

270 Ce sont les vues donc en ce moment qu'on a de la montagne à partir de cet appartement, à partir de ce salon. On a le toit haut de l'annexe actuelle. Le nouveau mur de la façade sera plus près du bâtiment et son angle viendra donc à peu près ici, ce qui fait que l'ensemble de cette vue-là sera complètement caché.

275 En s'inclinant, en regardant un peu plus vers le sud, effectivement il n'y a pas de vue en ce moment parce que l'église a un toit très élevé dans ce secteur-là, mais vous pouvez apprécier l'ensemble de la lumière qui réfléchit sur ces toits-là et qui entre dans l'appartement. La façade de la nouvelle annexe sera dans le prolongement de ce mur-ci et effectivement donc viendra cacher l'ensemble de ce secteur-là, d'où venait beaucoup de lumière indirecte.

280 On a un peu le même scénario dans la chambre avec les vues vers la montagne qui, encore une fois, sont complètement obstruées et la lumière réfléchi sur les toits adjacents, qui sera aussi obstruée. C'est la même situation.

285 Et dans la salle de bains, il y a une petite fenêtre en ce moment, pas de vue en tant que telle mais beaucoup de lumière réfléchi encore une fois qui sera obstruée. Je vous rappelle que le mur de la nouvelle annexe sera dans l'alignement de celui-ci et couvrira l'ensemble de ce qu'on voit ici.

290 Dans l'appartement F71, ce sont les trois pièces situées donc plus près de l'annexe qui

295 sont touchées. Le bureau, la nouvelle annexe atteindra presque le pignon ici et devancera ce mur-là. Donc, il y aura un grand pan de mur ici qui viendra cacher l'ensemble. Même chose dans la salle de bains qui sera, cette vue-là, obstruée complètement. Et la même chose aussi dans la dernière grande pièce. Donc encore une fois, c'est le toit haut. La façade de la nouvelle annexe devancera de 2,5 mètres celle-ci. Donc, son angle sera quelque part par là.

300 Alors, en résumé, je vous ai parlé d'ensoleillement en général, mais en plus, il y a toute cette zone qui, au 7^e étage, perdra des vues quand même assez intéressantes de la montagne essentiellement et, aussi, il y aura un assombrissement des appartements par manque de lumière qui est diffusée par les bâtiments adjacents. Voilà donc les conclusions de notre étude.

M. PIERRE FORTIER :

305 Alors, je demanderais à monsieur Lecours maintenant de parler de l'impact sur la valeur des propriétés résultant de ces impacts .

M. GILLES LECOURS :

310 Bonsoir!

LA PRÉSIDENTE :

315 Bonsoir!

M. GILLES LECOURS :

320 Donc, nous, ce qu'on a fait comme travail, on est allés visiter les appartements, en fait une partie des appartements parce que c'est difficile de tous les voir en même temps. Sur les vingt-quatre appartements touchés, c'est-à-dire trois logements par étage sur huit étages, on en a visité à peu près une dizaine, qui correspondent aux logements de la colonne E1, F0 et F1. Et puis ce qu'on a fait, c'est qu'on a analysé les transactions d'immeubles, parce que ce sont des logements qui se vendent sur la base de coopérative d'habitation, c'est-à-dire que les gens achètent des actions pour pouvoir utiliser les logements. Alors, on peut déterminer un prix par 325 logement, puis dériver un prix par pied carré.

330 Nous avons analysé les transactions qu'on a relevées en éliminant l'impact des éléments qui peuvent présenter des différences comme, par exemple, l'existence d'un système de climatisation versus pas de climatisation, ou le fait que le logement a été plus rénové ou que le logement a été simplement maintenu et maintenu en bonne condition à travers les années, encore une fois dans le but d'éliminer les différences de prix qui pourraient provenir de ces

335 éléments-là. Et ensuite, nous avons comparé le prix des logements au pied carré par étage, mais dans les mêmes colonnes de logements pour éliminer l'effet de la localisation. Comme par exemple, il y a des logements qui vont être sur le coin de la rue Sherbrooke alors que, nous, on est à l'arrière complètement.

340 Et ce qu'on a fait en dernière analyse, ce qu'il nous restait comme transaction, on a comparé les prix des logements qui étaient situés dans des étages supérieurs avec ceux qui se situent dans les étages inférieurs et, dans le fond, puisqu'un certain nombre de logements vont avoir une vue bloquée, c'est comme si on abaissait le logement dans l'édifice. C'est sur cette base-là que nous l'avons analysé.

345 Et puis on a aussi considéré donc un impact pour le blocage de la vue pour les niveaux 6 et 7. L'impact est important au niveau 7, mais il est aussi important au niveau 6 parce que maintenant vous pouvez bénéficier d'une vue oblique qui est peut-être un peu moins intéressante que la vue du logement numéro 7 mais, à partir du moment où le mur montera à la hauteur qu'on veut construire, vous n'aurez plus l'impression au niveau 6 que vous avez une vue oblique ou indirecte. Il n'y en aura plus du tout.

350 Alors, pour ces deux niveaux-là, on a considéré un impact important et pour tous les autres niveaux en bas, on a considéré un impact pour la perte de luminosité qui proviendrait du fait que le mur du Musée sera rapproché et aussi, puisqu'on va rehausser les toits, il y a évidemment moins de lumière qui va pouvoir entrer. Ensuite de ça, on a tout l'impact de l'ensoleillement qui vient de vous être présenté et qui démontre qu'il va avoir cette diminution-là.

355 Au total, nous sommes arrivés à la conclusion qu'il aurait une diminution de valeur globale de 940 000 \$ et cette valeur-là évidemment, ce n'est pas uniforme à travers les vingt-quatre logements, ça va varier de 6 600 \$ à 114 400 \$ par logement.

360 **M. PIERRE FORTIER :**

365 Alors, madame la présidente, ça conclut notre présentation. Et, en résumé, l'analyse du comité consultatif et les confirmations obtenues de nos consultants nous indiquent que le fait que la nouvelle construction, du moins qui se rapproche et qui est plus en hauteur d'à peu près 28 pieds, 8, 5 mètres, va avoir un impact assez important pour plusieurs des propriétaires de ce côté-là et c'est la raison pour laquelle nous arrivons à la conclusion que je vous ai énoncée tout à l'heure, que loin de là, nous ne sommes pas contre le fait qu'il y ait un musée à cet endroit-là, nous sommes, comme nous disons dans notre mémoire, il y a plusieurs des membres du Château qui sont des membres du Musée et qui sont même des donateurs du Musée, et ils
370 auraient pensé que le Musée aurait été plus conciliant envers ses voisins et qu'il aurait pensé de minimiser l'impact envers les voisins immédiats. Et c'est la recommandation que nous vous faisons.

LA PRÉSIDENTE :

375

Parfait. Merci. On aurait des questions à vous poser, monsieur Fortier, peut-être également à vos collègues. Dans un premier temps, pouvez-vous nous expliquer votre mandat. Est-ce que vous représentez la totalité des copropriétaires du Château? Comment ça fonctionne? Peut-être expliquer à la commission.

380

M. PIERRE FORTIER :

385

Alors au Château, comme nous disons dans notre mémoire, il y a 136 logements, donc 136 actionnaires. Il s'agit comme on l'a expliqué d'une corporation à actions et donc nous parlons au nom de la corporation puisque je suis membre du conseil d'administration et le mémoire que j'ai présenté aujourd'hui a été approuvé à l'unanimité des membres présents la semaine dernière par le conseil d'administration. Donc il s'agit d'un point de vue exprimant le point de vue de la corporation.

390

D'ailleurs, je ne l'ai pas indiqué tout à l'heure mais nous avons deux membres du conseil qui sont avec nous dans la salle, monsieur Mel Hodes et Dr Poulin. Mais notre conseil inclut des gens quand même très respectables, comme monsieur Brosseau qui est président de Radio-Nord et Diane Wilhelmy qui pendant longtemps a été fonctionnaire provinciale du gouvernement du Québec.

395

Alors, notre mémoire représente dans les faits la corporation et donc, représente la totalité des membres du Château.

LA PRÉSIDENTE :

400

Est-ce qu'il est possible de nous dire, quand vous référez dans votre mémoire aux critères, vous référez au premier paragraphe de la page 1 de votre mémoire, vous nous dites que vous référez bien sûr au Comité consultatif d'architecture et d'urbanisme, à l'avis qui a été donné, et vous affirmez qu'il y a une double qualification qui implique que le projet doit répondre à un certain nombre de critères. Est-ce que vous vous basez à ce moment-là sur les critères qui ont été élaborés par le Comité consultatif d'architecture et d'urbanisme?

405

M. PIERRE FORTIER :

410

Bien ça, c'est l'avis du comité consultatif qui dit, l'affirme. Et là, je cite l'avis que cette double qualification implique que le projet doit répondre à un certain nombre de critères qui visent à assurer une mise en valeur respectueuse tant des caractéristiques de l'église que de son environnement.

415

Autrement dit, ce que l'avis du comité consultatif dit, c'est que l'église actuellement avec

son annexe en arrière est un ensemble et cet ensemble-là est harmonieux avec le Château, et même si le Château n'a jamais été déclaré valeur patrimoniale, les gouvernements attendent toujours que ça soit menacé pour en faire une déclaration, mais ce que l'avis nous dit, c'est qu'il y a un équilibre architectural qui existe et que les projets tels que soumis vont détruire cet ensemble architectural. Et c'est ça qui, à mon avis, est important.

Comme de raison, il y a des implications plus pratico-pratiques pour ceux qui vont manquer de soleil ou manquer de vue ou dont la valeur va diminuer, mais sur le plan architectural, je crois que l'avis qui avait été donné à la Ville de Montréal et qui est composé de membres éminents est tout à fait important et devrait être repris et étudié par les commissaires.

LA PRÉSIDENTE :

Et est-ce qu'on doit comprendre que si le projet était modifié de façon à intégrer ces critères-là et donc à respecter une hauteur, donc diminuer la hauteur – de ce qu'on comprend de votre mémoire – diminuer la hauteur et retravailler l'implantation, que ce serait un projet qui serait acceptable pour le Château?

M. PIERRE FORTIER :

Sûrement. Ce que nous disons, comme de raison, il y a un premier impact par le fait que le mur est rapproché de combien, quelle distance. . .

M. GEORGES DROLET :

2, 5 mètres.

M. PIERRE FORTIER :

. . . 2, 5 mètres et que la hauteur est augmentée de 8, 5 mètres, donc il est beaucoup plus près et beaucoup plus haut. Si l'empattement actuel était respecté et que la hauteur actuelle était respectée, je pense bien qu'il y aurait peu de gens pour s'en plaindre chez nous.

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

Ma question s'adresse à votre évaluateur.

M. PIERRE FORTIER :

À monsieur Lecours?

460

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

Oui. Deux choses. Bien, c'est-à-dire, la première à monsieur et la deuxième à vous. Dans votre description des vues avant, après, c'est ce qui conditionne essentiellement je présume la perte de valeur.

465

M. GILLES LECOURS :

Oui. C'est la différence effectivement qu'on voit entre ce qui existe avant et ce qui existe après.

470

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

Dans la page 6 de votre document, vous faites état des normes du règlement de zonage et vous mentionnez que les normes du règlement de zonage s'appliquant au terrain de l'église voisine sont similaires, à la différence que les hauteurs maximums sont de trois à six étages avec un maximum de 23 mètres, ce qui est, je crois, la hauteur prévue par le projet du Musée.

475

M. GILLES LECOURS :

C'est possible. C'est possible.

480

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

Est-ce qu'à ce moment-là, quand vous faites une évaluation d'une valeur ou d'une perte de valeur, est-ce que vous tenez compte uniquement d'une situation de fait ou d'une situation hypothétique qui pourrait – je ne veux pas souhaiter de mal à Erskine & American, mais mettons qu'il y aurait un sinistre qui enlèverait toute valeur à l'église, puis il faudrait la démolir, puis à ce moment-là on est dans un cadre réglementaire où on parle d'un usage mixte avec maximum de 23 mètres, est-ce que ce genre de considération-là entre en ligne de compte dans votre évaluation ou vous tenez compte uniquement du fait d'une situation existante?

485

490

M. GILLES LECOURS :

Dans cette étude-ci, on a tenu compte de ce qui existe, parce que la majorité sinon la totalité – évidemment, il y a une hypothèse sous-jacente au travail que nous avons fait, c'est que la majorité des gens, sinon la totalité ont acheté l'immeuble qu'ils occupent actuellement, l'immeuble étant la partie de logement qu'ils occupent en considérant l'état des choses dans

495

lequel le logement était au moment de l'achat.

500

Et si vous avez à côté un terrain vacant, un terrain inoccupé, on peut se douter qu'un jour, il y aura un projet. Alors peut-être que les gens iraient faire une enquête pour vérifier ce qui pourrait se construire là. Mais quand vous avez une église qui existe depuis un certain nombre d'années, les gens vont faire la même hypothèse.

505

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

D'accord.

510

M. PIERRE FORTIER :

D'autant plus que la demande, justement c'est une demande de changement de zonage. Et c'est là qu'on en profite pour faire des modifications importantes en profitant du changement de zonage. Parce qu'on aurait pu demander un changement de zonage en respectant de faire en sorte que le Musée soit à l'intérieur de l'annexe tel que l'extérieur est dans le moment, mais ce n'est pas ça qui a été demandé. Ils ont profité d'une demande de changement de zonage pour demander des modifications, pour faire des modifications importantes à l'emplacement de l'édifice. Et c'est ça qui crée l'impact dont monsieur Lecours parle.

515

520

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

Je reviens à vous, monsieur Fortier. Vous parlez d'une corporation. En fait, c'est que vous êtes comme une copropriété, mais comme c'était pas permis par la loi avant, on utilisait. . .

525

M. PIERRE FORTIER :

Non, non. Ça fait longtemps que ça existe. Nous, la corporation, je crois, existe depuis. . . mon Dieu à quel moment que ça a été modifié? Dans les années 80. Et il y en a plusieurs à Montréal. Vous savez, ce n'est pas connu mais ça ne date pas d'avant-hier.

530

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

Non, non.

535

M. PIERRE FORTIER :

On m'a dit, moi, que c'est un modèle qui a été développé - surtout à New York, il y en a beaucoup. Assez curieusement, on appelle ça une coopérative. Et il s'agit donc d'une compagnie à capital actions dans laquelle vous avez un bail à très long terme, 60-65 ans et,

540 donc, vous êtes locataire à long terme mais vous êtes un actionnaire de la compagnie.

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

Et quand on parle. . .

545

M. PIERRE FORTIER :

Mais à toutes fins pratiques, les travaux, les coûts sont répartis comme dans un condominium.

550

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

D'accord. Et quand on parle de valeur, de perte de valeur, ce sont les unités individuelles touchées. Ce n'est pas l'ensemble. . .

555

M. PIERRE FORTIER :

Non. Un propriétaire... comme moi, je suis propriétaire d'une unité. Alors, je peux en disposer comme bon me semble. Alors, quand je vends mon unité, il y a un transfert d'actions du propriétaire à la personne qui achète et, en ce faisant, il faut que ce soit approuvé par la corporation. Remarquez bien, il y a des guides dans le choix des propriétaires. Et donc le nouveau propriétaire doit soumettre sa candidature, mais il profite d'un bail à long terme, de la même façon que le premier propriétaire.

560

565

Il s'agit d'un modèle semblable au modèle de condominium mais qui est un peu différent. Mais le propriétaire de l'unité, le propriétaire des actions de cette unité-là, qui est attaché à cette unité-là, est comme s'il était le propriétaire en fait de l'unité d'appartement en question.

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

570

Donc, essentiellement, c'est uniquement les unités touchées tel que vous nous l'avez montré.

M. PIERRE FORTIER :

575

Oui. On parle, la présentation qui a été faite par monsieur Lecours, c'est uniquement celles qui sont du côté. . .

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

580

Ouest.

M. PIERRE FORTIER :

585 Du côté ouest.

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

590 C'est ça, oui.

M. PIERRE FORTIER :

595 Du côté ouest et qui est contigu à la ruelle. D'ailleurs, on se demande comment ils vont faire pour construire parce qu'il y a une ruelle dont on ne peut pas se priver et ils viennent construire juste, juste jusqu'à la limite. Alors, ça va créer toutes sortes de problèmes durant la construction. Et je vois mal comment les services des incendies vont permettre qu'on se prive d'une allée qui peut servir en cas d'incendie en particulier.

600 Mais le fait, c'est qu'on considère uniquement les appartements qui sont de ce côté-là, parce que vous avez raison, les appartements qui sont de l'autre côté, comme moi je suis dans l'unité A, nous ne sommes pas compris, alors notre représentation est pour l'ensemble, mais c'est vrai que ceux dont nous avons parlé et dans l'étude d'ensoleillement et dans l'étude de monsieur Lecours, l'étude a porté justement sur ceux qui sont immédiatement près de la nouvelle annexe.

605

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

C'est ça. Trois unités sur huit niveaux, c'est ça?

610 **M. GILLES LECOURES :**

C'est ça. C'est exact.

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

615

D'accord. Je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

620 Puisque vous avez parlé de la ruelle, est-ce que vous pouvez nous préciser quelle est la vocation actuelle de cette ruelle qui est adjacente?

M. PIERRE FORTIER :

625 Quand je parle d'une ruelle, ça nous appartient. C'est un espace qui nous appartient et

630 qui sert aux camionneurs quand ils viennent, qui sert à ceux qui viennent faire le service. Mais ça peut servir. . . la nuit d'ailleurs, il y a très peu de stationnement dans cette ruelle-là et ça peut servir très facilement au Service des incendies. Dieu merci, on n'a jamais eu d'incendie majeur au Château, on n'en désire pas, mais j'imagine que c'est un espace qui serait perçu par le Service des incendies comme étant essentiel à notre sécurité.

LA PRÉSIDENTE :

635 Et elle traverse Sherbrooke jusqu'à une autre artère?

M. PIERRE FORTIER :

640 Non, non, non. Elle est contiguë à la partie dont on a parlé aux appartements. Elle est juste à côté des appartements et elle est sur notre propriété à nous.

LA PRÉSIDENTE :

Parfait.

645 **M. PIERRE FORTIER :**

Elle va jusqu'à l'arrière de l'édifice et on peut communiquer en s'en allant vers la rue de la Montagne par en arrière.

650 **LA PRÉSIDENTE :**

655 Par la Montagne, d'accord. Et donc si je voulais revenir également sur les deux projets de règlement qui font l'objet de l'étude en ce moment, est-ce que le Château – je comprends que vous avez des réserves que vous m'avez exprimées sur la hauteur, sur la volumétrie – est-ce que vous êtes en mesure de nous dire si vous vous objectez à l'affectation qui est prévue, c'est-à-dire on souhaite, la Ville souhaite modifier, l'arrondissement souhaite modifier l'affectation qui est actuellement prévue à cet endroit-là, qui est une affectation vouée au culte, pour en faire une affectation vouée à un grand équipement institutionnel, est-ce que ça, vous êtes en mesure de nous dire si. . .

660 **M. PIERRE FORTIER :**

665 Non. Comme je vous l'ai dit, madame, plusieurs de ceux qui résident d'ailleurs dans les appartements qui sont le plus impliqué sont des membres et même des donateurs du Musée, et souhaitent que le Musée réussisse et souhaitent que... et donc ne sont nullement opposés au changement de zonage, si certaines conditions sont respectées.

670 Mais, au contraire, d'ailleurs, ils sont très désappointés, parce que c'est perçu par plusieurs comme... parce qu'il y a des règles, vous savez. Moi-même, j'ai un chalet à la campagne et quand je fais des travaux, je vérifie toujours si les travaux que je fais vont avoir un impact sur mon voisin. Ici, de toute évidence, le Musée a fait faire des plans d'architecte, mais jamais ils ne se sont posé la question : quel impact cela va-t-il avoir sur nos voisins?

675 Mais c'est pour ça que certaines des personnes qui résident dans ces appartements-là sont tellement fâchées parce qu'ils réalisent que le Musée n'a pas tenu compte des règles de bon voisinage qui devraient prévaloir dans les circonstances. Mais nous sommes nullement contre l'installation d'un musée dans l'église Erskine. Au contraire, nous souhaitons qu'ils réussissent et nous sommes prêts comme donateurs à l'appuyer.

680 **LA PRÉSIDENTE :**

Parfait. Merci.

Monsieur Archambault, est-ce que vous avez d'autres questions?

685 **M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :**

690 Non, ça va. J'avais juste peut-être pour mentionner que l'étude d'ensoleillement que vous nous avez soumise, je ne sais pas si vous avez consulté sur le site de l'Office, mais le Musée des beaux-arts à la première partie de l'audience s'était engagé à soumettre une étude d'ensoleillement et ils ont produit leur étude d'ensoleillement en utilisant un logiciel différent du vôtre, et arrive sensiblement au même...

695 **M. PIERRE FORTIER :**

Oui. On ne l'a pas vu. J'ai su tout à l'heure, monsieur Lavallée nous a dit qu'il nous l'avait envoyé mais je n'ai pas pu. . . Je ne savais pas qu'il était disponible. Si je l'avais su, je l'aurais examiné avant de venir ici.

700 **M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :**

Ils sont sur le site.

705 **M. PIERRE FORTIER :**

Oui, oui, je vous remercie.

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

710 Mais, essentiellement, ils n'ont pas pris exactement les mêmes heures que vous, mais

c'est le soleil! Merci.

LA PRÉSIDENTE :

715 Merci beaucoup.

M. PIERRE FORTIER :

720 Madame, merci. Monsieur Archambault, merci.

LA PRÉSIDENTE :

725 Je vais maintenant demander à madame Adèle Hébert de s'approcher, s'il vous plaît.
Bonsoir, madame Hébert!

Mme ADÈLE HÉBERT :

730 Bonsoir!

LA PRÉSIDENTE :

735 Bonsoir, messieurs! Peut-être que vous allez vouloir nous présenter les personnes qui
vous accompagnent.

Mme ADÈLE HÉBERT :

740 Alors, j'aimerais vous présenter maître Kalman Samuels de la firme Kalman Samuels et
monsieur Daniel Romano qui vont présenter la deuxième partie du mémoire puisque, comme
vous le savez, le mémoire a été déposé en deux volets. Est-ce que ça va?

LA PRÉSIDENTE :

745 Oui. Bienvenue, messieurs ! Welcome !

Mme ADÈLE HÉBERT :

750 Donc, je me présente. Adèle Hébert, je suis résidente au Château, j'habite l'unité F70.
J'y habite maintenant depuis 10 ans et j'habite le quartier du centre-ville depuis 20 ans. J'ai passé
bien des fois devant l'église Erskine & American et je dois vous dire que j'y porte une affection
particulière, ainsi que pour le Musée d'ailleurs, parce que ce sont tous les membres de notre
voisinage.

755 Le projet proposé actuellement est, selon les résidants du Château mais selon moi, parce que maintenant je parle comme résidante du Château, je considère que le projet actuel est inacceptable. Le projet proposé déroge à plusieurs niveaux des critères d'intégration du règlement d'urbanisme de la Ville de Montréal tel qu'il est décrit aux articles 119, 120 et 128.

760 De plus, l'église étant désignée un lieu historique d'importance nationale au niveau fédéral depuis 98 et classé AA incontournable ou désigné immeuble significatif dans le cadre de l'inventaire des lieux de culte au Québec en 2005, il semble étonnant que le Musée des beaux-arts de Montréal ait l'intention de démolir et non de préserver.

765 Encore, l'église Erskine & American United est située dans un secteur de valeur exceptionnelle ainsi désignée par le Plan d'urbanisme de Montréal, c'est-à-dire le Golden Square Mile. La réalisation du projet d'agrandissement du Musée des beaux-arts de Montréal entraînera une modification profonde et irréversible de la signification de ce lieu de culte ainsi qu'une rupture entre le sanctuaire, le lieu d'éducation et la vie communautaire, une vie communautaire qui sera sérieusement éprouvée par un projet qui fait la négation de son existence.

770 Les voisins de cette nouvelle structure verront leur ensoleillement ainsi que leur vue existante sérieusement altérés et diminués, pour ne pas dire détruits.

775 L'enveloppe actuelle de l'annexe, sa hauteur, sa largeur, ainsi que l'empreinte au sol doivent demeurer exactement les mêmes pour assurer le bien-être des résidants qui sont touchés par cette nouvelle structure. Dans sa forme actuelle, le projet ne satisfait pas les exigences d'intégration urbaine et architecturale. Tant que ce projet ne saura répondre aux exigences du caractère résidentiel de son voisinage, il est impossible d'accepter toute modification au Plan d'urbanisme et je souhaite que le zonage demeure mixte.

780 Design elements of the proposed building are totally out of character with the historical perspective and considering the very important historical aspect of the neighbourhood, which is a residential neighbourhood of the Golden Square Mile, this is unacceptable.

785 From the perspective of Sherbrooke street, it appears to be commercial. However looking beyond the immediate frontage, there are numerous residential properties condos and apartments adjacent to the proposed project.

790 The detailed perusal of the plans for extension indicate that the change in height from the current design reflects a major affront to the residents of the area.

The condos adjoining the proposal will see their lighting and view reduced. Many condos in the Château, namely the F section – this was written before I had the results of the ensoleillement and evaluation, so it's the E and F sections – will end up having view of a solid

795 wall. This will result in a major devaluation of property for all these condos up to and including the
8th floor. I am astonished that such a project has arrived to this level of consultation without giving
the possibility of a referendum to the neighbourhood residents.

800 Because of this, I have consulted a law firm which will now make representations. Je
vous présente monsieur Daniel Romano de la firme Kalman Samuels. Merci.

M. DANIEL ROMANO :

805 Merci beaucoup. Je m'appelle Daniel Romano de la firme de Kalman Samuels. À la
demande de madame Hébert, nous avons fait des recherches sur la légalité du processus avec
les projets de loi. Maintenant, comme j'ai mentionné dans notre mémoire, on allait fournir les
précisions légales un peu plus tard, parce qu'on n'avait pas eu le temps de les remettre pour jeudi
passé. J'ai des copies ici pour vous, ça va faciliter un peu pour suivre. Je vais vous les remettre
maintenant.

810 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est la copie du mémoire?

M. DANIEL ROMANO :

815 Non. Des précisions.

LA PRÉSIDENTE :

820 Merci.

M. DANIEL ROMANO :

825 Maintenant, puisque le tout est en anglais, j'espère que ça dérange personne si je
continue dans le langage de Shakespeare?

830 The project in mind consists of two phases, one is the destruction of part of the church,
Annex A, and the second is the building of this new modern extension of the Museum.

The City intends to proceed without the usual referendum for such a project and we intend
to argue against this based on three arguments.

835 One is our broader reading of the articles that the City is referring to.

Two, the residents' right to protect their local cultural, historic and heritage sites.

840 And three, the sanctity of an individual's right to vote on matters of sufficient importance as necessary in a free and democratic society and as protected by the Quebec and Canadian Charters.

845 The City is using article 89.1 of its charter to approve the project in question without subjecting heir adoption of the necessary bylaws to a public referendum by local citizens. Article 89.1 does indeed grant the City that power for major projects of public concern, such as constructions of hospitals, airports, universities and cultural institutions such as museums.

850 What is overlooked, however, is that the second half of article 89.1 provides an exception for cultural or historically significant monuments or for sites recognized as being of special historical, natural or of patrimonial value. These special qualifications are listed in article 89, section 1, paragraph 5, and the Church qualifies for many of these. We will refer to these as the «paragraph 5 exceptions».

855 The City will claim that the paragraph 5 exceptions apply only to a very precise list of properties specified in the Cultural Properties Act. The Church is not listed as a protected property under the Act itself, but it is, however, listed as:

- a) a cultural site of patrimonial interest (by the municipality);
- b) a Historically Significant site (by the Historic Sites and Monuments Board of Canada);
- c) a cultural building of patrimonial and architectural interest (again by the municipal plan);
- d) as a «significant building» (by the arrondissement, by the borough's own bylaws).

865 It is our contention that the City's reading of paragraph 5, the paragraph 5 exception referred to earlier, is too narrow. We base this on a semantic examination of both the French and English versions, and on the logical repercussions of such a narrow reading. It is implausible that the paragraph 5 exception was intended to be limited to assets listed by the Cultural Properties Act because, in general, it is the Municipal Advisory Council itself that proposes to the Minister of Culture and Communications which properties to classify or recognize under the Act.

875 The paragraph 5 exception, accorded by article 89.1, was designed as a check and balance to allow the citizens the opportunity to protect their cherished monuments, buildings and sites from unfavorable decisions made by the municipality. It would make no sense if this protection could only be accorded to those assets that were preselected by the municipality. In a free and liberal democracy, the fox does not guard the henhouse.

880 According to our broader and more holistic reading of article 89.1 and of article 89, section
1, paragraph 5, the paragraph 5 exception applies to historical monuments or patrimonial sites
properly listed according to the Cultural Property Act, but the other possible qualifications, such as
those of cultural significance of a monument or the natural or historical significance of the projected
site, need not be limited to listings according to the Act, but may be so qualified by any legal
designations under the municipal, provincial or federal laws. In such a case, the Church is indeed
885 a protected property and any bylaw adopted to permit its destruction, in whole or in part, would
require approval by public referendum.

890 On to the Cultural Property Act. If the City will not grant the local residents a referendum
as of right, then the project should at least be suspended for sufficient duration to allow the
residents to submit to the Minister a request for classification or recognition of the Church under the
Cultural Property Act. No progress should be made on the projects until a proper analysis has
been completed at the provincial level and an answer has been returned by the Minister.

895 If articles 89, section 1, paragraph 5, and 89.1 are read in such a narrow manner as to
preclude the local citizens' rights to challenge municipal decisions to allow the destruction of their
cultural heritage sites, then those articles are subject to specific and general charter-based
challenges.

The Canadian Charter of Rights and Freedoms guarantees at article 2(b) that:

900 *Everyone has the fundamental freedom of thought, belief, opinion, and expression,
including freedom of the press and other media of communication.*

905 In denying the citizens the right to vote and make their voices heard in a material way on
properties of historical, cultural and architectural significance, especially in their own
neighborhoods or, as in this case, right next door, the City is infringing upon their rights of opinion
and expression. The public consultation process currently in process becomes merely a façade if
the citizens' expression of concerns have no real impact. Such a façade is insufficient to qualify as
a real form of public expression.

910 The Quebec Charter of Human Rights and Freedoms guarantees in article 6 that :

*Every person has a right to the peaceful enjoyment and free disposition of his property,
except to the extent provided by law.*

915 A narrow reading of articles 89 and 89.1 infringes upon article 6 because residents have a
legal right to certain expectations when investing in real estate located in the vicinity of recognized
heritage, cultural, or historical monuments.

920 The residents of Le Chateau live right next door to the Erskine and American United Church. The Church's particular architecture matches and blends with that of Le Chateau and the rest of the neighborhood and is very much a part of the charm of living in that area.

925 A prominent plaque in front of the Church details its history and signifies its cultural and historical importance. Individuals purchasing property in the area, and particularly within Le Chateau next door, are rightfully lead to believe that the Church is a protected monument, and that they have some say in the disposition of this monument, and that their investment is safe from devaluation due to unchecked decisions by a municipal council.

930 It is quite evident, given the matter at hand, that the limitation on the local residents' rights to vote in a referendum on the disposition of significant cultural or heritage property is not demonstrably justified in a free and democratic society, as would be required by article 1 of the Canadian Charter of Rights and Freedoms.

935 In closing, we would like to make the following recommendations.

Rather than subject the interpretation of articles 89 and 89.1 to a court process and possibly a Charter challenge, and

940 Given that the Erskine and American United Church qualifies for the paragraph 5 exception, and

Given the special characteristics of the Golden Square Mile where the Church is located, and

945 Given the controversial and extreme nature of the «insertion by contrast» being proposed,

We would recommend that the City submit the bylaws required for permitting the demolition of the Church Annexe to a proper referendum by the local citizens.

950 In the long-term, we recommend that the City adopt to replace the present P-07-0015 a modified bylaw that does not require the destruction of the Church Annexe, but rather modifies its interior while preserving the exterior intact.

955 And that concludes our presentation.

THE CHAIRMAN :

Thank you. Mr. Samuels, it will be the same? So, we are ready to ask questions.

960 Madame Hébert, nous allons vous poser des questions.

Mme ADÈLE HÉBERT :

Oui, certainement.

965

LA PRÉSIDENTE :

Je vais juste reprendre votre mémoire. Je vais d'abord référer au deuxième paragraphe de la page 1 de votre mémoire, madame Hébert. . .

970

Mme ADÈLE HÉBERT :

Oui.

975

LA PRÉSIDENTE :

. . . où vous réferez aux différents avis qui ont été donnés par le Conseil du patrimoine de Montréal. . .

980

Mme ADÈLE HÉBERT :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

985

. . . le Comité consultatif d'urbanisme et le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme. . .

Mme ADÈLE HÉBERT :

990

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

. . . pour vérifier auprès de vous si, dans la mesure où ces avis-là étaient respectés, est-ce que, pour vous, le projet serait acceptable ou si le projet, tel qu'il est, malgré ces recommandations de ces différents comités, ne pourrait pas être acceptable?

995

Mme ADÈLE HÉBERT :

1000

Je considère que les différents projets ont quand même différents rapports en différentes

recommandations. Il faut comprendre que le comité architectural, le comité culturel, ils ont tous un petit peu des variantes dans leurs recommandations.

1005 Alors, disons que, dans les grandes lignes, je considère que les recommandations, qui ont été faites par ces trois rapports, sont très intéressantes. Et il se pourrait certainement, après révision supplémentaire, qu'ils deviennent acceptables.

LA PRÉSIDENTE :

1010 Et si on prend l'aspect démolition, vous mentionnez un peu plus bas, à la page 1 de votre mémoire toujours, qu'il semble étonnant que le musée ait l'intention de démolir et non de préserver.

Mme ADÈLE HÉBERT :

1015 Exactement.

LA PRÉSIDENTE :

1020 Est-ce qu'on doit comprendre que vous vous opposez à la démolition de la partie arrière de l'église?

Mme ADÈLE HÉBERT :

1025 Personnellement, je préférerais, et de loin, la préservation de la structure actuelle. Mais si on peut préserver au moins une partie importante de cette structure, ce serait bien, tout en conservant l'enveloppe actuelle.

LA PRÉSIDENTE :

1030 Donc, de quelle façon pour vous le projet pourrait être acceptable, si vous pouviez résumer en quelques phrases?

Mme ADÈLE HÉBERT :

1035 J'aimerais beaucoup conserver la façade qui a été, à mon avis, une réussite de Nobbs & Hyde avec les fenêtres Tiffany's, et j'aimerais conserver la chapelle, parce qu'on parle de l'annexe comme étant une école, mais il y a une chapelle très intéressante à l'intérieur.

1040 Je considère que le reste de l'espace pourrait être utilisé à l'exposition d'art religieux ou d'art canadien, selon le choix du musée. Mais je pense que l'enveloppe doit rester la même, l'enveloppe extérieure doit rester la même.

LA PRÉSIDENTE :

1045 Et, donc, ce qui est important pour moi de comprendre, c'est qu'un peu plus bas dans votre mémoire, vous nous dites que le zonage doit demeurer mixte.

Mme ADÈLE HÉBERT :

1050 Exactement, oui.

LA PRÉSIDENTE :

1055 Donc, est-ce qu'on doit comprendre que vous vous opposez à une affectation qui serait plus étendue, c'est-à-dire qu'on ferait en sorte que ce site deviendrait une affectation institutionnelle, ou bien si doit comprendre que vous accepteriez que ce site-là soit intégré dans une affectation institutionnelle, mais qu'on y fasse aucune modification extérieure?

Mme ADÈLE HÉBERT :

1060 J'ai suivi la recommandation du comité architectural ad hoc qui disait que, tant et aussi longtemps que les recommandations n'étaient pas prises en considération dans le modèle architectural proposé, on devait garder le zonage tel qu'il était.

1065 De changer le zonage avant d'avoir résolu les problématiques de ce projet qui doivent être votées, à mon avis, par les résidents du quartier, c'est de mettre le chariot devant l'âne. On ne doit pas faire de changement avant que le projet soit acceptable pour les résidents du quartier.

LA PRÉSIDENTE :

1070 Oui.

Mme ADÈLE HÉBERT :

1075 Parce que si on fait ce changement, le musée n'a plus d'«incentive» pour modifier son projet, il a le droit de faire ce qu'il veut rendu là.

LA PRÉSIDENTE :

1080 C'est bien. Juste pour des fins de précision pour les notes sténographiques, au troisième paragraphe de la page 1 de votre mémoire, vous référez à des critères d'intégration du règlement d'urbanisme et vous référez à des articles, c'est-à-dire les articles 119 à 128, donc 119, 120 et 128 qu'on retrouve à la page 2.

1085 Alors, les extraits, que vous avez reproduits, sont bien les extraits du règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie?

Mme ADÈLE HÉBERT :

1090 Oui, oui. Ce sont les extraits que j'ai pris du conseil consultatif de Montréal. Ce sont les citations qui sont dans ce rapport-là. Comité consultatif d'urbanisme.

LA PRÉSIDENTE :

1095 Ensuite, je vous demanderais, toujours à la page 1 de votre mémoire, vous mentionnez que le lieu de culte avec la modification qui est proposée constituerait une rupture entre le sanctuaire et le lieu d'éducation de la vie communautaire. Pouvez-vous préciser davantage?

Mme ADÈLE HÉBERT :

1100 En fait, quand je parle d'une rupture entre le sanctuaire et l'école, le lieu d'éducation, je reprends simplement la façon qu'est désignée l'annexe dans les rapports. On parle toujours du lieu d'éducation comme nom pour l'annexe, alors que, en fait, c'est un lieu où il y a une petite chapelle, où il y avait une salle de rassemblement et où il y avait des classes, parce que dans la religion anglicane, l'école du dimanche fait partie de leur rite, si on veut. Et c'est cette façon-là
1105 que j'ai désigné l'annexe. C'est pour ça que j'ai mis «annexe» entre parenthèses par la suite.

LA PRÉSIDENTE :

1110 Et donc, quand vous parlez de la rupture. . .

Mme ADÈLE HÉBERT :

Oui.

1115

LA PRÉSIDENTE :

. . . entre le sanctuaire et l'école du dimanche, la rupture, elle se ferait. . .

1120 **Mme ADÈLE HÉBERT :**

Non. Je parle de la rupture entre le sanctuaire et la vie communautaire, parce qu'on a présentement le sanctuaire, on a l'annexe et on a les résidences. Et c'est un lien, ça se marie très bien. Si on insère un building moderne entre les résidences de la rue du Musée et le
1125 sanctuaire, on brise le lien. On insère un building qui n'a absolument rien à voir avec la vie

communautaire, avec la réalité architecturale, avec le patrimoine qui existe actuellement et qui est le patrimoine du Golden Square Mile. Je ne sais pas si vous me suivez?

LA PRÉSIDENTE :

1130

Oui, oui, vous avez précisé davantage.

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

1135

Si je reviens au mémorandum que nous avons reçu signé par Kalman Samuels.

M. KALMAN SAMUELS :

1140

C'est moi-même, c'est mon bureau.

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

C'est ça, d'accord. Vous dites dans :

1145

The project in general. The fact that the Museum of Fine Arts purchased the building and plans to convert it to its own use is not at issue.

Alors donc, ce n'est pas l'idée d'en faire une activité muséale qui. . .

1150

Mme ADÈLE HÉBERT :

Qui dérange? Non.

M. DANIEL ROMANO :

1155

Je pense que personne s'objecte au fait que ça pourrait appartenir au musée et être utilisé comme musée. C'est vraiment une question structurelle, architecture, artisanale. C'est plus ce niveau-là.

1160

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

D'accord. Maintenant, si je reviens au mémoire que vous nous avez déposé ce soir, vous dites: «Sous le Cultural Property Act Chapter B-4. » Est-ce que c'est une demande que vous faites qu'il y ait une classification ou une reconnaissance de l'église sous la loi du ministère de la Culture?

1165

M. DANIEL ROMANO :

1170 C'est quelque chose que nous considérons qui aurait dû être fait depuis longtemps. Ça n'a pas été fait. Nous avons, dans nos recherches, reconnu que c'est vraiment le comité municipal qui suggère et qui décide quels sites vont être listés selon le chapitre B-4.

1175 Alors, cela nous a offusqué un peu, parce que c'est le comité municipal aussi qui donne son accord à la destruction de ce site. Mais il y a manière de procéder directement entre le citoyen et le ministre. Et si les citoyens du voisinage ne sont pas accordés le droit de voter dans un référendum, nous demanderons assez de temps, suffisamment de temps pour pouvoir faire cette demande directement entre les citoyens et le ministre, ce qui n'est pas quelque chose d'habituel, mais qui est possible.

1180 **M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :**

1185 D'accord. Ma dernière remarque, je reviens à une phrase qu'on a parlé tout à l'heure, mais c'est la première partie de la phrase à propos de la rupture entre le sanctuaire et le lieu d'éducation. Vous parliez d'une modification profonde et irréversible de la signification de ce lieu de culte.

Si je comprends bien, toute activité cultuelle s'est terminée en 2004. Alors, vous parlez donc de la signification du lieu. Vous voudriez donc perpétuer la vocation. . .

1190 **Mme ADÈLE HÉBERT :**

Non, non. Je crois que vous ne comprenez pas. Et madame Lauzon m'a posé à peu près la même question. Alors, je recommence.

1195 Quand je parle d'une rupture entre le sanctuaire, le lieu d'éducation et la vie communautaire, ce que j'essaie de dire. . .

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

1200 Oui, ça, j'ai compris. C'est vous avez l'église et vous aviez l'école du dimanche qui faisait une transition.

Mme ADÈLE HÉBERT :

1205 L'annexe.

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

Oui.

1210

Mme ADÈLE HÉBERT :

L'annexe.

1215

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

L'annexe qui faisait une transition avec le bâtiment du 36. . . je ne me rappelle plus là.

1220

Mme ADÈLE HÉBERT :

4015, du Musée.

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

1225

Oui, d'accord. Mais vous dites:

Une modification profonde et irréversible de la signification de ce lieu.

1230

Mme ADÈLE HÉBERT :

Oui, parce que si on a une église dans son entièreté. . .

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

1235

Mais on ne l'a plus là.

Mme ADÈLE HÉBERT :

. . . et qu'on ne l'a plus, on a changé complètement l'idée de ce site.

1240

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

Oui.

1245

Mme ADÈLE HÉBERT :

Vous êtes d'accord avec moi? Bon! Alors, si on change complètement le flot architectural, ça impacte sur la vie communautaire, parce qu'il y a une harmonie qui existe actuellement sur du Musée, une harmonie entre les citoyens et une harmonie entre le musée.

1250

Et si vous insérez, parce qu'on parle d'insertion, un building moderne qui est de volume

beaucoup plus important, vous projetez la ville dans ce qui est en fait un lieu résidentiel. Alors, là, vous changez tout.

1255 **M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :**

Donc, vous en avez également contre la facture moderne de l'insertion.

1260 **Mme ADÈLE HÉBERT :**

Bien, j'ai dit un peu plus tôt que j'aimerais qu'on prenne en considération les recommandations qui ont été données dans les trois rapports. Et dans ces trois rapports, si vous les regardez, on dit à chaque fois qu'on aimerait conserver la façade. Alors, si vous conservez la façade, vous allez conserver le volume, si vous respectez le travail de Nobbs & Hyde, respectez le travail architectural qui existe en ce moment. Alors, c'est tout relié ensemble.

1265 Monsieur Hyde et monsieur Nobbs avaient fait un travail impeccable d'insertion. C'est un exemple d'insertion impeccable. Alors, je pense que nos architectes modernes auront de la difficulté à arriver à une insertion aussi parfaite que celle-ci.

1270

LA PRÉSIDENTE :

On aurait d'autres questions. Alors, ça concerne le mémoire de monsieur Kalman Samuels. Si on revient à la page 1 de ce mémoire, on réfère au fait que l'église comme telle was registered as a Canadian national historic site in 1998.

1275

Est-ce que c'est possible pour vous de nous indiquer, à nous à la commission, quelles sont les conséquences d'une telle qualification, d'une telle catégorisation?

1280 **M. DANIEL ROMANO :**

Canadian historic site?

1285 **THE CHAIRMAN :**

Yes.

M. DANIEL ROMANO :

1290 Non, je n'ai pas tous les détails.

LA PRÉSIDENTE :

1295 La même chose pour le fait que ce soit un secteur AA ou encore que ce soit a significant monument, est-ce que vous êtes en mesure de nous informer sur les conséquences de ces qualifications?

M. DANIEL ROMANO :

1300 Je n'ai pas tous les détails sur ça. Alors, je préférerais ne pas m'aventurer.

LA PRÉSIDENTE :

1305 Ça va. Aussi, si on réfère à la page 2 du mémoire, à la fin de la page, selon ce que, nous, on a imprimé, on nous indique:

There are a number of other worries associated with the proposed construction, including physical danger, caused by the construction to the old and equally significant.

1310 Pouvez-vous nous dire à quoi vous réferez when you are talking about physical danger? What is the meaning of this?

M. DANIEL ROMANO :

1315 Oui, cela est hors notre domaine. Ça, je me fiais sur ce que notre cliente nous avait indiqué, que la bâtisse à côté est une bâtisse un peu vieille, et puis la construction se passe très, très proche. Et puis elle se demandait s'il y avait suffisamment d'études qui ont été faites sur les vibrations, l'effet et tout ce qui concerne la structure et l'intégrité architecturale de Le Château.

1320 **Mme ADÈLE HÉBERT :**

Il y aurait un potentiel danger de dommages structurels au Château et je me demande si le musée a considéré ça dans ses études.

1325 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup.

Mme ADÈLE HÉBERT :

1330 Merci.

THE CHAIRMAN :

1335 Thank you very much.

Alors, je vais maintenant demander à monsieur Richard Yufe de s'approcher, s'il vous plaît. Bonsoir, monsieur Richard Yufe.

1340 **M. RICHARD YUFE :**

Bonsoir.

THE CHAIRMAN :

1345 Good evening. Bienvenue parmi nous.

M. RICHARD YUFE :

1350 J'espère que ça ne va pas déranger si je parle, exprime mes sentiments et partage mes opinions en anglais.

LA PRÉSIDENTE :

1355 Bien, comme j'ai mentionné au départ, j'accepte les commentaires et opinions. Je n'accepte pas nécessairement les manifestations de désaccord ou d'accord avec ce que d'autres personnes ont pu dire dans la salle. Mais j'accepte d'entendre vos opinions.

M. RICHARD YUFE :

1360 C'est seulement les opinions, ce ne sont pas les faits. Et aussi, si vous avez des questions. . .

LA PRÉSIDENTE :

1365 Oui, bien sûr.

M. RICHARD YUFE :

1370 . . . vous pouvez demander des clarifications en français ou en anglais.

LA PRÉSIDENTE :

1375 Parfait. Merci beaucoup.

Mr. RICHARD YUFE :

1380 I am going to begin by explaining. I am the property owner of the 3415 Avenue du Musée which is the building directly actually built on the property line of the church. I am separated from the immoveable at 3407 by an alley of less than three meters.

Anybody doesn't mind if I use the computer and go through some of the pictures?

THE CHAIRMAN :

1385

Allez-y.

Mr. RICHARD YUFE :

1390

This picture here, I am situated in this building right here and that is the alley which separates us. That is my property here from the rear. Well, it is the church actually. This would be my property here again. And, I think, this one offers quite a view of the difference of the views.

1395 I prepared a memorandum which I submitted and I am concerned, I wanted to know if you had the opportunity to review it or. . .

THE CHAIRMAN :

1400

Yes, we read it.

Mr. RICHARD YUFE :

1405 Excellent, I hope so. I am going to present for the public, just to quickly go through it, with my qualifications. I am an engineer, graduated in McGill University, mechanical engineer and I have specialized in some areas of design and urban transportation, urban planning.

1410 I am also a lawyer of good standing with the Barreau du Québec and in civil law and property law. I have also worked in real estate development with a well-known architect which is Dan Hanganu in the architectural firm DCYSM. So, please bear in mind some of my recommendations.

1415 I have put forth two primary recommendations. 1) To limit the height of the new structure to the height of the existing structure. And 2) to close Avenue du Musée at Sherbrooke Street and allow two-way traffic on Avenue du Musée.

My recommendations are based on the following five concerns.

1420 Firstly, there will be a significant loss of sunlight due to the increase in height which was listed over 8 meters from the lower level of the Annex to the uppermost level.

Second, there is going to be privacy related to views from the proposed development site.

1425 Three, an increased amount of traffic and circulation of non-residents due to the zoning change and the creation of a museum on what is the existing religious site.

1430 Four, the architectural integrity of the proposed development, in particular relating to the increase in height of the proposed structure with respect to the height of the existing structures and the structures that are to be preserved or restored, namely the sanctuary, the front façade on Sherbrooke Street and also the lower sanctuary facing façade on Musée.

Fifth, I have certain concerns on the schedule and impact of the construction period for the proposed development.

1435 My main concerns in regard to the loss of sunlight and the views and the privacy, all have to take into account the change in height. So, primarily, that is where my first recommendation comes in.

1440 I have offered in my memorandum several other recommendations which perhaps could be classified as a compromise situation which, I believe, will be tolerable if implemented in conjunction with one another and on different levels.

1445 Primarily, if there is any increase in height, I would be open-minded in considering any increase in height which was done further away and recessed from the property line, so the impact is mitigated on both my property and the property of Le Chateau. Are you understanding what I propose by this? I refer to that as a perimeter solution.

1450 Now, with regard to the fenestration and the windows that are proposed for the project, as the Chateau has already presented and as was the previous presenter as well, they are going to be having windows directly across. Now, Le Chateau has committed that they have a certain access laneway separating them from the existing structure.

1455 I as well have an access laneway, but it is measurable only at 3 meters. Now, with the proposed windows, and the increase in height, and the proposal of the windows being what appeared to be floor to ceiling height, it would offer visitors to the museum direct views into the lodgings at this building at 3415 of which I am the proprietor.

This is something which is of great concern to myself based on a lack of privacy, as well

1460 as on a lack of sunlight. This is something that I consider very serious. And in regard to the amounts of devaluation of properties based on at Le Chateau, I would say that mine are significantly larger, particularly as well as in regard to the. . . I have access to rooftop garden which would also be significantly infringed.

1465 The alley which separates my property and the church is an alley of which I benefit from several servitudes, servitudes of passage, servitudes of non-construction and servitudes of views. The current proposed development would infringe said servitudes directly, as well as they would be considered in some regard — I would have to be perhaps opened to a tribunal and court interpretation — to be an abus de droit, abus de voisinage, as well as certain restrictions and abuse of my Quebec Charter rights to property and enjoyment.

1470 And these seriously have to be considered. So, these would affect as well the servitudes of passage, I believe, extend further back to the Annex that faces Le Chateau as well. If a new structure is built there, I would not be able to enjoy my right of passage on that property, as well as the right of non-construction and views based on a bay window which is on two of my four floors and directly faces into that alley, onto both sections on a perpendicular. That is what we are
1475 looking at directly now.

Over here, if you see, I have a bay window just below that window over there. What you could see in the lower left corner is. . . sorry, over there and it extends the views in this direction as well as into the alley. If it is built back here, I will also lose all the sunlight and it would perhaps
1480 violate my rights of views based on these bay windows.

The two properties, the church as well as my property, were built together in 1893. And, in fact, the division of the lots were only regulated, I believe, in the last few years where, up until then, I was actually built on part of the church property lot and they were built on my property lot. It
1485 just shows you how interrelated the two properties are.

In 2005, I obtained a permit in zoning for a garage door in which I now have four underground parking spots in my property. The construction and development will infringe on the rights of access and also my use of these parking spots. And these are real and legitimate
1490 concerns which need to be addressed on both the construction period and an ongoing basis.

Now, in regard to the increase traffic and circulation in the area, there is a proposal of the plan to have the street narrowed. And I believe this would be an excellent idea aesthetically and it is something that I would be in agreement with. However, there is currently in the widened and
1495 existing state of the Musée certain traffic jams and congestion on the street due to non-residents in many different periods of the day who travel down the Musée to continue onto Crescent and Lucien-L'Allier or to head right onto Sherbrooke.

I would propose closing the street entirely at that section and turn it into a two-way street.

1500 And that might sound as an extreme and perhaps solution, but it is one, with proper communication and study and presentation to the residents of the street, would bring much benefit. And it is also a benefit which is not readily recognizable. So, it is something that I suggest we together sit down as residents and the public consultation and look at properly.

1505 I travelled on the street. And from the 3430 is the Museum property and extending all the way at the Place Richelieu and Place Ontario which both continue across to De La Montagne. If the street were to be closed, the real effect of closing the street would be myself who would have to drive up to Dr. Penfield to have access to Sherbrooke.

1510 The majority of the residents and property owners are closer in proximity to Dr. Penfield and have garage or laneway access perpendicular to the street of the Musée. So, they would not in fact have to drive down the Musée and around and back up.

1515 What closing the street would actually do is serve as a deterrent to non-residents who use the street as a thoroughfare and access as well to non-residents to use the street for parking.

1520 Currently, there is an influx of party revelers and good natured people who, on the weekends and nights of the week, go to Crescent Street and access. When they come back, they leave quite a bit of refuse. I find bottles quite often in the street broken, then a quite a bit of noise.

1525 Now, I live downtown and I am tolerant, but I think it would be improved if such incidents could be removed from what is primarily a residential area. And this would be one of the benefits, from my perspective, in closing off the street.

I would like some explanation concerning the process in the development and proposed construction. Following this public consultation, I understand a report is presented. At what point would there be perhaps final plans going forward or where a proposal for the final development will be presented?

1530

THE CHAIRMAN :

1535 I will answer this question by referring you to the transcriptions of our April 17 first part, because the City and the borough have explain that all in detail. So, you will know what could happen after. If the City decides to keep the regulation or to modify it, if it is sold and there might be some obligation to deliver a permit, but before delivering a permit, there would be other steps to follow or to comply with. So, I would like you to take a look at the transcriptions and this could answer your question.

1540 **Mr. RICHARD YUFE :**

You have just refreshed my memory in regard to the April 17th meeting. I have also have several safety concerns with the fenestration and amount of windows that are going to be placed. And I believe that I have mentioned them in my report, in my memorandum.

1545

Mr. YVES G. ARCHAMBAULT, Commissioner :

I was going to ask you a question about that.

1550 **Mr. RICHARD YUFE :**

Thank you.

Mr. YVES G. ARCHAMBAULT, Commissioner :

1555

In page 4 of your mémoire, I think, you refer to :

. . . the distance separating 3415 from 3407 and the amount of fenestration proposed may also violate both the CSA building code provisions with respect to the amount of openings facing a neighboring property and the percentage of fenestration permitted on a wall.

1560

Mr. RICHARD YUFE :

It is correct.

1565

Mr. YVES G. ARCHAMBAULT, Commissioner :

Yes. When you are referring to this distance between, you are not talking about illegal views according to the Civil Code.

1570

Mr. RICHARD YUFE :

Well, illegal views according to the Civil Code are within five meters.

1575

Mr. YVES G. ARCHAMBAULT, Commissioner :

1.5 meter.

Mr. RICHARD YUFE :

1580

1.5 meter, sorry, 5 feet. I am on the property line separating and their structure is at 3

meters. So, no, it is not directly in regard to that. It is in regard to if there is a fire projecting from the museum. Even within the Building Code provisions with sprinklers, it is still not permitted to have that degree of fenestration.

1585

The current amount of fenestration on the two properties, c'est un bien acquis ou un droit acquis d'avoir les fenêtres existantes. They actually violate the current. So, any modification to that façade would actually or should actually be required to close off the windows of the church significantly.

1590

Mr. YVES G. ARCHAMBAULT, Commissioner :

That is what you are referring to.

1595

Mr. RICHARD YUFE :

That is what I am referring to. Well, that is in regard to the amount of windows per wall facing the property, as well as the distance between them. And it is in both the municipal bylaws as well as the Building Code adopted by the municipal bylaws.

1600

Mr. YVES G. ARCHAMBAULT, Commissioner :

My other question refers also to the servitudes that you referred to when you spoke about access.

1605

Mr. RICHARD YUFE :

Yes.

1610

Mr. YVES G. ARCHAMBAULT, Commissioner :

From what I gathered from your last questions at the last meeting, your building is built on the property line?

1615

Mr. RICHARD YUFE :

Is the property line.

Mr. YVES G. ARCHAMBAULT, Commissioner :

1620

So, when you are talking about servitudes, you have a servitude in your favor.

Mr. RICHARD YUFE :

1625

Oui. I have the dominant property.

Mr. YVES G. ARCHAMBAULT, Commissioner :

Yes.

1630 **Mr. RICHARD YUFE :**

My real property rights extend over the rights of the church and that includes passage, non-construction and view. And I believe view would be interpreted to have light as well.

1635 **Mr. YVES G. ARCHAMBAULT, Commissioner :**

Yes.

1640 **Mr. RICHARD YUFE :**

And it extends not just over the laneway between the two properties, but also to the small access area behind the church. So, it makes a «T».

1645 **Mr. YVES G. ARCHAMBAULT, Commissioner :**

Yes,.

THE CHAIRMAN :

1650 Is it possible to send to the Office a copy of these servitudes?

Mr. RICHARD YUFE :

1655 I have them readily available. However, they are not easily transmittable as they date from 1893 and they were subsequently amended in 1894. So, they are handwritten and they are not easily transmittable electronically.

1660 I have transmitted them to the City and they are aware of them as of 2005 and which I obtained the right to have the garage door on the property line, because I have a right of passage over there. So, they were properly recognized.

THE CHAIRMAN :

1665 I have questions regarding the possibility the close the Museum Avenue, la rue du Musée. When you are saying that and you are saying that there should be a two-way line, so how do you see that? Because it is a really narrow street. And if some cars are parked on both sides, how can you have a two-way street?

Mr. RICHARD YUFE :

1670

Well, a certain degree of parking would have to be eliminated. That would be compensated by the fact that, in theory, non-residents would not be accessing the street for parking or you could turn that parking into permitted parking, because currently there exists permitted and non-permitted.

1675

So, the effect to the current residents and property owners would be mitigated by amending and turning the non-permitted into permitted. And furthermore, you could have alternating and the street is wider.

1680

And the effect to non-residents and the circulation should be negligible as there is direct access to Sherbrooke Street from Dr. Penfield on Simpson, De La Montagne and Drummond from both directions.

1685

This is not at all similar in any fashion to the proposal made in the last year and half of changing the directions of Avenue du Musée or the direction of Redpath. These effects, I have looked into and researched the concerns that were brought up at the past public consultations on changing the directions of the streets, and these do not at all bear the same effects.

THE CHAIRMAN :

1690

There is one study which you are referring to in your brief. This is the study regarding l'avenue du Musée. And we were wondering if you can provide us with a copy of this study if you have access to it.

1695

Mr. RICHARD YUFE :

I don't have access to it, but I could try to... I believe it was made a few years ago.

THE CHAIRMAN :

1700

Yes, if it is possible.

Mr. RICHARD YUFE :

1705

Are you familiar if it was made by the City?

THE CHAIRMAN :

1710

No, we don't know. It is the first time we hear about it. So, if it is possible, we would appreciate reading it.

Mr. RICHARD YUFE :

1715 Absolutely. But that was a study for public information to consultation which determined that the majority of cars used on Avenue du Musée are not those of the residents and property owners of Avenue du Musée, but actually the people visiting the commercial area on Crescent Street and adjacent on Sherbrooke such as Holt Renfrew and the shops along Sherbrooke.

THE CHAIRMAN :

1720 Yes. Thank you very much. Thank you very much for your input. And if you have anything you can provide us with, we would appreciate that.

Mr. RICHARD YUFE :

1725 Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

1730 Nous allons prendre une très courte pause de cinq minutes pour poursuivre après la pause. Merci.

SUSPENSION DE LA SÉANCE

1735 *****

REPRISE DE LA SÉANCE

LA PRÉSIDENTE :

1740 Madame Manon Vennat, ainsi que maître Alan Golden qui représente pour sa part l'Association des copropriétaires du condominium du Musée, 3495, avenue du Musée.

Mme MANON VENNAT :

1745 C'est ça. Moi, je représente les voisins du côté ouest du Musée, les 49 propriétés qui forment la corporation des propriétés du Dr Penfield.

LA PRÉSIDENTE :

1750 Et pouvez-vous nous préciser l'adresse, madame Vennat, s'il vous plaît?

Mme MANON VENNAT :

Oui. C'est moi qui va présenter le mémoire sauf que monsieur Chapter et maître Golden

1755 avaient demandé la parole.

LA PRÉSIDENTE :

Parfait. Bienvenue!

1760

Mme MANON VENNAT :

1765 Je dois vous dire en débutant que les résidants de nos propriétés et du Musée généralement ont toujours joui d'un très bon voisinage avec le Musée des beaux-arts. Je peux vous citer spécifiquement un cas où les autorités de la Ville de Montréal avaient décidé de changer la direction de l'avenue du Musée pour en faire une rue vers le nord et nous avons eu l'appui indéfectible du Musée pour maintenir la direction et ajouter des feux de circulation au bas de la rue pour protéger évidemment les visiteurs qui vont du sud au nord pour visiter le Musée et également les résidants.

1770

C'est une rue qui est très résidentielle et nous sommes très heureux d'ailleurs des efforts que le Musée des beaux-arts a faits pour enjoliver notre rue avec un jardin de sculpture du côté ouest.

1775

Ce mémoire vise à appuyer la demande du Musée reliée à la modification du Plan d'urbanisme car évidemment nous n'avons aucun problème, nous ne sommes pas contigus au Musée. Donc, nous pouvons appuyer leur demande de modification du Plan d'urbanisme mais nous le faisons moyennant certaines considérations qui sont reliées spécifiquement au projet d'un jardin de sculpture du côté est de l'avenue longeant immédiatement l'église Erskine & American.

1780

Ce que nous présumons, parce que nous avons reçu des brochures indiquant que quelque chose pourrait se passer de ce côté-là, nous appuyons le Musée d'abord que l'avenue du Musée reste accessible telle qu'elle existe actuellement, sans aucune question de la modifier ou de la fermer.

1785

L'emplacement actuel du jardin de sculpture du côté ouest de l'avenue n'entrave aucunement l'accès des véhicules publics incluant les camions de pompier, les camions d'ordures, les ambulances et inclut également un stationnement de véhicules automobiles des deux côtés.

1790

1795 L'établissement de tout projet de jardin de sculpture du côté longeant l'actuel emplacement de l'église et dont future aile muséale doit se faire en respectant totalement l'accès public que nous mentionnons au début du mémoire. Ceci inclut donc l'assurance que l'accès public principal au Musée, la nouvelle aile, demeurera sur la rue Sherbrooke tel qu'indiqué par le Musée et que toute utilisation future du 3407 et du 3407A comme entrées doit s'assurer de ne

pas entraver l'accès aux véhicules publics. Déjà les camions d'ordures, par exemple, causent très régulièrement des entraves à l'accès public d'autres véhicules sur l'avenue du Musée.

1800 Un autre point important pour nous les résidants, le déblayage de neige qui est déjà un problème sur l'avenue du Musée pourrait entraver si le «footprint» de tout jardin de sculpture du côté est occupé un espace qui dépasserait celui présentement disponible de ce côté. D'ailleurs, on se demande ce que les pauvres sculptures souffriraient l'hiver.

1805 L'utilisation de l'entrée sur du Musée du nouveau pavillon, soit par des autobus scolaires ou des véhicules adaptés pour les handicapés, pourrait également compromettre l'accès public de la rue si tout jardin inclut un espace autre que l'espace déjà qui longe l'église, c'est-à-dire si l'espace était élargi pour inclure le trottoir et même la plate-bande entre le trottoir et la rue.

1810 Enfin, l'accès pour deux véhicules dans le bas de la rue pour faciliter tourner à droite ou tourner vers la gauche, c'est important, parce que les feux de circulation, à peine quatre voitures peuvent passer. Il y a une place seulement pour une voiture mais quand on arrive en bas, il y a deux places. Alors ça, ça devrait continuer. Alors, on se pose des questions si jamais il y avait un jardin de sculpture, on ne voudrait pas que la rue soit rétrécie.

1815 Mais, généralement, nous déplorons que l'idée d'un futur jardin tel que présenté de façon très préliminaire dans le dépliant ne soit pas déjà clarifiée et ne fasse point partie de la modification aux règlements demandée, et donc n'est pas soumise dès maintenant à la consultation publique et l'avis des instances de la Ville de Montréal en matière de voirie publique.

1820 Par conséquent, nous exigeons dès maintenant que toute modification aux règlements visant l'utilisation mixte contienne une affirmation que le «footprint» actuel de l'église et de l'édifice à être construit ne sera aucunement modifié par tout ajout d'un jardin de sculpture. Merci. Alan, do you want to add something?

1825 **M. ALAN GOLDEN :**

1830 Bien sûr. Alors, je dois toujours ajouter, je suis le vice-président du condo du Musée situé à 3495, avenue du Musée. Il y a 19 unités, propriétés séparées en condominiums. Manon a exprimé nos sentiments. Je veux simplement prendre l'occasion pour quelques suggestions et à la Ville et au Musée au sujet de la politique, et je ne vais pas parler comme un avocat, j'essaierai de ne pas le faire mais, malheureusement, il me faut parler dans ma langue maternelle pour accomplir ce but.

1835 I really understand the problems of the Museum as expressed in part tonight. They have all kinds of issues on their hands and I suggest to them that maybe the whole idea of a jardin de sculpture, which if it infringes on the street, is a cause which is not worth the effort.

1840 Our concern is that after the project is completed and after the effects are seen, that all kinds of unforeseen results will occur to our street. We like it the way it is, the way Manon described it. We like the parking for residents and for non-residents. We like the two-way turn at the bottom. We don't want it blocked by a one-lane accès or by a side entrance that doesn't have a place for people to disembark.

1845 And because this has been separated, this jardin de sculpture, from the rest of the project, it's like the elephant in the room. We cannot fight it because it's not on the agenda and yet people are suggesting the street be closed, which obviously we oppose vehemently and vigorously, and if that ever were to occur, which I believe is incomprehensible, despite the brochure that was inadvertently distributed, I think it would be a very serious legal issue and would result in claims of tens of millions of dollars against everyone concerned, a violation of an implicate
1850 contract that when you buy something or rent something on a street for 20 or 30 years, that it will remain a street and not a cul-de-sac because some designer, in good faith, thinks it would look nice if there was a sculpture garden.

1855 Sculpture gardens have their place and so do prisons but not on our street. Merci bien, madame la présidente.

LA PRÉSIDENTE :

1860 Merci beaucoup tous les deux.

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

1865 Madame Vennat, est-ce que je dois comprendre qu'actuellement, tout au bas de la rue du Musée à l'intersection de la rue Sherbrooke, le stationnement n'est pas permis pour permettre deux véhicules de large? Est-ce que ça veut dire que normalement, l'avenue du Musée, c'est du stationnement de chaque côté. . .

Mme MANON VENNAT :

1870 Oui.

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

1875 . . . et une voie de circulation.

Mme MANON VENNAT :

C'est ça.

1880 **M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :**

Et le stationnement s'arrête où?

1885 **Mme MANON VENNAT :**

Juste quelques pieds au nord de la rue Sherbrooke, ce qui donne un accès vers la droite à deux voitures.

1890 **M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :**

Et si, pour utiliser votre expression les «footprints» . . .

1895 **Mme MANON VENNAT :**

Oui.

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

1900 . . . si je prenais les «footprints» du stationnement vis-à-vis le Musée et vis-à-vis l'église, est-ce que je n'aurais pas à peu près la configuration suggérée pour le jardin?

M. ALAN GOLDEN :

Vous me permettez, monsieur Archambault?

1905 **M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :**

Oui.

1910 **M. ALAN GOLDEN :**

Le fait, c'est que vous avez raison, mais dans les heures d'affluence, surtout le matin de bonne heure ou même avant 9h, les places de stationnement ne sont pas occupées. C'est pourquoi il y a toujours deux voies très épaisses qui sont là.

1915 **Mme MANON VENNAT :**

1920 Le jardin de sculpture du côté ouest, du côté contigu au Musée n'entrave aucunement la circulation, ni la circulation pédestre ni la circulation de la rue. Mais c'est du côté est qui nous préoccupe parce que, du côté est, il y a moins d'espace. Mais il y aurait quand même immédiatement longeant l'église, il y a quand même peut-être deux, trois mètres où on pourrait mettre certaines sculptures et même peut-être entraver un peu sur le trottoir.

1925 **M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :**

Des Giacometti, c'est étroit.

Mme MANON VENNAT :

1930 Bien, c'est ça. C'est ça. Il y en a de très beaux de l'autre côté, vous savez. Nous sommes très heureux d'avoir les sculptures, ça c'est certain. Mais ce sera vraiment très problématique si on rétrécissait considérablement le «footprint» de la rue. Si vous me trouvez un mot français, je l'utiliserai mais j'aime beaucoup le mot «footprint».

1935 **M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :**

L'empreinte.

Mme MANON VENNAT :

1940 L'empreinte. C'est exactement ça.

LA PRÉSIDENTE :

1945 Merci beaucoup tous les deux.

Mme MANON VENNAT :

Merci.

1950 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vais maintenant demander à madame O'Sullivan de s'approcher. Bonsoir!

1955 **Mme LOUISE O'SULLIVAN :**

1960 Bonsoir! Je suis Louise O'Sullivan, j'étais une ancienne conseillère municipale qui représentait le centre-ville, le district de Peter McGill, j'étais membre du comité exécutif. J'ai rencontré les décideurs du Musée ainsi que les décideurs de l'église. Alors, je vais vous lire en anglais mon mémoire et après ça, je pourrai continuer en français.

1965 My interest is as a leader of a Municipal party, a resident of Golden Square Mile and as a businesswoman having her place of business for over 30 years, I cannot not take a stand on the major defacement of the north side of Sherbrooke Street West in a historical emplacement which is considered Golden Square Mile.

The batisseurs of the patrimoine, which is to the north side of Sherbrooke Street, must be rolling in their graves!!!

1970 We must protect the BEAUTY and INTEGRITY, in capital letters, which is our HERITAGE, of old buildings in Golden Square mile.

1975 Stand, sit, walk or drive, west to east on Sherbrooke Street and the outline of the church and Le Chateau condo apartments is magnificent. That will all disappear with the big box which is the addition that is proposed.

«Leave the church as it is». That is what I was told two years ago.

1980 It was supposed to be a project that was about \$20M. It's now gone to \$40M. The Museum buying the church and converting it to a museum is appropriate and an excellent choice.

1985 I believe that the vocation, the religious vocation unfortunately has gone out the window, because people do not go to church on Sunday in great numbers, but that the building is so beautiful, the religious nature of the church is excellent, but we could have art that is related to it.

1990 I was told, as a city councilor and member of the executive committee, responsible for the downtown core, by the church fathers, in the latter part of my mandate, that the museum was to house religious and Inuit art. And now we are told contemporary art will be housed, which will take additional space.

This can be done on the south side of Sherbrooke Street as has been done previously by the museum, by building modern on that side, with no objection from the public.

1995 The Museum spokes people gave me a grand tour and, on the south side, there are a lot of empty buildings and there are buildings that they can appropriate very close to the Museum. So, it would not detract, it would not be in a different perimeter.

2000 28 units will be directly affected in the Chateau condos. I go beyond the light study. If I lived, and I have lived in different buildings downtown, in Westmount Square and Port Royal, once you get higher, when you look down, you get close to your window and you are affected by a view.

2005 The vista will be modified for the people on the 8th, 9th, 10th floor. I have a friend who lives on the 5th. She is going to be dramatically affected. But there are people on the upper floors, we are not talking about them.

So, the whole value of the building is going to be affected. \$1M in lost property evaluation.

2010 The scarring of Sherbrooke Street in Golden Square Mile, this is very important.

Hundreds of people, if not thousands, who live on Sherbrooke Street between Simpson and Peel — and I can tell you, when I did my door to door, there are thousands — would be eligible to sign a register to vote on this project if it was treated as article 89 versus 89.1.

2015 The developers have bypassed the borough, meaning no public referendum and the chance to express themselves on this project, fair and square. They chose 89.1 and that is wrong, because downtown belongs to everybody.

2020 I propose that the museum board present this project in a more democratic fashion by reversing their position and allowing a more transparent and fair process by letting the citizens have a voice that is democratic, loud and clear.

2025 J'aimerais le lire en français pour nos amis qui sont francophones. Alors, mon exposé sur la situation. À titre de chef de parti municipal, résidente du Golden Square Mile, ainsi que comme femme d'affaires ayant ses bureaux au centre-ville depuis plus que 30 ans, je ne peux pas accepter la dégradation majeure du nord de la rue Sherbrooke Ouest qui est un lieu historique considéré comme le Golden Square Mile de Montréal.

2030 Les bâtisseurs du patrimoine au nord de la rue Sherbrooke doivent se retourner dans leur tombe.

Nous devons protéger la beauté et l'intégrité des constructions anciennes de ce quartier que nous avons reçues en héritage.

2035 Quelle que soit la perspective depuis la rue Sherbrooke et que l'on soit debout, assis, piéton ou automobiliste, la vue qu'offrent l'église et Le Château est magnifique. Cela disparaîtrait avec le projet d'extension tel qu'il est proposé.

2040 Laissons l'église en l'état. L'acquisition de l'église par le musée et le projet de convertir l'église en musée sont pertinents et constituent un excellent choix.

2045 Il m'avait été indiqué par les prêtres administrateurs de l'église, lorsque j'étais conseillère municipale et membre du comité exécutif responsable du centre-ville, que l'église accueillerait un musée d'arts religieux et inuit.

Or, on nous dit maintenant qu'il s'agit d'art contemporain qui nécessite de l'espace additionnel. C'est possible au sud de la rue Sherbrooke. Cela a été déjà fait par le musée dans le passé en construisant un immeuble moderne de ce côté de la rue, sans objection du public.

2050 28 appartements seront directement affectés, qui font partie du grand centre du Château, comme l'indique l'étude mandatée par les propriétaires de ce complexe, représentant une perte de luminosité et de valeur.

2055 Une moins valeur immobilière estimée à 1\$M.

Des centaines, voire des milliers de riverains qui habitent sur la rue Sherbrooke, entre Simpson et Peel, sont susceptibles de signer une pétition si ce projet était adopté au titre de l'article 89.1 et non de l'article 89.

2060 Les promoteurs n'ont pas permis au public de s'exprimer par un référendum de manière juste et claire. Je propose que la direction du Musée remédie à ce manque de démocratie en révisant sa position et en permettant aux citoyens de faire entendre clairement leur voix par le biais d'un débat transparent et équitable. Merci.

2065 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, madame O'Sullivan. Nous avons des questions à vous poser.

2070 **Mme LOUISE O'SULLIVAN :**

Sans problème.

2075 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce que l'on comprend, c'est que vous êtes contre le projet tel qu'il est présenté. Est-ce qu'on doit comprendre, à la lecture de votre mémoire, que vous êtes en faveur éventuellement d'une vocation muséale. . .

2080 **Mme LOUISE O'SULLIVAN :**

Tout à fait.

2085 **LA PRÉSIDENTE :**

. . . mais sans aucune transformation extérieure?

2090 **Mme LOUISE O'SULLIVAN :**

Vous m'avez bien compris, tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

On voulait vérifier ça avec vous. Je crois que ça serait la seule question dans ce cas-là.

2095 **Mme LOUISE O'SULLIVAN :**

Parfait, merci. C'est clair.

LA PRÉSIDENTE :

2100

Le reste est très clair.

Mme LOUISE O'SULLIVAN :

2105

Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup.

2110

Et j'ai maintenant monsieur Dinu Bumbaru pour Héritage Montréal.

M. DINU BUMBARU :

2115

Bonsoir, madame la présidente, monsieur le commissaire!

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir.!

2120

M. DINU BUMBARU :

On était à une consultation en même temps sur le site du patrimoine de l'île Sainte-Hélène.

2125

LA PRÉSIDENTE :

Vous êtes sollicité ce soir!

M. DINU BUMBARU :

2130

C'est le patrimoine qui est à l'honneur et on s'en félicite. Enfin, on vous remercie de

2135 prendre le temps de faire une consultation publique sur ce dossier. C'est un dossier important, surtout que lundi prochain, ça va faire 20 ans exactement que commençaient les séances d'information publique sur le projet d'agrandissement du Musée des beaux-arts. C'était la première consultation publique à Montréal. Voilà. Alors, c'est plus précisément lundi que ça commençait. Donc, il y a un caractère très particulier parce que les audiences avaient lieu dans les parties de l'église Erskine & American qu'on prévoit éliminer et remplacer par une nouvelle construction.

2140 Enfin, au-delà de l'anecdote, pour nous, c'est un site qui est particulièrement stratégique, important au niveau du patrimoine urbain. On a entendu cette expression, genre on est plus orthodoxe, l'expression «Golden Square Mile» est souvent employée, mais c'est une expression un peu frivole. Le vrai terme, c'est le Square Mile. Le Golden, c'est fait pour mettre un petit peu de glamour là-dessus. Mais c'est un site très important et, pour nous, il y a plusieurs dimensions
2145 qui se retrouvent dans ce projet qui nous préoccupe.

Tout d'abord, la question du bâti. On parle de l'église mais, dans notre cas, on va plutôt parler d'un complexe culturel et communautaire dans lequel c'est très difficile de voir uniquement la partie frontale. C'est un tout dans lequel il y a effectivement des choix qui sont proposés. On
2150 apportera un commentaire là-dessus, mais pour nous, le point de départ, ce n'est pas une église plus des sheds en arrière, c'est un complexe, comme le Musée des beaux-arts est un complexe muséal. Donc, il y a cette perspective.

C'est aussi la qualité de nouvelle intégration, nouvelle insertion architecturale. Et dans un
2155 site comme celui-ci qui est à la croisée de plusieurs perspectives visuelles, dont certaines font l'objet de préoccupations de la Ville de Montréal et sont actuellement en discussion pour un encadrement renforcé dans le cadre de la protection et de la mise en valeur du mont Royal, pour nous, c'est une dimension importante que celle du paysage urbain. La topographie nous y invite aussi. Les différentes constructions d'intérêt patrimonial qui entourent l'endroit nous rappellent que
2160 ce n'est pas un site isolé dans le territoire.

D'autre part, peut-être vous exprimer comment Héritage est arrivé à apporter une contribution à cette consultation. On a eu une discussion à l'interne à travers notre comité du patrimoine et de l'aménagement. Donc, c'est un processus itératif à l'interne de l'organisme, qui
2165 est également fondé sur des principes que notre assemblée générale a endossés en juin dernier. Donc, nous avons joint en annexe et ils sont également, je pense, déjà sur le site de l'Office, puisqu'on a tendance à les joindre à plusieurs de nos documents qu'on envoie en consultation.

LA PRÉSIDENTE :

2170 Ils seront versés demain au même moment que nous verserons votre mémoire.

M. DINU BUMBARU :

2175 Formidable.

LA PRÉSIDENTE :

2180 Avant demain, il n'y a aucun mémoire qui a été versé.

M. DINU BUMBARU :

2185 Non, je parle d'autres mémoires pour des consultations précédentes, notamment le triage d'Outremont.

2190 Nous avons aussi eu l'occasion l'an dernier d'avoir certains échanges à l'invitation du Musée des beaux-arts avec les équipes du Musée mais également avec les équipes d'architectes qui travaillent sur le projet. Et ça a été un échange qu'on ne veut pas occulter. On a eu l'occasion d'échanger. C'était assez ouvert, assez franc. C'était assez collégial aussi, puis on apprécie qu'il y ait des échanges semblables dans le processus d'élaboration d'un projet.

2195 Le Musée des beaux-arts de Montréal est une institution dont on souhaite qu'elle soit exemplaire et je pense que c'est un souhait qui est partagé par les autorités. Donc, on tenait à le mentionner ici.

2200 Pour le projet qui est proposé, nous, on l'a analysé à la lumière de nos principes mais également à l'éclairage d'une préoccupation qui nous habite, tout particulièrement qui est celle du patrimoine religieux de Montréal. Enfin, il y a plusieurs années de cela, on réalisait avec l'aide de l'Université de Montréal une impressionnante étude, les équipes de monsieur Marsan ont travaillé là-dessus, pour dresser un inventaire hiérarchisé des lieux de culte dans le centre-ville de Montréal. Évidemment, cette église a une très forte cote dans ce contexte-là, autant comme bâtiment par l'importance des architectes qui ont travaillé dessus, puis également par son intégrité et la qualité des œuvres d'art qu'on y retrouve. Donc, c'est vraiment, on ne peut que concourir avec l'intérêt de trouver une solution pérenne pour cet endroit-là.

2205 Nous avons aussi dans ce contexte-là, avons apprécié beaucoup que le Musée ne fasse pas qu'une intervention d'architecture mais qu'il soit également dans une stratégie de conservation à long terme avec l'idée de fond qui vise à l'entretien. C'est sûr que le projet est peut-être plus important dans le financement. Des fois, on observe des phénomènes où on a des annonces politiques – on ne va pas citer des cas – pour quelques dizaines de millions puis, en fin de compte, ça en coûte quelques centaines à l'inauguration. Bien, on est peut-être plus honnête dans une situation qui dit comme ça : « Mettons de l'argent de côté pour que cette solution ne soit pas que l'effet d'un événement mais que, sur une période de plusieurs années, on s'assure de l'entretien. »

2215

D'ailleurs, on le voit, les maçonneries de l'église ont des défis importants mais il faudrait s'en occuper, puis ce n'est pas juste des beaux dessins qui vont résoudre ça. Ça va prendre des échafaudages, des ouvriers spécialisés, puis ça c'est des coûts importants.

2220

Ce qu'on a examiné dans notre regard sur ce projet et on a essayé de le voir de manière un peu plus étagée – étagée, certains dirons – c'est la vocation, c'est la façon dont le programme tire profit du lieu. C'est un peu aussi évidemment la question de la démolition des parties qu'on a jugé comme étant secondaires, ça a fait l'objet de beaucoup de discussions chez nous. Pour nous, comme on l'a dit, ce n'est pas une shed, c'est pas un hangar dans un fond de

2225

ruelle, c'est une partie intégrante d'un complexe. Et on en arrive à la conclusion que ce n'est pas, tout comme le changement de vocation, on n'a pas d'objection fondamentale, mais on souhaiterait que ces gestes soient posés sur la condition d'un projet qui soit véritablement un enrichissement dans son environnement, puisqu'il y a des architectes de qualité qui travaillent là-dessus actuellement, comme ça a été le cas par le passé. Bien, peut-être que le projet au niveau de son architecture reste encore à mûrir à certains égards, et on parle plus de mûrissement que de reconstruction ou de redémarrage du projet. C'est à ce niveau-là qu'on voudrait faire un commentaire.

2230

2235

On pourrait dire qu'on s'intéresse surtout, avec la question qui est posée par le projet de règlement, d'abord à des enjeux d'ordre urbanistique, mais on a été également touché, puis j'ai entendu tantôt des commentaires qui allaient peut-être un peu dans ce même espace d'observation, par l'expérience que les visiteurs vont avoir de l'église à l'intérieur de leur circuit muséal. Parce que l'idée d'accroître le complexe muséal du Musée des beaux-arts nous apparaît intéressante. De le faire de la sorte nous apparaît intéressant aussi.

2240

2245

La volonté du Musée de mettre en valeur le patrimoine de Erskine & American United nous apparaît intéressante mais la lecture des plans nous apprend que ce n'est pas un élément premier. Les gens ne vont pas vraiment faire l'expérience de ce lieu magnifique autant que d'être dirigés assez directement à travers la circulation verticale et souterraine vers les nouvelles parties qui seront à l'arrière.

2250

Donc, peut-être qu'il y a lieu de trouver des façons, est-ce que les instances municipales qui réviseront le projet ont une capacité d'influencer ça? C'est peut-être plus l'occasion, en vous adressant le commentaire ici, qu'il soit enregistré et qu'il soit communiqué au Musée des beaux-arts pour que l'expérience qu'il propose de ce lieu remarquable ne soit pas qu'accessoire, mais qu'elle soit un petit peu plus centrale aux gestes qu'il entend poser.

2255

Nous nous préoccupons aussi, mettons plus spécifiquement évidemment, de la question de l'intégration dans l'environnement urbain. On a apprécié qu'il y ait des simulations visuelles qui soient apportées. Beaucoup d'expérience a été investie, et d'expérience de la part des architectes mais également d'expériences dans le sens d'expérimentations de différentes

2260 formules de composition de la façade ont été traitées. On a pu voir ça à travers nos différentes rencontres. Mais on se demande si au niveau des simulations d'impact visuel, il ne serait pas intéressant peut-être de remarquer que ce projet s'insère dans un axe visuel très important vers le mont Royal à partir de Maisonneuve, à partir du Musée dans ce corridor. Et les travaux qui se déroulent autour de la Table de concertation du mont Royal, auquel participent et les services centraux et les arrondissements dont Ville-Marie, pourraient peut-être éclairer ça.

2265 Ça serait un élément certainement utile, surtout qu'on a affaire au niveau de la volumétrie à une transformation d'un volume qui est quand même assez anguleux par la nature des toitures, du bâtiment existant vers un volume qui est plus parallélépipédique à travers des toitures plates. On apprécie que ce soit un projet qui respecte les paramètres de hauteur, de densité, enfin ces paramètres importants au niveau de la volumétrie, mais peut-être qu'une simulation aiderait mieux à comprendre comment est-ce que ce geste va s'insérer dans son environnement, et ce serait
2270 certainement plus utile.

2275 Un commentaire qu'on voudrait apporter sur un élément qui a été mentionné tout à l'heure que j'ai entendu. C'est la question du jardin. Tout d'abord, pour nous, on considère que c'est un élément qui est peut-être périphérique à la demande. Il faut quand même être honnête, quand on regarde les documents, c'est magnifique avec des photos, tout ça, mais ce n'est pas l'objet premier de cette consultation, et on le prend comme tel.

2280 Mais puisque le Musée semble audacieux et plein d'ouverture sur son environnement dans ce sens-là, on lui dirait : «Peut-être que ça serait intéressant d'élargir la réflexion sur cette occupation d'un espace public», on comprend qu'il y a des considérations de circulation qui doivent être prises en compte, mais pourquoi arrêter ce jardin uniquement aux simples abords du Musée, alors qu'on est sur une des voies majeures d'accès au mont Royal qui relie le centre-ville avec la montagne, des circuits piétons.

2285 On sait que Montréal, le centre-ville va être de plus en plus animé de la sorte. Il y a des terrains vacants sur l'avenue du Musée, notamment le site de l'ancienne maison Redpath qui mériterait certainement d'être intégré dans une planification d'ensemble. Et puisque le Musée semble ouvert à ça, peut-être qu'il y a un leadership qui peut être pris pour arrêter de penser qu'on a la rue Sherbrooke, puis après ça on a ce qu'il y a en arrière, vous savez. C'est peut-être une
2290 occasion à saisir qui serait certainement intéressante de voir développer, puis, nous, on serait tout à fait heureux de pouvoir collaborer à cet exercice. On en a déjà sensibilisé plusieurs instances municipales.

2295 Peut-être en conclusion, on voudrait souligner l'intérêt que, bon, c'est un projet qui apporte des réponses à la question de la conservation de cette église en particulier. On voudrait signaler que, quant à nous, la modification du Plan d'urbanisme qui est demandée ne nous semble pas objectable à moins qu'elle ne soit ouverte sur un projet qui ne soit pas adéquatement intégré à son environnement. De même, il en va pour la démolition de certaines parties du

2300 complexe culturel patrimonial. Et on voudrait peut-être inviter à ce que le projet architectural soit mieux mûri un peu mieux en se dotant d'outils d'évaluation d'impact visuel à distance à l'intérieur notamment de ce cadre qui est défini pour les vues sur la montagne et le long de la rue Sherbrooke.

2305 Enfin, la proposition du jardin de sculpture présente pour nous un intérêt certain et mériterait d'être poursuivi avec les instances municipales qui ont beaucoup de responsabilités dans ce cas-là, ce n'est pas juste de l'esthétique, c'est du fonctionnement urbain important en l'étendant sur d'autres espaces d'avenue du Musée.

2310 Par ailleurs, on se permet sur le projet de règlement qui est présenté de faire certaines observations. On parle d'un musée. On parle d'une église de très haute valeur patrimoniale. Imaginez-vous, même le fédéral a daigné descendre parmi nous et gracié ce lieu magnifique d'une plaque en bronze, enfin évidemment il suivait en cela l'initiative d'Héritage Montréal en 1992 et de plusieurs autres citoyens, mais nulle part dans le projet de règlement ne voit-on apparaître le mot «patrimoine». Des mots sales comme ça, enfin c'est une attitude un peu regrettable, alors
2315 qu'on voit des titres de chapitre qui définissent un petit peu la table des matières de ce règlement dominée par des mots comme «démolition».

2320 Alors peut-être il y a lieu de s'interroger et je pense que, dans le langage du métier, on parlerait de ce document comme un PPCMOI, Plan particulier de construction, de modification et d'occupation d'immeuble, si je ne m'abuse, et il me semble que les termes de la loi invitent à établir les objectifs, établir des énoncés par lesquels ce PPCMOI respecterait les grands objectifs du plan. Et trop souvent, ce qu'on va voir, c'est que les plans d'urbanisme sont réduits à des quelconques paramètres de densité, de hauteur, alors qu'il y a des objectifs de protection du patrimoine, de mise en valeur de certains éléments du paysage urbain.

2325 Dans le Plan d'urbanisme de Montréal, il y a aussi des objectifs en matière de solutions aux problèmes du patrimoine religieux. Alors, comment ça se fait qu'un document semblable est assez dépourvu de ce côté-là, ce qui fait que son application à l'avenir risque d'être négociée dans un cadre qui ne pourrait pas porter en lui les intentions qu'on retrouve, par exemple, exprimées
2330 dans certaines parties du Sommaire décisionnel.

2335 Alors, ça nous amène à réfléchir sur la façon dont les outils d'urbanisme sont appliqués dans des cas comme ça. Et puis il ne s'agit pas de faire porter au Musée le fardeau de cet exercice, mais on se permet de le communiquer à la commission ici en vous invitant à adresser ce commentaire dans votre rapport, en prendre note, afin que des plans ou les programmes ou des projets de règlement semblables n'aient pas juste dans leur titre des choses comme «parmi les conditions», «usages», «aménagement paysager». Imaginez-vous, il n'y a pas «intégration au paysage urbain» mais «aménagement paysager», «démolition», «archéologie», «aménagement architecture et design».

2340

2345 D'ailleurs, à ce chapitre, on s'est permis d'observer à l'article 14, alinéa 2, on utilise cette phrase absolument poétique : «Les caractéristiques architecturales de l'agrandissement de l'ancienne église Erskine & American United doivent être compatibles avec les caractéristiques architecturales de ce bâtiment tout en tendant à former un ensemble architectural cohérent avec les deux autres bâtiments du Musée des beaux-arts. Elles peuvent être d'expression contemporaine. »

2350 Alors, évidemment, considérant ce qu'on retrouve quand on va se promener dans un centre de matériaux de rénovation qui a exactement la même contemporanéité que le nouveau pavillon de musique de l'Université McGill ou les prix d'excellence de l'Ordre des architectes, c'est une phrase qui est pour le moins floue. Ça peut servir à autoriser le pire autant que le meilleur.

2355 Alors, pour nous, on trouverait qu'une réglementation qui se veut optimiste, positive et utile, bien, qu'on encourage les rédacteurs à faire preuve d'un peu plus de rigueur dans leur texte et surtout à insérer des objectifs et le respect des objectifs du plan, puisqu'il s'agit d'une modification d'un plan dont les objectifs ont été endossés par la population.

Alors, c'était là notre présentation et on est disponible pour les questions.

2360 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, monsieur Bumbaru. On aurait une question à vous poser. Si on réfère à la page 3 de votre mémoire, au premier véritable paragraphe qui débute avec :

2365 *Nous apprécions également le choix du Musée et de ses architectes de respecter les paramètres urbanistiques existants quant au volume de l'intervention projetée.*

2370 Vous avez entendu plusieurs commentaires tout au long de la soirée. Est-ce qu'on doit comprendre que Héritage Montréal considère que la volumétrie ici, elle est acceptable sur le plan de l'intégration urbaine?

M. DINU BUMBARU :

2375 Bien, les dessins qu'on en voit enfin sont intéressants. Il y a des découpages, etc. Mais on serait peut-être intéressés à voir des expériences qui mettraient un peu plus de modulation dans le plan principal de la façade et pas juste la modulation au rez-de-chaussée avec des projections importantes dans le haut, mais peut-être des modulations qui verraient...

2380 Parce que c'est sûr que légalement, il y a des limites de hauteur qui sont établies par le règlement et pas par le plan parce que, les hauteurs, c'est au niveau local, mais pour nous, c'est un site complexe et il faut que, à Montréal, on apprenne à s'occuper des vues diagonales,

des vues obliques, des vues en pente, parce que souvent nos instruments sont traités et les projets sont développés de la sorte aussi comme si on était à Regina où la topographie n'est quand même pas l'élément principal de caractéristique du lieu. C'est plutôt les grands espaces horizontaux.

2385

Or, dans ce cas-ci, on se dit il y a au moins des simulations à faire pour mieux convaincre, par exemple, comment est-ce qu'on va voir ça derrière le clocher en venant du sud? Comment est-ce qu'on va voir ça dans la dynamique de la descente de la rue du Musée? Peut-être que les plantations qu'on envisagerait éventuellement vont aider à atténuer ça, mais il ne faut pas juste compter sur les arbres, parce que vous savez, les arbres, des fois ils perdent leurs feuilles et puis souvent, les feuillus, c'est ça qui se passe.

2390

Alors, nous, on dirait il y a encore du travail à faire peut-être pour explorer ça. Évidemment, on est très conscients de la minutie du projet. C'est un site qui est assez étroit. Si on veut dégager des surfaces utiles, bien, il faut les trouver quelque part, mais il nous semble qu'il y a peut-être lieu de travailler d'essayer de sculpter un peu mieux les volumes. Et ça ne veut pas dire faire quelque chose à la Bilbao, vous savez. Il n'y a pas que la formule du ROM qui serve, le Royal Ontario Museum, mais il y a aussi des choses peut-être plus simples qui peuvent être plus compactes dans leur exploitation de l'espace.

2395

2400

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

En fait, c'est juste un éclaircissement dans ce que je considère comme votre première suggestion au niveau des circulations internes, puisque vous nous avez demandé ou que vous nous avez mentionné que vous utilisiez les porte-parole que nous sommes pour envoyer un message aux concepteurs de mieux travailler leur circulation au niveau de l'accès, est-ce que vous pourriez être un peu plus précis? Autrement dit. . .

2405

2410

M. DINU BUMBARU :

Écoutez, mieux, c'est dire que c'est mauvais, ce que nous n'avons pas dit. Mais peut-être de favoriser davantage parce que là, les gens arrivent en souterrain et immédiatement ils sont dirigés vers. . . Il est envisageable que les gens n'aient pas conscience qu'il y a un lieu dont on nous vante la magnificence juste à côté.

2415

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

Mais le Musée nous avait déjà avertis à entrer par le souterrain, vous vous rappelez?

2420

M. DINU BUMBARU :

Oui, oui.

2425 **M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :**

Maintenant, ils ont ouvert les grandes marches. Peut-être qu'ils pourraient ouvrir les portes du temple?

2430 **M. DINU BUMBARU :**

Oui, tout à fait. Enfin, il y a tout ce débat des escaliers de musée et tout ça. Mais certainement qu'il y aurait lieu aussi d'envisager, il y a des solutions qui seront d'une part architecturales; il y en a d'autres qui sont de l'ordre de la programmation que le Musée fera de cet espace-là. On ne peut pas accrocher des choses aux murs tout simplement parce qu'il n'y a pas de mur où accrocher des choses. Il ne faut pas visser des trucs dans des vitraux Tiffany, c'est absolument impensable. Mais peut-être que certains événements, certaines expositions pourraient amener cet espace à participer davantage à la circulation. Et c'est peut-être dans ce sens-là qu'on voulait faire part de cette observation.

2440

Vous savez, c'est difficile en exercice comme celui auquel vous nous conviez de faire du microdesign. Enfin, il y a des professionnels compétents qui sont engagés par le Musée pour travailler là-dessus, puis c'est peut-être simplement une observation à leur communiquer. Enfin, je ne veux pas laisser l'impression que nous voulons exploiter les commissaires pour servir de porte-parole. En démocratie ici, tout le monde est capable de s'exprimer mais on voulait simplement à l'occasion de cette consultation noter le point.

2445

M. YVES G. ARCHAMBAULT, commissaire :

2450 On l'avait bien compris.

M. DINU BUMBARU :

Voilà.

2455

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, monsieur Bumbaru.

2460 **M. DINU BUMBARU :**

Je vous en prie. Bonne soirée!

LA PRÉSIDENTE :

2465

Bonne soirée à vous aussi. Sur notre liste de personnes qui s'étaient inscrites, ça complète la consultation, la deuxième partie. Je vous remercie tout le monde de votre patience,

2470 de votre sens du civisme, de votre respect des opinions de tout le monde. Merci beaucoup des
commentaires que vous nous avez apportés. Et, maintenant, on se met à l'œuvre et nous allons
rédiger notre rapport pour pouvoir le remettre éventuellement à la présidente de l'Office. Merci tout
le monde.

2475 Je voudrais savoir s'il y a un représentant du Musée et également un représentant de
l'arrondissement qui a une rectification à faire sur un fait important? Alors, oui, monsieur Lavallée,
vous pouvez vous approcher pour faire une rectification.

M. PAUL LAVALLÉE :

2480 Paul Lavallée, directeur de l'administration du Musée. D'abord, j'aimerais remercier
monsieur Bumbaru qui a eu la chance de passer avant moi. Il a traité au moins sept des dix points
que je voulais soulever où les précisions sont, je pense, à considérer par la commission.

2485 D'une part, le Musée a développé le projet à l'intérieur des normes établies par le Plan
d'urbanisme. Qu'on parle de densité, de hauteur, etc. Ça a été développé dans ce sens-là. On
ne demande pas un changement de zonage. On se limite et on s'est limité à l'intérieur des critères
existants. Très important, parce que je sais qu'il y a quelques personnes qui ont soulevé le point,
et ça a porté à confusion, je pense.

2490 Maintenant, pour ce qui est de la vocation du pavillon d'art canadien, elle n'est pas de
traiter l'art contemporain. L'art contemporain va continuer à être présenté dans le Pavillon
Desmarais. Et on comprend que l'art canadien pour le Musée va jusqu'au modernisme et il est
convenu que l'art religieux sera traité à l'intérieur de l'art canadien. Donc, c'est la Nouvelle-France
jusqu'à la modernité. Donc, on exclut l'art contemporain dans la façon générale de
compréhension ou du champ d'activité de l'art contemporain.

2495 En termes de dimension de ce projet-là, si on parle de dimension en termes de capacité
de surface, de volume et tout cas, tout ce qu'on atteint, c'est le minimum des besoins qu'on peut
imaginer pour ce pavillon-là en tenant compte non seulement des surfaces des expositions mais
aussi des besoins du Musée pour ses capacités financières. En passant, le budget est toujours
2500 de 20 millions \$ et non pas 40 millions \$. C'est 21 millions \$ pour les travaux qui sont à faire sur ce
projet-là.

2505 Il y a évidemment l'acquisition qui est de 4, 5 et un 14 millions \$ additionnel qui va servir à
un fonds de fonctionnement, un fonds capitalisé qui va être utilisé pour assurer le fonctionnement
de ce pavillon. C'est assez unique comme modèle. Très rares sont les institutions qui abordent
ces projets-là avec le financement des opérations et je crois que c'est apprécié de tous. Donc, ce
n'est pas 40 millions \$ mais bien plutôt 20 millions \$ pour les travaux.

Pour ce qui est du jardin de sculpture, on le sait tous, on en a parlé à la dernière

2510 réunion, c'est un projet qui n'est pas intégré au projet actuel, il n'est pas budgété. Ça va faire
l'objet de discussions additionnelles. Et pour le Musée, il est évident que nous allons appuyer la
position des résidents de l'avenue du Musée. Ils ont exprimé leur point de vue pour la circulation
et tout. On verra ce qu'on peut faire avec cette partie-là du projet. Mais pour le Musée, ce n'est
pas l'essentiel.

2515

Maintenant, pour ce qui est de la mise en valeur de la nef ou de la partie église, il est
prévu dans la programmation de la mettre en valeur en termes de circulation pour les visiteurs
aussi qui accéderont au pavillon d'art canadien par la rue Sherbrooke et même par la galerie
souterraine. C'est évident qu'au moment où on se parle, le tout n'est pas finalisé. C'est à
2520 finaliser. Mais on souhaite que le public puisse profiter et apprécier entre autres les Tiffany. C'est
une collection magnifique, exceptionnelle, et ça fait partie du programme du Musée.

2525

Pour l'essentiel, c'est ce que j'avais à ajouter. Et je remercie encore une fois monsieur
Bumbaru, il est très bien.

LA PRÉSIDENTE :

Merci, monsieur Lavallée. On n'a pas de questions, merci.

2530

Je vais demander au représentant de l'arrondissement Ville-Marie s'il a également une
rectification à faire ce soir?

M. JEAN LABERGE :

2535

En fait, non. Tout m'a semblé conforme. Je n'ai pas de rectificatif à faire. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2540

Parfait. Alors, merci à tous et bonne fin de soirée. Également, simplement pour que
vous sachiez que tous les mémoires qui ont été déposés ce soir seront versés sur le site Internet
demain. Merci.

2545

Je, soussignée, **LISE MAISONNEUVE**, sténographe officielle, certifie sous mon serment
d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes
sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

2550

LISE MAISONNEUVE, s. o.