

DEVANT NOS FENÊTRES

LE RÉAMÉNAGEMENT DE BENNY FARM VU PAR SES VOISINS LES PLUS IMMÉDIATS

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL
1^{ER} DÉCEMBRE 2003

Introduction

Nous sommes les résidents et copropriétaires du 6628 et 6630 Monkland : Gilbert Saad, Antoinette Issa, Alain Péricard et Danièle Blain. De tous les résidents installés à la périphérie immédiate du site de Benny Farm, nous sommes les seuls à n'en être séparés que par une étroite bande de terrain de deux mètres. Nous possédons chacun sept fenêtres, orientées nord-est, qui donnent directement sur le site.

Ce n'est donc pas une figure de style que d'affirmer que nous sommes ceux et celles sur les conditions de résidence – de vie – desquels le réaménagement de Benny Farm va avoir le plus grand impact direct.

Nous ne faisons partie d'aucun regroupement ou d'aucune association. Nos droits et nos points de vue ne sont défendus par personne d'autre que nous-mêmes. Nous avons suivi de près les débats entourant les plans de réaménagement du site. Nous avons participé aux séances d'information et aux processus de consultation auxquels nous étions conviés. Les échanges que nous avons eu à cette époque avec certains des intervenants concernés nous ont donné l'espoir d'être écoutés. Malgré les imprécisions qui entouraient les plans déposés par la Société immobilière du Canada (SIC) à la Ville de Montréal en février dernier, nous nous sommes réjouis du consensus qui débloquent une situation intolérable au vu des besoins en logement sur le territoire. En particulier, nous étions heureux que ce « Benny Farm nouveau » mette l'accent sur l'accessibilité au logement et à sa propriété pour les personnes à revenus modestes. Si le plan, de notre point de vue, n'était pas idéal - tant s'en faut – nous étions prêts à y donner notre aval.

Cependant la nouvelle mouture du plan déposée en septembre, qui intègre les commentaires des diverses instances de la Ville, et en particulier le Service de développement économique et de développement urbain (SDEDU), a entraîné des modifications importantes au projet de réaménagement de l'extrémité nord-ouest du site, située immédiatement sous nos fenêtres. Lorsque nous les avons examinés, nous avons eu l'impression très nette que certains aspects de notre situation particulière étaient cette fois ignorés. Les quelques réponses que nous

avons eues jusqu'à présent dans la foulée de la séance d'information de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), mais surtout les questions restées en suspens, notamment après consultation du plan d'arpentage transmis le 24 novembre par M. Basil Cavis de la SIC, dans la foulée d'une rencontre que nous avons eue le 18 novembre dernier avec lui et M. Jacques Bénard de Convercity, semblent vouloir confirmer certaines de nos appréhensions.

Notre mémoire porte sur quatre points et contient cinq demandes précises, qui interpellent la Société immobilière du Canada, la Ville de Montréal et la firme d'architectes Saïa Barbarese. Ces quatre points sont :

- la hauteur, la proximité et le nombre des maisons en rangées qui seront construites immédiatement à côté de notre duplex, avec entrée sur Monkland, sur le coin sud-ouest des rues Monkland et Prince-of-Wales;
- la position par rapport à nos fenêtres de l'allée qui devrait donner aux nouveaux résidents des maisons en rangées du côté ouest de la rue Prince-of-Wales accès à leurs places de stationnement, désormais placées à l'arrière des maisons, et la configuration générale de cet aménagement;
- l'échéancier des travaux et son incidence sur nos vies quotidiennes au cours des prochains dix-huit mois;
- l'analyse de l'impact sur la circulation et le stationnement de la firme Trafrix, qui à notre avis témoigne d'une méconnaissance criante de notre environnement.

1. Les maisons en rangée qui seront construites sur le coin sud-ouest des rues Monkland et Prince-of-Wales

1.1 – La proximité des maisons

Comme les architectes eux-mêmes l'ont indiqué, notre duplex n'est séparé du site que par une étroite bande de terrain de deux mètres. À l'heure actuelle, le sextuplex du site situé immédiatement devant trois de nos sept fenêtres, est à plus de 14 mètres de notre résidence. Dans le plan de février 2003, cette bâtisse devait laisser place à une série de maisons en rangée, avec entrée sur Prince-of-Wales et stationnement en cour avant (comme c'est le cas pour toutes les maisons de la rue Prince-of-Wales, au moins depuis Somerled jusqu'à Monkland). Les jardins de ces maisons devaient donner sur nos fenêtres. Malgré l'absence de précisions quant à la profondeur de ces cours et la distance de ces nouvelles propriétés des nôtres, l'élimination de tout passage automobile et l'asymétrie probable de la position des fenêtres de ces résidences par rapport aux nôtres nous apparaissaient des éléments suffisamment intéressants pour qu'à cette étape nous taisions nos réserves sur d'autres aspects de cette proposition.

En s'appuyant sur un règlement dont on peut s'étonner qu'il ait au départ été ignoré par la firme Saïa Barbarese, le SDEDU de la Ville de Montréal a exigé une révision de cette portion du plan. Les architectes prévoient désormais construire, parallèlement à notre duplex, quatre maisons en rangée dont les

entrées donneront sur la rue Monkland. Ce n'est que lors des consultations de l'OCPM que nous avons pu apprendre que la maison située le plus à l'ouest serait construite à 7,9 mètres de notre ligne de propriété donc à 9,9 mètres de nos appartements. En d'autres termes, la distance entre les deux résidences sera réduite du tiers par rapport au bâtiment existant. En toute logique, il est à prévoir que, vu leur nombre, ces maisons seront construites tout en longueur et que la plupart des fenêtres de celle située à l'extrémité ouest du lot, pour bénéficier de leur orientation sud-ouest, donnera sur les nôtres. À titre de comparaison, une seule fenêtre par étage du bâtiment existant donne sur les nôtres.

Un examen comparé des plans déposés par la SIC en février 2003 et de ceux qui font l'objet de la présente ronde de consultations semble indiquer que les responsables du projet envisagent de réduire le nombre des maisons en rangée qui seront construites dans un axe nord-sud le long de l'extrémité ouest du site. Pour nous, qui avons souligné aux architectes l'impression de « muraille » et de fermeture au voisinage que produisait la longue rangée de maisons suggérées dans le plan de février, il s'agirait là d'un progrès.

Même si ce changement prévalait, en l'absence d'informations précises sur ce sujet, les plans que nous avons pu voir nous donnent l'impression que le rapport bâti/terrain (nous voulons parler de l'espace occupé par une maison par rapport aux dimensions du lot) dans cette portion du site demeurera certainement plus élevé que dans la quasi totalité des zones plus à l'est, où se trouveront sentiers et jardins.

Mais surtout, si l'on aère ainsi vers le bas, pourquoi alors proposer aujourd'hui de construire quatre maisons avec entrée sur Monkland sur l'étroite bande de terrain qui viendra clore le site au coin sud-ouest des rues Monkland et Prince-of-Wales? Le rééquilibrage prévu se ferait-il alors – même si involontairement – à nos dépens ?

Pire encore, nous notons avec préoccupation que le calendrier d'exécution publié par la SIC parle encore pour cette portion ouest d'un ensemble de 29 à 36 habitations¹. Est-ce à dire que les plans largement distribués ne sont qu'un leurre destiné à apaiser le voisinage?

Nous sommes conscients des pressions qui peuvent s'exercer, au nom d'intérêts que d'aucuns pourraient considérer comme convergents : ceux de promoteurs (qui gèrent nos argents de payeurs de taxes) intéressés à rentabiliser leur site, et ceux d'une municipalité pour laquelle un nombre plus élevé de résidences signifie autant d'entrées de fonds supplémentaires, taxes obligent. Nous croyons toutefois qu'il serait inqualifiable que nous fassions les frais de cette convergence. Nous ne l'accepterons pas.

¹ Un projet pour la communauté, Société immobilière du Canada, 22 sept. 2003, p.23

DEMANDE # 1

Les chiffres mêmes avancés par la SIC indiquent que, techniquement, un nombre impair de résidences est envisageable. En conséquence, et dans un esprit de compromis, nous demandons à la SIC de réduire de quatre à trois le nombre de maisons en rangée qui seront construites sur le coin sud-ouest de Monkland et d'augmenter ainsi d'autant l'espace cour qui séparera la maison située le plus à l'ouest de notre ligne de propriété.

Deuxièmement, nous demandons à la SIC de s'engager à ne pas construire plus que le nombre plancher de 25 maisons le long du côté ouest du prolongement de la rue Prince-of-Wales, tel qu'illustré dans les plans de septembre 2003.

1.2 – La hauteur envisagée des maisons

Si cette proximité, mal définie au départ, nous a inquiétés et continue de nous apparaître non nécessaire autrement que sur la base d'une logique comptable, nous sommes tout autant préoccupés par le flou qui, malgré nos questions et les réponses que nous avons reçues, continue à entourer la hauteur éventuelle de ces bâtiments. Actuellement, le règlement de zonage de la Ville, fondé sur les bâtiments existants, permet une hauteur de 9,9 mètres, qui est bien supérieure à celle de toutes les résidences de la rue Monkland, entre les rues Cavendish et Walkley. Dans toutes leurs communications, y compris un courriel de Basil Cavis en date du 31 octobre, dans la maquette qu'ils ont présentée lors des séances d'information de l'OCPM, et dans un document qu'ils nous ont fait parvenir le 24 novembre, les représentants de la SIC affirment leur intention de construire des bâtiments de deux étages qui, pour reprendre les termes exacts de M. Cavis dans son courriel, « will be significantly lower than the existing duplexes along Monkland avenue ». Dans le même message ainsi que lors de notre rencontre, M. Cavis nous a expliqué que la SIC avait décidé de ne pas aller de l'avant avec le projet d'une mezzanine qui aurait de fait constitué un troisième étage pour ces maisons. Les documents que nous avons reçus dans la foulée de cette rencontre indiquent clairement une hauteur de 6,6 mètres, du sol à la ligne de toit. Toutefois, le plan de lotissement présenté par les architectes continue de prévoir une hauteur maximale de 9,8 mètres pour ces futures maisons (lot 15).

Nous avons vu les plans de réaménagement changer trop souvent pour ne pas nous sentir menacés par ce flou qui, au-delà des bonnes intentions affirmées par la SIC, ne nous protège pas d'éventuelles modifications, par exemple à l'étape de la négociation avec les promoteurs immobiliers et les constructeurs, contre lesquelles nous n'aurons aucun recours. Pour cette raison :

DEMANDE # 2 :

Pour éviter toute révision ultérieure, qui diminuerait de façon importante la lumière qui entre par nos fenêtres, nous demandons à la Société de

développement économique et de développement urbain de la Ville de Montréal de revoir à la baisse le zonage de la portion du site située à l'ouest de la rue Prince-of-Wales, dans le respect de la hauteur des bâtiments environnants, et d'utiliser pour référence la hauteur de 6,6 mètres actuellement suggérée par les promoteurs pour les maisons à construire. Cette révision à la baisse préserverait également l'intégrité du quartier contre toute volonté ultérieure de développement de la part de futurs propriétaires qui serait abusif, disgracieux et dommageable pour nous et pour l'ensemble du voisinage.

En tout état de cause, nous demandons aussi à la SIC un engagement écrit et formel à maintenir cette hauteur de 6,6 mètres pour les bâtiments proposés et une modification en conséquence des plans de lotissement existants.

2. Le positionnement, par rapport à notre ligne de propriété, de la ruelle d'accès aux stationnement des nouvelles résidences qui sera aménagée côté ouest, derrière le prolongement de la rue Prince-of-Wales.

Lors de la rencontre que nous avons eue le 18 novembre dernier, au 6630 Monkland, MM. Cavis et Bénard ont pu constater de leurs propres yeux l'impact potentiellement très important pour nous de la construction de la future ruelle qui donnera accès aux stationnements et à l'entrée arrière des nouvelles maisons construites sur le côté ouest de la rue Prince-of-Wales.

Les dessins fournis par la firme d'architectes suggèrent en effet que cette allée sera aménagée, sur un axe est-ouest, dans le prolongement du mur sud de notre propriété. Les fenêtres des chambres à coucher de nos deux appartements sont situées à moins de deux mètres de ce mur : autrement dit, elles feraient face, ou presque, à l'allée. Cette allée sera le seul accès à ces stationnements pour les quatre résidences dont l'entrée donnera sur Monkland et les 25 autres (ou plus?) qui seront construites du côté ouest de la rue Prince-of-Wales. C'est aussi par cette allée, dont on nous a précisé qu'elle serait à sens unique vers le sud, que devraient transiter tous les véhicules affectés à son entretien, et notamment au déneigement – susceptible de s'effectuer, comme nous le savons tous, à toutes les heures du jour et de la nuit. Détail peut-être, nous ne disposons non plus d'aucune information précise sur la nature de l'éclairage qui serait utilisé la nuit et ne pouvons que craindre son impact sur nos fenêtres de chambre.

Encore une fois, nous serons les seuls résidents limitrophes directement affectés par ce réaménagement, rendu nécessaire par le règlement de la Ville interdisant les stationnements en cour avant. Toutes les résidences de la rue Walkley seront protégées par leurs cours arrières clôturées, d'une profondeur équivalente à au moins la largeur de notre duplex et dans lesquelles se trouvent plusieurs gros arbres. Aucune n'aura des fenêtres donnant d'aussi près sur l'entrée de cette allée.

Nous sommes particulièrement inquiets suite à la réception le 24 novembre d'une copie de la portion du plan d'arpentage concernant le secteur nord-ouest du site Benny Farm. À première vue ce plan semble conforme au croquis des architectes. Il situe la bordure nord de la portion est-ouest de l'allée exactement dans le prolongement du mur arrière de notre propriété.

S'il devait s'avérer que l'entrée prévue de cette ruelle soit dans, les faits, ne serait-ce que quelques mètres plus au nord que ce qui est suggéré dans le plan, elle se trouverait à faire face directement aux fenêtres des chambres à coucher principales de nos résidences.

En tout état de cause, nous souhaiterions que la bordure nord de l'allée soit construite à au moins trois ou quatre mètres au sud de la façade sud de notre propriété, c'est-à-dire dans le prolongement de notre ligne de propriété.

Par ailleurs, au vu des plans d'architecte existants, nous avons fait remarquer à MM. Cavis et Bénard qu'il serait tout à fait envisageable d'aménager un second accès à ces stationnements arrière, à mi-chemin de la rangée de maisons. Cet aménagement diminuerait la circulation potentielle à proximité de nos fenêtres de chambre à coucher. Il simplifierait certainement les opérations d'entretien, particulièrement en hiver. Enfin, il présenterait également d'indéniables avantages d'un point de vue de sécurité publique.

DEMANDE # 3

Afin de préserver l'intégrité de nos résidences, nous demandons à la SIC de s'engager formellement et par écrit à ce que la bordure nord de l'allée d'accès aux stationnements arrière des résidences du côté ouest de la rue Prince-of-Wales soit déplacée à au moins trois ou quatre mètres au sud de la façade sud de notre propriété, c'est-à-dire dans le prolongement de notre ligne de propriété.

Nous suggérons aussi à la SIC d'aménager une seconde voie d'accès à ces stationnements arrière à mi-chemin de la rangée de maisons projetées.

Nous demandons enfin aux autorités compétentes de la Ville de Montréal d'exiger de la SIC le respect de cette limite et l'ajout d'une seconde voie d'accès.

3. L'échéancier des travaux.

Bien que sommaire, l'échéancier proposé des travaux prévoit la démolition du sextuplex existant qui jouxte notre propriété durant l'hiver 2004, c'est-à-dire d'ici le mois de mars prochain. Le prolongement de la rue Prince-of-Wales devrait être construit durant l'été 2004, mais les nouvelles maisons du côté ouest de cette rue, uniquement au printemps 2005.

C'est donc dire que nous allons avoir un chantier directement sous nos fenêtres pendant les 18 prochains mois. Encore une fois, notre situation particulière de voisins de Benny Farm fera de nous les personnes les plus directement et les plus constamment affectées par ce calendrier d'exécution. Nous sommes prêts à reconnaître que certains des paramètres qui sous-tendent ce calendrier ne peuvent être modifiés. Toutefois, nous sommes convaincus que diverses mesures pourraient être prises de façon à alléger, à défaut de les éliminer, les nombreux inconvénients que nous allons subir, entre autres en termes de poussière et de bruit. En particulier, nous souhaiterions que la SIC protège la haie malingre et la clôture qui nous sépare de la ligne de propriété de Benny Farm et s'assure que les différentes équipes de travail qui se succéderont sous nos fenêtres n'utilisent cet espace adjacent ni comme lieu d'entreposage (de matériaux, d'équipement ou de toilettes mobiles), ni comme terrain de stationnement ou comme cour de triage.

Compte tenu de l'incidence particulière qu'ils auront sur nos vies quotidiennes, il serait important que nous soyons tenus régulièrement informés de l'avancement des travaux, de leurs étapes importantes et de toute modification éventuelle au calendrier d'exécution. Enfin, nous souhaiterions que la SIC soit ouverte à la recherche de solutions palliatives si des inconvénients importants venaient à surgir au fil du réaménagement (poussière excessive, etc.).

DEMANDE # 4

Nous demandons que la SIC et/ou les entreprises ayant accès au site soient tenues de protéger notre haie et la clôture qui bordent notre ligne mitoyenne de propriété. Nous demandons que la SIC s'engage à faire en sorte que les entreprises ayant accès au site n'utilisent pas l'espace qui jouxte notre propriété comme terrain de stationnement, ou comme lieu d'entreposage (de matériaux, de roulottes ou de toilettes mobiles). Nous voudrions être régulièrement tenus informés du calendrier d'exécution des travaux. Nous demandons enfin que la SIC s'engage à rechercher avec nous des solutions palliatives à d'éventuels inconvénients importants, et à assurer leur mise en œuvre.

4. L'impact du réaménagement sur le stationnement

C'est avec une surprise mêlée d'incrédulité que nous avons pris connaissance de l'étude des impacts du réaménagement de Benny Farm sur le stationnement dans le secteur réalisée par la firme Trafix. Ses résultats pour la portion du site qui nous concerne tranchent avec l'expérience que nous avons accumulée depuis plusieurs années. En particulier, cette étude a été réalisée en juin : elle ne tient pas compte de l'impact d'une population étudiante universitaire, importante

et souvent voiturée, qui revient s'installer dans des appartements des rues Monkland et Walkley entre août et mai.

Cette incidence est particulièrement importante lorsque les interdictions de stationner aux fins d'entretien sur la rue Walkley, dont plusieurs résidences et appartements ne disposent pas d'un stationnement privé, entraînent un débordement important des voitures qui y sont habituellement stationnées sur la rue Monkland, alors qu'une interdiction, approximativement aux mêmes heures, limite les possibilités de stationnement sur un des côtés de la rue Prince-of-Wales. L'évaluation des places de stationnement potentiellement disponibles et de leur utilisation sur la rue Monkland ne tient pas compte non plus de la situation souvent difficile qui prévaut en hiver : en effet, si la rue Monkland est dégagée relativement rapidement sur un côté pour permettre la circulation assez dense des voitures et des autobus, son dégagement complet peut prendre plusieurs jours. La situation est encore pire pour la rue Walkley, considérée comme une rue secondaire ou pour la rue Prince-of-Wales, dont les places disponibles sont limitées par l'habitude qu'a la Ville d'amonceler la neige sur les deux coins de la rue Monkland et par le nettoyage que ses résidents font de leur stationnement en cour avant...

C'est dans ce contexte plutôt que celui, franchement idyllique, décrit par Trafix, qu'il faudrait analyser la pression accrue qui viendra des besoins de stationnement des nouveaux résidents de la portion nord-ouest de Benny Farm, mais aussi de leurs visiteurs et des futurs utilisateurs du CLSC. Le décalage important entre la situation de notre secteur décrite dans l'étude et la réalité nous amène à douter fortement de la validité des résultats de cette dernière. Nous croyons que les résidents de la rue Monkland qui doivent stationner leurs voitures devant chez eux devraient bénéficier d'un accès protégé à ces espaces.

DEMANDE # 5

Nous demandons qu'une nouvelle étude des besoins et de l'impact du réaménagement de Benny Farm sur la disponibilité du stationnement pour les résidents avoisinants qui ne disposent pas d'un stationnement sur rue soit effectuée. Nous demandons également à la Ville d'offrir aux résidents la possibilité de se prévaloir d'une zone de stationnement protégé, de 9 heures à 21 heures, sur obtention d'une vignette.

Dans la foulée de notre participation à l'ensemble du processus de consultation entourant le réaménagement de Benny Farm, de notre analyse de la nouvelle mouture du projet et de nos échanges avec les représentants de la SIC, nous avons choisi une fois de plus de participer le plus activement possible à cette nouvelle ronde de discussions initiée par l'OCPM. Pour nous, en effet, l'enjeu est de taille. Nous sommes les voisins les plus proches de Benny Farm. Comme nous l'avons indiqué plus haut, cette proximité, si elle fait de nous, potentiellement, des interlocuteurs privilégiés, ne nous donne que bien peu de

poids à l'égard d'autres considérations, qu'il s'agisse des besoins en logement sur le territoire ou des revenus que la densification du site procurera à la SIC, aux promoteurs immobiliers et à la Ville de Montréal. Notre non-appartenance à quelque groupe organisé que ce soit, dont plusieurs multiplient les revendications vis-à-vis du site depuis de nombreuses années, accentue la fragilité de notre position.

Parce que nous voulons croire à la bonne foi de la SIC et de la Ville de Montréal et parce que nous sommes convaincus qu'un réaménagement qui ne tiendrait pas compte aussi des besoins des voisins les plus vulnérables ne serait pas un bon réaménagement, nous sommes prêts à jouer le jeu jusqu'au bout et à nous associer d'aussi près que nécessaire à la présente étape et aux étapes à venir du réaménagement de Benny Farm. Nous croyons avoir démontré notre ouverture et notre volonté de faire de nécessaires compromis. Mais nous voulons également assurer toutes les parties en cause qu'il serait pour nous inacceptable que nous devenions les dommages collatéraux d'un processus qui n'aurait pour objectif que son propre achèvement, aux moindres coûts et dans les délais les plus brefs, et à l'avantage des instances appelées à en tirer des bénéfices financiers.

Jusqu'à présent, le processus piloté par Convercité a réussi ce que très peu d'entre nous croyions encore possible. Nous espérons que le même esprit continuera de présider à la finalisation et à la mise en œuvre d'un projet aussi important, qui pourrait également devenir exemplaire.

Nous demeurons évidemment à votre disposition pour toute discussion ultérieure sur l'une ou l'autre des questions soulevées dans ce mémoire. Merci.

Les résidents du 6628-6630 rue Monkland