

# MÉMOIRE

**concernant le Centre 7400 Saint-Laurent**

**déposé le 2 décembre 2010**

**auprès de l'Office de consultation publique de Montréal**

**par le Syndicat de copropriété Les Jardins du Parc Jarry, Phase 3B,**

**représenté par Pierre Dubreuil, président du conseil d'administration.**

Notre syndicat de copropriété regroupe les propriétaires des 36 condos qui sont situés à l'ouest du projet du Centre 7400 Saint-Laurent. Nous sommes donc les voisins immédiats du Centre 7400 Saint-Laurent : la limite est de notre terrain est la limite ouest du terrain du Centre 7400 Saint-Laurent, le long de la bâtisse D proposée.

## **Commentaires généraux**

Le projet proposé pour le 7400 St-Laurent comprend plusieurs aspects très positifs, notamment la conservation et la mise en valeur de la bâtisse principale du 7400, un stationnement sous-terrain permettant d'augmenter les espaces verts et une entrée unique pour le stationnement, située sur la rue de Castelnau. De plus, au niveau urbanisme, des unités d'habitations situées à côté d'une station de métro ainsi qu'à côté d'un grand parc sont tout à fait appropriées.

Face à cela, nos commentaires visent à bonifier ce projet en analysant les aspects négatifs du projet et en proposant des améliorations qui nous paraissent justifiées, raisonnables et positives dans leur ensemble.

Nous sommes sympathiques aux commentaires de divers groupes sociaux qui s'objectent au changement de vocation du 7400; nous serions heureux si l'arrondissement et le promoteur trouvaient une façon novatrice d'intégrer dans ce projet un usage communautaire ou social pour au moins une partie de la bâtisse principale.

Comme plusieurs intervenants lors de la session d'information, nous trouvons insuffisante la somme de \$300 000, pour des logements sociaux, en compensation de l'absence de 45 logements sociaux dans le projet; nous aimerions une augmentation substantielle de ce montant.

Comme nous sommes les voisins du site, nos condos étant situés immédiatement à l'ouest du développement proposé, nos préoccupations principales concernent la bâtisse D, la zone limitrophe entre le 7400 et nous, la circulation et le stationnement sur Faillon Ouest, l'accès au métro, la période de construction et l'impact sur la valeur marchande de nos condos. Nous allons détailler chacun de ces points dans les sections qui suivent. Dans tous les cas nous adoptons une approche positive et nous proposons des solutions réalistes aux problèmes.

## **1. La bâtisse D**

### a) l'emplacement de la bâtisse D

Pendant la session d'information, le promoteur a souvent répété que la bâtisse D serait située à 19 m de notre bâtisse, et que ceci était acceptable puisque ceci correspond à la distance entre les maisons de chaque côté d'une rue typique de Montréal. Le promoteur s'est ensuite corrigé, vers la fin de la session, pour clarifier que 19 m était la distance du 5<sup>e</sup> étage, alors que les 4 premiers étages se rapprochent d'environ 2 m dans la section sud du bâtiment D. Le promoteur a aussi précisé que la distance entre le coin sud-ouest de la bâtisse D et la limite ouest de son terrain était de 4,5 m et que ceci respectait le dégagement minimum de 4 m imposé par l'arrondissement.

Pendant la session d'information, le promoteur a parlé d'une haie pour délimiter son terrain par rapport au nôtre; il n'a pas parlé d'arbres à l'ouest de la bâtisse D. En effet, l'espace disponible est trop petit pour planter des arbres, surtout qu'il y aura vraisemblablement une pente de terrain pour permettre l'écoulement de l'eau. Ceci contredit le plan officiel soumis pour consultation qui indique clairement qu'il y aura des arbres plantés à l'ouest de la bâtisse D. Le plan soumis indique 10 arbres à l'ouest de la bâtisse D. Le promoteur a aussi mentionné que notre bâtisse projettera de l'ombre sur la bâtisse D.

Notre position : nous reconnaissons qu'une distance de 19 m correspond à la situation dans plusieurs rues, mais il faut noter que dans les rues résidentielles typiques, il n'y a pas un édifice de 6 étages face à un édifice de 4 étages. De plus, ce projet est présenté comme un joyau d'aménagement avec beaucoup d'espaces verts, donc on devrait s'attendre à plus de dégagement que le minimum ou la norme des rues bâties il y a plus de 50 ans. Pour la quiétude tant des copropriétaires futurs du 7400 que de la nôtre, nous tenons à ce que le promoteur respecte ses plans qui prévoient que dix arbres seront plantés à l'ouest de la bâtisse D.

Nous notons que la bâtisse D est très près de la ligne de séparation des lots, et que la distance entre la bâtisse D et nos condos provient en grande majorité du dégagement sur notre propre terrain. Nous trouvons déraisonnable que l'arrondissement n'exige qu'une distance de 4 m entre une bâtisse de plusieurs étages et la limite du terrain. Considérons la situation hypothétique suivante : si un feu détruisait tous nos condos et que notre syndicat proposait de reconstruire différemment, en construisant 6 étages à une distance de 4 m de la limite de notre terrain, l'arrondissement serait très mal placé pour refuser ce qu'il aurait autorisé au projet 7400. En conséquence, la distance minimale de 4 m imposée par l'arrondissement signifie qu'on trouverait normal et acceptable que deux bâtisses de 6 étages puissent se trouver à seulement 8 m de distance. Nous considérons que ceci devient un précédent qui est totalement inacceptable pour les futurs développements dans le secteur.

Nous tenons à préciser que dans le coin sud-ouest, la distance réelle entre les deux bâtisses serait de 16,5 m et non de 19 m : le promoteur a clairement indiqué que la bâtisse D est à 4,5 m de la limite de son terrain, et les plans de nos condos indiquent que le coin sud-est de notre bâtisse est à 12 m de la limite de notre terrain.

De plus, nous tenons à rappeler à l'arrondissement que lors de la construction de nos condos, l'arrondissement a exigé de Samcon qu'il réduise la grandeur de nos balcons de moitié parce qu'ils étaient visibles de Saint-Laurent. Nous avons été pénalisés par cette décision de l'arrondissement, mais en contre partie, nous bénéficions d'une vue grandement ouverte. Maintenant, avec ce projet, l'arrondissement nous pénalise totalement en acceptant qu'une bâtisse se construise près de la nôtre. Nous perdons le dégagement et nous ne

retrouvons pas nos grands balcons. Nous estimons donc légitime d'exiger au minimum qu'il y ait assez d'espace pour planter les arbres prévus à l'ouest de la bâtisse D.

En conséquence, nous demandons

1. que l'arrondissement exige un dégagement d'au moins 7 m entre la bâtisse D et la limite du terrain, et nous demandons que l'arrondissement considère ceci comme dégagement minimum pour tout projet de développement futur dans le secteur. Ceci assurerait en tout temps une distance minimale de 14 m entre des séries de condos dans le secteur.

2. que la bâtisse D soit déplacée de 2,5 m vers l'est. De cette façon, il y aura vraiment 19 m entre les deux bâtisses, tel que présenté et argumenté par le promoteur, et la bâtisse D sera à 7 m de la limite de son terrain. Ce petit déplacement permettra au promoteur de planter des arbres tel que prévu aux plans. Ce petit déplacement donnera aussi plus de terrain aux futurs copropriétaires de la bâtisse D, ainsi que plus d'ensoleillement, et donc ceci devrait augmenter l'attrait pour les acheteurs. Selon les plans déposés, nous notons que la bâtisse D est approximativement à 24 m de la bâtisse B. Donc, le déplacement de 2,5 m de la bâtisse D n'a pas d'impact significatif sur le reste du projet, car les distances entre les bâtisses demeurent très généreuses. Nous jugeons donc que notre demande est très raisonnable et qu'elle pourrait même s'avérer dans l'intérêt du promoteur.

b) La hauteur de la bâtisse D.

Le promoteur a précisé que le 6<sup>e</sup> étage aurait une terrasse, et donc que nous ne verrions pas le 6<sup>e</sup> étage de nos condos. Ceci est incorrect : selon le plan présenté, cette terrasse a moins de 2 m de profondeur, donc le 6<sup>e</sup> étage sera visible des résidents de nos condos. Le promoteur a argumenté que nos condos existants ont 4,5 étages, à cause du toit en pignon, alors que son projet a 6 étages avec des toits plats.

Nous désirons savoir quelles seront les installations mécaniques sur le toit des bâtiments, tel que ventilation, cage d'ascenseur. Est-ce qu'il y en aura, est-ce que ceci augmentera les hauteurs décrites et est-ce qu'il y aura risque de nuisance par le bruit? Concernant le garage intérieur, y aura-t-il des prises d'air ou sorties d'air près de la bâtisse D; est-ce qu'elles pourraient affecter nos condos?

Notre position : nous reconnaissons que le 6<sup>e</sup> étage sera un peu en retrait et sera un peu moins visible de nos condos. Nous considérons qu'un édifice à 6 étages va casser l'homogénéité des hauteurs des diverses rangées de condos, tel que vu du Parc Jarry, et que ceci va donner un précédent qui permettrait des hauteurs disparates pour les futurs développements résidentiels de tout le secteur.

Nous demandons spécifiquement que la bâtisse D soit diminuée d'un étage, i.e. qu'elle ait 5 étages au total. Comme il s'agit de toits plats, ceci va donner un aspect volumétrique assez similaire à celui de nos condos. Comme le 5<sup>e</sup> et dernier étage possèdera des terrasses et sera visible seulement en partie de nos condos, nous ne demandons pas que la bâtisse D soit limitée à 4 étages. Nous demandons aussi à l'arrondissement de considérer limiter les développements domiciliaires futurs dans tout ce secteur à 5 étages avec toits plats, ou 4 étages avec toits en pignon. Ceci signifierait que la bâtisse B devrait aussi être amputée d'un étage. Nous n'exigeons pas cela car nous ne sommes pas affectés directement par la bâtisse B, mais ceci nous semble une bonne approche concernant les hauteurs permises pour l'ensemble du secteur. Ceci aurait aussi l'avantage de faire ressortir encore davantage la prédominance de la bâtisse historique principale.

## **2. La zone limitrophe entre le 7400 et nos condos**

Nous demandons qu'une clôture soit installée par le promoteur à la limite ouest de son terrain et ce dès le début des travaux, pour assurer la sécurité des personnes et de ses biens durant les travaux ainsi que le respect de nos résidents, car notre haie de cèdre peut facilement être traversée.

Le plan soumis par le promoteur indique clairement qu'il plantera des arbres à l'ouest de la bâtisse D. Nous tenons à ce que le promoteur confirme son engagement à planter des arbres à l'ouest de la bâtisse D et nous suggérons qu'il s'agisse de conifères, pour conserver la verdure en hiver. Nous aimerions aussi que le promoteur installe à la limite ouest de son terrain une haie qui irait jusqu'à la rue Faillon: notre haie ne peut se rendre jusqu'à la rue Faillon parce que notre entrée de garage va jusqu'à la limite de notre terrain.

## **3. La circulation sur Faillon Ouest**

L'étude de circulation indique que la circulation ne sera pas sensiblement augmentée par rapport à la situation actuelle. Ceci est normal lorsqu'on considère qu'il y a présentement 280 espaces de stationnements au 7400, et que le projet prévoit un stationnement intérieur de 300 places.

Par contre, un impact important est négligé : l'augmentation de la circulation sur Faillon ouest, en direction est. Le promoteur a clairement indiqué durant la session d'information que les véhicules qui arriveront de l'ouest, sur Jean-Talon, tourneront à gauche sur Waverly, puis à gauche sur de Castelnau, puis à droite sur Mile End et à droite sur Faillon pour rejoindre St-Laurent et finalement entrer au 7400 via de Castelnau. De plus, les véhicules qui partiront du 7400 et qui désireront aller vers le nord tourneront à droite sur de Castelnau en sortant du 7400, iront jusqu'à Mile End, puis prendront Faillon pour rejoindre St-Laurent. Donc, plus de circulation en direction est sur Faillon, entre Mile End et St-Laurent.

La circulation est déjà un problème sur ce tronçon de Faillon, car plusieurs camions l'utilisent, même si les camions sont interdits sauf pour livraison locale. Les résidents des Jardins du Parc Jarry (les 6 phases) ont d'ailleurs soumis une pétition à l'arrondissement au printemps 2010 demandant de régler ce problème. Pour toute réponse, l'arrondissement nous a informé après plusieurs mois et plusieurs requêtes qu'il avait égaré notre pétition!

Le problème est exacerbé par la vitesse des véhicules. La vitesse limite est de 30 km à l'heure, mais il y a près d'un km entre Mile End et St-Laurent, alors plusieurs véhicules circulent à 50, 60 et parfois 70 km à l'heure.

Avec le projet proposé pour le 7400, non seulement la circulation sera augmentée sur Faillon ouest, mais le nombre de familles et d'enfants sera beaucoup plus grand en face du parc, donc plus de gens traverseront Faillon à pied pour aller au parc. De plus, les gens sortant du métro et désirant aller au parc emprunteront un raccourci à travers les parterres du 7400, ce qui augmentera encore le nombre de piétons traversant Faillon. Plus de piétons et plus de circulation impliquent une augmentation du danger d'accident d'une façon que nous jugeons totalement inacceptable à la fois pour nous et pour les futurs résidents du 7400.

Nous avons considéré plusieurs façons de s'attaquer à ce problème. Nous vous soumettons ici celles qui nous semblent les plus efficaces, les plus simples et les moins dispendieuses à réaliser.

Nous demandons que la configuration de l'intersection St-Laurent - Jean-Talon soit modifiée pour permettre de tourner à gauche vers le nord sur St-Laurent lorsqu'on vient de l'ouest sur Jean-Talon, en installant une lumière clignotante pour virage prioritaire. Il est possible d'aménager une voie pour tourner à gauche tout en conservant 2 voies sur Jean-Talon vers l'est, en sacrifiant quelques places de stationnement sur Jean-Talon. Ceci permettrait aux véhicules qui veulent se rendre au 7400 en provenance de l'ouest d'emprunter Jean-Talon, de tourner à gauche sur St-Laurent puis à gauche sur de Castelnau. Un trajet similaire serait emprunté par ceux qui quitteraient le 7400 pour aller vers le nord : ils emprunteraient Clark jusqu'à Jean-Talon, Jean-Talon vers l'est puis St-Laurent vers le nord. Donc, plus besoin d'aller jusqu'à Mile End et de revenir sur Faillon ouest. Le coût de cette proposition est minime : il s'agit de modifier les lumières, la signalisation et quelques espaces de stationnement. Le promoteur devrait soutenir cette demande, car les résidents du 7400 vont bénéficier de ce changement encore plus que nous, et de deux façons : accès plus rapide au 7400 pour les véhicules et sécurité accrue lorsque eux et leurs enfants voudront se rendre à pied au Parc Jarry. Ce changement a un autre impact bénéfique. Présentement, les gens en provenance de l'ouest sur Jean-Talon tournent vers le nord sur de Gaspé, la rue de l'école Ste-Cécile. Si on ne change rien, des résidents du 7400 feront de même et augmenteront la circulation devant l'école. En permettant de tourner à gauche sur Saint-Laurent, on diminuera la circulation sur de Gaspé et donc on augmentera la sécurité près de l'école. Ceci répond à une des craintes exprimées lors de la session d'information.

De plus, nous demandons que l'arrondissement installe des dos-d'âne sur Faillon ouest, afin de limiter la vitesse des véhicules et nous demandons qu'on dessine une ligne jaune au centre de la rue. L'arrondissement pourrait aussi installer de façon temporaire un système permettant de mesurer la vitesse des véhicules, ce qui démontrerait hors de tout doute la gravité du problème.

#### **4. Le stationnement sur Faillon ouest**

Nous sommes heureux que le promoteur bâtit un garage souterrain et qu'il n'y ait qu'une seule entrée sur de Castelnau. Nous tenons à obtenir un engagement que cet aspect ne sera pas modifié et qu'il n'y aura pas d'entrée au stationnement par Faillon.

Le projet du promoteur inclut 8 espaces de stationnement pour visiteurs. Durant la session d'information, nous avons demandé si le promoteur ou l'arrondissement avaient évalué si c'était suffisant. Le promoteur a alors décrit l'étude de circulation, ce qui n'a absolument aucun lien avec le stationnement. Ceci nous indique que le stationnement pour visiteurs est un aspect qui n'a pas été évalué, ni par le promoteur, ni par l'arrondissement.

Le promoteur a indiqué que les visiteurs viendront principalement en métro, sans fournir aucune preuve pour cette affirmation. Nous considérons plutôt qu'avec des condos se vendant jusqu'à \$650 000, on a affaire à des gens aisés : plusieurs visiteurs viendront en auto. De plus, le promoteur a indiqué que les 8 espaces incluent l'espace pour les livraisons, donc moins de 8 espaces seront réellement disponibles pour les visiteurs.

Il est absurde et de mauvaise foi de prétendre que 8 espaces de stationnement seront suffisants pour les visiteurs de 300 condos. Clairement, de nombreux visiteurs engorgeront les espaces de stationnement aux alentours du site, incluant sur la rue Faillon ouest qui est parfois déjà congestionnée, mais aussi sur toutes les rues

environnantes. Il faut noter que certains clients du Centre Fit for Life (coin St-Laurent et Faillon) stationnent parfois au 7400 et que ceux-ci utiliseront dorénavant la rue Faillon ouest. Il est aussi fréquent que des tournages télé et cinéma réservent des places de stationnement sur Faillon ouest. Il faut aussi ajouter les activités au stade Uniprix. Donc, il y a plusieurs périodes où il est déjà très difficile pour nos visiteurs de stationner sur Faillon ouest.

Nous avons pensé à deux approches pour régler ce problème.

En plus des 8 places déjà prévues, nous demandons que 15 places du stationnement intérieur soient réservées aux visiteurs. Ceci représente seulement 5% du nombre de condos, soit un stationnement pour visiteurs par 20 condos. Si notre recommandation concernant la hauteur de la bâtisse D est acceptée (et possiblement celle concernant la bâtisse B), ceci diminuera le nombre total de condos. Donc, il y aura des places de stationnement disponibles dans le stationnement souterrain. Nous sommes confiants qu'il est possible d'aménager un espace de stationnement public pour visiteurs à l'entrée du stationnement souterrain.

Si ceci est impossible, nous demandons d'installer un stationnement pour visiteurs de 15 places à l'avant de la bâtisse principale du 7400, devant la section sud du bâtiment. Ceci diminuerait un peu le couvert végétal, mais il demeurerait supérieur à 65% et les autos seraient très peu visibles à cet endroit si l'aménagement est bien pensé, avec des bosquets autour.

L'autre aspect qui touchera le stationnement sur Faillon, c'est les vignettes de stationnement extérieur que certains copropriétaires du 7400 demanderont à l'arrondissement. Pour ne pas engorger davantage la section 88 qui est déjà très utilisée, nous demandons à l'arrondissement d'identifier une nouvelle zone de stationnement avec vignette spécifique pour les résidents du 7400. Cette nouvelle zone de stationnement avec vignette pourrait être située sur la rue Faillon ouest, en face du projet 7400, sur la rue St-Laurent, entre de Castelnau et Jean-Talon, ou à d'autres endroits jugés appropriés par l'arrondissement. Nous demandons spécifiquement que les résidents du 7400 n'aient pas accès à la zone 88 de stationnement réservé.

## **5. L'accès au métro de Castelnau**

On bâtit 302 condos à côté d'une station de métro; on prévoit que de nombreux résidents du 7400 prendront le métro régulièrement. En conséquence, l'arrondissement doit réaménager le coin de Saint-Laurent – de Castelnau afin d'améliorer la traverse pour piétons vers l'édifice sud du métro de Castelnau. Les lumières actuelles font en sorte qu'on doit attendre sur le petit rempart au milieu de la rue (ou traverser sur une lumière rouge ce qui est très dangereux à cet endroit); le rempart est trop petit pour accueillir plusieurs personnes. Si la ville et le promoteur désirent vraiment que les résidents et visiteurs prennent le métro, il faut absolument y permettre un accès efficace et sécuritaire.

## **6. La période de construction**

Pendant la session d'information, les représentants de l'arrondissement ont indiqué qu'ils émettraient des directives précises au promoteur concernant les périodes de construction permises, pour limiter le bruit et les dérangements les matins, soirs et fin de semaine. Nous demandons que ces directives soient rendues publiques.

Nous demandons que le promoteur s'engage à nous tenir informés de l'échéancier précis des diverses activités de démolition et construction, et qu'il maintienne un dialogue ouvert avec nous durant toutes les phases de construction. Par exemple, certains de nos copropriétaires pourraient choisir de changer les dates de leurs vacances en fonction de l'échéancier des travaux à effectuer au 7400. Ceci fait partie du bon voisinage que nous désirons entretenir avec le promoteur.

On nous dit que le bâtiment actuel contient de l'amiante. Nous demandons que le promoteur dise dans quelles conditions seront faits les travaux liés à l'amiante et nous demandons que l'arrondissement précise quelle surveillance il fera pour s'assurer que toutes les normes en vigueur seront respectées.

## **7. La valeur marchande de nos condos**

Pendant toute la durée de la construction, qui pourrait s'étendre sur 5 ans selon le promoteur, il est clair que la valeur marchande de nos condos sera diminuée : peu d'acheteurs seront enclins à acheter des condos situés juste à côté d'un vaste chantier, alors que des condos identiques seront disponibles dans les autres phases des Jardins du Parc Jarry et que des condos neufs seront disponibles au 7400. Nous venons récemment de recevoir nos évaluations pour la période 2011-2013. Évidemment, ces évaluations n'ont pas pu tenir compte du projet 7400.

Nous demandons à l'arrondissement d'ajuster à la baisse l'évaluation marchande de nos condos qui sert de base au calcul des taxes municipales et scolaires pour la période 2011-2013, en procédant à une nouvelle évaluation qui tienne compte que nos condos seront situés à côté d'un vaste chantier de construction durant toute la période 2011-2013 de l'évaluation triennale. Nous sommes conscients que chaque copropriétaire peut demander individuellement une révision de l'évaluation triennale mais dans la situation présente, il nous apparaît plus logique que l'arrondissement procède lui-même à cette réévaluation pour l'ensemble des condos affectés.

## **8. Autres points**

Agrandissement de nos balcons arrières. Tel qu'indiqué plus haut, ces balcons sont moitié moins grands que ceux de toutes les autres phases des Jardins du Parc Jarry à cause d'une décision de l'arrondissement. Comme la bâtisse D du projet 7400 va complètement éliminer la vue de nos condos à partir de la rue Saint-Laurent, nous demandons que l'arrondissement nous avise officiellement que cette restriction sur la grandeur de nos balcons est éliminée. Il est peu probable que le syndicat et les copropriétaires actuels voudront agrandir ces balcons à leur frais, mais nous tenons à être libérés de cette contrainte qui n'a plus aucune raison d'être.

Nous demandons que les copropriétaires de la bâtisse D n'aient pas le droit d'installer des antennes de réception satellite. Ceci devrait être inscrit dans leur déclaration de copropriété, si ce n'est pas déjà fait.

## **Conclusion**

Nous considérons que ceci est un bon projet en général. Les recommandations contenues dans ce mémoire permettent de régler ou diminuer les problèmes que nous avons soulevés. Nos recommandations ne mettent aucunement en danger la viabilité de ce projet. Au contraire, nous croyons qu'elles le bonifient.