

Projet de mise en valeur du site Benny Farm

Mémoire déposé à l'Office de consultation publique de Montréal

Préparé par Alain Trudeau

5 décembre 2003

1. Benny Farm : un projet de mise en valeur intégrant toutes les composantes de la problématique.

La mise en valeur du site Benny Farm doit, de toute évidence, profiter à tous les citoyens du quartier Notre-Dame-de-Grâce. Inévitablement, les solutions envisagées doivent être viables à long terme et s'intégrer harmonieusement au milieu.

Il importe donc que l'opération entourant le réaménagement du site Benny Farm intègre l'ensemble des enjeux identifiés au pourtour de la propriété de la Société immobilière du Canada (SIC). Autrement dit, la proposition de mise en valeur ne doit aucunement se limiter aux terrains de la SIC. En soi, cela constituerait une grave erreur, notamment au plan de son intégration urbanistique aux caractéristiques environnantes du tissu urbain.

La mise en valeur du site Benny Farm ne peut se faire en occultant la revalorisation du secteur commercial de la rue Sherbrooke situé immédiatement au sud de la propriété de la SIC entre l'avenue Benny et le boulevard Cavendish. L'intégration de ce secteur mixte, qui demande à être consolidé, doit faire partie intégrante du projet de mise en valeur du site Benny Farm.

Pour que le projet soit viable et accepté de l'ensemble de la population, il est essentiel qu'il tienne compte de la revitalisation de la rue Sherbrooke et des activités qui s'y retrouvent.

2. Le rôle structurant de la rue Sherbrooke

La rue Sherbrooke est la principale voie d'accès du quartier Notre-Dame-de-Grâce, qu'elle dessert adéquatement d'est en ouest.

Des limites de l'arrondissement de Westmount jusqu'au boulevard Cavendish, cette artère est bordée de commerces et de résidences. En fait, la continuité commerciale rencontrée rue Sherbrooke la situe au sommet de l'armature commerciale du quartier qu'elle structure.

En matière de circulation, le plan du réseau artériel adopté récemment par la Ville de Montréal identifie la rue Sherbrooke à titre d'artère, soit la composante la plus importante du réseau routier municipal. C'est donc vers cette rue que le plus grand nombre de véhiculé motorisé doit être dirigé.

Au plan urbanistique, c'est le long de la rue Sherbrooke que l'on retrouve les plus fortes densités d'occupation du sol ainsi qu'une très grande diversité de fonctions urbaines. Or, présentement, le secteur commercial situé au sud du site Benny Farm est sous-utilisé par rapport à son potentiel de mise en valeur. Par ailleurs, la présence d'immenses stationnements contribuent à déstructurer la forme du tissu urbain de ce secteur.

Par ailleurs, c'est la rue Sherbrooke qui compte le plus grand nombre de circuits d'autobus du quartier (notamment les circuits 105, 138, 420) qui offrent des fréquences très élevées de service.

Un projet d'autobus articulé est même prévu le long de la rue Sherbrooke.

3. L'avenue Monkland

La partie est de l'avenue Monkland a connu une transformation majeure de sa structure commerciale au cours des dernières années.

La partie ouest de la rue Monkland est, par contre, caractérisée par la prédominance de la fonction résidentielle. Les résidants de ce secteur du quartier Notre-Dame-de-Grâce désirent maintenir cette fonction dans cette partie de la rue Monkland. Le zonage actuel confirme cette volonté clairement exprimée par les citoyens.

La venue d'un CLSC et d'un centre sportif et communautaire modifierait le caractère de cette rue qui n'est pas conçu pour supporter l'activité générée par ces équipements. Par ailleurs, la venue d'un CLSC pourrait créer des pressions quant à la modification du zonage afin d'accueillir des services connexes à la venue du CLSC.

4. L'avenir incertain du Provigo

Depuis plusieurs années, le supermarché Provigo dessert la population habitant au pourtour du site Benny Farm. Or, depuis l'acquisition de la chaîne des supermarchés Provigo par le géant Loblaws, la pérennité de la succursale sise angle Sherbrooke et Cavendish est menacée en raison de la construction récente d'un hypermarché Loblaws au croisement des rues Cavendish et Saint-Jacques localisé à 3 ou 4 minutes de marche de l'actuel Provigo.

Selon l'entente conclue lors de l'achat des supermarchés Provigo par Loblaws, ce dernier devra attendre 7 ans avant de fermer un supermarché Provigo. Or, cette entente viendra à terme d'ici 2 ans. Selon la proposition du réaménagement du site Benny Farm, la construction du CLSC n'est pas prévue avant deux ans.

5. L'avenir des CLSC

L'actuel gouvernement Charest est à revoir l'avenir des institutions de santé, particulièrement l'avenir des CLSC.

Il est donc nécessaire d'inclure dans la réflexion entourant le site Benny Farm, l'avenir des CLSC au Québec.

6. Vers un réaménagement intégré du site Benny Farm

Le réaménagement du site Benny Farm uniquement à des fins résidentielles est souhaitable. La construction, du CLSC et du centre sportif et communautaire sur un autre site permettrait de maximiser la fonction résidentielle de Benny Farm.. à Montréal en cette période de crise du logement cette solution est de toute évidence plus appropriée.

Par ailleurs, dans le contexte d'une approche intégrée entourant le réaménagement du site Benny Farm, il est suggéré de considérer les alternatives suivantes :

- Advenant, la fermeture du supermarché Provigo

Utiliser ce terrain afin d'y construire le CLSC et le centre sportif et communautaire. Du coup, cette consolidation des activités sur ce terrain permettrait d'améliorer la forme urbaine de la rue Sherbrooke et d'y construire des équipements à la hauteur du rôle structurant de cette artère.

- Advenant le maintien du supermarché Provigo

Intégrer la venue du CLSC à l'actuel Provigo en le construisant tout simplement au-dessus du supermarché. Du coup, les densités d'occupation du sol se retrouveront là où elles doivent être.

Il importe de favoriser la venue des équipements structurants le long des axes routiers prévus à cette fin : la rue Sherbrooke. De même, il importe d'incorporer au réaménagement du site Benny Farm, la revitalisation de la rue Sherbrooke ainsi que de l'amélioration de sa forme urbaine.