

Conserver la nature patrimoniale de l'Avenue Seymour, la qualité de vie et plus généralement celles du Village Shaughnessy

English follows

Nous, les résidents de l'avenue Seymour, tenons à exprimer notre opposition à la proposition de développement de deux tours de condos de vingt étages sur le site de l'ancienne église Franciscaine sur boul. René-Lévesque. Bref, la construction proposée ne fera rien pour améliorer la qualité de vie du quartier et va, en fait, nuire à la nature patrimoniale de notre communauté. **Nous sommes pleinement en accord avec le texte présenté par Interaction Peter McGill au sujet de ces points, donc nous ne répéterons pas ce qui a été si bien articulé dans leur mémoire concernant le manque de services, le peu d'espaces verts et la suggestion irréaliste de l'utilisation du Parc Rutherford par les résidents du Village Shaughnessy, qui est à quelque distance de notre quartier.**

Les inquiétudes spécifiques des résidents de l'Avenue Seymour

Il y a des raisons plus spécifiques pour notre opposition qui nécessitent une certaine explication contextuelle:

À partir de 2005 - 2009 les résidents du village Shaughnessy ont travaillé de concert avec notre conseiller à ce moment-là, Karim Boulos, et l'administration municipale afin de ralentir la circulation excessive dans le quartier et le rendre plus convivial et plus calme. L'un de ces changements était l'inversion de la direction de l'avenue Seymour. Au même moment, des barrières temporaires ont été placées à l'extrémité sud de Seymour. Ceci nécessite les motoristes à tourner droite sur Boulevard René Lévesque. Cette mesure a été prise afin que les voitures ne puissent pas utiliser Seymour comme raccourci vers l'autoroute, dont l'entrée est par Ave du Fort, à l'est de Seymour. Avant ce changement, la circulation vers le nord sur Seymour était constante. Les automobilistes

utilisaient notre rue pour éviter les feux de circulation au coin de la rue Lambert-Closse.

Cependant, l'Avenue Seymour est devenue la rue calme qu'elle est aujourd'hui et le bijou du quartier. Elle a seulement un quadrilatère de long, avec des maisons victoriennes en pierres grises, bien restaurées et bien entretenues. Présentement il y a onze jeunes enfants, dont les familles sont propriétaires des maisons sur la rue, et une autre famille arrivera bientôt. Il est important pour les résidents que la rue reste aussi sécuritaire et calme, comme elle est depuis ces dernières années. Étant donné les impôts que nous payons, nous considérons que cette demande est très modeste de notre part.

Les barrières en béton "temporaires" à l'extrémité de l'Avenue Seymour

L'administration de la ville a promis que des barrières temporaires seraient remplacées par des structures permanentes dans un proche avenir. Ceci ne s'est jamais matérialisé, malgré de nombreuses demandes provenant de résidents au cours des années. Lors de la récente consultation concernant la propriété Franciscaïne, on nous a projeté de nombreuses diapositives montrant le design dans le quartier environnant, dont aucun montre des barrières temporaires, ni permanentes, à l'extrémité sud de Seymour. En effet, elles étaient effacées. Cela nous inquiète énormément. Si les barrières ne sont pas maintenues, et la construction des tours va de l'avant malgré notre vive opposition, la circulation sera, encore une fois, un grand problème. Il est fort possible que les automobilistes utiliseront l'avenue Seymour pour éviter les lumières sur la rue du Fort pour se rendre à l'entrée de l'autoroute. De plus, puisque l'emplacement nord/sud de Seymour est presque directement en face de la construction proposée, nous envisageons que des véhicules de construction utiliseront Seymour pour accéder au site. De plus, si les plans se réalisent, les résidents des condos vont fort probablement utiliser notre rue pour accéder leurs logements. Le dépliant montrant le complexe condo annonce 350 habitations, mais seulement 260 stationnements. Cela signifie sûrement que nombreux

résidents de ce complexe seront à la recherche de stationnement sur la rue, Seymour étant une option pratique.

Surdéveloppement de notre quartier

Il y a plusieurs nouveaux condos dans notre quartier. Par exemple, le projet de l'immeuble résidentiel Séville, sur la rue Ste. Catherine, a récemment ajouté des centaines de logements dans la région. Il y a eu la conversion en condo de l'Hôtel du Fort; la continuation de la construction de condos au coin de Ste. Catherine et Lambert Closse, le projet sur Ste. Catherine, rue Chomedey, et un autre sur René Lévesque, coin sud-est de la rue Saint Marc - tout cela en quelques quadrilatères, dans la zone la plus peuplée de la ville. Et pourtant le conseil urbain de Montréal propose d'approuver un autre développement dans le même secteur, sur le seul espace vert possible restant- la propriété franciscaine. Un tel plan affiche un mépris choquant pour les vœux de la grande majorité des résidents dans village Shaughnessy. Et les résidents de l'avenue Seymour, ainsi que les deux résidences pour personnes âgées sur les coins ouest et est de René Lévesque Seymour, seront les plus touchées, car les tours qui sont proposées seront directement en face de l'avenue Seymour. En outre, où sont les plans de services pour répondre à des milliers de nouveaux résidents? Les parcs, une école, un centre communautaire?

Harmoniser avec le style patrimonial du quartier

À la récente réunion de consultation (12 mai au 1550 rue Metcalfe) on nous a dit que le projet de condo serait presque tout vitré afin de ne pas faire de concurrence avec les maisons patrimoniales adjacentes à la propriété Franciscaine, la Maison Judah ainsi que la Maison Masson. Nous n'acceptons pas cet argument. Par sa simple hauteur, deux tours de vingt étages vont certainement éclipser les maisons patrimoniales. À notre avis, la Compagnie Prével devrait faire tous les efforts possibles pour se harmoniser avec le style victorien et au moins les matériaux qui sont caractéristiques du Village

Shaughnessy. Le projet d'immeuble Séville est un triste commentaire sur ce qui se passe lorsque cette option est ignorée.

Conclusion

En conclusion, nous voulons des assurances de la part de la Ville de Montréal que la construction des tours de condo sur le site franciscain, n'ira pas de l'avant mais que plutôt l'achat du terrain nous donnera un espace vert dont tous les résidents du secteur pourront y profiter. Nous espérons que les réalisations de la dernière décennie, prises par nos élus pour rendre le quartier plus sécuritaire et plus tranquille, ne seront pas mises de côté. Il faudrait absolument que les barrières temporaires à l'extrémité sud de l'avenue Seymour soient remplacés par des barrières permanentes ou du moins que les barrières temporaires, malgré leur manque d'esthétisme, restent sur place.

Preserving the Heritage Nature and Quality of Life of Seymour Avenue and, by Extension, Shaughnessy Village

On behalf of many residents of Seymour Avenue, we wish to express our opposition to the city's proposed permit to allow construction of twenty-story twin tower condos on the Franciscan site on René Levesque Blvd. In general, our opposition is based on the observation that the proposed construction will do nothing to enhance the quality of life in the neighborhood and will, in fact, detract from the heritage nature of the Shaughnessy Village community. **We are fully in agreement with the text submitted by Interaction Peter McGill regarding these points, so will not reiterate what was so eloquently said in that briefing concerning lack of services, little green space and the inadequate mention of the use of Rutherford Park.**

Our Concerns for Seymour Avenue

Our objections require some contextual background. From 2005 - 2009 residents of Shaughnessy Village worked together with our previous city councillor, Karim Boulos, as well as other the city administrators, to slow the traffic flow in the area and make the neighborhood more pedestrian-friendly and quieter. One of the changes affected Seymour Avenue. Where previously traffic flowed north onto Seymour from René Levesque, traffic direction was changed to flow south. At the same time, temporary barriers were placed at the south end of Seymour that forced cars to turn right onto René Levesque. This measure was taken in order that cars could not use Seymour as a shortcut to the expressway, the entrance to which is off Ave du Fort, just east of Seymour. Previously, traffic travelling north on Seymour was constant as cars used the street to avoid lights at the corner of Lambert Closse. With the change in direction Seymour became the quieter street that it is today. At only one block long (between Tupper and René Levesque), the street is the jewel in the neighborhood, with very little traffic and well maintained heritage houses. Currently there are eleven young children whose families own property on the street, with another family to move in shortly. It is important to

the residents that the street remains as safe and quiet as it has for the past number of years. Given the taxes we pay, we consider this to be a very modest request on our part.

Temporary Barriers

When the temporary barriers were placed at the south end of Seymour Avenue, preventing traffic from heading east towards the du Fort entrance to the expressway, the city administration promised that these would be replaced with permanent structures in the near future. However, shortly afterwards there was a municipal election and a change in administration. The permanent barriers never materialized despite numerous requests from the residents over the years.

At the recent consultation regarding the Franciscan property, the City provided numerous slides showing the geography of the surrounding neighborhood. On none of those slides were the temporary barriers at the south end of Seymour evident. They have, in effect, been erased. This causes us grave concern. If the barriers are not maintained, and the construction of the condo towers goes ahead despite our strongest objections, traffic will once again be a constant headache. Not only will cars use Seymour to avoid lights on Ave du Fort as they head for the expressway. But because the north/south location of Seymour directly faces the proposed construction, we envisage construction vehicles using Seymour for the duration of the construction (We used to have “no trucks” signs on the street but they have disappeared over the years). And ultimately residents of the condo, if it is built will also use Seymour for access to the condos. Further, plans for the condos call for 350 dwellings but only 260 parking spaces. That means that at least some residents will be looking for street parking. This is already a problem on Seymour, as we lost what used to be designated resident parking at the south end of the street when a Bixie stand was installed one year. When the Bixie stand was removed the following year, that space became parking for non-residents. Again, residents on Seymour feel that the city is not addressing our needs. This scenario is unacceptable to us.

Overdevelopment in Our Sector

First, there is no shortage of condos in our area. For example, The Seville condo project on Ste. Catherine recently added hundreds of units to the area. Then too, there is the conversion of the Hôtel du Fort into condos. There is the ongoing construction of condos on the corner of Ste. Catherine and Lambert Closse, the project on Ste. Catherine at Rue Chomedey, and another on Rene Levesque on the south-east corner at Rue Saint Marc—all this in a few square blocks in what is already the most densely populated area of the city. And yet Montreal's urban council proposes to approve yet another development on the one remaining possible green space—the Franciscan property in the same area. Such a plan displays a shocking disregard for the wishes of the vast majority of residents who already live in Shaughnessy Village. And residents of Seymour Avenue, as well as the two seniors residences on the west and east corners of René Levesque and Seymour, will be most affected because the proposed towers will be directly adjacent to Seymour. Further, where are the plans for services to accommodate the thousands of new residents?

Architectural Heritage and Harmony

On the topic of architectural heritage, at the recent consultation meeting (May 12, at 1550 Metcalfe) we were told that the proposed condo construction would be all glass so as not to compete with the heritage buildings that flank the Franciscan property on either side. We do not accept that argument. Twenty-story twin towers are certainly going to compete with two- and three-story heritage houses. Size alone will dictate that. Further, new construction should make every effort to blend with the style and materials that are characteristic of Shaughnessy Village, not compete with or ignore that heritage. (The Seville condo project is a sad and cynical commentary on that developer's nod to the architectural heritage of the neighborhood).

Conclusion

In short, we want assurances from the City of Montreal that, at the very least, whatever the outcome of the consultations regarding the Franciscan property, that the progressive accomplishments of the past decade in regard to making the neighborhood safer and quieter will not be undone, and that the temporary barriers at the south end of Seymour Avenue be replaced by permanent barriers.