

Mémoire concernant l'ancien Séminaire de philosophie

Par André Cassis
20 mai 2009

Résidant de l'avenue Atwater, à deux minutes de marche du site du projet, je me sens fortement interpellé par l'avenir de l'ancien Séminaire de philosophie.

Positionnement face au projet et commentaires généraux

Comme le Collège Marianopolis n'utilise plus la propriété depuis deux ans, je bénéficie pleinement actuellement de la tranquillité et de l'absence de la circulation que générait le site.

Pour sauvegarder ce site, qui profite aux résidents du secteur qui empruntent ses accès piétons et se promènent dans ses boisés, je reconnais qu'en l'absence d'une volonté politique d'acheter la propriété pour la transformer en parc, ou la volonté d'une institution d'en prendre charge, il faille plutôt la développer. Cela doit cependant se faire dans le respect de plusieurs conditions.

Ceux qui, comme moi, ont assisté à la présentation du début du mois de mai à l'Office de consultation publique de Montréal, ont dû être grandement rassurés et même favorablement étonnés par l'ensemble des règles et des contrôles exercés par la Ville de Montréal relativement au développement du site.

Ces contraintes, dont l'accord de développement, touchent une panoplie de sujets tels que le patrimoine, l'usage de la propriété, la conservation des boisés, etc. Il m'apparaît que l'ensemble de ces conditions assureront un développement raisonnable. D'ailleurs, le projet présenté par Développement CATO respecte les conditions d'acceptation du projet.

Particulièrement, j'apprécie que le projet ne soit que résidentiel et qu'en plus, il n'y ait pas d'importantes tours d'habitation qui défigureraient le Mont Royal. Je suis rassuré également que les boisés soient entièrement conservés, que des efforts soient consentis à la préservation maximale des arbres matures et que le bâtiment de l'ancien Séminaire soit mis en valeur.

Préoccupations liées au stationnement

Malgré les éléments positifs du projet, le nombre d'espaces de stationnement demeure toutefois un aspect préoccupant du projet qu'il est primordial d'améliorer afin d'assurer une cohabitation harmonieuse entre les futurs résidents du projet et les citoyens habitants autour du site.

À l'époque du Collège Marianopolis, les résidents encaissaient les impacts de la circulation et du stationnement. Ma préoccupation, à la veille du redéveloppement du site, est que ce dernier compte suffisamment d'espaces de stationnement pour satisfaire à la demande des futurs propriétaires et de leurs visiteurs.

Mémoire concernant l'ancien Séminaire de philosophie

À mon sens, il y a trois éléments particuliers dont il faut tenir compte dans le choix du nombre de cases de stationnement.

- D'abord, la nature particulière du site : sa topographie qui l'isole, la présence de bois qui entoure le site, ce qui rend difficile l'accès au stationnement sur rue
- Deuxième élément à prendre en considération dans le choix du nombre de cases de stationnement : la clientèle visée par le projet est motorisée et possède plus d'un véhicule par ménage. Proposer moins de deux cases de stationnement par unité de logement me semble donc signifier que les automobilistes devront se rabattre sur le stationnement disponible sur les rues du quartier
- Troisième élément à considérer : le stationnement sur rue causera de sérieux maux de tête aux futurs résidents puisqu'il est restreint par de nombreuses périodes d'interdiction, ce qui risque de causer un engorgement des places où il y a moins de restrictions. L'hiver, le casse-tête sera inimaginable !

Dans ce contexte, je suis préoccupé par le fait que le promoteur ait proposé 656 cases de stationnement pour répondre aux besoins des 324 unités de logement, alors que l'arrondissement Ville-Marie ne permettrait que 565 cases de stationnement pour l'ensemble du projet. Si 656 cases me semblent peu, pour répondre aux besoins des propriétaires et de leurs visiteurs, je suis convaincu que 565 cases ne seront pas suffisantes et occasionneront des débordements sur les rues avoisinantes. C'est quand même une différence de 100 espaces !

Bien sûr, on devrait planifier une réduction du nombre de stationnements, si l'on souhaite concorder avec les valeurs de développement durable. Cependant, il ne faudrait pas créer en revanche des problèmes de stationnement dans les rues avoisinantes. Ainsi, un nombre adéquat de cases de stationnement doit être garanti. C'est une question de logique.

À ce sujet, certains disent que le projet de Développement CATO ne respecte pas le Plan de transport de Montréal. J'ai pris connaissance de ce plan qui est disponible sur le site internet de la Ville de Montréal. Contrairement à ce que les gens avancent, le Plan de transport veut s'assurer qu'en milieu résidentiel les résidents disposent d'espaces de stationnement en nombre suffisant afin de pouvoir laisser leurs véhicules à la maison et se rendre au travail en utilisant les transports en commun ou encore avec leur bicyclette. Ce qui me semble logique et plus réaliste que l'abandon pur et simple de l'automobile.

Finalement, augmenter l'offre de stationnement m'apparaît comme une solution ayant peu d'impact, d'autant plus que la totalité des cases de stationnement sera aménagée en souterrain sous les nouveaux bâtiments ou dans des garages, ce qui garantit une maximisation des espaces vert et un environnement paysager de qualité.

Je souhaite que mes arguments permettent de revoir cet aspect du projet qui risque de créer des problèmes majeurs pour tout le quartier. Le nombre de cases de stationnements doit absolument être revu à la hausse, afin que le projet soit véritablement acceptable pour les voisins immédiats.