

Mémoire présenté à l'office de consultation publique de Montréal concernant le projet immobilier Les Atelier Castelnau

Présenté par : M. Richard Lavoie et Mme Rosario Garcia Calderon
10 mars 2014

Chers commissaires,

Nous présentons ce mémoire à titre de résidents du quartier Villeray et du secteur concerné par le projet Les Ateliers Castelnau. Nous souhaitons vous faire part de nos commentaires concernant certains paramètres du projet.

A) HAUTEUR DES ÉDIFICES

1. Nous avons été informés que le projet nécessitait des dérogations à la réglementation municipale, notamment concernant la hauteur des édifices. Les promoteurs demandent que la hauteur maximale autorisée soit portée à 22 mètres. Or, cette hauteur n'est pas conforme à la hauteur maximale de 20 mètres autorisée par la réglementation. Mis à part l'édifice existant des ateliers dont la hauteur est, par ailleurs, sous les 20 mètres, aucun autre édifice du projet n'existe actuellement. Par conséquent, il n'y a aucun fondement qui pourrait justifier une dérogation à la réglementation sur la hauteur maximale.
2. Nous remarquons que le nombre d'étages proposé dans le projet n'est pas en continuité avec le nombre d'étages du projet au 7400 boulevard St-Laurent dont les nouveaux édifices en annexe de l'ancien institut des sourds-muets comportent cinq étages. La consultation publique concernant le projet 7400 St-Laurent du 22 février 2011 avait d'ailleurs dénoté des inquiétudes du public quant au manque d'homogénéité des édifices proposés de six étages avec le reste des immeubles environnants.

Extrait du rapport de Consultation publique : Projet de reconversion du Centre 7400 Ancienne Institution des Sourds-Muets, rapport de consultation du 22 février 2011

2.4.6 Voisinage

Le syndicat de copropriété d'une partie du développement immobilier adjacent au Centre 7400 sur la rue Faillon Ouest a émis des inquiétudes quant à l'interface entre un de leurs immeubles et le bâtiment D du projet. En outre, la hauteur de six étages est questionnée en raison de son manque d'homogénéité avec le reste des immeubles. Ainsi, ils demandent d'abaisser le bâtiment à cinq étages et d'instaurer cette norme pour les développements à venir. La distance entre le bâtiment D et la ligne de lot est aussi critiquée. Pour le groupe de résidents, la norme de quatre mètres exigée par l'arrondissement est insuffisante étant donnée la hauteur des bâtiments; ils suggèrent plutôt une marge latérale d'au moins sept mètres ainsi que la plantation d'une rangée d'arbres et d'une haie.

3. Dans le cadre du projet du 7400 St-Laurent, le promoteur demandait une hauteur maximale de 22 mètres et un nombre maximal de 6 étages. La consultation publique a eu un effet concret puisque la hauteur des nouveaux édifices du 7400 St-Laurent est actuellement de cinq étages tout en étant conforme à la hauteur maximale de 20 mètres. Par souci de cohérence et de continuité, le projet actuel ne devrait en aucun cas dépasser la hauteur des édifices du 7400 St-Laurent incluant toutes les étages et mezzanines.
4. Il est prévu au projet que l'édifice du Groupe Transcontinental situé sur la rue De Castelnau Ouest, qui comporte actuellement deux étages, soit démolit et remplacé par une série d'édifices comportant jusqu'à 7 étages incluant les mezzanines.
L'augmentation drastique de hauteur fera subir une perte substantielle d'ensoleillement aux résidents des immeubles adjacents des Jardins Jarry situés sur la rue Gary Carter. Cette perte se produira autant en termes d'intensité et de durée. Or, l'ensoleillement contribue de manière importante à la qualité de vie des résidents et peut constituer un enjeu de santé publique. Dans un climat comme celui du Québec où les heures d'ensoleillement sont considérablement réduites durant l'hiver, cet enjeu prend tout son sens. Ainsi, le remplacement d'un édifice de deux étages par un immeuble de sept étages incluant les mezzanines causera vraisemblablement un préjudice aux centaines de résidents habitant actuellement les immeubles adjacents.
5. Pour conclure concernant la hauteur des édifices, celle-ci est excessive et n'atteint pas le seuil d'acceptabilité sociale en raison des éléments suivants:
 - a. La hauteur maximale proposée n'est pas conforme à la réglementation;
 - b. Le nombre d'étages n'est pas en continuité avec celui des édifices adjacents;
 - c. La hauteur causera un préjudice aux résidents des immeubles adjacents;

B) AMÉNAGEMENT DES TRANSPORTS

1. Le secteur de la rue De Castelnau Ouest est actuellement en processus de conversion d'une zone à vocation industrielle vers une zone à vocation mixte résidentielle et commerciale. L'ensemble des projets actuels et futurs entraîneront une augmentation importante des déplacements et des besoins de stationnement dans le secteur. Les nouveaux projets résidentiels représentent un apport de 600 logements supplémentaires et les projets à vocation économique en cours représentent l'ajout de 2600 emplois. Le secteur fait face à une problématique d'aménagement de transport qui doit être abordée de manière proactive par l'arrondissement. Du point de vue du transport, nous observons deux problématiques dans le secteur.
2. Premièrement, le projet des Ateliers Castelnau ainsi que l'ensemble des autres projets en cours dans le secteur entraîneront une augmentation importante de la circulation automobile locale et du trafic piétonnier en raison de la proximité d'une station de métro. Il est impératif d'aménager la signalisation du secteur pour sécuriser le trafic piétonnier. Par exemple, la circulation sur la rue De Castelnau Ouest entre Waverly et Mile-End doit être ralentie pour s'assurer que les piétons puissent y circuler en sécurité.

3. Deuxièmement, il est nécessaire de revoir l'aménagement des traverses piétonnières à l'intersection St-Laurent et De Castelnau. Il est inadéquat en raison d'une configuration peu rationnelle de l'intersection et d'une synchronisation des feux ne laissant à certains endroits que très peu de temps pour la traverser. L'intersection est particulièrement problématique pour les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite et les jeunes familles. L'ajout de plus de 600 nouveaux logements et de 2600 travailleurs dans le secteur rend cet enjeu incontournable. Il s'inscrit dans une optique de préserver un équilibre entre la fluidité des transports et le droit légitime des résidents à un aménagement sécuritaire de leur quartier.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos préoccupations.

Cordialement,

M. Richard Lavoie et Mme Rosario Garcia Calderon