

MÉMOIRE  
À  
L'INTENTION

DE L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL  
SUR LE  
PROJET IMMOBILIER  
LES ATELIERS CASTELNAU  
DES PROMOTEURS

DevMcGill et Thibault, Messier, Savard et Associés (TMSA)

mars 2014

Suite à la présentation du 17 février 2014 sur le projet précité, nous tenons à vous faire part de notre position quant à la réalisation du projet tel qu'énoncé par les promoteurs du projet.

Après consultations et discussions auprès de citoyens/citoyennes qui sont résidents du quadrilatère concerné (De Castelnau, Mile End, Gary Carter (anciennement Faillon Ouest), boul. St-Laurent), nous en sommes venus à la conclusion que rien ne justifie les dérogations requises au Règlement de zonage de notre arrondissement pour ce type de projet.

Les raisons qui motivent notre opposition aux dérogations demandées sont les suivantes :

- Tous les bâtiments/édifices du quadrilatère concerné et des rues environnantes c'est à dire des rues situées au sud de la rue De Castelnau entre le boul. Jean Talon et la voie ferrée comptent au plus 4 étages. Qu'ils soient résidentiels ou industriels, tous ces bâtiments sont en conformité ou en deçà de la réglementation actuelle. Exception faite d'un bâtiment industriel situé près de la voie ferrée sur Mile End qui compte 8 étages ainsi que de l'ancien édifice des Sourds Muets du boul. St-Laurent (transformé en condo récemment par le même promoteur) et de son Atelier sur De Castelneau qui date d'avant la Réglementation actuelle de l'arrondissement.
- Le Règlement de zonage tel qu'il est rédigé l'a sûrement été fait avec le souci de prévenir l'abus ou l'excès d'intérêt privé sur l'intérêt collectif afin de préserver une certaine consistance dans le développement urbain de l'arrondissement et de sa qualité de vie.
  - L'octroi à un promoteur de déroger au Règlement de zonage comporte son lot de problèmes. En l'occurrence le fait de rendre futile tout argument à l'encontre de tout autre projet similaire ou plus audacieux requérant une ou plusieurs dérogations. Difficile de refuser à l'un ce qu'on accorde à un autre en évoquant la réglementation de zonage.
- Les résidences en copropriétés sur la rue Gary Carter au nombre d'environ 210 unités réparties en trois bâtiments distincts couvrant plus des 2/3 de la partie sud de la rue Gary-Carter entre le boul. St-Laurent et la rue Mile End ont été construites en stricte conformité avec la Réglementation de zonage actuelle de l'arrondissement. Leurs architectures sont en parfaites harmonies avec l'environnement du secteur et du Parc Jarry. Actuellement entourées de jardins avant et arrière, ces bâtiments sont distancés et espacés entre eux, ce qui favorise l'infiltration et l'exposition de la lumière du soleil autant en façade qu'à l'arrière

de chacun des bâtiments. Cet aspect serait déjà considérablement réduit avec la construction de bâtiments non ajourés en hauteur si la réglementation était respectée, mais le serait encore plus en permettant une hauteur excessive à la réglementation. Un autre aspect à ne pas oublier est l'ajout d'une mezzanine qui dans les faits constituera un septième étage et qui apportera encore plus de surplus en hauteur au projet.

- La circulation et le stationnement sur la rue Gary-Carter sont déjà problématiques en temps normal, et le sont surtout lors d'événements spéciaux, notamment les Internationaux de Tennis et la Coupe Rogers ainsi que lors de spectacles. Ceux-ci ont tendances à être de plus en plus fréquents dans le parc et au stade Uniprix. Avec l'ajout de 369 unités résidentielles dans ce quadrilatère et de plus de 2400 travailleurs dans ce secteur, ces inconvénients ne feront que s'amplifier dans le futur. À cela il faut s'ajouter le va-et-vient continu de travailleurs/travailleuses additionnels en plus du transport par camion ou livraison qu'y s'y effectueront. Tout ça au détriment de tous les résidents/résidentes actuels et futurs du quartier et de l'arrondissement.
- L'architecture plus qu'imposante de par sa masse tout d'un bloc et de par sa densité d'unités soudée les uns aux autres sur un terrain compact et restreint va à l'encontre du défi démographique (Le MÉTRO édition du 25 février 2014) tel que préconisé par l'Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM). Ce défi qui est un des trois défis majeurs que l'Office a rendu public le 24 février dans son rapport de consultation émis sur le projet de plan de développement de Montréal (PDM) préconise entre autres et je cite « qu'il faut revoir en profondeur les programmes municipaux d'accès aux logements en particulier pour les jeunes familles. » et que « les programmes de rénovation ou de construction devraient également être diversifiés ». Cet énoncé fait suite à un autre énoncé qui le renforce « le nombre de personnes de 65 ans et plus s'accroît à Montréal, que les étudiants forment un pourcentage élevé de la population et que les jeunes familles quittent la ville ». Rien dans ce projet ne nous apparaît être conforme aux défis que s'est donnés l'OPCM.
- Le déblocage de la rue De Castelnau vers l'ouest, au-delà de la voie ferrée par l'entremise d'un passage à niveau pour véhicules, projeté par le Conseil de l'arrondissement ne réglera en rien les problèmes de circulation. Au contraire, il contribuera plutôt à l'accroître au détriment des résidents/résidentes du quadrilatère puisque cette nouvelle voie va contribuer à augmenter le flux de la circulation pour accéder à St-Laurent Nord ou à offrir une autre option pour voyager d'est en ouest et vice et versa. Surprenant et inquiétant que les études sur la circulation, le stationnement et leurs impacts évidents sur les

résidents/résidentes du secteur - au dire des représentants de l'arrondissement lors de la présentation du projet - soient non complétées alors que le concept même leur semblait acceptable. En exemple, il est de notoriété que l'ajout de ponts entre Montréal et les rives nord ou sud n'ajoute en rien à l'amélioration de la circulation bien au contraire ça ne fait qu'aggraver le flot de véhicules qui circulent sur l'île de Montréal. Un autre exemple celui de l'Île des Soeurs ou la construction d'un pont entre l'Île et Verdun a été refusé pour cette même raison.

En conclusion, notre opposition en est une de respect et d'équité pour tous les citoyens/citoyennes de Villeray et en particulier de ceux et celles du quadrilatère concerné. C'est à dire le respect et la stricte application du Règlement de zonage de l'arrondissement tel que stipulé. À priori, nous demandons donc à ce que ce projet soit revu pour se conformer au Règlement de zonage. De plus, nous insistons pour que le projet prenne en considération le rapport de consultation sur le projet de plan de développement de Montréal (PDM) afin de fournir un environnement enviable aux résidents/résidentes actuels et nouveaux du secteur. Il y va du bien-être et de la qualité de vie des résidents/résidentes du secteur concerné et de l'arrondissement.

Respectueusement soumis,

*Philipp Portelance, Serge Portelance et Sandra Cormier*

MÉMOIRE À L'INTENTION DE L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL  
SUR LE PROJET IMMOBILIER LES ATELIERS CASTELNAU

Ceci est en appui au Mémoire soumis par Madame Sandra Comier et Messieurs Serge et Philipp Portelance au 301 – 190 Gary-Carter.

<b>Nom et Prénom</b>	<b>Lieu de résidence et Signature</b>