

Mémoire déposé à l'Office de Consultation Publique de Montréal
dans le cadre de la consultation publique pour le projet des Ateliers Castelnau par les
promoteurs DevMcGill

Je suis heureux de déposer à la Commission de l'Office de Consultation Publique de Montréal, en tant que citoyen montréalais, ce mémoire concernant le projet immobilier sur la rue de Castelnau Ouest par les promoteurs DevMcGill.

Je me suis intéressé, dans le cadre de ce projet de construction, à la mixité sociale et des usages, sujets principaux de ce mémoire. La mixité est un élément reconnu comme significatif dans le développement de projets durables. Encourager une mixité sociale évite d'engendrer une trop grande gentrification pendant le développement d'un secteur et provoquer une mixité d'usages permet de modeler des milieux de vie vivants, sains et actifs.

- D'abord, je suis heureux de voir qu'une mixité sociale est prévue sur le site par une diversification de l'offre de logements, mais je désire tout de même émettre quelques commentaires à ce sujet.
- Ensuite, il est malheureux qu'il n'y ait aucune mixité de fonctions prévue dans le site. Le projet propose de construire 369 logements, donc d'apporter 369 nouveaux ménages, sans pourtant faire évoluer l'offre commerciale du secteur.

Mixité sociale

Dans le cadre de ce projet, la politique d'inclusion semble avoir été respectée. Il y est donc prévu d'inclure directement sur le site l'équivalent de 15 % de logements sociocommunitaires et 15 % de logements abordables. Il est par contre malheureux que l'essence de la politique soit écartée par quelques opérations mathématiques désavantageuses.

La stratégie d'inclusion voudrait qu'une proportion d'au moins 30 % de logements abordables (à 15 % sociaux et à 15 % admissibles au programme d'accession à la propriété de la Ville) soit prévue dans tout projet majeur de plus de 200 unités. Dans le cas du projet Castelnau, ce voudrait dire, pour le total de 369 unités : 110 logements, soit 55 sociaux et 55 abordables.

Or, l'entente entre la Ville et les promoteurs ne propose que 54 logements sociaux et 47 logements abordables. Les 47 logements promis représentent 15 % des unités de condos qui seront construits par les promoteurs et non 15 % des 369 unités qui seront construites pour

l'ensemble du site. Les promoteurs ne promettent que 15 % des logements privés qu'ils prévoient construire alors que le principe de la stratégie voudrait que ce soit 15 % de l'ensemble du site. La stratégie utilisée afin de soustraire quelques unités abordables me semble plutôt basse et irrespectueuse vis-à-vis de la stratégie d'inclusion.

Aussi, il est heureux de voir que quelques logements familiaux seront prévus même s'ils sont franchement peu nombreux. Par contre, il est dommage qu'aucune entente ne contraigne la forme que ceux-ci prendront. En effet, tel que mentionné pendant la séance d'information du 17 janvier 2014, il n'y a pas de conjonction prévue entre le nombre d'unités familiales et le nombre de logements abordables.

Mixité de fonction

Ce que l'on reproche souvent à ce genre de grand ensemble immobilier, c'est d'être un espace monofonctionnel. Ce projet ne déroge pas à ce principe puisqu'il ne consiste que d'unités résidentielles. Afin de créer un environnement vivant et sécuritaire, d'animer les rues et de conserver une utilité aux espaces verts, il faut que le milieu soit autant une destination qu'une origine.

L'offre de commerces de proximité sur Jean Talon est plutôt limitée à cette hauteur. Le marché Jean Talon n'est pas trop éloigné, à l'Est, mais sera-t-il suffisant afin de subvenir aux besoins de presque 400 nouveaux ménages? L'accessibilité aux services demeure l'élément de base afin que tout projet respecte les principes du développement durable.

Il est heureux de voir que le secteur au sud du projet prévue se destine pour un usage d'emploi, mais les résidents devront toujours aller plus loin pour avoir accès aux services de proximité dont ils auront besoin.

Les stationnements, ici heureusement souterrains, risque d'être considérés comme une nécessité pour plusieurs ménages et le demeureront s'il est nécessaire de quitter le site afin d'avoir accès aux services inaccessibles à distance de marche. La présence, à la porte du projet, de la station de métro de Castelnau devrait permettre de réduire l'utilisation de l'automobile sur le site, mais les milieux trop monofonctionnels ne peuvent se contenter que d'une desserte, même efficace, de transport en commun.

Mes recommandations concernant ce projet que j'aimerais transmettre à la Commission sont celles-ci :

- Il est important que l'ensemble des acteurs concernés, tant les organismes communautaires, la Ville et les différentes instances para-municipales, poursuivent les pressions sur les gouvernements supérieurs afin de transformer la stratégie d'inclusion en règlement afin de fournir à la Ville un réel pouvoir sur le sujet. Ceci éviterait, pour les fois où par chance la stratégie est respectée, qu'elle le soit à la lettre et que quelques manigances ne viennent en travestir le principe. Ce futur règlement devrait également avoir un certain pouvoir sur la typologie prévue des logements pour les volets sociaux et abordables.
- Afin de s'assurer de la mixité sociale sur le site, il faudrait que la Ville prenne les ententes nécessaires afin de lier ensemble les promesses de logements familiaux et d'unités abordables afin que les familles à plus faible revenu aient également la possibilité d'accéder à une propriété adéquate.
- Il faudrait que la modification au règlement de zonage permette du logement résidentiel uniquement aux étages mais contraigne un rez-de-chaussée commercial pour l'ensemble du projet afin qu'il y ait mixité des usages. La rue Castelnau, par sa situation, serait tout à fait adéquate afin d'accueillir un tel zonage.

Je suis reconnaissant envers la Commission d'avoir pris en considération les éléments que nous avons soulevés.