

17/09/2024

Projet Place Versailles

Mémoire

Geneviève Madore
Ricardo Robado
Danilo Robado
Emiliano Robado
Elène Dubois
Pierre Hamelin
Roxane Forgues
Hugh Kha

Projet Place Versailles

Table des matières

Introduction	3
Aspects positifs	4
Préoccupations.....	5
Délais de construction et Cohabitation	5
Réalisation des impacts majeurs	6
Intégration au quartier existant	6
Impacts sur les services	7
Conclusion.....	8

Introduction

Propriétaires depuis de nombreuses années pour certains, plus récemment pour d'autres, nous sommes en faveur du renouvellement de la Place Versailles qui injectera certainement du dynamisme dans le secteur. Considérant que nous demeurons à proximité d'une station de métro, il est inévitable que nous soyons un secteur prisé pour augmenter l'offre de logement à Montréal.

La Place Versailles et ses environs dégagent une atmosphère relativement paisible et accueillante. C'est un quartier résidentiel où la tranquillité est appréciée, même si nous sommes proche d'un centre commercial, de l'autoroute 25 et de la rue Sherbrooke. Le quartier est généralement bien entretenu, avec des rues propres et des espaces verts relativement bien soignés. Le quartier présente une variété d'architectures, allant de maisons unifamiliales aux immeubles à logements où les habitations sont bien entretenues, avec de jolis jardins et des rénovations récentes et importantes dans certains cas. On y trouve également des commerces de proximité tels des épiceries et des restaurants. Il est aussi bien desservi par les transports en commun avec le métro Radisson et plusieurs lignes d'autobus.

Composé de familles, de jeunes professionnels et de personnes âgées vivant côte à côte, cette diversité contribue à une ambiance dynamique et inclusive. Certains résidents habitent le quartier depuis plusieurs années, voir décennies et ils ont participé à plusieurs changements au fil du temps. En été le quartier est vibrant avec des jardins fleuris et des parcs remplis de familles et d'enfants. En hiver, les résidents transforment leur habitation avec des décorations festives et les parcs couverts de neige permettent des promenades dans un paysage féérique.

Tel que préconisé par l'approche de Jan Gehl (architecte, urbaniste et entrepreneur danois, professeur émérite en aménagement urbain à l'académie royale danoise de Copenhague), on ne décide pas d'un projet entre les quatre murs d'un promoteur mais en dialoguant avec les gens et en écoutant leurs besoins. Il est important de bien comprendre le quartier pour permettre de concevoir un projet qui s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain existant. Ce projet pourrait permettre de répondre à des besoins tels que l'ajout d'équipement communautaires, de services de proximité et des espaces verts. C'est dans cet optique que nous participons à cette consultation publique afin de vous faire part de nos préoccupations. Cela nous permet de nous engager dans le processus de planification lors de transformations aussi importantes du quartier et d'assurer une cohésion et l'acceptabilité sociale.

Aspects positifs du projet Place Versailles

Il est important de noter que le projet de la Place Versailles présente de nombreux points positifs dont :

- La création d'une diversité d'habitations en intégrant différents types de logements tels que logements sociaux, abordables et familiaux qui aiderait à répondre à la demande croissante de logements et pourrait contribuer à rendre le marché immobilier plus accessible et abordable pour les acheteurs et les locataires.
- L'élimination de l'îlot de chaleur, l'augmentation de la verdure et un aménagement qui permet la gestion et la rétention des eaux pluviales.
- La création de passages pour piétons et cyclistes entre le métro et les édifices de la rue Pierre-Corneille dans un environnement plus ombragé par l'ajout d'arbres et de verdure. (Malgré le fait que les piétons des environs qui utilisent présentement le mail lorsqu'il est ouvert pour se rendre au métro perdront ce bénéfice, nous apprécions tout de même que le parcours sera plus attrayant que le simple trottoir bordant la rue Trianon)
- Le maintien de certains commerces et restaurants ayant front sur les parcs
- La réduction du bruit de l'autoroute 25 pour certains résidents voisins de la Place Versailles une fois le mur végétal érigé.
- L'augmentation des parcs, la création d'espaces à caractère collectif et communautaire favorise un sentiment de communauté et de cohésion sociale.
- L'ajout d'une école primaire

Préoccupations

Tout en reconnaissant les points positifs du projet Place Versailles, nous profitons de cette consultation publique pour vous faire part de quelques-unes de nos préoccupations.

Délais de construction et cohabitation

Comme ce projet se fera sur une durée de 20 à 25 ans, nous sommes préoccupés par l'impact que cela pourrait avoir sur la valeur des propriétés des alentours. Certains habitants prévoient vendre leur propriété dans les prochains 10 ans et ils se préoccupent des impacts d'un chantier de construction qui durera 25 ans. Des mesures prises pour une bonne cohabitation pourraient minimiser les impacts négatifs sur la valeur des résidences au tour de la zone de construction.

Nous aimerions proposer quelques points pour faciliter la cohabitation pendant la période de la construction :

- Création d'un comité citoyen pendant la période de construction pour assurer une bonne communication entre l'entrepreneur, l'arrondissement et les citoyens.
- Prioriser la construction du côté de la rue du Trianon et Pierre-Corneille pour créer une façade qui réduira les bruits lors de la construction des éléments vers l'Autoroute 25 et Sherbrooke.
- Mettre en place des mesures pour réduire la poussière et le bruit pour les habitants autour de l'aire de construction causé par la machinerie, les camions, les outils, et toutes autres activités de constructions. La poussière et les fines particules peuvent affecter la qualité de l'air et causer des problèmes respiratoires pour les résidents.
- Assurer la sécurité des piétons et des résidents en plaçant des barrières et des messages claires au tour de la zone de construction, principalement en tenant compte des personnes à mobilité réduite.
- Assurer une bonne circulation sur Trianon, rue Pierre-Corneille, rue de Boucherville, aux alentours du métro Radisson, et sur la rue Sherbrooke lors de la construction. Il est à prévoir qu'il y aura une augmentation importante du trafic causé par la construction ce qui augmentera assurément la congestion, causera quelques défis de stationnement et limitera l'accès aux commerces et aux résidences. Nous avons déjà des problèmes de circulation pendant les heures de pointe sur Pierre-Corneille, Trianon et sur la rue Sherbrooke avec la voie réservée en semaine.
- Mettre en place des mesures précises pour faciliter le déplacement des autobus autour de Radisson tout en minimisant les impacts aux citoyens vivant à côté du métro.

- Minimiser les interruptions de services essentiels tels que l'eau et l'électricité pendant la période de construction.

Réalisation des impacts majeurs

Il est indiqué dans le 'Sommaire décisionnel' qu'il y a 3 impacts majeurs pour le secteur.

- Construction de près de 5000 nouveaux logements et d'environ 48000 m² de superficie commerciale
- Cessions de trois terrains afin d'y créer trois parcs municipaux d'une superficie totalisant 15800 m²
- Environ 4500 m² de superficie destinée à un équipement collectif (école primaire).

L'information que nous avons reçue met l'accent sur la construction des 5000 nouveaux logements et plusieurs commerces. Nous n'avons pas vu d'information de la part de la ville concernant la création des parcs municipaux et quand cela serait complété ou s'il y a des plans pour la construction de l'école par le ministère de l'éducation. Il y a des exemples de projets où il était prévu de construire une école et/ou des parcs qui n'ont finalement pas été concrétisés.

Comme le projet est prévu sur une période de 25 ans, comment nous assurer que toutes les composantes de ce projet « qui en fera un milieu de vie où il fait bon vivre » (pour reprendre les mots de la représentante de la firme Provencher Roy) seront effectivement réalisées ? Les belles années, les arbres, l'école, la RPA, toutes les belles initiatives seront-elles accessibles uniquement lorsque le projet sera complété ? La ville est très en faveur du projet mais a-t-elle des garanties que l'ensemble de l'œuvre sera exécuté ? On nous dit que des ententes ont été signées mais quelles seront les recours de la ville si le promoteur ne peut plus les respecter ? Personne n'a de boule de Crystal mais nous qui vivons directement aux abords de ce projet ne devons pas nous retrouver avec un projet à demi complété (ou à demi abandonné) et devoir composer avec des grands immeubles sans services.

Intégration au quartier existant

Bien évidemment, nous souhaitons que ce développement se fasse en harmonie avec le secteur déjà présent depuis la fin des années 1950. Aux abords de la Place Versailles, il y a une quarantaine de maisons unifamiliales de type Bungalow qui longent la rue du Trianon (les cours des résidences du côté Est de la rue Des Groseilliers). Sur Pierre Corneille, les édifices à logements (locatifs et de condos) ne dépassent pas 6 étages pour respecter les normes en vigueur. De plus, au fil des ans, les propriétaires de bungalow qui ont voulu agrandir leurs

résidences ont dû respecter la limite de 40% de la superficie du rez-de-chaussée pour l'ajout d'un 2^e étage. Le projet démontre une volonté de respecté une certaine harmonie avec le quartier existant étant donné qu'il ne s'agit pas de la création d'un nouveau quartier mais plutôt l'intégration d'un nouveau développement dans un quartier existant.

La continuité des rues, la création de parcs municipaux, l'augmentation de verdure et la gradation de hauteur depuis la rue du Trianon permettent de mélanger harmonieusement les nouvelles structures avec l'architecture existante ce qui maintient la cohésion visuelle du quartier. L'emplacement des édifices de 6 étages le long de la rue Trianon propose une intégration relativement douce avec les bungalows qui lui font dos.

Deux exceptions nous préoccupent :

- Au coin de Trianon et de Pierre-Corneille, il y a un édifice de 12 étages dont le côté ouest du bâtiment donnera sur la rue Trianon, alors qu'il est indiqué que sur Trianon il y aurait des édifices de 6 étages pour permettre une transition graduelle. La hauteur de cet édifice vient en contradiction avec la ligne de pensée pour les édifices qui donnent sur la rue Trianon.
- Sur Pierre-Corneille, il y a un édifice de 25 étages prévu en face d'un édifice de copropriétés de 6 étages ce qui ne respectent pas l'intention de s'intégrer harmonieusement avec les édifices environnants. Une transition à un édifice de 12 étages faciliterait l'intégration sur Pierre-Corneille et cela éviterait un contraste discordant qui pourrait perturber l'esthétisme et le caractère général de la zone.

La raison principale qui a été donnée par le promoteur et la firme Provencher-Roy pour l'érection de cette tour est pour la « signature » du projet et pour que le nouveau développement soit visible de l'autoroute afin que les gens sachent qu'ils y sont rendus ... Je crois qu'en 2024, les fonctions GPS de nos téléphones intelligents et de nos voitures sont en mesure de nous guider sans avoir besoin d'un double repère ! (un autre édifice de 25 étages étant également prévu sur la rue Sherbrooke)

La rue Sherbrooke et les abords de l'autoroute 25 nous semblent plus appropriés pour ériger des tours de plus grands formats. Nous invitons le promoteur à revoir les plans afin de s'assurer que ces derniers offrent une meilleure cohabitation. Ceci n'est pas du « pas dans ma cour » ... nous demandons simplement une meilleure intégration du projet au quartier existant. Une gradation en hauteur en partant du coin Pierre-Corneille/Trianon vers le coin autoroute 25/rue Sherbrooke nous semble être plus approprié pour une meilleure intégration au quartier existant et assurerait une meilleure acceptabilité sociale.

Impacts sur les services

L'augmentation de la densité dans le secteur aura un impact direct sur les services tels que le transport en commun, les écoles, les hôpitaux, les services d'urgences, les services sociaux.

Transport en commun et circulation

- Un des objectifs de ce projet est d'augmenter la densité autour des transports en commun. Une augmentation de 5000 unités d'habitation signifie une augmentation très importante des usagers aux heures de pointes dans le métro Radisson, il faudra prévoir une augmentation de places et de fréquence du métro, mais aucune information n'a été fournie à ce jour, outre que la représentante de la STM à la rencontre du 27 août dernier ait dit qu'ils vont s'ajuster ... Avec les défis budgétaires connus, nous sommes dubitatifs.
- Nous n'avons pas vu de plan de la ville pour faciliter la circulation des automobiles et autobus sur Trianon, Radisson, Pierre-Corneille et Sherbrooke en tenant compte de l'augmentation des habitations. Il est parfois difficile de circuler sur ces rues aux heures de pointes présentement. De plus, la rue DesGroseilliers est trop souvent utilisée pour éviter le trafic sur la rue Sherbrooke et est le théâtre de vitesse excessive et de dépassement illégaux via la « piste cyclable » (2 lignes blanches au sol).

Écoles

- La création d'une école primaire aiderait à minimiser l'impact sur les écoles du quartier qui sont déjà à pleine capacité. Le Ministère a des critères à respecter avant d'autoriser la construction d'une école. C'est beau de prévoir l'emplacement mais si le nombre d'enfants habitant le nouveau secteur n'est pas suffisant aux yeux du Ministère, l'école ne sera qu'une belle promesse (le promoteur n'ayant aucun contrôle sur la situation). Plus le projet prendra de temps à construire, plus long se sera avant que les habitants du secteur puissent bénéficier de ladite école. Eventuellement, il serait sage d'évaluer l'impact pour le niveau secondaire également.

Services de santé

- Les hôpitaux Maisonneuve-Rosemont et Santa Cabrini opèrent déjà en sur capacité. Une infirmière résidente du quartier nous a indiqué que le CISSS de la région ne peut absorber 10,000 nouveaux habitants. Bien que cela ne soit pas de la responsabilité du promoteur, il ne faut pas non plus se mettre la tête dans le sable sur les répercussions que l'ajout de 10,000 nouveaux habitants peuvent avoir au quotidien. Ces gens aussi auront droit de recevoir des services de qualité ...

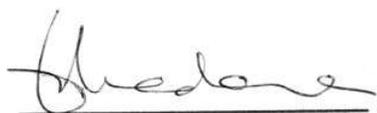
Conclusion

Pris dans son ensemble, le projet semble intéressant. Nous apprécions le renouveau que le développement de la Place Versailles pourra apporter avec entre autres plus de verdure et d'espaces communs. De petits commerces de proximité qui créeront de la vitalité dans le secteur. Nos préoccupations ne sont pas de type « pas dans ma cour » ... Nous aspirons uniquement à ce que le développement soit fait à l'échelle humaine en considérant et en respectant une cohésion avec les gens qui habitent le quartier depuis longtemps pour la majorité d'entre eux. La révision de la hauteur et de l'emplacement de certains éléments sont nécessaires pour assurer une meilleure acceptabilité sociale.

Résumé des points saillants :

- Hauteur et emplacement des édifices sur la rue Pierre-Corneille
- Gradation des hauteurs entre la rue Pierre-Corneille et la rue Sherbrooke (à l'instar de ce qui a été prévu entre la rue Du Trianon et la rue De Boucherville)
- L'assurance que le projet sera réalisé dans son ensemble
- Les impacts pour les résidents riverains pendant la construction
- Les impacts sur la circulation et les services aux citoyens

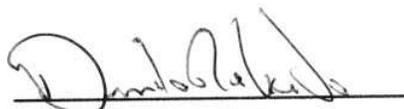
Signataires



Geneviève Madore



Ricardo Robado



Danilo Robado



Emiliano Robado



Elene Dubois



Pierre Hamelin



Roxane Forgues



Hugh Kha