

MÉMOIRE DÉPOSÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL
DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE SUR
LE PROJET PLACE VERSAILLES

29 AOÛT 2024

Par : Les Immeubles Corneille Inc.
101-7235 Pierre-Corneille
Montréal, Qc

Nous sommes les propriétaires d'un immeuble multirésidentiel, sis au 7235 Pierre-Corneille, à Montréal. À titre de voisin adjacent au site de la Place Versailles, nous sommes concernés par le développement multirésidentiel du secteur.

Portait des locataires de l'immeuble sis au 7235 Pierre-Corneille

Près de 300 personnes demeurent dans l'immeuble. En majorité des personnes seules et des couples. On compte aussi quelques familles.

Les personnes âgées de plus de 65 ans représentent 42% de notre communauté, 35% ont entre 35 ans et 55 ans et 24% ont moins de 34 ans. C'est donc dire que la population est très diversifiée du fait de son âge et son occupation : retraités, travailleurs et étudiants.

La moitié des locataires y vivent depuis plus de 5 ans (parmi eux 20% habite l'immeuble depuis plus de 10 ans) et 30% y sont depuis 2 à 4 ans. Les gens ne sont pas de passage, ils investissent leur milieu de vie et ils sont attachés à leur environnement.

La localisation de l'immeuble est idéale tant pour les déplacements en voiture, que pour la proximité des transports en commun. Évidemment, la proximité de la Place Versailles fait partie des avantages pour les locataires. Ils y retrouvent des commerces, des cafés mais aussi un lieu d'animation et de socialisation.

Pour toutes ces personnes, leur appartement et leur immeuble, sont leur lieu de vie, leur chez-soi. Ils y habitent, ils sont ancrés dans un territoire, avec un sentiment d'appartenance à leur quartier.

Portrait de l'immeuble

L'immeuble compte 215 unités et un commerce (dépanneur). C'est un immeuble de 6 étages, en béton, construit en 1970. Les Immeubles Corneille Inc. sont les propriétaires depuis plus de 40 ans. Une seule famille est propriétaire de cette compagnie et elle assume elle-même la gestion de cette propriété.

Les locataires bénéficient d'un environnement propre, sécuritaire et continuellement rénové. L'environnement extérieur offre aussi des avantages uniques : un grand espace vert, des arbres matures et une grande piscine extérieure.

Les ressources humaines en place, l'administration et les surintendants sont dédiés au maintien de la qualité et de la sécurité du milieu de vie des locataires et de leur environnement.

Dans les dix dernières années, plus de \$6 millions de dollars ont été investis pour maintenir l'intégrité de l'immeuble et améliorer ses différentes composantes. La compagnie prévoit d'autres projets d'amélioration dans les prochaines années.

Regard sur le projet de développement résidentiel de la Place Versailles

Le projet de développement résidentiel proposé par les propriétaires de la Place Versailles présente de nombreux intérêts. Nous sommes tout à fait en faveur de son développement. À terme, les bénéfices seront considérables. Parmi les avantages de ce projet, nous considérons d'abord la disparition d'un grand espace de stationnement qui constitue un îlot de chaleur et n'offre pas d'avantages visuels à l'environnement. Par ailleurs, l'objectif de développer un quartier intégré au milieu existant présente un grand potentiel d'esthétique et de dynamisme adapté aux nouvelles réalités et priorités en urbanisme.

La décision de construire des immeubles s'adressant à des clientèles variées évite de créer des guettos et la présence de différents commerces, compense en partie pour la perte de services commerciaux engendrés par la fermeture de la Place Versailles.

Un nouveau quartier juxtaposé et non intégré à l'environnement existant

Le projet présenté indique que son développement s'inscrit dans un axe nord-sud (1). La prolongation de l'avenue de l'Authion sur le site du projet est l'élément sur lequel s'appuie cette orientation. Nous comprenons très bien la logique d'une telle prolongation. Toutefois, qu'en est-il de la prétention d'en faire un quartier intégré à son environnement existant?

Comment peut-on considérer qu'il s'agira là d'une intégration au milieu actuel si la circulation sur l'avenue de l'Authion (sur le site du projet) se fait seulement du sud au nord? C'est donc dire que tous les résidents qui habitent au nord de la rue Pierre-Corneille ne pourront pas avoir accès au site par l'entrée nord du projet.

La rue Pierre-Corneille, présente la plus grande densité de population de toutes les interfaces du projet. Seulement dans les deux immeubles de la rue Pierre-Corneille,

on compte près de 500 citoyens! Il est malheureux de constater que dans la section intitulé *Interfaces* on mentionne les rues Sherbrooke, de Boucherville et du Trianon (2). Qu'en est-il de la rue Pierre-Corneille ? En y référant dans la section *Cadre bâti*, on précise simplement que *la présence d'arbres permet un filtre visuel entre les habitations et la Place Versailles* (3) On efface, en les ignorant simplement, les personnes qui vivent sur cette rue et qui seront fortement impactées par le projet.

La tour de 25 étages est impressionnante et frappe l'imaginaire. Les promoteurs nous disent qu'elle sera filiforme et que le dégagement autour sera significatif, au point de ne pas obstruer les vues, ni l'ensoleillement. Ils ne nous ont pas convaincus!

Surtout, il a été passé sous silence, que juste en face du 7235 Pierre-Corneille, on compte élever deux immeubles de 12 étages. La largeur de ces 2 immeubles sera équivalente à notre immeuble et la hauteur, deux fois plus haute. On doit donc réaliser que l'empiètement au sol sera majeur et que l'obstruction sera totale. Le dégagement autour des futurs immeubles est faible, comparativement aux autres immeubles. Sur les maquettes présentées, les immeubles sont tout près du bord de rue et donc, à une grande proximité de notre immeuble. Les impacts sur l'ensoleillement, la luminosité et la préservation de la vie privée des unités qui feront face au projet, n'a pas du tout été prise en compte devant le 7235 Pierre-Corneille.

Les locataires du 7235 Pierre-Corneille vont voir s'élever un mur devant eux !

Au point de vue des perceptions, cela revient à dire : Vous êtes exclus, vous ne faites pas partie de ce nouveau quartier que l'on veut créer!

Notre plus grande opposition au projet tel que présenté, tient au fait qu'il n'est pas complètement intégré à l'environnement existant, contrairement à la prétention du promoteur. Nous demandons que le promoteur *crée de la porosité* (4) entre le 7235 Pierre-Corneille et le projet Place Versailles. Nous demandons qu'il s'inscrive réellement *dans la morphologie existante*, tel qu'il le prétend (5).

Nous demandons à revoir la disposition des immeubles en hauteur, pour vraiment atteindre une harmonisation des lieux et surtout, pour que les gens qui habitent déjà dans ce secteur soient considérés et respectés. Nous estimons que les personnes doivent avoir la priorité sur les règles d'architecture et non le contraire. Nous voulons un projet intégré à notre quartier et non pas, juxtaposé.

Des sacrifices importants demandés aux résidents actuels

La consultation publique du 27 août dernier a soulevé plusieurs éléments d'inquiétudes et d'incertitudes. Nous partageons les propos concernant la circulation, l'offre commerciale, les stationnements, la diversité de l'offre de services (santé, culture), l'achalandage de l'environnement et la sécurité. Par ailleurs, il y aura assurément une perte de tranquillité.

L'ampleur du projet de développement multirésidentiel nécessitera des années de construction avant d'arriver aux résultats présentés dans le document de projet. Le promoteur a indiqué deux phases de 10 ans chacune, tout en précisant que les facteurs économiques pourront influencer la durée des travaux.

Le promoteur promet des mesures de mitigation des impacts négatifs, incluant la mise en place d'un comité de bon voisinage. Lorsque les chantiers de construction seront débutés, vers qui se tourneront les résidents actuels lorsque le promoteur ne répondra pas de manière satisfaisante à leurs demandes? Quelle sera l'engagement et la responsabilité de l'arrondissement dans le suivi et l'efficacité des mesures de mitigation et de sécurité?

D'énormes sacrifices seront demandés aux résidents actuels. Leur quotidien, pendant de nombreuses années, sera ponctué de divers bruits de construction, de poussière, d'achalandage, de congestion et de difficultés d'accès aux commerces encore en opération. On demande à ces habitants de renoncer à la tranquillité de leur environnement, leur sécurité et leur quiétude, sans leur offrir de certitudes, ni de garantis.

Nous demandons aux élus d'assumer leurs responsabilités envers leurs électeurs, leurs citoyens. Le mise en œuvre de ce projet ne se réduit pas à la simple construction d'un immeuble. Le projet n'est pas banal puisqu'il modifie profondément la trame d'un environnement existant et vise à créer un nouveau quartier. Nous demandons donc aux élus, qu'ils assurent un suivi étroit de ce projet et disposent de l'autorité nécessaire pour intervenir en faveur des citoyens si des impacts négatifs majeurs ne sont pas atténués.

Des citoyens à considérer

La grande majorité des citoyens touchés par ce développement multirésidentiel comprend les enjeux liés à l'hébergement, ainsi que la nécessité de développer des nouvelles unités d'habitation, avec une offre visant différentes clientèles. Ils sont

capables de voir que la mise en œuvre d'un nouveau développement multirésidentiel peut offrir un grand potentiel pour améliorer leur environnement actuel. Ils savent que les tendances actuelles visent une plus grande densification et le développement d'habitation à proximité des transports en commun. Les gens comprennent tous ces éléments.

Toutefois, ils sont en droit de réclamer que la mise en place d'un nouveau projet multirésidentiel s'adapte à leur réalité et tienne compte du fait qu'ils habitent déjà dans cet environnement. Les habitants du 7235 Pierre-Corneille, sont des locataires, comme une grande majorité des habitants de l'île de Montréal. Ils sont des citoyens à part entière, qui contribuent au paiement des taxes. Ils ont droit à la même considération que tous les autres citoyens. Ils veulent faire entendre leurs voix et avec eux, nous réclamons que le développement d'un nouveau quartier se fasse à partir de ce qui existe déjà. Nous ne voulons pas d'un quartier juxtaposé à notre rue. Nous ne voulons pas d'un mur qui s'élève devant nous. Nous méritons que le développement d'un nouveau quartier se fasse de façon intégrée, en nous incluant !

Rédigé par : Linda Fortier vp
Les Immeubles Corneille Inc.
immcorneille@bell.net



Références :

- 1-Plan d'aménagement d'ensemble pour le développement du centre d'achat- Document de projet Place Versailles Inc.- Document préliminaire – Juillet 2024, p.30
- 2- Idem, p. 30
- 3- Idem, p. 18
- 4- Idem, p. 28
- 5- Idem, p. 25