

**MÉMOIRE SUR LE PROJET DE TRANSFORMATION DE LA PLACE
VERSAILLES**

Par

Julie ANTOINE

11 septembre 2024

Montréal

Table des matières

Introduction	3
Contexte du projet	3
Enjeux et impacts	3
Argumentation contre le projet	6
Non-conformité aux objectifs du PUM 2050.....	6
Propositions alternatives	7
Conclusion	7
Signataires.....	8

Introduction

La Place Versailles, située dans l'arrondissement de Montréal, fait l'objet d'un vaste projet de transformation visant à remplacer l'espace existant par un complexe immobilier d'envergure. Prévu sur une période d'environ 20 ans, ce projet soulève des enjeux majeurs pour la communauté locale et l'environnement urbain. Ce mémoire se propose d'analyser ces enjeux en profondeur et de démontrer pourquoi un tel développement pourrait avoir des répercussions négatives importantes pour le quartier et ses résidents.

Contexte du projet

Description du projet

Le projet de transformation de la Place Versailles prévoit la démolition du site actuel pour construire un complexe immobilier comprenant plus de 5000 logements. Sa réalisation requiert plusieurs dérogations et la mise en œuvre de travaux d'envergure. Les nouvelles structures, dont certaines dépasseront 20 étages (avec deux tours de 25 étages), entraîneront une densification marquée dans un secteur déjà en tension quant à sa capacité d'accueil.

Données démographiques et urbanistiques

Actuellement, le quartier autour de la Place Versailles présente une densité de population modérée, avec un tissu urbain homogène constitué principalement de maisons familiales avec jardins. Cette configuration offre un cadre de vie paisible et équilibré, qui serait radicalement modifié par la construction d'un complexe immobilier de grande hauteur. Le projet envisagé entraînera une augmentation significative de la densité de population, avec des conséquences potentielles sur les infrastructures locales, les services publics, et la qualité de vie des résidents existants.

Enjeux et impacts

Impact sur la qualité de vie

La réalisation du projet aura un impact direct sur la qualité de vie des résidents actuels. La présence de structures de grande hauteur et l'augmentation de la densité de population entraîneront une réduction des espaces verts disponibles, ainsi qu'une surcharge des services publics tels que les écoles et les hôpitaux. Les résidents seront également être confrontés à une augmentation du bruit, de la poussière et de la pollution.

Exode des résidents et enjeux sociaux

Il est important de noter que la montée de l'exode des Montréalais vers les régions n'est pas simplement due à un manque de condos, mais plutôt à un manque de propriétés familiales accessibles. Les familles quittent la grande région de Montréal pour avoir accès à des maisons telles que celles existantes dans le quartier. De plus, la surpopulation à Montréal contribue à un environnement étouffant, avec une augmentation de la pollution, de la violence et une diminution importante des services. La ville est confrontée à des enjeux sociaux notables, qui ne doivent pas être ignorés. Ce projet exacerberait ces problèmes en augmentant encore la densité de population dans un contexte déjà difficile.

Argument historique

La Place Versailles, inaugurée en 1963, est le premier centre d'achat couvert à Montréal. Sa destruction représenterait non seulement une perte patrimoniale importante, mais aussi un effacement de l'histoire locale. Ce centre a joué un rôle significatif dans le développement commercial et communautaire de la région, et sa démolition serait une atteinte à l'identité historique du quartier. La perte de ce site historique marquerait une rupture avec le passé et transformerait radicalement le quartier qui a évolué autour de ce centre depuis plus de six décennies.

Tissu urbain et rôle commercial

Le quartier autour de la Place Versailles est caractérisé par un tissu urbain homogène composé principalement de maisons familiales avec jardins. Ce type de développement résidentiel est ce qui manque à Montréal, où la demande pour des propriétés familiales accessibles est élevée. La Place Versailles joue également un rôle crucial en tant que pôle commercial important pour le quartier. La transformation proposée, avec ses structures de grande hauteur, pourrait détruire cet équilibre et altérer la dynamique commerciale qui bénéficie à la communauté locale.

Enjeux environnementaux

Les travaux de construction, notamment le dynamitage et les autres activités associées, généreront des niveaux significatifs de bruit et de poussière. Ces nuisances auront des répercussions sur la santé des résidents et l'environnement local. De plus, la construction pourrait entraîner des impacts écologiques négatifs, affectant la biodiversité et les espaces naturels adjacents. Le projet inclut également une zone de verdissement de seulement 10%, ce qui est insuffisant pour compenser l'impact des grandes structures proposées. Un tel

manque de verdissage contribuera à la création d'îlots de chaleur importants et pourrait provoquer des inondations¹.

Problèmes de circulation et de transport

La densification prévue du quartier entraînera une augmentation considérable du trafic automobile et piétonnier. Les infrastructures routières actuelles, déjà saturées, devront être repensées et adaptées pour gérer cet afflux. Les embouteillages et les problèmes de circulation risquent de s'aggraver, affectant la mobilité des résidentes et résidents, tout en allongeant les temps de déplacement. De plus, le métro Radisson est déjà soumis à une forte pression : aux heures de pointe, il n'est pas rare de devoir attendre deux ou trois trains pour y accéder. Si l'idée d'accroître la population autour des réseaux de transport en commun est louable, plusieurs problèmes persistent. Le métro Radisson est mal entretenu, avec des pannes fréquentes sur la ligne verte. Il est également inadapté aux personnes à mobilité réduite, en raison de l'absence d'ascenseurs. En outre, comme mentionné précédemment, la capacité du métro est déjà dépassée aux heures de pointe. La cohabitation entre les autobus, les automobilistes, les piétonnes et piétons ainsi que les cyclistes est également préoccupante. Cette situation, déjà dangereuse, appelle une meilleure planification pour éviter une aggravation du problème, qui pourrait engendrer des conséquences graves. Il serait donc préférable que la ville investisse dans l'amélioration de ses infrastructures existantes et développe de nouveaux réseaux de transport accessibles et sécurisés. Enfin, des enjeux de sécurité, notamment pour les femmes, dans les métros et les autres moyens de transport en commun, doivent être sérieusement pris en compte dans le cadre de ce projet. Une attention particulière doit être portée à l'amélioration des conditions de sûreté dans ces espaces.

Dérogations au plan d'urbanisme

Le projet exige plusieurs dérogations majeures au plan d'urbanisme en vigueur ainsi qu'aux règlements d'urbanisme adoptés par l'arrondissement. Ces dérogations auront des répercussions significatives non seulement pour les résidentes et résidents, mais aussi sur la circulation et l'avenir du quartier. Parmi ces impacts, on note une augmentation de la densité populationnelle, une élévation de la hauteur des bâtiments, ainsi qu'un accroissement du taux d'implantation. En effet, nous pouvons constater que selon le sommaire décisionnel de la Ville de Montréal, la hauteur maximale des constructions dans cette zone est limitée à 8 étages, soit environ 30 mètres. Or, la hauteur proposée de 115 mètres dépasse largement cette limite, constituant ainsi une infraction flagrante aux règlements en vigueur. Ces dérogations compromettent les principes de développement harmonieux établis pour le quartier et risquent de mener à une transformation incohérente du tissu urbain local.

¹ Le projet de l'avenue Pierre-de-Coubertin, promu comme étant vert par la ville, est composé majoritairement de ciment et ne propose pas une architecture qui accroît la biodiversité et lutte contre le réchauffement climatique.

Impact sur la communauté

La gestion du projet par le maire de l'arrondissement a soulevé des préoccupations² quant à l'intérêt accordé aux besoins des résidents actuels. Les dérogations accordées par la mairie, bien que peut-être motivées par des objectifs économiques, ont généré des impacts importants sur la qualité de vie des habitants. Le manque apparent de considération pour les préoccupations des résidents pourrait aggraver la méfiance et la frustration au sein de la communauté. De plus, plusieurs histoires de corruptions font irruptions dans ce secteur³.

Argumentation contre le projet

Arguments basés sur la qualité de vie

Les travaux de construction et la densification prévues vont dégrader de manière importante la qualité de vie des résidents actuels. Les témoignages de la communauté locale et les études de cas similaires dans d'autres villes montrent que des projets de cette envergure entraînent souvent une détérioration des conditions de vie.

Arguments environnementaux

Les impacts environnementaux à long terme, tels que l'augmentation de la pollution et la perturbation des écosystèmes locaux, nécessitent une attention particulière. Le respect des normes environnementales devrait être une priorité pour garantir la durabilité des projets urbains.

Arguments sur la planification urbaine

Le respect du plan d'urbanisme est crucial pour assurer un développement harmonieux et équilibré. Les dérogations répétées compromettent ce principe et pourraient avoir des effets néfastes sur le développement urbain à long terme. Une réévaluation des besoins réels et une planification plus rigoureuse sont nécessaires pour éviter des impacts négatifs durables.

Non-conformité aux objectifs du PUM 2050

Le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM) de Montréal met l'accent sur la transition écologique, l'équité sociale, et la résilience. Le projet de Place Versailles, par sa taille excessive et son impact environnemental négatif, n'est pas en alignement avec ces objectifs. Au contraire, il crée des déséquilibres qui menacent la durabilité à long terme du quartier

² Pistes cyclables, dérogations multiples en termes de logement par exemple : Motel Marquis.

³ « Il a magouillé pour aider un promoteur: un responsable de la Ville de Montréal coupable de corruption » TVA Nouvelles 29 août 2024

et de la ville. De plus, une Analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle (ADS+) aurait dû être réalisée en amont. Cette analyse aurait démontré que pour les femmes, ainsi que les personnes à l'intersection de divers systèmes d'oppression, ce complexe est tout sauf inclusif et sécuritaire, et qu'au contraire, il va encore plus effriter le tissu social en minimisant l'accès aux services et en créant une spéculation immobilière accrue.

Propositions alternatives

Au lieu d'un projet aussi massif et dérogatoire, nous proposons une alternative plus respectueuse du tissu urbain existant, mais aussi de l'environnement. Cela inclut la construction de coopératives d'habitation, l'aménagement de parcs supplémentaires, et la limitation des bâtiments à un maximum de 8 étages. Ces alternatives permettraient de répondre aux besoins en logement tout en préservant la qualité de vie des résidents et en respectant les règlements en vigueur. Plutôt que de se concentrer sur des projets de grande envergure qui modifient radicalement le tissu urbain, la ville devrait envisager des solutions plus ciblées pour résoudre la crise du logement. Une régulation plus stricte des locations à court terme, notamment via des plateformes comme Airbnb, pourrait libérer un nombre significatif de logements pour les résidents à long terme. De plus, des mesures pour limiter la spéculation immobilière et encourager la création de logements véritablement abordables seraient plus bénéfiques pour la communauté.

Conclusion

En résumé, le projet de transformation de la Place Versailles présente plusieurs enjeux et impacts importants qui doivent être pris en compte. Les préoccupations concernant la qualité de vie, les impacts environnementaux, les problèmes de circulation, le respect du plan d'urbanisme, et la préservation du patrimoine historique et du tissu urbain homogène justifient une réévaluation approfondie du projet. Il est crucial d'explorer des alternatives qui minimisent les répercussions négatives sur les résidents et l'environnement. Un dialogue ouvert avec la communauté et une planification rigoureuse sont essentiels pour garantir un développement urbain harmonieux, c'est-à-dire équilibré et respectueux des besoins de tous les citoyens.

Signataires

Les signataires se trouvent dans la version 2 du document. Merci de ne pas publier les signatures publiquement.

Pour ce mémoire, nous avons recueilli 52 signataires en moins de 48 heures.