

Mémoire sur le projet Place Versailles

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal (18 septembre 2024)

Louise Émond

Je suis résidente du quartier depuis plusieurs années. Je pense avoir une bonne connaissance des enjeux et problématiques qui touchent le quartier.

Je mentionnerai aussi que la participation au processus de consultation est un processus exigeant, voir intimidant pour les citoyens qui sont peu familiers avec la documentation et l'expertise en jeu et ce dans un cadre formel. Aussi faut-il saluer la forte participation des citoyens au processus de consultation.

La proposition déposée a été conçue comme un exercice visant à sur-densifier une surface commerciale désuète, qui tente de répondre aux orientations du PPU. Le développement dans sa forme actuelle est dénué de toute forme d'intégration avec la trame urbaine environnante. Le projet constitue une occasion d'optimiser un espace sous-utilisé et désuet à proximité d'un réseau de transport en commun et de routes nationales (25 et la route 138). Il s'agit d'une occasion unique de bien faire les choses, de concevoir un quartier en fonction des gens qui vont y vivre, pour reprendre les propos d'une architecte danoise « On attire la vie qu'on invite. » (Helle Soholt, firme Gehl dans LaPresse+). Le quartier est déjà confronté à des enjeux liés à la circulation ce qui a des effets sur la quiétude et la sécurité des familles qui y habitent. La commission a à plusieurs reprises mentionnée qu'elle n'interviendrait pas à l'extérieur du cadre du projet. Cependant, le projet vient altérer de façon marquée la qualité de vie des résidents en bordure de la Place Versailles. Depuis plus de trente ans, les résidents du quartier font part de leurs doléances à l'arrondissement. Malheureusement, des mesures timides d'apaisement de la circulation ont été mises en place n'ont pas permis de corriger la situation.

Les activités de construction et l'ajout de 5 000 unités supplémentaires apparaissent parfaitement démesurées compte tenu de la saturation des artères environnantes (Rues Des Groseilliers, Radisson, Trianon et bien sur Sherbrooke) et ne sont pas

intégrées à la trame urbaine qui jouxte le projet. Le maintien de l'utilisation de plusieurs portes d'entrées au site ne peut être considéré comme une solution, ceci ne contribuera qu'à engorger davantage un réseau déjà pris d'assaut. Est-ce qu'on ne pourrait pas plutôt s'inspirer de principes mis de l'avant dans des projets de développement ailleurs, tel que rapporté dans LaPresse+ récemment: « Le point de départ, ce ne sont pas les bâtiments qu'on va construire, ce sont les gens. Il importe de créer des liens avec les quartiers voisins. » (Collard, 2024)

Bien que le promoteur ait réalisé de multiples simulations visuelles des diverses composantes du projet, il faut parcourir beaucoup de documentation du site de l'OCPM pour finalement tomber sur certaines simulations de l'étude de circulation représentant les nouveaux édifices par rapport aux bâtiments existants. Cette représentation est d'ailleurs dévastatrice et démontre clairement la démesure du projet, les édifices imposants écrasant le milieu dans lequel il devrait plutôt s'intégrer. Le rapport sur l'aire TOD Radisson faisait déjà état de la difficulté d'intégration de gabarits importants à un quartier constitué de tissus bâtis de faible densité à proximité. (TOD Radisson, p. 36) Quant à l'acceptabilité sociale et à l'intégration du projet dans le milieu récepteur, le rapport mentionne « (...) qu'il est nécessaire de concilier les attentes et besoins de la population qui fréquente le secteur. (...) l'intégration harmonieuse des projets sera un aspect primordial. » (TOD Radisson, p. 38) L'équilibre préconisé n'a pas été atteint, la proposition dans sa forme actuelle n'atteint pas les objectifs préconisés.

Le quartier avoisinant compte des familles qui y sont établies depuis plusieurs années. Dans certains cas, il s'agit même de résidents de seconde génération. Le promoteur n'a pas fait preuve d'écoute à leur endroit et n'a clairement pas fait d'effort significatif afin de s'intégrer à un environnement existant depuis plus plus de 65 ans. Dans sa forme actuelle, il s'agit d'un projet refermé sur lui-même qui fait fi du quartier dans lequel il s'implante. C'est de façon malhabile qu'on y a intégré des édifices aux volumes inadaptés et dénué d'homogénéité avec le quartier environnant.

Lors de la première rencontre, porte-ouverte en juin, des questions, en lien avec l'intégration de diverses mesures d'atténuation afin de limiter les multiples nuisances du projet, n'ont pas trouvé davantage d'écoute auprès du promoteur. Hors micro, le discours et les échanges ont fait ressortir le peu d'intérêt à mettre en oeuvre des mesures visant à atténuer les effets et multiples nuisances du projet au-delà de la stricte réglementation, en d'autres mots on n'investira pas au-delà du minimum requis.

La phase construction, qui pourrait s'étaler sur 25 ans voir davantage, selon les opportunités du marché, a complètement été oblitérée des présentations. Ainsi lorsque questionné sur les nuisances associées aux diverses étapes de construction, qu'il s'agisse de l'excavation (dynamitage), du fonçage des pieux, du transport des matériaux ou des débris hors site, des vibrations engendrées, de l'émission de particules dans l'air, etc.; aucune mesure n'a été mise de l'avant afin de les gérer et de maintenir des conditions de vie agréables. Le représentant du promoteur a plutôt lancé comme seule réponse, lors de la porte ouverte: « On ne fait pas d'omelette sans casser des oeufs. »

Ceci laisse présager bien peu d'ouverture lors de la mise sur pied d'un éventuel comité avec les résidents concernés. Les travaux de construction, tels que présentés, s'étaleront sur une très longue période et doivent être encadrés de façon très stricte. Les résidents sont en droits de s'attendre à davantage d'effort de la part d'un projet d'importance.

Déjà des contraintes ont été identifiées dans le PPU, celles-ci n'ont clairement pas été intégrées par le promoteur. Comme vous avez pu le constater jusqu'à maintenant, le projet proposé soulève de vives oppositions et s'avère inacceptable dans sa forme actuelle. Le grand nombre de personnes qui se sont déplacées fin août, en pleine semaine de rentrée scolaire, témoigne du désaveu des résidents face à un tel scénario. Le nombre de participants au processus de l'OCPM et le nombre de mémoires déposés, les préoccupations répétées et les questions soulevées au conseil d'arrondissement témoignent de la vive opposition au projet actuel.

Il apparaît primordial de revoir la forme de densification proposée. Ce modèle, de l'avis même des encadrements de la ville de Montréal (Décoder la densité, 2020), n'est pas réussi et l'entreprise ne peut être appréciée que comme un exercice académique. Le milieu environnant le projet, de même que ses résidents, sont en droit d'obtenir un quartier à échelle humaine et de conserver la qualité de vie des familles qui ont fait le choix de résider en ville. Ainsi, il est nécessaire de maintenir la réglementation actuelle qui limite la hauteur des édifices entre deux et huit étages. Le PPU énonçait la condition suivante: « L'intégration harmonieuse des projets sera un aspect primordial. » Pour les résidents du secteur le projet, dans sa forme actuelle, s'avère un échec lamentable et il demande d'être considérablement revu. En effet, le document Décoder la densité (Ville de Montréal, 2020) nous rappelle que l'atteinte des objectifs de densification et la transformation du quartier ne peuvent se faire que de façon sensible et intelligente. Est-ce que des objectifs raisonnables de densification ne pourraient pas être atteints en réduisant la hauteur des édifices planifiés afin de maintenir un équilibre harmonieux avec des édifices qui bordent le terrain? Est-ce que la densification passe nécessairement par les extrêmes?

Le même document mentionne aussi comme conditions de succès aux objectifs de densification l'énoncé suivant: «(...) les caractéristiques dominantes du cadre bâti existant font en sorte qu'une nouvelle construction semblera en accord ou en désaccord avec le milieu d'intervention. » Ainsi, si je paraphrase le document, la construction de tours de 25 étages, sur un lot au centre-ville, est considéré comme acceptable, notamment en raison du cadre bâti similaire. Le même type de tours, au milieu d'un secteur résidentiel où les bâtiments ne dépassent pas 6 étages s'avèrent inadéquat. La proposition actuelle fait état d'un exercice en vase clos, on en vient à considérer le site comme un milieu isolé, voir une île au large des côtes, où on a clairement pas pris en compte les effets d'un tel projet sur le quartier environnant.

Finalement, on peut se questionner sur la valeur du processus de consultation lorsqu'on lit dans les réponses du promoteur (aux questions soulevées lors de la rencontre du mois d'août) sur d'éventuelles modifications aux tours de 25 étages. Le promoteur clame avoir déjà obtenu le soutien des instances municipales. Quelle est la valeur de

l'exercice en cours, si le promoteur a déjà convenu de l'issue du projet avec la ville de Montréal?

On en arrive à croire que le développement, dans sa forme actuelle, est déjà scellé. Des objectifs mercantiles semblent avoir été privilégiés, mettant de l'avant des profits importants pour le promoteur et des redevances significatives pour l'arrondissement. Ainsi toute forme d'intégration d'un important projet avec la trame environnante a été oblitérée.

Le projet et les échanges avec les représentants du promoteur n'ont malheureusement pas démontré de sensibilité à intégrer les diverses préoccupations soulevées par les résidents. Tel que je le lisais le mois dernier: « Un quartier ne se pense pas entre les 4 murs d'un bureau de promoteur immobilier, mais bien sur le terrain, en dialoguant avec les gens et en écoutant leurs besoins. » (Collard, 2024)

Références

Provencher - Roy. Plan d'aménagement d'ensemble pour le développement du centre d'achat. Document de projet- Place Versailles INC. Août 2024

Étude des besoins pour un pôle de mobilité dans l'aire TOD Radisson, mai 2023.

Fahey et associés pour la Ville de Montréal. 2020. Décoder la densité Réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050. 153p.

<https://www.lapresse.ca/dialogue/chroniques/2024-09-10/un-monde-de-solutions/la-ville-parfaite-n-existe-pas.php>

Réponses du promoteur aux travaux de la commission.