

Mémoire déposé à l'OCPM concernant
le projet de la Place Versailles, Montréal

Le 12 septembre 2024

Présenté par: Mme Yanick Plouffe, résidente de la rue Pierre-Corneille

L'immeuble du 7235 rue **Pierre-Corneille** est là où je réside depuis maintenant trois ans. Ma fille y a un appartement également et y vit avec sa fille de 5 ans. Et oui, nous existons et nous sommes plus de **300 personnes** à y vivre. Plusieurs depuis plus de 10 ans voire même plus de 20 ans! C'est donc à dire que nous désirons y vivre pour longtemps. Nous ne sommes pas de passage, comme le promoteur semble le croire. C'est tout de même un élément essentiel à considérer!



Selon le promoteur, dans les documents qu'il fournit, nous avons déjà un filtre visuel créé par les arbres devant notre immeuble. Peut-être dans une vingtaine d'années! Mais actuellement, ce n'est aucunement le cas.

Les résidents de la rue Pierre-Corneille

- Nous voulons tous la même chose: être respectés à travers ce projet. Projet magnifique soit dit en passant car il comporte de considérables avantages dont les espaces verts, le maintien de commerces de proximité, l'élimination de cet énorme îlot de chaleur et l'accès à plus de logements (y compris les logements sociaux, si tant est que cela se réalise vraiment).
- Mais ce projet doit être repensé en regard à la hauteur des immeubles qui feront face aux immeubles qui y sont déjà depuis longtemps, qui nous couperont de notre bel ensoleillement du matin (pour ceux qui comme moi ont un appartement donnant sur le côté nord de la Place Versailles), qui brimeront notre intimité, notre qualité de vie et notre champ de vision. Pourquoi ne pas construire les immeubles de 6 étages en face des immeubles existants de même ou de moindre hauteur comme sur la rue du Trianon et orienter plutôt les plus hauts immeubles plus au centre-sud du projet?
- Le promoteur parle d'intégration mais nous ne nous sentons aucunement intégrés à ce projet, projet verrouillé à double tour dont nous n'aurons pas la clef si nous ne nous imposons pas sur nos acquis et revendications justifiées. Nous voulons sentir que notre démarche actuelle auprès de vous, commissaires de l'OCPM, compte et soit grandement considérée!
- Nous avons senti beaucoup de résistance de la part des représentants du promoteur lorsqu'il a été question, entre autres, de la hauteur des édifices qu'ils désirent construire sur la rue Pierre-Corneille ainsi que du prolongement de la rue de l'Authion qui ne serait qu'à sens unique vers le nord. Il est vrai que les mêmes questions aient été posées par les résidents actuels de la rue Pierre-Corneille. Et, lorsque cela arrive, il faut alors comprendre que la raison en est que les réponses ne sont ni convaincantes, pertinentes ou satisfaisantes. Ayant été gestionnaire en ressources humaines pendant de nombreuses années, c'est ce que j'ai humblement réalisé au fil des ans. Démontrer que l'on comprend les préoccupations des personnes soucieuses de leur quartier et de leurs acquis est, à mon avis, la clef pour un échange harmonieux et constructif.
- Une réponse telle que, « à un certain point, le nombre d'étages n'a pas vraiment d'importance », a donné froid dans le dos à la majorité des résidents qui étaient présents en grand nombre lors de la consultation publique du 27 août dernier.

- Sachez que les « **Quoi?** », « **Qui?** », « **Où?** » et « **Pourquoi?** », je les comprends et les respecte, malgré les lourds inconvénients que les phases de construction auront sur notre qualité de vie (bruit, poussière, vibration, stationnements, pour ne nommer que ceux-là).
- Mais je tiens à m'attarder sur le « **Comment?** » et ce comment implique de considérer et de respecter les résidents actuels. Une des façons de le faire est si bien décrit dans votre cahier intitulé « *Comment réussir votre consultation publique* » que j'ai trouvé sur le site de l'OCPM et qui est dédié aux promoteurs sous la rubrique « Accueillir le savoir des citoyens » à la page 17.
- Je cite:

« En tout premier lieu, lorsque vous participez à une consultation, il vous faut **accepter de vous laisser influencer par cet exercice**. Avec une telle attitude, vous avez plus de chances de **bénéficier du savoir d'usage des citoyens et que votre projet en soit amélioré**.

En effet, il est maintenant généralement admis que **les usagers d'un territoire, résidents, travailleurs, disposent d'une connaissance et d'une appréciation différentes de celles des experts**. Les promoteurs peuvent en profiter à plusieurs égards. De plus, une consultation menée avec **ouverture augmentera les chances que le projet s'intègre bien à son milieu et diminuera les risques qu'il soit contesté ou rejeté**.

Il faut donc entreprendre la démarche avec une ouverture aux points de vue différents et à la discussion. Il faut aussi vous rappeler que vous avez une connaissance intime de votre projet et vous êtes profondément convaincu de sa pertinence. **Les participants à la consultation ne sont pas à un tel niveau de connaissance et de conviction**».

C'est ce que les résidents de la rue Pierre-Corneille ont toujours souhaité et continuent de souhaiter. Ajouter autre chose, à ce stade, serait plutôt superflu...

Ces images qui valent mille ~~maux~~ mots!

Achalandage actuel du côté nord de Place Versailles sans compter les personnes qui s’y rendent à pieds (les résidents environnant). Le côté sud est tout autant bondé si ce n’est plus encore. Les résidents et ceux d’ailleurs aiment leur Place Versailles! Ils y trouvent restaurants, salon de coiffure, marché d’alimentation, pharmacie, bureau de poste, boutique de chaussures, vêtements pour enfants et pour adultes et j’en passe. C’est aussi un lieu de rencontres *pour être ensemble*. Ce n’est alors pas parce qu’il n’est pas suffisamment fréquenté que ce complexe, emblème de notre quartier, sera remplacé par ce grand projet de développement, **cette autre ville**.



De mon balcon du 6^e étage, vue au loin sur les monts Saint-Hilaire et Saint-Bruno, entre autres...



La vue sur les monts au loin sera remplacée par un immeuble deux fois plus haut que notre immeuble! Pouvons-nous réellement nous sentir intégrés et respectés? Cette image, bien que très simpliste, prouve bien le contraire!



Toujours de mon balcon du 6^e étage, cette vue dégagée...



Quelle sera la valeur ajoutée pour nous, résidents actuels?



Du balcon de ma fille à un niveau plus bas du même immeuble. Elle n'a qu'à traverser la rue avec ma petite-fille de 5 ans pour faire des courses. Ne serait-ce que pour aller au Dollarama chercher de ces petites choses qui émerveillent un enfant et qui ne coûtent presque rien! C'est ça notre quartier et on aime trouver de tout à quelques pas!



Imaginez vivre devant ces trop grands édifices qui s'érigeront *effrontément* devant nos yeux! Ce sera ça le nouveau quartier dont nous ne ferons plus partie!



Où seront relocalisés ces autobus de transport pour écoliers? Sur les rues Pierre-Corneille, de l'Authion et du Trianon? Engorgement assuré. Nous serons pris dans un bouchon au sortir de nos résidences. Et que dire de la sécurité des enfants?



Actuellement sur rue du Trianon, 10 minutes pour emmener ma petite-fille de 5 ans à l'école située au sud de la rue Sherbrooke (pourtant à seulement 1,6 km). Cela prendra le double ou même le triple du temps! Il faut considérer que ce n'est pas un trafic causé par les usagers de la Place Versailles car elle n'est pas encore ouverte à cette heure-là.



Ce projet s'intègre t-il vraiment à l'environnement actuel?

HAUTEUR DU CADRE BÂTI

La volumétrie du cadre bâti a été travaillée pour proposer un maximum de densité au cœur du projet et aux abords des parcs et se tier au contexte existant en périphérie du site.

Dans l'ensemble du projet, on retrouve une hauteur de 8 étages sur laquelle vient s'implanter des éléments plus hauts à 12, 14 et 18 étages. Ces éléments sont perpendiculaires aux parcs du côté est pour éviter d'orienter des logements face à l'autoroute 25. À l'ouest des parcs, les éléments de tours font face aux espaces publics.

Dans un souci d'intégration au contexte existant, une gradation des hauteurs est créée depuis la rue du Trianon jusqu'aux parcs. Le front bâti est abaissé à 6 étages à cet endroit.

Des points hauts à 22 et 25 étages se retrouvent de part et d'autre du projet. Ils assurent un signal emblématique auprès des quartiers au nord du projet, de l'intersection de la rue Sherbrooke Est et de la rue de Duchesville, et de la station de métro Radisson.

Les basiliques commerciales ont une hauteur de 2 et 3 niveaux, permettant de contribuer à l'échelle humaine du projet tout en donnant une domesticité à la façade en proposant un usage résidentiel au dessus du rez-de-chaussée commercial.



Rues Sherbrooke E., du Trianon, de Boucherville...mais où se trouve donc la rue Pierre-Corneille? Cela prouve-t-il que nous avons été ignorés dans ce projet grandiose? Encore une fois, nous parlons d'exclusion plutôt que d'intégration...

RÉPARTITION DU PROGRAMME SUR LE SITE

Selon le marché et les opportunités d'affaires la Place Versailles sera graduellement requalifiée en créant des îlots. À ce stade-ci la tenue définitive de certains d'entre eux n'est pas défini. Les futurs bâtiments résidentiels pourraient offrir du logement locatif, du condominium en copropriété, des résidences pour 55 ans et plus (Active Living), des Résidences pour Personnes Âgées (RPA) ou encore du logement abordable.

L'offre résidentielle est complétée par deux îlots identifiés pour des logements sociocommunitaires. Une école et un équipement collectif multisusage assureront le rôle institutionnel.

La programmation commerciale est localisée autour des parcs et de la place civique.

Pour compléter le pôle régional, on retrouve également un hôtel et un édifice à bureau.

