

# Projet Place Versailles

PRÉOCCUPATIONS ET RECOMMANDATIONS

par les résidents du 6e croissant de la rue des Groseilliers

10 septembre 2024

Aux commissaires de l'OCPM,

Depuis plus de 20 ans, et même beaucoup plus en ce qui concerne notre doyenne, nous sommes propriétaires et résidents d'une maison unifamiliale à proximité de la Place Versailles, pour ne pas dire que la Place Versailles est dans notre cour. Possédant nos maisons à quelques minutes d'une station de métro et près de plusieurs services, nous comprenons entièrement l'enthousiasme entourant le projet qui permettra à plus de citoyens d'avoir l'opportunité de vivre dans ce quartier que nous adorons. De plus, nous avons hâte d'accueillir de nouveaux commerces et restaurants qui dynamiseront le site de la Place Versailles. Nous avons toutefois de très **nombreuses préoccupations** qui concernent l'harmonisation avec l'entourage, la durée du projet, l'impact sur notre milieu de vie et autres. Nous aimerions nous assurer que le projet ne dénature pas notre charmant secteur.

Tout d'abord, avec un projet dont la réalisation va s'échelonner sur de nombreuses années, nous sommes inquiets de l'impact qu'il aura sur la **qualité de nos vies** pendant toutes ces années où les phases de démolition et de construction se succèderont et engendreront du **bruit, de la poussière, de la vermine et autres désagréments**. Nous vivons dans un quartier paisible et tranquille, malgré la proximité des grands axes routiers. Certains d'entre nous sommes retraités, d'autres travaillent de soir et finalement plusieurs travaillent et étudient à partir de la maison. Nous serons donc à la maison pendant les activités de construction et de démolition, elles impacteront négativement **notre capacité à vaquer à nos activités, à nous concentrer, à nous reposer et à profiter de notre cour**. Comme vous pourrez le constater dans les photos en annexes, nous avons tous travaillé très fort pour se créer notre petit coin de paradis et nous passons énormément de temps dans nos cours.

De plus, nous craignons les répercussions du **dynamitage** sur les **fondations** de nos résidences ainsi que sur nos **piscines creusées**, pour ceux qui en ont. Nous demandons la mise en place d'un **comité de bon voisinage** où les représentants des citoyens auront un **pouvoir décisionnel** afin de maintenir une discussion ouverte avec les gestionnaires du projet et travailler en équipe pour trouver des solutions. Le

comité de bon voisinage décrit par M. Robinson lors de la séance d'information du 27 août ressemble davantage à des séances d'information qu'à un comité où les citoyens ont un pouvoir décisionnel, il est loin de répondre à nos besoins et ne semble pas démontrer une volonté à considérer notre opinion. **Le pouvoir décisionnel des citoyens est essentiel pour harmoniser le projet avec le secteur**, car les résidents sont les mieux placés pour connaître le caractère de leur milieu. À cet effet, Marie-Claude Alary, résidente dans notre croissant est déjà très impliquée, notamment avec la création d'un groupe Facebook où les résidents ayant des préoccupations par rapport au projet peuvent s'exprimer et partager leurs points de vue; elle ferait une candidate idéale pour représenter les citoyens du quartier.

Plusieurs d'entre nous avons l'intention de vendre notre résidence d'ici 20 ans. Avec un projet qui est prévu de s'échelonner jusqu'en 2050, et même plus, selon les dires de M. Acosta, nous nous demandons comment nous serons compensés pour la **perte de valeur immobilière**. La valeur marchande va nécessairement être impactée de façon négative par un chantier de construction situé dans la cour de nos résidences. Nous comprenons que ce genre de **compensation** n'existe pas présentement, mais des projets de construction d'une si longue durée non plus. À situation exceptionnelle, il est indiqué de prendre des mesures exceptionnelles.

Nous nous questionnons également sur les impacts sur notre vie de quartier avec l'ajout de plusieurs milliers de résidents. La **densité** d'occupation actuelle du secteur peut être considérée comme **moyenne** pour la région de Montréal, ce projet à densité maximale changera la dynamique du milieu. Nous avons déjà des **problèmes de circulation** au niveau des rues avoisinantes (ex. Trianon, Galeries d'Anjou, Radisson et Des Groseilliers, Sherbrooke Est). La congestion sur de Boucherville engendre des débordements sur de Trianon, qui engendre d'autres débordements sur Radisson. Même si les nouveaux résidents auront accès au métro, nous croyons qu'il faut également s'attendre à ce que plusieurs utilisent leurs voitures. De plus, étant à la jonction de 2 grands axes routiers, soient les autoroutes 40 et 25, de nombreux automobilistes fréquentent les commerces de la Place Versailles. La clientèle du centre commercial est composée, en partie, de gens qui vivent à l'extérieur de la métropole et qui se déplacent en automobile. Une augmentation trop nombreuse de résidents va ajouter une **surcharge des axes routiers** à proximité de la Place Versailles. En plus, la densité exagérée par rapport au reste de l'arrondissement mettra une **pression** sur la capacité de l'arrondissement, qui peine déjà à s'adapter, à rendre les **services aux citoyens**. Nous demandons un ajout maximum de 1000 unités résidentielles au lieu du 5202 prévu.

Nous sommes également inquiets quant à la capacité pour les infrastructures d'accueillir autant de nouveaux résidents. Les hôpitaux Maisonneuve-Rosemont et Santa Cabrini sont déjà dans les échelons supérieurs provinciaux pour les temps d'attente. Il y a de nombreuses unités résidentielles additionnelles construites ou en voie de l'être autour des stations de métro L'Assomption, Cadillac et Langelier ainsi que près des Hall d'Anjou. Nous aimerions nous assurer que le **gouvernement provincial** tient compte de cette densification afin **d'adapter les services** en conséquence.

De façon similaire, **l'école** de quartier, St-Donat, est déjà à pleine capacité, il faudrait que des **études démographiques** confirment que l'ajout d'une seule école sera suffisant étant donné l'arrivée des nouveaux habitants dans le secteur et que les écoles secondaires ainsi que les CEGEP ont la capacité **d'absorber tous les futurs élèves**. Il serait également important de penser à un **CPE** sur le site. Trouver une place en garderie est déjà cauchemardesque pour les nouveaux parents de l'arrondissement.

Finalement, veuillez noter notre désolation de voir le quartier être dénaturé par des immenses tours de 22 et 25 étages. Aucun édifice de cette hauteur n'existe dans le secteur élargi, il s'agit davantage de types de bâtiments qui cadrent avec le centre-ville qu'un arrondissement de l'est de la ville. Même au niveau de la rue St-Denis, près du CHUM, les édifices ne dépassent pas 15 ou 16 étages. Les rues avoisinant la Place Versailles sont composées de résidences unifamiliales, de duplex et de triplex de **maximum 2 étages** ainsi que de quelques blocs appartements et unités d'immeubles en copropriété à **6 étages**. En tant que propriétaires de maisons unifamiliales, nous n'avons pas le droit d'ajouter un étage qui dépasse 40% de la superficie du rez-de-chaussée pour préserver l'harmonie avec les maisons adjacentes. En revanche, la ville est d'accord pour permettre la construction de tours de 12,16,18, 22 et 25 étages; **la dénivellation est énorme entre 1 et 25 étages, même avec des zones tampons**. L'organisme « **Oui dans ma cour** » recommande une **dénivellation graduelle** (i.e. un étage de différence entre les bâtiments) et l'ajout **d'arbres pour temporiser les écarts de hauteur**. Malheureusement, la ligne de haute tension limite la grandeur des arbres qui peuvent être plantés du côté ouest de la rue Trianon. Il y a un peu moins de 10 ans, Hydro Québec a abattu de très nombreux arbres situés à proximité de la ligne de haute tension. Une **bordure de verdure**, avec de nombreux arbres, entourant l'ensemble du site du projet aiderait à préserver l'intimité de l'ensemble des résidents du territoire.

Nous sommes sceptiques par rapport à la capacité de faire **respecter** certaines **ententes** une fois le changement de zonage adopté et nous craignons que seuls les éléments profitables financièrement soient privilégiés par les promoteurs. Il serait dommage de nous retrouver avec comme voisin 2 grandes tours de 25 étages, et même plus, sur du bitume. Nous demandons que les **dérogations** soient **limitées** afin que la ville puisse garder un plus grand pouvoir sur la réalisation du projet.

À la lumière de tous ces éléments, nous demandons que la **hauteur des bâtiments** prévus pour le projet soit **réduite d'au minimum de moitié**, sans dépasser les **8 étages** présentement permis par le zonage du terrain. Nous voulons également, que les bâtiments prévus sur la rue Pierre-Corneille soient complètement revus pour une **meilleure harmonisation avec les habitations** des rues Pierre-Corneille et des Groseilliers. Il ne fait aucun sens qu'un édifice de 12 étages soit à proximité de maisons unifamiliales, tout comme il n'y a aucune gradation de hauteur entre les édifices actuels de 6 étages de la rue Pierre-Corneille et les édifices de 12, 16 et 25 étages qui sont proposés. Finalement, nous demandons que la **durée prévue des travaux soit réduite à moins de 5 ans** et l'implication de l'organisme « **Oui dans ma cour** » le plus rapidement possible afin de trouver des solutions pour une densification à échelle humaine.

Le succès d'un projet de densification passe par **l'harmonisation avec le quartier** et **l'implication citoyenne**. Présentement, il n'y a ni un ni l'autre. Le maire de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, M. Pierre Lessard-Blais, a d'ailleurs mentionné lors du conseil d'arrondissement du 9 septembre qu'il s'agissait de la création d'un **quartier complet** près des axes de transport. Cette déclaration démontre en soit que le projet n'est pas réfléchi comme faisant partie intégrante d'un quartier déjà existant, qui fait la joie de vivre de plusieurs résidents depuis de nombreuses années, et que l'harmonisation n'a pas été considérée. De plus, il est flagrant que les **conséquences** du projet sur le secteur n'ont pas été évaluées, tout comme les coûts pour la mise en place et le maintien des services et des infrastructures n'ont pas été calculés par les gestionnaires de l'arrondissement.

En résumé, voici l'ensemble de nos demandes qui permettraient une meilleure **acceptabilité sociale** de ce projet:

1. Implication de l'organisme « **Oui dans ma cour** » pour planifier une densification à échelle humaine
2. Mise en place d'un **comité de bon voisinage** avec un **pouvoir décisionnel** pour les résidents du quartier
3. **Harmonisation** du projet avec le quartier
4. Préservation du **zonage actuel** du site en ce qui concerne la hauteur des bâtiments
5. Révision complète des **plans d'architecture** proposés
6. **Diminution de la densité** résidentielle prévue pour le site de la Place Versailles
7. Diminution du nombre prévu d'unités d'habitations pour un **maximum de 1000 unités**
8. **Zone de verdure** avec des arbres autour de l'ensemble du site de la Place Versailles
9. Réalisation **d'études démographiques**
10. Concertation avec le **gouvernement provincial** pour adapter les services à la population (ex. santé, éducation)
11. Ajout d'un **CPE**
12. Diminution de la **durée du projet à moins de 5 ans**
13. **Compensation** financière pour les **dommages** à la propriété (ex. fissures)
14. **Compensation** pour la perte de **valeur immobilière** si le projet s'échelonne sur plus de 5 ans
15. **Limitation des dérogations** pour permettre à la ville de garder un meilleur contrôle sur le promoteur

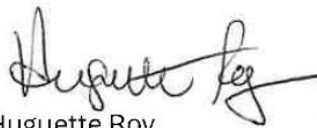
Merci de prendre le temps de considérer nos préoccupations et nos recommandations!



Michel Hethrington  
propriétaire du 5405 rue Des Groseilliers



Marie-Claude Alary  
propriétaire du 5455 rue Des Groseilliers



Huguette Roy  
résidente au 5405 rue Des Groseilliers



Guillaume, Fauchon  
résident au 5455 rue Des Groseilliers



Micheline Marceau  
propriétaire du 5425 rue Des Groseilliers



Carolane Fauchon  
résidente au 5455 rue Des Groseilliers



Robert Cardin  
résident au 5425 rue Des Groseilliers



Trang Pham  
propriétaire au 5475 rue Des Groseilliers



Stéphane Marceau  
résident au 5425 rue Des Groseilliers



The Minh Luong  
résident au 5475 rue Des Groseilliers





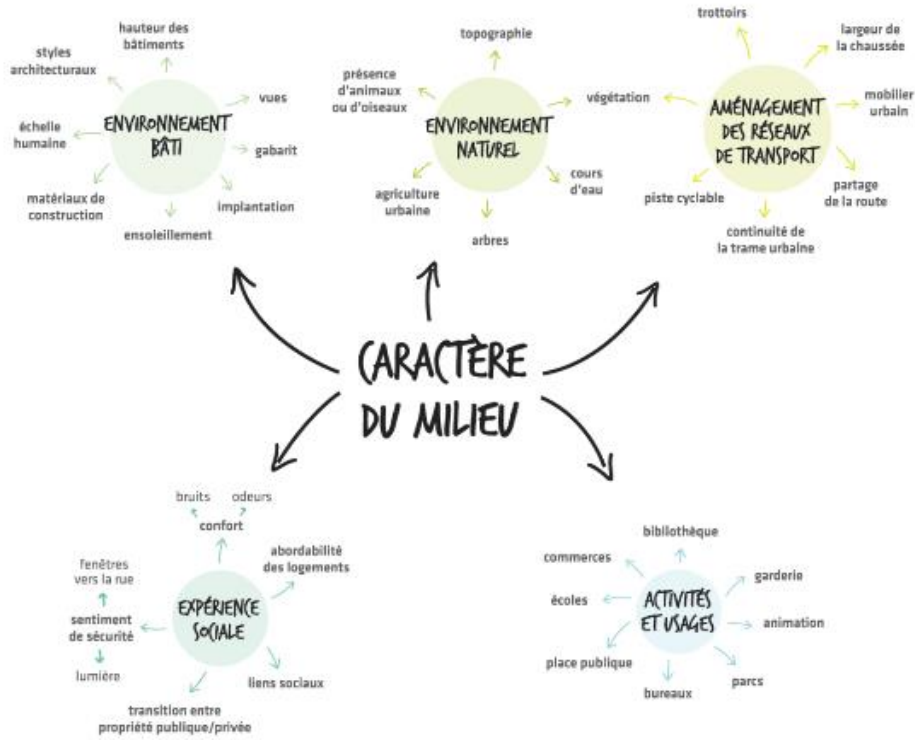




## Annexe B

Approche de la densification à échelle humaine proposée par « Oui dans ma cour »

*Tenir compte du caractère du milieu*



*Types de densification possible (différence d'un étage entre les édifices avec des arbres entre les immeubles)*

