

Mémoire personnel sur le projet de transformation de la Place Versailles Dans le cadre de la consultation publique menée par l'O.C.P.M.

Vincent TROTIGNON, Montréalais
Montréal, le 12 septembre 2024.

Ce présent mémoire n'a pas vocation à revenir sur l'ensemble du projet présenté mais à souligner mes points d'attention sur le projet, quelques propositions de bonifications et certaines réserves que j'ai concernant certains éléments du projet.

I : Commentaire général

Dans l'ensemble, **je trouve le projet de transformation de la Place Versailles positif pour le site et pour la ville**, le terrain étant aujourd'hui sous utilisé, vu son ampleur et sa localisation. Sa transformation peut avoir un impact positif en transformant un secteur mono fonctionnel totalement artificialisé en un quartier mixte et proposant plus d'espace en terre et végétalisés. De plus, la conservation d'un pôle commercial et la construction de nombreux logements répondent à un besoin de transformation de l'offre commerciale, de densification urbaine et de production de logements dans un contexte de pénurie marquée. Le concept architectural est intéressant et laisse des relations entre le quartier et son environnement. Il me semble qu'un travail de concertation entre le promoteur, la firme d'aménagement et l'arrondissement a déjà permis d'obtenir une ébauche intéressante.

Ma deuxième partie va elle souligner les points spécifiques sur lesquels le projet gagnerait à être bonifié selon moi, avant d'autoriser une modification du zonage du terrain par la ville.

II : points d'attention spécifiques

Certains éléments du projet gagneraient à être retravaillés, ajoutés ou bonifiés, et il me semble que la Ville devrait s'assurer de sécuriser et d'intégrer certaines modifications avant la modifications du zonage et la signature des ententes. J'ai identifié ces éléments au niveau permis par les documents et les réponses fournis à l'heure actuelle dans la consultation.

- Liaison avec le transport collectif (métro Radisson) :

L'une des faiblesse du projet et du processus de concertation et la limitation parcellaire du projet. En effet, l'ampleur et l'implantation du projet à proximité d'un pôle majeur de transport collectif (métro et pôle Radisson) permet d'envisager une amélioration facile de l'accessibilité au secteur. Tel que cela a été souligné lors de la séance de question - réponse, **un accès direct au métro**

depuis le quartier avec la **mise en place d'un édicule en rez-de-chaussée sur la place centrale du projet** (au niveau de l'îlot 9 ou 8 tel qu'indiqué sur les plans) serait une amélioration majeure pour le quartier. Une amorce de tunnel vers la Place Versailles existe d'ailleurs déjà dans la station Radisson. Si ce projet nécessite l'intervention de la S.T.M. et de l'A.R.T.M., une réflexion à ce sujet doit intervenir en amont et préalablement au chantier. La création de cet accès pourrait d'ailleurs être formalisé dans une entente.

- **Intégration du patrimoine au projet :**

Je redige ce point sans avoir eu accès à l'étude patrimoniale. Je regrette que ce document n'ai pas été rendu accessible dès le début de la consultation.

La Place Versailles, en tant que premier centre d'achat couvert de Montréal, présente une certaine importance mémorielle pour la Ville, d'autant plus que le centre propose des œuvres d'arts conçues pour lui. Il s'agit notamment des fontaines/statues dont *Les trois Grâces* (devant le Canadian Tire), et les installations lumineuses du centre. L'intérêt de ce patrimoine a d'ailleurs été souligné lors d'une intervention du public lors de la séance de questions.

Le promoteur a indiqué vouloir **intégrer à l'espace public du futur quartier certains éléments du centre commercial. Il me semble que c'est une bonne initiative qui gagnerai à être formalisé et détaillée** avec des garanties de préservation, particulièrement pour les statues / fontaines.

Concernant les lumineuses, si leur intégration en extérieur paraît compliqué, ils pourraient être réintégrés dans un tunnel d'accès au métro vers un édicule sur la place publique prévue (voir mon premier point). Autrement, des œuvres nouvelles d'éclairage public pourraient rappeler l'ambiance lumineuse du centre commercial dans le futur quartier.

La préservation de la mémoire du centre pourrait aussi passer par la mise en place d'un panneau explicatif dans l'espace public.

Je souligne pour conclure qu'il est selon moi **important de renforcer le volet patrimonial du projet et de l'intégrer dans les ententes** voire une classification patrimoniale avant l'autorisation des modifications de zonage.

- **Intégration d'une réflexion sur l'avenir plus large du secteur :**

Comme indiqué précédemment, la consultation ne porte que sur la parcelle du projet. Les modifications apporté montre une prise en compte du secteur. Cependant, la transformation des sites autour du secteur impacterait le projet lui-même. Je trouve à ce titre que la Ville devrait mener

un travail de transformation de Sherbrooke et le M.T.Q. de la sortie d'autoroute si les gares de bus, parcs de stationnement ou parcelles industrielles et commerciales venaient aussi à être redéveloppées. Il me semble **qu'une esquisse d'aménagement pour l'ensemble du secteur sera nécessaire et à formaliser (sous la forme d'un PPU?) assez rapidement.**

- **Logements abordables :**

Plusieurs personnes ont soulevé la question de l'abordabilité des logements construits. Si des terrains ont été fléchés à cette fin, il me semble que **la proportion proposée de logements abordables est faible** (même si elle respecte les normes en vigueur). Le promoteur pourrait-il bonifier son offre? Si la Ville et les organismes sont contraints par un financement venant de contributions provinciales et fédérales, il me semble nécessaire d'**envisager une hausse ultérieure de la densité du projet à cette fin uniquement, sur les terrains identifiés ou sur un terrain supplémentaire** à réserver si des fonds venaient à être débloqués.

- **Hauteur de certains immeubles :**

Je comprends la nécessité de densifier et la volonté de maximiser la rente foncière par le promoteur, s'agissant d'un projet privé. Néanmoins, **la hauteur de la tour au nord du projet (Îlot 1B sur le plan), semble excessive et cristallise la plupart des critiques émises** par les riverains lors de la séance de questions. Il semblerait raisonnable de revenir sur cette tour quitte à la relocaliser dans un autre Îlot plus éloigné des riverains (l'îlot 3 par exemple). La répartition sur l'ensemble du site des logements prévus dans cette tour pourrait aussi être envisagée.

- **Privatisation de la gestion de l'espace public :**

Si le projet présenté indiquait sans plus de précision une "place civique privée" en bordure de la Rue Sherbrooke, les réponses apportées par le promoteur lors de la séance de questions n'a pas totalement éclairci l'utilité du modèle de gestion proposée pour cette espace. Il me semble qu'**une gestion publique par la municipalité, avec des conventions d'occupation, serait une garantie plus sûre de la non captation exclusive de ce lieu central par des intérêts commerciaux.** Je pense que la Ville devrait revoir ce point dans le cadre de la négociation pour les ententes, soit en intégrant la propriété de l'espace à l'espace public municipal, soit en s'assurant de servitudes d'usage public et de passage ainsi qu'en interdisant la clôture de cet espace.

J'espère que ces pistes de réflexions seront prises en compte dans la poursuite de la définition du projet et permettront d'améliorer le futur quartier que je trouve pertinent dans l'ensemble.