

COMMENTAIRES PRÉSENTÉS À PROPOS DU PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DE LA PLACE VERSAILLES À LA SUITE DE LA SÉANCE D'INFORMATION DU 27 AOUT 2024

1. PRÉSENTATION ET DIVULGATION D'INTÉRÊT

Je m'appelle Lucienne Jetté. Je suis diplômée en géographie et en démographie. J'habite dans l'arrondissement Mercier Ouest. Je suis cliente de la Place Versailles, mais je n'en suis pas une riveraine. Les commentaires qui suivent sont personnels et bénévoles. Je ne représente que moi-même et je déclare n'avoir aucun conflit d'intérêts dans ce dossier.

À la suite de la séance d'information, j'ai noté que plusieurs sujets d'intérêt social n'avaient pas été abordés. Je me propose donc d'émettre des commentaires et de poser des questions sur ces sujets qui m'intéressent. À moins d'indication contraire, les références sont tirées du *PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE POUR LE REDÉVELOPPEMENT DU CENTRE D'ACHAT | DOCUMENT DE PROJET PLACE VERSAILLES INC.* – PROVENCHER_ROY, présenté le 27 août 2024.

Étant donné que le projet s'étale sur plusieurs années, je m'en tiendrai à des commentaires relatifs à la phase 1 de ce projet (page 75).

2. QUALITÉ DES IMMEUBLES ET DE LEUR ENVIRONNEMENT

2.1 Le nouveau projet Place Versailles, construit de toutes pièces, aura une vie dont la durée devrait dépasser l'an 2100. C'est une occasion en or de concevoir des immeubles qui répondent aux plus hauts standards de qualité.

Ma question : **Est-ce que le promoteur va rechercher la certification LEED¹ pour les immeubles de son projet ?**

2.2 Le projet se veut conforme à quatre orientations (page 31). En ce qui concerne *La transition écologique/Un quartier durable*, le document mentionne le sous-objectif suivant : *Construire les nouveaux bâtiments en répondant aux derniers standards en matière d'efficacité énergétique.*

Je me serais attendue à plus de références à cette orientation dans le projet, d'où les questions qui suivent :

- **Prévoit-on des dispositifs de production d'électricité locale comme des panneaux solaires ?**

¹ LEED : Leadership in Energy and Environmental Design

- **Est-ce qu'au chapitre de l'économie d'énergie, on a considéré le concept de boucle énergétique, déjà implanté dans l'écoquartier Angus?**²

(Une boucle énergétique commune à l'ensemble des bâtiments répartit les masses d'air chaud et d'air froid en fonction des besoins de chaque espace. Cela permet une réduction de 40 % de la consommation énergétique des bâtiments et diminue les gaz à effet de serre)³.

2.3 Toujours en ce qui concerne les orientations de la page 31, je m'attarderai maintenant à celle de la *Renaturalisation/Des espaces publics au cœur du projet*. Je retiens particulièrement le sous-objectif suivant : *Faire des espaces publics des lieux résilients aux aléas climatiques et contribuant activement aux écosystèmes urbains*. C'est en rapport avec ce thème que je pose les questions suivantes :

- **L'éclairage des bâtiments sera-t-il conçu afin d'éviter la pollution lumineuse ?**
- **Les fenêtres seront-elles conçues pour prévenir les collisions d'oiseaux contre les vitres, lesquelles constituent une importante cause de mortalité des oiseaux ?**⁴
- **Sera-t-il possible d'avoir accès à des jardins communautaires ?**
- **Sera-t-il possible de planter des arbres fruitiers et des arbres à noix rustiques sur la butte paysagère antibruit ?**

3. L'ILOT SOCIAL 2A

3.1 Le plan d'aménagement comporte un élément appelé Ilot social 2A (page 35) dont les édifices seront consacrés à du logement social, c'est-à-dire qu'ils seront offerts à des locataires disposant de faibles revenus. On peut certainement présumer que de tels locataires ne disposeront généralement pas de véhicules et devront recourir aux transports collectifs pour se transporter. Pourtant, ces logements sociaux sont situés à l'extrême nord du site, qui se trouve à la plus grande distance de la rue Sherbrooke Est, lieu des édicules du métro.

Ma question : **Pourquoi réserver aux résidents les plus défavorisés un emplacement situé loin des transports en commun ?**

3.2 L'Ilot 2A comporte une autre caractéristique préoccupante. Cet ilot composé de deux édifices de 12 étages est l'ilot qui a la plus forte densité de logement

² <https://www.voirvert.ca/projets/projet-concept/la-boucle-energetique-ecoquartier-angus>

³ <https://sda-angus.com/revitaliser/technopole-angus/ecoquartier>

⁴ <https://www.quebecoiseaux.org/fr/collisions-fenêtres>

social de tout le projet. Cet îlot va constituer une grande concentration de résidents à faible revenu, créant potentiellement un ghetto, avec tous les problèmes sociaux souvent associés à l'effet de ghetto. Une recherche réalisée pour la ville Montréal en 2002 par des chercheurs de l'INRS traite longuement de ce sujet⁵.

Ma question : **Pourquoi veut-on créer de toutes pièces un ghetto de résidents à faible revenu au sein du nouveau quartier Versailles, plutôt que de favoriser une mixité sociale ?**

En paraphrasant la recommandation 6 du Rapport final Halles d'Anjou de l'OCPM⁶, j'irais encore plus loin en posant la question suivante :

Ma question : **Pour éviter l'effet de ghetto, pourquoi ne pas répartir les logements sociaux dans plusieurs des bâtiments du projet ?**

3.3 La crise actuelle du logement affecte particulièrement les familles nombreuses à faible revenu.

Ma question : **Est-ce que le promoteur va prévoir un pourcentage élevé d'appartements comportant plusieurs chambres dans les aires consacrées à du logement social ? Quel sera le pourcentage prévu ?**

4. VIVRE DURANT LA PHASE 1

4.1 D'après le plan, la partie nord du projet sera construite et habitée durant la phase 1 laquelle s'étendra sur plusieurs années. Pendant ce temps, cette partie du projet sera enclavée. En se basant sur le diagramme de circulation de la phase 1, page 77, on comprend en effet qu'une grande partie de l'actuelle galerie marchande sera encore en exploitation et constituera un obstacle à la circulation vers la rue Sherbrooke Est jusqu'à la fin du projet.

Ma question : **Qu'est-ce qui sera offert aux résidents de la phase 1 pour désenclaver leur voisinage et leur permettre d'accéder de manière fluide, en auto ou en transport actif, à la rue Sherbrooke Est en attendant la fin du projet ?**

⁵https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation_fr/media/documents/mixite_sociale_habitation.pdf (voir pages 30-37)

⁶<https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/rapports/rapport-final-Les%20Halles%20d%26%23039%3BAnjou.pdf>, voir page 33

4.2 De plus, les habitants des immeubles de la phase 1 (page 75) ne bénéficieront pas d'une école pendant plusieurs années puisque cette dernière sera construite au cours de la phase 3.

Ma question : **A-t-on prévu où les enfants habitant les immeubles de la phase 1 pourront aller à l'école en attendant que l'école de l'ilot 6B soit construite ?**

5. CONCLUSION

J'espère que mes questions et mes commentaires pourront être utiles. Ils se veulent constructifs. En les rédigeant, j'ai voulu donner la priorité au quotidien des gens qui vivront dans ce nouveau quartier plein de promesses.

6. REMERCIEMENTS

Je remercie M. Brian Smith de m'avoir signalé le concept de boucle énergétique.

Lucienne Jetté, 4 septembre 2024