

**Mémoire présenté
à l'Office de consultation publique de Montréal
dans le cadre de la consultation publique sur la Place Versailles**

Par Julien Lemay-Hardy, citoyen de Mercier—Hochelaga –Maisonneuve

Le bâtiment le plus vert est celui qui existe déjà.

Carl Elefante (2007)

Si un principe devrait guider les commissaires dans le cadre de cette consultation publique sur le projet de la Place Versailles est cette citation insérée en exergue de l'architecte Carl Elefante : « Le bâtiment le plus vert est celui qui existe déjà. » Lorsque j'ai pris connaissance du projet, j'ai été estomaqué de lire que les propriétaires comptaient, à terme, procéder à la démolition complète du centre commercial de la Place Versailles. Or, on ne peut pas affirmer que ce centre commercial est dans un piètre état qui nécessiterait sa destruction. Nombre de bâtiments dans l'arrondissement Mercier—Hochelaga-Maisonneuve sont à l'abandon et rien ne se passe avec ceux-ci. On peut penser au Cinéma Paradis, au bâtiment du fleuriste Dames d'Alcantara ou encore l'ancien restaurant La Dora pour ne nommer que ceux-là. On peut également penser à l'ancienne cour de voirie au coin des rues Hochelaga et Honoré-Beaugrand qui a été démolie, site sur lequel il n'y a eu qu'une seule construction depuis des années. La Place Versailles est bien entretenue et est très fréquentée. Si la fréquentation était insuffisante, la quasi-totalité des commerces serait fermée. Ce qui n'est pas le cas. N'oublions pas que la Place Versailles comporte aussi deux tours à bureaux. Ce n'est pas à négliger.

Après avoir assisté à la séance de questions-réponses qui s'est déroulée le 27 août dernier, j'ai pu constater qu'il n'y avait pas d'acceptabilité sociale concernant ce projet démesuré. J'ai même eu un certain malaise par rapport au fait que le chef de division – urbanisme à l'arrondissement, Carlos Accosta, ne pouvait répondre en toute transparence et objectivité. En effet, Monsieur Accosta se trouve à être un ancien attaché politique de Projet Montréal dans l'arrondissement Mercier—Hochelaga-Maisonneuve. (Projet Montréal perd son attaché politique dans MHM, CARON, Steve, 3 mai 2017, <https://journalmetro.com/local/mercier-hochelaga-maisonneuve/1131772/projet-montreal-perd-son-attache-politique-dans-mhm/>) Il y avait donc apparence de conflit d'intérêts selon moi puisque je ne vois pas comment Monsieur Accosta aurait pu aller à l'encontre du parti Projet Montréal dont est membre l'actuel maire d'arrondissement Pierre Lessard-Blais. Monsieur Pierre Lessard-Blais s'est exprimé favorablement par rapport au projet. Une déclaration à cet effet aurait été souhaitée, car je trouve que Monsieur Accosta manquait clairement d'impartialité dans ces interventions.

Concernant les dérogations accordées en ce qui a trait à la hauteur des bâtiments envisagés sur l'emplacement de la Place Versailles, il serait intéressant de savoir pourquoi les promoteurs du projet ont pu obtenir ces dérogations alors qu'un autre propriétaire dans l'arrondissement, Vincent Guzzo et le cinéma Paradis, n'a pu obtenir une telle dérogation alors

que « cela allait à l'encontre des propres règlements de l'arrondissement » (Cinéma Paradis : bras de fer entre l'arrondissement et Vincenzo Guzzo, GELPER, Naomie, 12 novembre 2019, <https://journalmetro.com/local/anjou/2397022/cinema-paradis-bras-de-fer-entre-larrondissement-et-vincenzo-guzzo/>) .

Si on exige que Monsieur Guzzo respecte les règlements de l'arrondissement, je ne vois pas pourquoi les promoteurs du projet de la Place Versailles pourrait obtenir lesdites dérogations concernant la hauteur. Les règlements en sont-ils pas en place pour être respectés? À quoi servent des règlements si les citoyens peuvent y déroger? Toujours concernant la hauteur des bâtiments envisagés, je trouve que la proposition de la Place Versailles ne respecte pas le cadre bâti dans ce secteur. Il serait tout à fait inconcevable de trouver à quelques mètres des tours de 25 étages des maisons unifamiliales.

La Place Versailles est bien plus qu'un centre commercial. C'est un lieu où on trouve une multitude de services comme la cour municipale, le centre de donneurs de sang Globule d'Héma-Québec, un centre de services de la SAAQ, des restaurants, une pharmacie, etc. Quelle est la garantie qu'ont les promoteurs que tous ces commerces vont continuer d'opérer? Quand on regarde les édifices à logements avec local commercial au rez-de-chaussée, bon nombre de ces locaux sont souvent vacants. En effet, pour plusieurs boutiques, l'achalandage est fort différent entre le fait d'avoir pignon sur rue que d'avoir un local dans un centre commercial linéaire intérieur. Ce n'est pas seulement un endroit où on retrouve des services, mais c'est également un lieu social. La Place Versailles constitue un des seuls emplacements où les gens de tous âges peuvent déambuler en toute sécurité l'hiver (au chaud et à l'abri des plaques de glace sur les trottoirs) et peuvent déambuler au frais lors des canicules de plus en plus fréquentes durant l'été. La Place Versailles constitue donc une halte-fraîcheur importante et les gens ont tendance à l'oublier. Ce n'est pas tout le monde qui bénéficie d'un climatiseur chez-soi. On ne pense pas non plus l'effet de chaleur qui pourrait se dégager de l'ajout d'air climatisé pour plus de 5000 unités.

Ainsi donc, l'arrondissement souhaite créer un centre-ville dans un lieu qui n'est pas le centre-ville. Et on peut également se demander pourquoi l'arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve n'a-t-il pas demandé au promoteur de céder davantage de terrains à la Ville? En effet, mis à part les deux parcs (qui seront peu fréquentés en période de grand froid et en pleine canicule), aucune infrastructure publique n'est ajoutée pour bénéficier à la population et pour desservir cet immense bassin de nouveaux résidents. On peut penser notamment à une

nouvelle bibliothèque, une maison de la culture ou encore à des infrastructures sportives publiques.

Avec ses fontaines, ses œuvres d'art, ses vitraux, ses luminaires, la Place Versailles constitue un lieu unique à Montréal et il serait inconcevable que ce bâtiment soit démolit alors qu'il est encore très fréquenté. Je ne comprends pas pourquoi le Ministère de la Culture et des Communications du Québec n'a pas émis de souhait pour préserver ce patrimoine important dans l'Est de Montréal en tant que premier centre d'achat couvert de Montréal. D'ailleurs, le promoteur est resté très vague sur ce qu'il entend conserver de l'actuelle Place Versailles de même que sur les nouveaux emplacements qui seraient choisis pour héberger les fontaines notamment. Il est à noter que ces fontaines sont installées à même le plancher, alors je vois difficilement comment seraient démenagées les fontaines. Et que ferait le promoteur du magnifique décor de Noël avec ses peluches animées qui ceinture le trône du Père Noël? Tant de questions, mais peu de réponses encore une fois.

Maintenant, je suis tout à fait d'accord que les vastes espaces de stationnement devraient être revalorisés. Cependant, cette revalorisation devrait respecter les règlements de l'arrondissement et faire des immeubles de logements d'une hauteur allant jusqu'à huit étages. Il y aurait assez d'espace pour faire un parc dans le cadre de ce projet. Je trouve également que le projet devrait être revu en intégrant le cadre bâti au projet. Ainsi, pourquoi le promoteur veut absolument démolir au complet la place Versailles? Pourquoi n'ajouterait-il pas des logements au-dessus de l'actuelle place Versailles tout en respectant les règlements de l'arrondissement? Concernant l'ajout d'une école, avons-nous les ressources humaines pour combler tous les postes qui y seraient disponibles? On fait face à chaque année à une pénurie d'enseignants... Et est-ce que cela est approprié que les enfants de cette future école joueront dans une cour d'école à proximité d'une ligne haute tension qui grésille en hiver et d'une autoroute fort achalandée?

De même, on parle d'ajouter plus de 5000 logements à l'emplacement de la Place Versailles. Bien qu'on fasse habiter des gens les uns sur les autres, est-ce que la rue Sherbrooke deviendra une rue à deux étages? Pas du tout. Actuellement, la rue Sherbrooke Est, à la hauteur de la Place Versailles est très achalandée en raison des diverses entrées et il n'est pas rare que des bouchons se forment. De plus, est-ce que la STM envisage d'augmenter ses services?

Actuellement, le métro est très achalandé en heure de pointe et il n'est pas rare que des usagers doivent laisser passer une rame complète de métro avant de pouvoir embarquer dans la prochaine voire la suivante. Aussi, rien dans la documentation présentée par la Place Versailles ne parle de l'accès aux soins de santé. Actuellement, l'hôpital Maisonneuve-Rosemont a une urgence qui est engorgée à toute heure du jour et de la nuit. Comment peut-on penser construire plus de 5000 unités dans l'Est de Montréal alors que nos services ne suffisent pas à la demande? Concernant l'hôtel envisagé sur le site, est-ce que la construction d'un hôtel est-elle vraiment nécessaire dans ce secteur de la ville de Montréal alors qu'il y a déjà l'auberge Royal Versailles à proximité et l'hôtel Universel dans une moindre mesure (en plus de celui annoncé dans le Parc olympique)? Je ne pense pas que cela soit pertinent de construire un hôtel dans ce secteur, surtout qu'il s'agit d'abord et avant tout d'un quartier résidentiel. On ne dispose d'ailleurs aucune donnée pour connaître l'achalandage prévu de ce futur hôtel.

Le promoteur avance également qu'un comité de bon voisinage serait mis sur pied. Cela est louable, mais encore faut-il que le promoteur agisse d'abord et avant tout en tant que bon voisin. Et pour cela, il devrait commencer par écouter les doléances des voisins riverains ainsi que les demandes et inquiétudes concernant le projet.

En conclusion, le projet de la Place Versailles devrait être revu au complet. Le promoteur devrait conserver le centre commercial linéaire, car il constitue un lieu important dans le quartier et qu'il regroupe une multitude de services au même endroit. Certes, le centre commercial pourrait faire l'objet d'une modernisation des espaces, mais il se devrait de garder son cachet unique avec ses fontaines, ses œuvres d'art, ses vitraux et ses luminaires. Un tunnel piétonnier entre la station Radisson et le centre commercial devrait voir le jour pour connecter directement la place Versailles au réseau du métro. Et pour revaloriser le site, le promoteur pourrait, tout en respectant les règlements de l'arrondissement, intégrer un complexe immobilier au-dessus de la Place Versailles considérant que « le bâtiment le plus vert est celui qui existe déjà » et dans les stationnements inutilisés de même qu'intégrer un parc dans le stationnement pour reverdir l'ensemble du site.