

IDENTIFICATION

Dossier # :1237562011

Unité administrative responsable :	Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Demander au conseil municipal d'adopter, en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (C-11.4), le Règlement autorisant la démolition du bâtiment situé au 7275, rue Sherbrooke Est, la construction, la transformation, l'occupation de bâtiments à des fins principalement résidentielles et commerciales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sur le lot numéro 4 636 559 du cadastre du Québec, bordé par les rues Sherbrooke Est, du Trianon, De Boucherville et Pierre-Corneille. Demander au conseil municipal de mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin qu'il tienne les assemblées publiques de consultation requises.

CONTENU

CONTEXTE

En moyenne, depuis 2015, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) enregistre une perte annuelle de 7 000 résidents dans ses échanges migratoires avec les régions environnantes. Face à ce défi, le concept de développement orienté vers les infrastructures de transit (Transit-Oriented Development, « TOD ») émerge comme un pilier essentiel pour préserver les terres agricoles, densifier la métropole, la rendre plus écologique et la préparer à relever les défis environnementaux. Le réseau de métro qui parcourt l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (l'arrondissement) constitue une opportunité d'orienter le développement immobilier autour de ses neuf stations. La proximité du transport collectif favorise la création d'espaces urbains de moyenne et haute densité, le développement d'une mixité d'usages résidentiels et commerciaux, l'aménagement de liens favorisant les déplacements à pied et à vélo et la création d'espaces publics de qualité.

Depuis 2020, l'arrondissement a élaboré une planification détaillée à l'échelle locale afin d'orienter le développement de l'aire TOD de la station de métro Radisson. La vision pour le secteur Radisson est d'aménager un milieu de vie mixte et inclusif, harmonieusement articulé autour d'un pôle intermodal renouvelé et distinctif pour l'Est de Montréal et doté d'espaces publics verdoyants et résilients.

En conformité avec cette vision, un projet est déposé en vertu de l'article 89, paragraphe 3 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, c.C-11.4), afin de transformer le centre commercial et aménager un nouveau quartier. Ce projet ambitieux repose sur la création d'un programme de développement polyvalent comprenant des résidences, des espaces de bureaux, un hôtel, des commerces et des équipements collectifs ainsi que l'aménagement d'une trame de rues et d'espaces publics (parcs et places).

Pour soutenir cette vision ambitieuse, des modifications au Plan d'urbanisme de Montréal sont envisagées afin d'augmenter la densité de construction sur le site (dossier en cours 1237562010).

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Sans objet.

DESCRIPTION

Le centre commercial de la Place Versailles est desservi par une station de métro (Radisson) et deux terminus d'autobus desservant l'est de Montréal, Laval, la Rive-Nord et la Rive-Sud de Montréal, à la confluence de l'Autoroute 25 et de la rue Sherbrooke Est, à quelques minutes du tunnel Louis-H. Lafontaine. Plus précisément, le site est délimité au nord par la rue Pierre-Corneille, au sud par la rue Sherbrooke Est, à l'ouest par la rue du Trianon et à l'est par la rue De Boucherville (voie de service pour l'Autoroute 25).

Par le passé, cette position géographique assurait à la Place Versailles une grande accessibilité à l'échelle régionale, débordant du territoire de l'île de Montréal. Au cours des années, la vocation régionale de ce centre commercial s'est toutefois effritée. Le projet de transformation du centre commercial permettra d'amorcer la vision de l'arrondissement pour le secteur Radisson.

Le présent projet vise à encadrer le redéveloppement d'un site de près de 17 hectares occupé présentement par le centre commercial de la Place Versailles, et ce, par un règlement adopté en vertu de l'article 89, paragraphe 3 de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, c. C-11.4).

Immeuble visé

Le site visé est composé du lot 4 636 559 du cadastre du Québec et a une superficie de 168 173,9 m². Il est limitrophe à des infrastructures routières importantes, soit l'Autoroute A-25 et la rue Sherbrooke Est. Cette dernière est caractérisée par une activité commerciale dynamique et diversifiée et par la présence de plusieurs institutions et bureaux. Les rues du Trianon et Pierre-Corneille viennent encadrer le lot aux limites ouest et nord. À l'intérieur de ce territoire se côtoient des secteurs résidentiels et des secteurs commerciaux. Ce site offre un important potentiel de requalification et de densification puisqu'il est situé à proximité d'infrastructures de transports en commun structurants, soit le métro via la station Radisson et les deux terminus d'autobus desservant l'est de Montréal, Laval, la Rive-Nord et la Rive-Sud de Montréal.

Inauguré en 1963 et considéré comme le premier centre commercial couvert à Montréal, le complexe commercial compte aujourd'hui plus de 225 magasins et services variés, mais n'occupe qu'environ 37 % du site pour une densité d'environ 0,5. Plus précisément, le centre commercial est composé de plusieurs volumes de grands gabarits, tous accolés les uns aux autres, qui forment un ensemble hétérogène et discontinu. Les bâtiments présentent une architecture typique de centre commercial, en briques, et de basse densité (un à deux étages), avec peu d'ouvertures en façades. Deux d'entre eux se démarquent par leur hauteur et leur matérialité. Un premier bâtiment en mur rideau, situé au sud-est, qui abrite quatre étages de bureaux à louer et un second bâtiment en béton de cinq étages, situé sur la rue du Trianon. Ainsi, pratiquement aucune continuité du front bâti n'est assurée le long des rues principales.

Plusieurs accès se trouvent le long des différentes façades. Ces dernières accueillent des quais de chargement à différents endroits. Des affiches assez imposantes, typiques des commerces de « centre d'achat » sont également visibles en façade.

Les aires de stationnement extérieures, présentes le long des rues Boucherville, Pierre-Corneille et Sherbrooke Est, constituent plus de la moitié de la surface du site et représentent environ 4 000 places. Le site ne comporte presque aucun aménagement paysager, mis à part de minces bandes plantées en bordure des rues De Boucherville, Sherbrooke Est et Pierre-Corneille.

Description du projet proposé

Les grandes lignes du projet consistent à démolir graduellement, par phases, le centre commercial pour y créer un cadre de vie urbain attractif et accueillant se déclinant en plusieurs principes de conception. L'aménagement des lieux générera une attractivité à l'échelle locale pour certains, régionale pour d'autres, mais il atténuera l'effet d'îlot de chaleur et le ruissellement des eaux dû à l'imperméabilité des sols. Ainsi, les rues, les places et parcs publics, de même que les rez-de-chaussée feront partie d'un ensemble paysager cohérent et harmonieux où la végétation sera mise de l'avant, et ce, dans un souci de transition écologique.

Présentement occupé que par un centre commercial, il est souhaité de redévelopper le site en plusieurs phases, de lotir le terrain, de réaliser une trame de rues et d'y construire plusieurs bâtiments afin de densifier le site pour créer un nouveau quartier. Il est également souhaité d'autoriser l'usage habitation et les équipements collectifs afin de créer une mixité d'usages sur l'ensemble du territoire.

Plus précisément, le projet prévoit la démolition graduelle du centre commercial afin d'y construire, sous différentes phases, des immeubles à vocation mixte (résidentielle et commerciale), des espaces publics et même une école. Le projet propose une hauteur variant de 2 à 25 étages, inclut environ 5000 unités d'habitation, environ 48 000 m² de superficie commerciale et environ 4 500 m² destinés à un équipement collectif. Enfin, une superficie équivalente à 10 % de la superficie du site, soit environ 15 800 m², sera cédée afin d'y aménager des parcs.

Le taux d'implantation proposé sur l'ensemble du site est de 47 % et la densité oscille autour de 4,2.

Le site sera traversé par une série de parcs et d'une place civique privée reliant la rue Pierre-Corneille à la rue Sherbrooke Est.

Sur le plan volumétrique, le cadre bâti a été travaillé afin de proposer un maximum de densité au cœur du projet et aux abords des parcs et se lier au contexte existant en périphérie du site. Dans l'ensemble du projet, on retrouve une hauteur de 8 étages sur laquelle viennent s'implanter des éléments plus hauts à 14, 16 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 six étages à cet endroit.

Des volumes d'une hauteur de 22 et 25 étages se retrouvent de part et d'autre du projet. Ils assurent un signal auprès des quartiers au nord du projet, de l'intersection de la rue Sherbrooke Est et de la rue De Boucherville de même que de la station de métro Radisson.

Les basiliaires commerciaux, d'une hauteur de deux niveaux, permettent de contribuer à l'échelle humaine du projet tout en donnant une domesticité aux façades. Au-dessus des basiliaires commerciaux, il est proposé de construire des éléments en surhauteur afin d'y intégrer un usage résidentiel.

Les usages projetés sont mixtes dans l'objectif de constituer un milieu de vie complet. Leur

répartition crée une transition entre un pôle commercial de niveau régional, du côté de la rue Sherbrooke Est et de la station de métro Radisson, et un quartier résidentiel plus local, du côté nord, près de la rue Pierre-Corneille. La distinction entre ces deux entités est marquée par le désaxement des parcs 2 et 3 et de l'esplanade composée de la place publique et de la place civique privée.

Les espaces publics au cœur du projet ont pour vocation d'être entourés de façades commerciales et de devantures animées, par exemple, par des extensions de cafés-terrasses pour les commerces où cela pourrait s'appliquer.

Milieu d'insertion

Le contexte d'intervention est marqué par la présence d'une infrastructure routière importante, qui fractionne le secteur en deux parties (Mercier-Est et Mercier-Ouest), ainsi que par la rue Sherbrooke Est, caractérisée par une activité commerciale dynamique et diversifiée et la présence de plusieurs institutions et bureaux. Le site côtoie des secteurs dont l'usage et le mode d'implantation du bâti diffèrent :

- D'une part, on trouve un tissu urbain homogène et structuré sur une trame orthogonale nord/sud. Celui-ci est composé principalement d'îlots propres au caractère résidentiel du secteur, sur lesquels se dressent des maisons individuelles de un à deux étages avec jardin et, ponctuellement, un bâti plus dense accueillant des immeubles allant jusqu'à six étages.
- D'autre part, on note la présence d'un pôle commercial important, constitué par la Place Versailles (le site d'intervention) et les commerces voisins sur la rue Sherbrooke Est. Cette zone interrompt la trame orthogonale des zones résidentielles et laisse place à des îlots de tailles surdimensionnées et un bâti de grande échelle. Ainsi, le rayonnement de ce pôle a longtemps dépassé le territoire de l'arrondissement et formé un noyau de commerces considérable à Montréal.

Modification du Plan d'urbanisme

Le projet requiert des modifications au Plan d'urbanisme à l'égard des éléments suivants :

- Modification du nombre d'étages maximal de 8 étages à 25 étages;
- Modification du C.O.S. maximum de 4 à 6.

Dérogations du projet

Le projet de redéveloppement du site de la Place Versailles comporte certaines dérogations notamment :

Dérogation au Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeu et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055)

- Inclure l'engagement à céder dans le terme cession de terrain (article 11).

Dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) (Règlement d'urbanisme (01-275))

- Hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment (article 9)

Dans la majorité du projet, la hauteur proposée varie entre 12 et 16 étages. Toutefois, deux

des bâtiments agissant comme point de repère sont proposés sur le site. Ces derniers proposent une hauteur maximum de 25 étages et 115 m. La réglementation actuelle limite des constructions d'un hauteur de 8 étages et 30 m.

- Construction hors-toit (article 21)

Le projet prévoit l'installation d'équipements et de constructions au toit (par exemple, une terrasse, un garde-corps et une serre) du bâtiment, et ce, sans retrait exigé.

- Densité de construction (article 34)

La densité maximale prévue au projet est de 6, alors que la réglementation actuelle limite à 4. La densité sur l'ensemble du site sera d'environ 4,2.

- Taux d'implantation minimum et maximum (articles 40 et 43)

Le taux d'implantation minimum est retiré et le taux d'implantation maximal autorisé est de 80 %. À terme, le projet propose un taux d'implantation sur l'ensemble du territoire d'environ 47 %. Cette dérogation est anticipée pour les nouvelles constructions qui seront construites en phases. Les taux d'implantation les plus élevés sont prescrits dans les secteurs à vocation régionale.

- Alignement de construction et marges (articles 50 à 70)

Les dispositions relatives à l'alignement de construction ne s'appliquent pas. Une marge avant d'un minimum de 6 m est exigée afin de favoriser la plantation d'arbres en cour avant.

- Apparence du bâtiment (articles 81 et 87)

Les nouvelles construction pourront déroger au pourcentage minimal de maçonnerie exigé sur une façade et au pourcentage maximal autorisé pour des ouvertures d'une façade.

- Toit végétalisé d'un bâtiment et verdissement des terrains (articles 88.1.1, 387.2.1, 387.2.1.1, 387.4 et 387.2.10)

Les normes d'implantation d'un toit végétalisé ou du verdissement des terrains seront encadrées par un facteur de résilience climatique (FRC) en fonction des secteurs. Le FRC a été modulé afin de mieux correspondre aux différentes vocations des secteurs (0,60 pour un bâtiment situé dans un secteur à portée locale et 0,35 pour un bâtiment résidentiel-commercial situé dans un secteur à vocation régionale. Cette évaluation permet de donner une plus grande flexibilité d'aménagement des terrains.

- Usages autorisés (article 124)

En plus de l'usage commercial autorisé par le Règlement d'urbanisme (01-275), les usages suivants seront autorisés sur l'ensemble du site :

1° habitation de 36 logements et plus, sauf dans les secteurs 10 et 11;

2° les usages de la famille équipements collectifs et institutionnels sauf ceux de la catégorie E.7.

- Superficie d'un usage (articles 158 et 162)

La superficie de plancher pour des usages commerciaux est limitée dans certains secteurs.

- Emplacement d'un usage (articles 172 et 206)

Dans l'optique d'obtenir également une mixité verticale des usages, il est possible que des commerces s'établissent au même niveau qu'un logement sous certaines conditions.

- Abattage d'arbres (articles 381 et 384)

Afin de permettre l'abattage des arbres selon certaines dispositions.

- Emplacement et dimensions des cafés-terrasses (articles 413.11 et 413.13)

La superficie des cafés-terrasses a été augmentée dans certains secteurs et les emplacements ont été modifiés afin de faciliter l'installation des cafés-terrasses.

- Aménagement d'un écran tampon (article 543)

Afin d'assurer une gestion des nuisances avec l'Autoroute 25, un écran tampon devra être aménagé près de la rue De Boucherville.

- Le nombre d'unités de stationnement maximal (articles 561 et 563.1)

Dans une optique de desserte régionale, le site doit conserver un certain ratio de stationnements. Ainsi, le ratio de stationnements maximal pour un usage commercial n'est pas réduit de moitié, et ce, malgré sa proximité à une station de métro.

Dérogation au Règlement sur lotissement (RCA04-27003)

- Autoriser une opération cadastrale en dérogation aux paragraphes 3°, 4°, 5° et 6° de l'article 10.
- Largeur des emprises de certaines nouvelles rues est plus étroite que le minimum exigé au règlement (article 32).

JUSTIFICATION

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) est favorable au présent projet pour les raisons suivantes :

- Le projet répond aux objectifs de densification du secteur préconisé par le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD) ainsi que par le Plan d'urbanisme (PU);
- Le projet contribue à la construction sur site de logements sociaux, abordables et familiaux;
- Le projet propose une mixité de fonctions en intégrant des composantes commerciales et des espaces à caractère collectif et communautaire à un projet résidentiel;
- Le projet prévoit la cession des terrains afin d'y aménager trois parcs;
- Le projet prévoit l'aménagement d'une trame de rues, de sentiers piétons/cyclistes, connectés à un réseau plus large en planification;
- Le projet prévoit l'aménagement d'espaces extérieurs et de parcours piétons contribuant à l'animation et à l'appropriation des lieux par les citoyennes et les citoyens;
- Le projet intègre des éléments constituant une plus value substantielle sur le plan environnemental (verdissement, canopée, rétention des eaux, etc.);
- Le projet propose des mesures d'atténuation des nuisances afin de développer un milieu de vie agréable pour tous;
- Le bâtiment à démolir ne présente pas de caractéristiques architecturales significatives. Des garanties financières seront déposées lors de la destruction du bâtiment commercial.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Sans objet.

MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques et des engagements en accessibilité universelle.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Construction de près de 5 000 nouveaux logements et d'environ 48 000 m² de superficie commerciale;

- Cessions de trois terrains afin d'y créer trois parcs municipaux d'une superficie totalisant 15 800 m²;
- Environ 4 500 m² de superficie destinés à un équipement collectif (école primaire).

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

Sans objet.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Sans objet.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Conseil d'arrondissement (CA) - Demande au conseil municipal d'adopter le règlement;

- Conseil municipal (CM) - Avis de motion et adoption du projet du règlement;
- Office de consultation publique de Montréal (OCPM) - Assemblée publique de consultation;
- Conseil municipal (CM) - Adoption du règlement;
- Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec (CMQ) un avis sur la conformité du Règlement au Schéma d'aménagement;
- Entrée en vigueur du Règlement à l'expiration du délai de 30 jours pour faire une demande à la CMQ ou après la décision rendue par la CMQ.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite des vérifications effectuées, la signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Gabriel CHAINEY
Conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Carlos ACOSTA
Chef de division - Division de l'urbanisme

Le : 2024-05-01

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Pierre-Paul SAVIGNAC
Directeur - Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises