

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1237562010**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil municipal
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demander au conseil municipal d'adopter le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) afin d'ajouter un nouveau secteur numéro 14-T4 apparaissant sur la carte intitulée « La densité de construction » sur un emplacement situé à l'angle nord-est des rues Sherbrooke Est et du Trianon. 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 concernant le site de la Place Versailles en vertu de l'article 89, paragraphe 3 de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (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, des équipements collectifs ainsi que l'aménagement d'une trame de rues et d'espaces publics (parcs et places).

**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, 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 de réaliser la vision de l'arrondissement pour le secteur Radisson. Une modification des paramètres de densité de construction au Plan d'urbanisme de Montréal est requise afin de permettre la réalisation de ce projet.

### Modifications au Plan d'urbanisme

#### Situation actuelle

Actuellement, la carte 3.1.2 du Plan d'urbanisme prévoit le secteur de densité de construction suivant pour le territoire :

Type de secteur de densité : 14-T2

Nombre d'étages : 2 à 8

C.O.S. maximum : 4

Taux d'implantation au sol : moyen

#### Modifications proposées

- La carte 3.1.2 du chapitre 3 de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée « La densité de construction » est modifiée à l'égard du territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve par l'ajout du nouveau secteur de densité « 14-T4 » pour le lot situé entre les rues Sherbrooke Est, Pierre-Corneille, du Trianon et De Boucherville, le tout tel qu'illustré à l'annexe 1. Les caractéristiques du secteur « 14-T4 » sont les suivantes :
  - « Secteur 14-T4 :  
bâti de un à vingt-cinq étages hors-sol;  
C.O.S. maximal : 6,0. »
- L'extrait de la carte 3.1.2 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulé « La densité de construction » est modifié à l'égard du territoire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve par l'ajout du nouveau secteur de densité « 14-T4 » pour le lot situé entre les rues Sherbrooke Est, Pierre-Corneille, du Trianon et De Boucherville, le tout tel qu'illustré à l'annexe 1;
- La section 14.5 du chapitre 14 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée par l'ajout du secteur de densité suivant :
  - « Secteur 14-T4 :  
bâti de un à vingt-cinq étages hors-sol;  
C.O.S. maximal : 6,0. »

### ***Règlement pour une métropole mixte***

Le Plan d'urbanisme prévoit que des exigences additionnelles en matière de logements abordables s'appliqueront progressivement dans certains secteurs, en lien avec les nouvelles

possibilités de densification résidentielle qu'il offrira. Conformément à cette orientation et dans la continuité des balises formulées dans le sommaire décisionnel 1207252001, une modification du Règlement pour une métropole mixte (20-041) sera recommandée au conseil municipal concurremment à l'adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme dont il est question dans le présent sommaire décisionnel. Cette modification du Règlement 20-041 visera l'ajout de zones de logements abordables sur les lots où la modification au Plan d'urbanisme permet d'augmenter la superficie constructible résidentielle. Là où cette augmentation se situe dans un intervalle de 20 % à 40 %, les balises prévoient une zone de logements abordables 1 (exigence de 10 %). Là où cette augmentation dépasse 40 % ou qu'un changement d'affectation du sol autorise nouvellement une composante résidentielle, les balises prévoient une zone de logements abordables 2 (exigence de 20 %). La modification du Règlement pour une métropole mixte (20-041) fera l'objet d'une décision distincte du conseil municipal.

## **JUSTIFICATION**

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à ce projet de modification au Plan d'urbanisme pour les raisons suivantes :

- Le projet met en oeuvre les principes et les orientations énoncés dans les plans et politiques en vigueur à la Ville de Montréal;
- Le projet permettra l'aménagement d'une trame urbaine accordant une priorité aux déplacements actifs (piétons, cyclistes, etc.) et l'aménagement d'espaces publics de qualité;
- Le projet trace la voie vers le développement d'une métropole plus dense, plus écologique et prête à faire face aux défis environnementaux.

Par ailleurs, ce projet de développement sera encadré par une procédure d'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (C-11.4)*. Ce règlement prévoit notamment :

- La démolition graduelle du centre commercial;
- Une augmentation significative de la superficie des espaces verts et la plantation de nombreux arbres, arbustes et massifs de vivaces sur le site. Le site actuel représente un important îlot de chaleur, étant construit ou aménagé en quasi-totalité pour des fins de stationnement;
- Plusieurs des unités de logements qui seront construites sont propices à accueillir une famille;
- L'aménagement d'aires de stationnement toutes intérieures, à l'exception de celles mises en place pour des fins de débarcadères.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Sans objet.

## **MONTRÉAL 2030**

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

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

Sans les modifications réglementaires du Plan d'urbanisme, le projet de redéveloppement sur le site de la Place Versailles (article 89, paragraphe 3 en vertu de la *Charte de la Ville*) ne pourra être conforme.

## **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;
- Assemblée publique de consultation - Office de consultation publique de Montréal (OCPM);
- 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**

Les procédures de modification au Plan d'urbanisme sont conformes à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

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**

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Sylvain THÉRIAULT, Service de l'habitation  
Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Caroline LÉPINE, 6 mai 2024

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2024-05-01

Gabriel CHAINEY  
Conseiller en aménagement

Carlos ACOSTA  
Chef de division - Division de l'urbanisme

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

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