



PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE POUR LE REDÉVELOPPEMENT DU CENTRE D'ACHAT | DOCUMENT DE PROJET
PLACE VERSAILLES INC.

DÉPÔT À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL - ARTICLE 89
ADDENDA - DOCUMENT DE PROJET FINAL - AOÛT 2024

PROVENCHER_ROY

ADDENDA

Suite au dépôt en juillet 2024 du document de projet préliminaire présentant le plan d'ensemble du réaménagement de la Place Versailles, l'équipe de projet a souhaité apporter un complément d'information au rapport final déposé en août 2024.

Le dernier document déposé présente des modifications à l'introduction (page 3) et comporte une nouvelle section «Démarche et évolution du projet» (pages 19 à 24).

Les pages modifiées sont présentes à la suite de ce document.

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS APPORTÉES

Dans l'introduction du document, l'avant-propos ainsi que la présentation de l'équipe du projet ont été retravaillés. L'objectif de ces modifications est de faciliter la compréhension du contexte de la démarche et du processus de planification. L'ajout de la présentation de l'équipe du projet permet de mieux identifier les rôles des firmes accompagnant la Place Versailles dans le réaménagement du site.

Dans la poursuite de ces intentions de clarification du contexte, l'ajout de la section «Démarche et évolution du projet» permet de comprendre les étapes de la démarche, depuis la planification détaillée de l'aire TOD Radisson jusqu'au processus d'article 89. La description met en lueur les différentes instances rencontrées lors de la démarche. Cette section met également de l'avant la concertation avec la population et les acteurs clés du projet. Enfin, les trois plans présentés permettent de retracer l'historique de l'évolution des plans soumis aux instances.

A

**PAGES MODIFIÉES DEPUIS
LE DÉPÔT PRÉLIMINAIRE**

INTRODUCTION

AVANT-PROPOS

Provencher Roy et BC2 ont été mandatés par les propriétaires de la Place Versailles afin de les seconder dans leurs démarches auprès de la Ville de Montréal, et plus particulièrement l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, dans le cadre de la planification d'ensemble d'un territoire de près de 17 hectares occupé par le centre commercial Place Versailles inauguré en 1963. L'objectif est de convertir le site à l'étude en un secteur offrant une mixité d'usages (résidentiel, commercial, institutionnel, etc.). Cette planification implique le développement d'une trame viaire sur le territoire, l'aménagement d'espaces publics (parcs et places) et d'infrastructures collectives (école...), le tout répondant aux besoins de la Ville, des développeurs et de la population.

Au-delà de la requalification de ce site stratégique, directement connecté à une station du métro, la démarche implique des changements règlementaires importants. Le projet vise notamment à proposer des bâtiments pouvant atteindre, pour certains, jusqu'à 25 étages, alors que la réglementation en vigueur n'en permet tout au plus que huit. Il en est de même pour la densité qui passerait d'un indice de 4,0 à 6,0.

Un avant-projet de redéveloppement de la Place Versailles avait été initié en 2021 dans le cadre de la planification détaillée du secteur élargi comprenant notamment les terrains commerciaux et publics situés au sud de la rue Sherbrooke Est. L'objectif de la Ville de Montréal était alors d'entamer une procédure d'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Radisson. Toutefois, ce processus a finalement été abandonné pour se concentrer sur le site du centre commercial. À la suite de cette décision, le projet a évolué afin de répondre aux commentaires des différentes instances consultées, dont le Comité Jacques-Viger (CJV), s'inscrivant désormais dans une démarche d'adoption d'une résolution en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Le Comité ayant émis des commentaires supplémentaires, ceux-ci ont été pris en considération pour permettre une présentation finale le 1er décembre 2023. Après plusieurs présentations supplémentaires auprès du CJV, en 2023, et de recommandations de la part de la Ville, le dossier a été présenté au comité consultatif d'urbanisme (CCU) et au conseil d'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à l'hiver et au printemps 2024. C'est à l'issue de ce cheminement que ce dernier a demandé au conseil municipal d'adopter une première mouture des règlements modifiant le plan d'urbanisme et le cadre règlementaire spécifique à la Place Versailles, et de mandater également l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin de tenir les consultations publiques requises. L'équipe du projet a aussi mené plusieurs activités de consultation en amont, notamment auprès de parties prenantes, des voisins immédiats du site, et de la population de l'arrondissement à l'occasion de soirées portes ouvertes.

ÉQUIPE DU PROJET



Place Versailles inc. est le gestionnaire et opérateur du centre commercial du même nom. Avec les années, l'entreprise a su développer une relation d'affaires avec ses locataires, dont certaines bannières commerciales reconnues, ce qui la positionne avantageusement pour assurer la transition commerciale du projet.

PROVENCHER_ROY

Provencher_Roy est une pratique d'architecture canadienne primée reconnue pour son exigence envers la qualité, de la conception à l'exécution, et pour son engagement de longue date dans le développement durable. L'approche de la firme est issue d'une réflexion responsable et transdisciplinaire liant architecture, design urbain et urbanisme, design intérieur et paysage.

Son organisation, sous forme de studios à taille humaine, laisse aux différentes équipes une flexibilité propice à la créativité, l'échange et l'esprit d'analyse, afin que toujours prime l'excellence de l'idée. S'appuyant sur un atelier uni, la relève de Provencher_Roy continue de partager la vision initiale des fondateurs, soit celle de toujours s'engager dans une intervention responsable, en faveur du développement d'espaces générateurs d'expériences et de mieux-être collectif.

Provencher_Roy produit des espaces qui favorisent les échanges, les liens, les rencontres ; des espaces qui incitent au partage, à l'écoute, à la collaboration ; des espaces qui encouragent à apprendre, à se questionner, à progresser.

Pour ce projet, Provencher_Roy a pris en charge la conception du plan d'ensemble, le développement de ses composantes, ainsi que la coordination avec les divers consultants en ingénierie.

BC2

BC2 est une firme-conseil qui offre des services principalement en urbanisme, design urbain et architecture de paysage. Ses experts en urbanisme proposent un service à échelle humaine, ambitieux et responsable basé sur une expertise en réglementation urbaine. La mise sur pied de projets novateurs, complexes et stimulants est notamment rendue possible grâce à la branche d'expertise de l'équipe d'accompagnement.

Par ses connaissances approfondies du milieu et des différents acteurs, BC2 accompagne des clients du secteur privé dans la prise de décisions éclairées dès les premières étapes d'un projet, et ce, jusqu'à ce qu'il soit complété. À travers les mandats qui lui sont confiés, l'équipe assure la durabilité d'un projet, contribue à renforcer son impact et participe à la valorisation du milieu qui l'entoure.

Dans le présent dossier, BC2 a la responsabilité de coordonner l'ensemble des démarches auprès de la Ville de Montréal, soit principalement les changements règlementaires à être adoptés dans le cadre de l'adoption prochaine des règlements visés par l'Article 89.

DÉMARCHES ET ÉVOLUTION DU PROJET

NÉGOCIATIONS MUNICIPALES

Il est important de rappeler que la vision de redéveloppement qui est présentée aujourd'hui est le fruit d'un long processus, non seulement d'exploration conceptuelle et programmatique, mais aussi et surtout d'échanges et de dialogue entre les propriétaires, leurs consultants et les autorités municipales concernées.

Planification détaillée du secteur Radisson

À l'automne 2021, l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a lancé une démarche afin de définir une vision d'aménagement pour le secteur Radisson, lequel était déjà voué à se transformer graduellement avec notamment la présence de plusieurs centres commerciaux matures, répondant à des principes d'aménagement de plus en plus remis en question. L'objectif était d'effectuer une planification détaillée pour le territoire délimité par la rue du Trianon à l'ouest, la rue Pierre-Corneille au nord, le corridor de l'autoroute 25 à l'est et la rue Joseph-Daoust au sud. Il comprenait le terrain de la Place Versailles, la station de métro Radisson, le stationnement incitatif de l'ARTM, quelques commerces de proximité (Maxi, SAQ...), une buanderie industrielle et le poste de transformation électrique d'Hydro-Québec. Des activités de consultation publique ont eu lieu à l'automne 2021, dont un sondage en ligne, une visite d'observation sur le site, ainsi qu'un atelier de travail avec les acteurs de la société civile, les organismes communautaires et les propriétaires fonciers.

C'est dans ce contexte que les propriétaires de la Place Versailles ont mandaté l'Atelier Robitaille Thiffault (RT) pour la réalisation d'une étude de potentiel de redéveloppement pour la propriété. Cette initiative avait principalement pour but d'approfondir la vision et les orientations issues de la démarche de planification et d'évaluer la faisabilité d'un repositionnement complet du centre commercial. L'Atelier RT a donc élaboré un plan d'aménagement d'ensemble pour le site entier.

À la demande de Place Versailles, la firme Provencher Roy a pris le relais à partir de février 2022 afin d'évaluer et de mettre à jour cette vision par le biais d'une vérification diligente de la faisabilité du plan d'ensemble élaboré par l'Atelier RT.

Le travail effectué dans le cadre des démarches devant mener normalement à l'adoption d'une planification détaillée a permis de mettre en lumière un certain nombre de modifications à apporter au plan d'urbanisme en vigueur. C'est pourquoi l'Arrondissement a soumis le projet au Comité Jacques Viger en avril 2022, pour avis préliminaire. À la suite de cette présentation et considérant que plusieurs des propriétés visées par le secteur de planification n'étaient pas en mode de redéveloppement et que des enjeux d'infrastructures publiques en lien avec le poste de transformation électrique et le stationnement incitatif de l'ARTM limitaient le potentiel d'intervention il a été décidé d'opter pour un outil de planification permettant une intégration complète du secteur dans le plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM) de la Ville de Montréal, ce dernier étant désormais en cours d'adoption.

Article 89

Considérant l'arrêt des démarches pour le projet de PPU et anticipant des délais importants avant l'entrée en vigueur du PUM, il a été décidé, de concert avec l'Arrondissement, les propriétaires de la Place Versailles et les professionnels, que le processus d'approbation du projet serait changé au profit d'une procédure en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Il permet la réalisation de certains types de projets, même s'ils dérogent à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement. Puisque le redéveloppement proposé vise une extension majeure du quartier existant comprenant plusieurs bâtiments résidentiels et commerciaux pour une superficie de plancher supérieure à 15 000 m², le tout situé à l'extérieur du centre des affaires, ce dernier peut être autorisé en vertu de l'article 89.

C'est alors qu'une série de rencontres avec la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve ont été tenues entre 2022 et 2024 afin d'en arriver à un concept général bonifié, consensuel et permettant d'enclencher véritablement une démarche légale. La reprise du plan de l'Atelier RT s'est faite en y intégrant des considérations additionnelles, tels que la gestion du bruit, des principes de développement durable accrus ou encore la relation avec la station de métro Radisson. La définition du programme et des besoins au regard de la fonctionnalité du site s'est également précisée au fil du mandat suivant les échanges entre intervenants.

C'est ainsi que le projet de redéveloppement, selon le processus d'approbation de l'article 89, a été présenté au CJV le 21 avril 2023. Le Comité ayant émis des commentaires supplémentaires, les concepteurs se sont replongés dans les assises conceptuelles définies par la firme RT afin de le bonifier, en vue d'une nouvelle présentation au CJV, le 1er décembre 2023. Le dossier étant suffisamment abouti, il a été ensuite présenté au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement le 12 mars et le 9 avril 2024, et au conseil d'arrondissement le 3 juin 2024. Lors de cette séance, il a été résolu de demander au conseil municipal d'adopter des règlements modifiant le plan d'urbanisme intégrant le nouveau cadre de planification et règlementaire du site et de mandater l'OCPM pour qu'il tienne les consultations publiques requises.

CONCERTATION AVEC LA POPULATION ET LES ACTEURS CLÉS

Afin d'intégrer rapidement la population au processus et ainsi permettre d'évaluer l'adhésion au projet, le promoteur a initié, cette année, avec l'appui d'un consultant spécialisé en participation publique – National – une campagne visant à consulter les citoyens et groupes d'intérêt du milieu. Au-delà d'une diffusion médiatique, c'est par la tenue de portes ouvertes qu'il a été finalement choisi de communiquer et de rejoindre le plus grand nombre en ciblant prioritairement les résidents du quartier et les usagers du centre commercial, et de répondre directement à leurs questionnements. Les voisins ont été informés de la tenue de cette activité par le biais d'une invitation distribuée par la poste, alors que la population générale a été informée via une annonce dans le journal local.

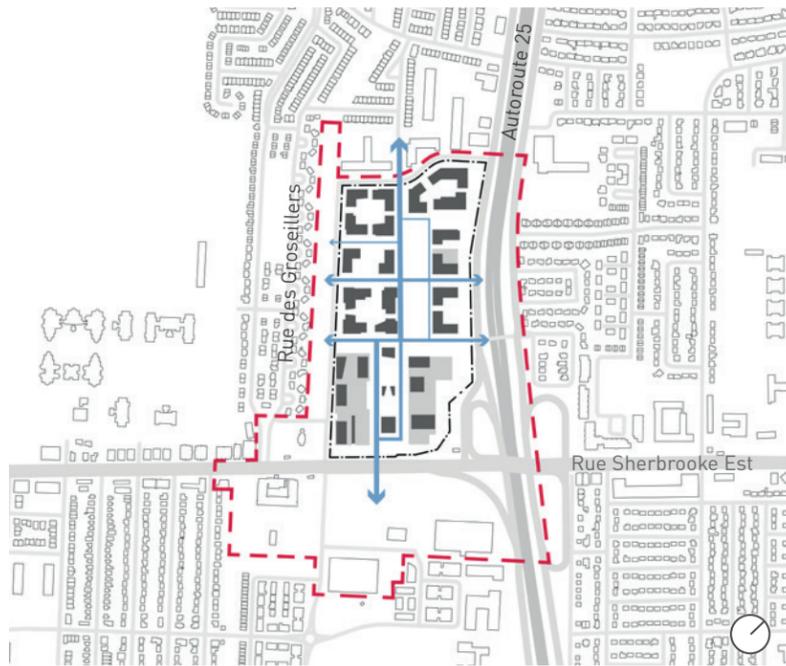
Durant deux soirées qui se sont déroulées les 17 et 18 juin derniers, un total de 170 citoyens se sont présentés. Une salle avait été réservée dans les locaux de la Place Versailles et une dizaine de panneaux avaient été préparés montrant des perspectives visuelles du projet ainsi que quelques plans clés pour l'illustrer (principes généraux, trame de rues, lotissement, forme urbaine, places et parcs, hauteurs, usages...). Ces deux soirées ont permis au représentant des propriétaires et à l'équipe de professionnels de discuter avec le voisinage, d'écouter leurs commentaires, préoccupations et intérêts envers le projet et de répondre aux questions.

DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ARCHITECTURAL

Comme mentionné, les propriétaires de la Place Versailles ont initié le projet de redéveloppement de la Place Versailles lorsque l'Arrondissement a annoncé sa volonté d'amorcer une démarche afin de définir une vision d'aménagement pour le secteur Radisson. À la suite du premier concept de développement élaboré par l'Atelier Robitaille Thiffault, l'équipe de Provencher Roy a retravaillé l'approche conceptuelle, permettant de peaufiner la structure générale du projet et de redistribuer graduellement les hauteurs proposées, et ce, afin de maximiser le potentiel de développement du site adjacent à la station de métro Radisson.

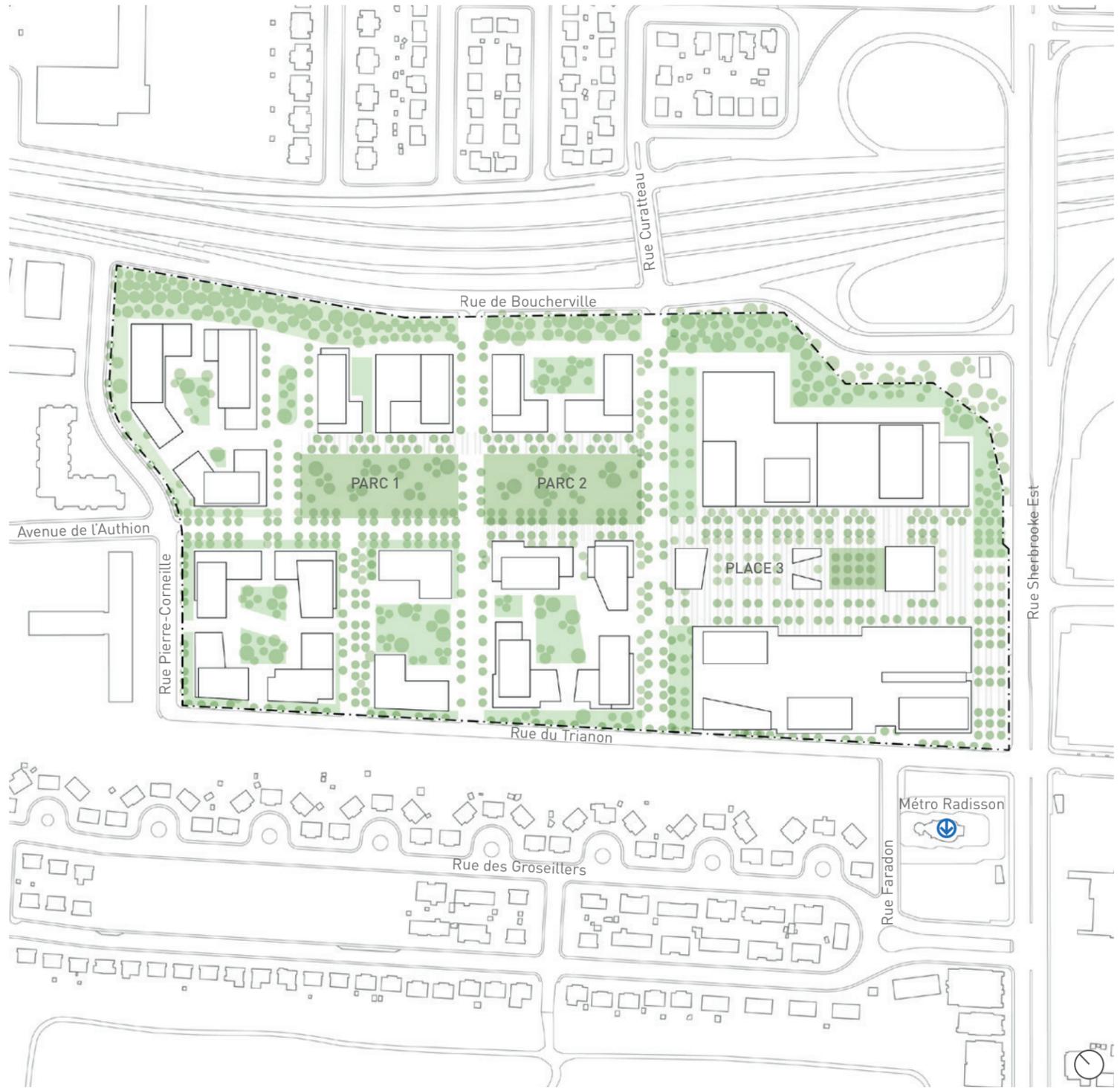


PLAN D'AMÉNAGEMENT INITIAL DE L'ATELIER ROBITAILLE THIFFAULT



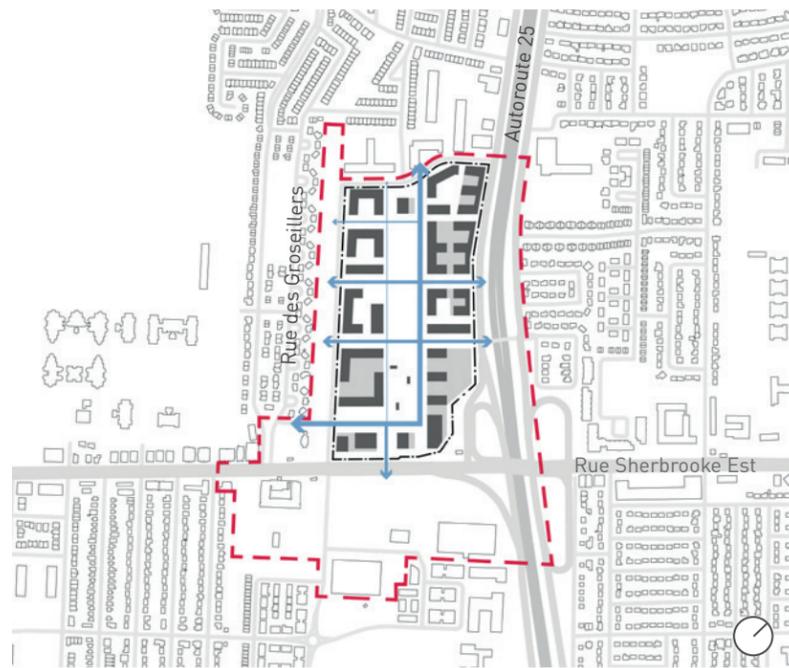
Plan d'ensemble inséré dans le secteur de planification détaillée de l'aire tod Radisson
Source: Provencher_Roy

-  LIMITES DU PÉRIMÈTRE DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE DE L'AIRES TOD RADISSON
-  LIMITE DU SITE DE LA PLACE VERSAILLES
-  AXES STRUCTURANT ET RUES



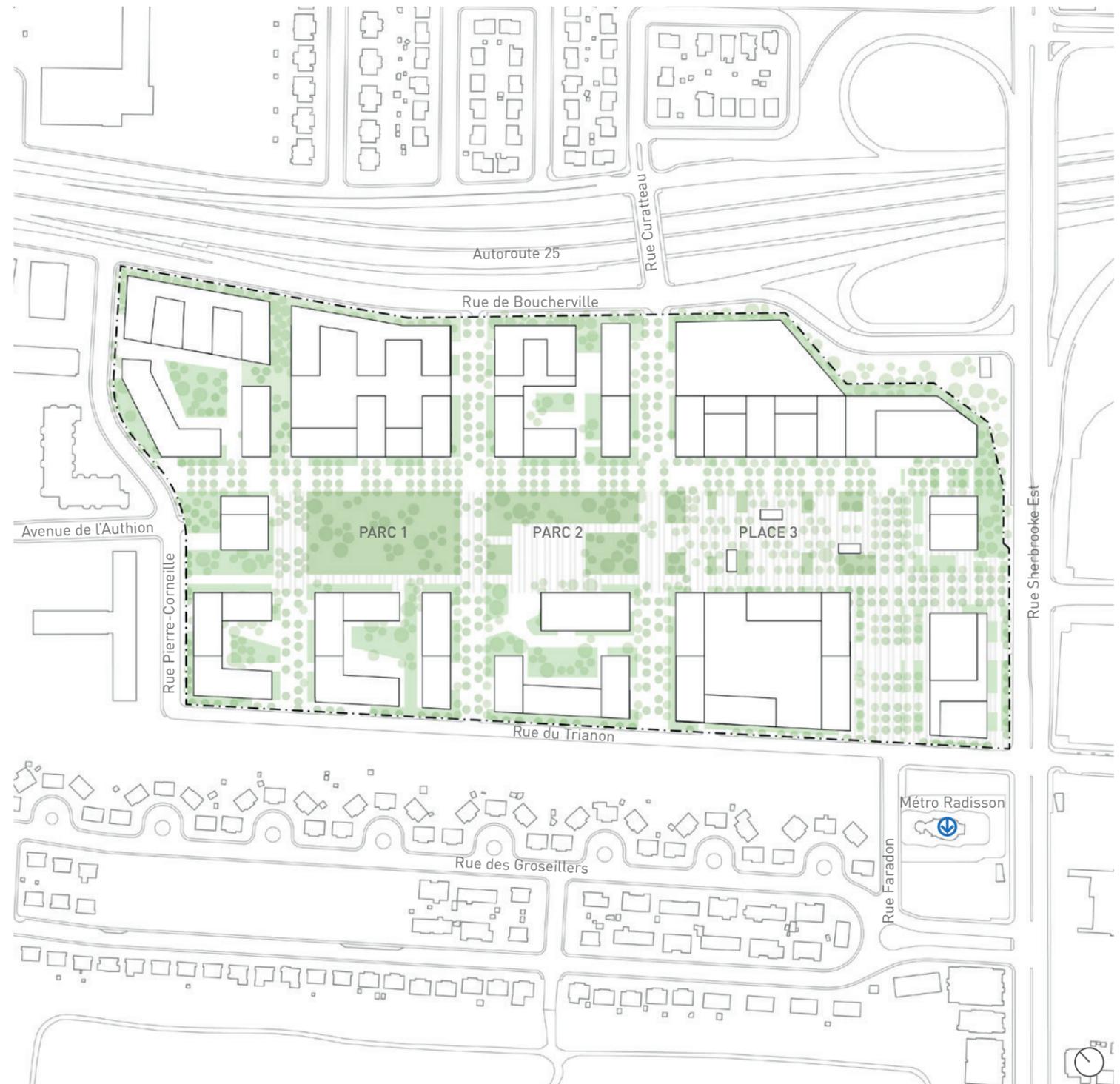
Plan d'ensemble
Source: Provencher_Roy

PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉPOSÉ AU CJV DU 21 AVRIL 2023



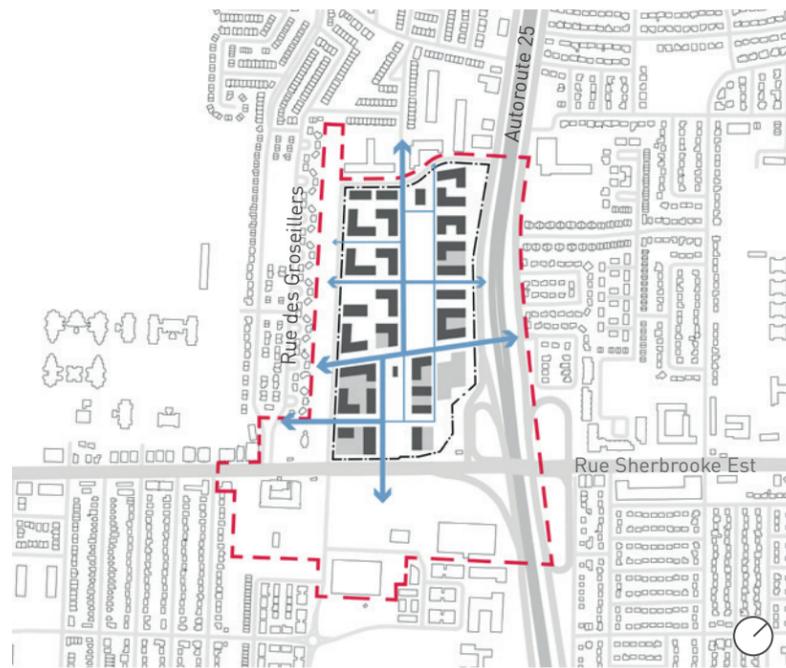
Plan d'ensemble inséré dans le secteur de planification détaillée de l'aire tod Radisson
Source: Provencher_Roy

-  LIMITES DU PÉRIMÈTRE DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE DE L'AIRE TOD RADISSON
-  LIMITE DU SITE DE LA PLACE VERSAILLES
-  AXES STRUCTURANT ET RUES



Plan d'ensemble
Source: Provencher_Roy

PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉPOSÉ AU CJV DU 1^{ER} DÉCEMBRE 2023



Plan d'ensemble inséré dans le secteur de planification détaillée de l'aire tod Radisson
Source: Provencher_Roy

-  LIMITES DU PÉRIMÈTRE DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE DE L'AIRE TOD RADISSON
-  LIMITE DU SITE DE LA PLACE VERSAILLES
-  AXES STRUCTURANT ET RUES



Plan d'ensemble
Source: Provencher_Roy