



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

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL | SÉANCE D'INFORMATION ET DE QUESTIONS-RÉPONSES

27 AOÛT 2024



# PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE

## PROPRIÉTAIRES



## ÉQUIPE DE PROJET

**PROVENCHER\_ROY**

DESIGN URBAIN ET ARCHITECTURE

**BC2**

URBANISME

N|A|T|I|O|N|A|L

RELATIONS AVEC LA COMMUNAUTÉ

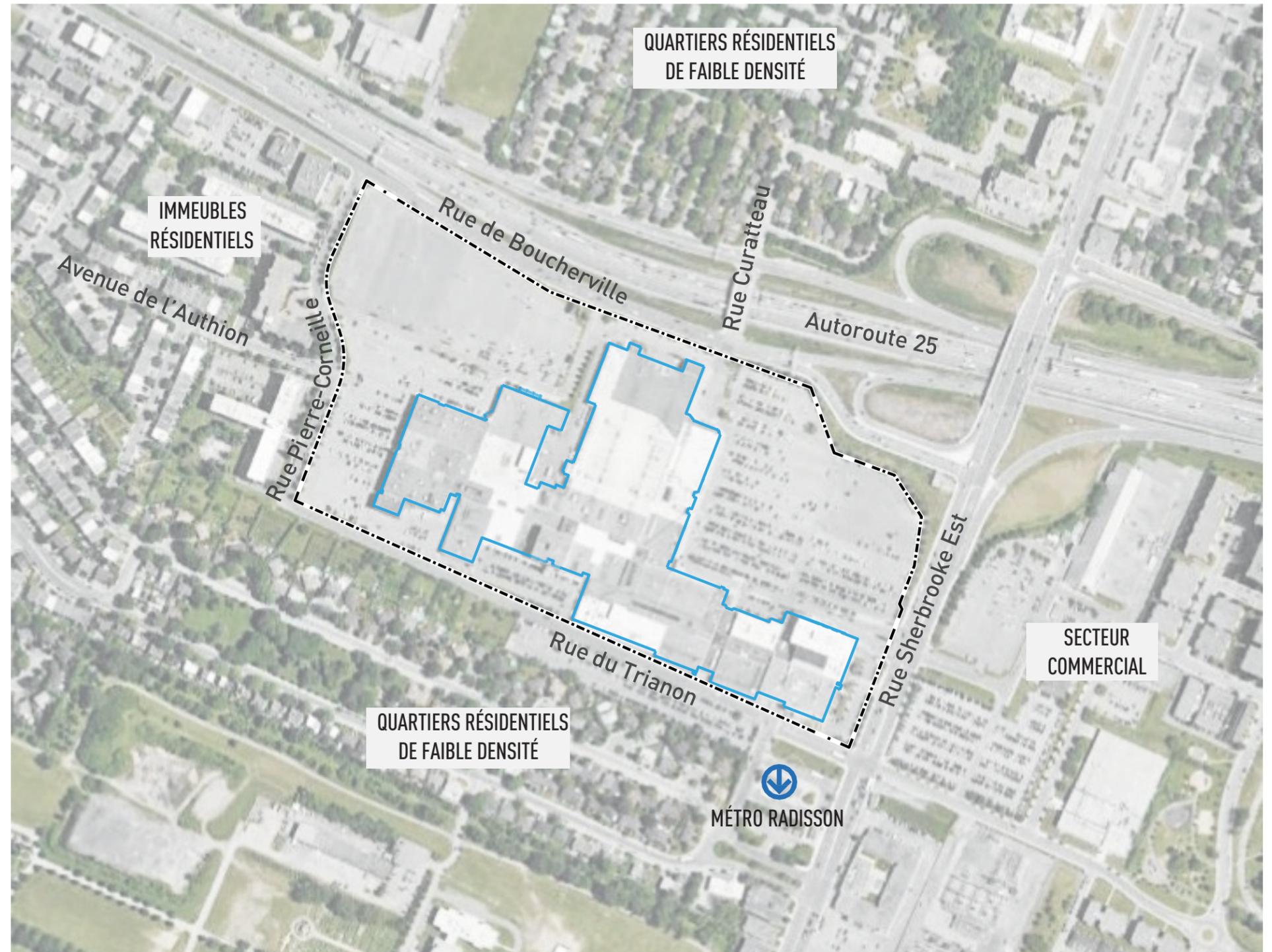
## CONSULTANTS EN INGÉNIERIE





## LE SITE ET SON CONTEXTE | CONTEXTE D'INTERVENTION

- Présence de l'autoroute 25 qui fractionne le secteur en deux parties
- Présence de quartiers résidentiels établis de basse densité de part et d'autre de l'autoroute 25
- Présence de conciergeries de 8 étages au nord de la rue Pierre-Corneille
- Secteur commercial le long de la rue Sherbrooke
- La Place Versailles représente un terrain de  $\pm 17$  hectares
- Construit en 1963, la Place Versailles est considérée comme le premier centre commercial couvert à Montréal.
- Composé de plusieurs volumes de grand gabarit, tous accolés les uns aux autres, qui forment un ensemble hétérogène et discontinu
- Comprend plus de 225 magasins et services variés
- Les aires de stationnement constituent plus de la moitié de la surface du site (plus de 3 220 places en incluant la propriété de la Place Versailles dans l'emprise Hydro-Québec).



Vue satellite du site à l'étude  
Source: Atelier Robitaille Thiffault - Page 6



# LE SITE ET SON CONTEXTE | PHOTOGRAPHIES HISTORIQUES



Enseigne sur la rue Sherbrooke Est - 1985



Façade d'origine du Miracle Mart - 1963



Hélicoptère de la Place Versailles



Les trois Grâces - 1966



Agrandissement pour la quincaillerie Pascal - 1969



Vue intérieur du centre

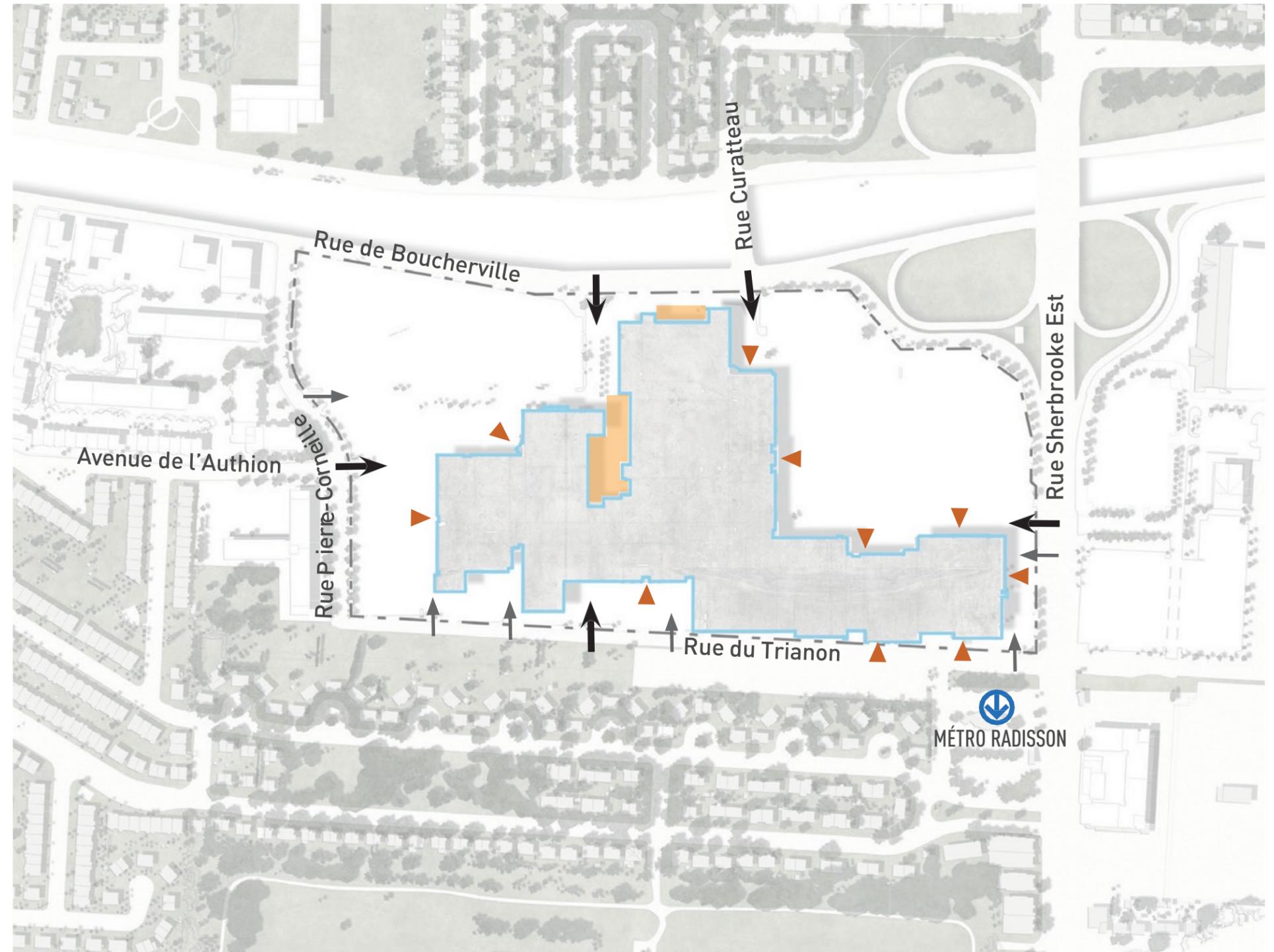


Sculpture Joie de Vivre - 1966

Source: *Étude Patrimoniale pour le Centre Commercial de la Place Versailles*, Luce Lafontaine Architectes, Octobre 2022

## LE SITE ET SON CONTEXTE | PLAN DES ACCÈS AU SITE

- Bordé de quatre rues, soit de Boucherville à l'est, Sherbrooke Est au sud, Trianon à l'ouest et Pierre-Corneille au nord
- Situé à proximité de l'autoroute 25 et du tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine, ce qui assure une grande accessibilité au niveau régional
- Directement adjacent à la station de métro Radisson
- Plusieurs lignes d'autobus desservent les alentours du site



- ➔ ACCÈS VÉHICULAIRES PRINCIPAUX
- ➔ ACCÈS VÉHICULAIRES SECONDAIRES
- ▶ ACCÈS AU BÂTIMENT
- AIRES DE LIVRAISON

Plan des accès au site

Source: Atelier Robitaille Thiffault - Page 9 - Annotations Provencher\_Roy

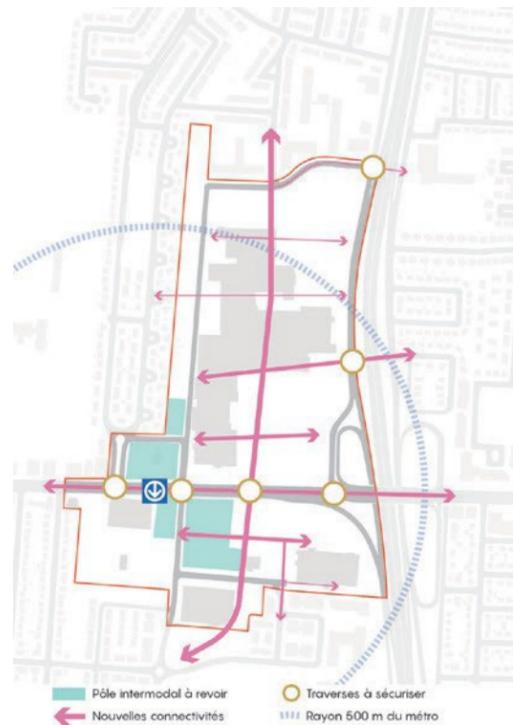


10 ORIENTATIONS



**ORIENTATION 1**  
Une forme urbaine renouvelée

- Déployer une nouvelle trame d'îlots plus petits
- Densifier le cadre bâti à l'aide de formes architecturales harmonieuses, diversifiées, résilientes et compactes
- Assurer l'encadrement des espaces publics structurants
- Améliorer les interfaces au domaine public
- Aménager des coeurs d'îlot verdoyants



**ORIENTATION 2**  
Une mobilité inclusive

- Revoir l'aménagement, la fonctionnalité et l'intégration urbaine du pôle intermodal
- Améliorer la connectivité et mettre en réseau le secteur Radisson avec les quartiers environnants à l'aide d'une nouvelle trame de voies publiques
- Améliorer la sécurité et la convivialité des déplacements actifs pour les plus vulnérables
- Atténuer le franchissement de barrières telles que l'A25 et la rue Sherbrooke



**ORIENTATION 3**  
Des espaces publics résilients

- Créer et mettre en relation un réseau de parcs et d'espaces verts diversifiés
- Aménager des espaces publics ouverts autour du pôle intermodal
- Créer des espaces publics innovants, performants et résilients face aux changements climatiques
- Réaménager les interfaces avec l'autoroute à l'aide d'une bande tampon paysagère



**ORIENTATION 4**  
Un quartier mixte, animé et inclusif

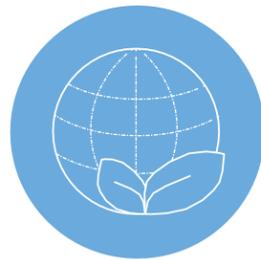
- Prévoir une mixité d'usages en intégrant des logements, des commerces et des services de proximité
- Prévoir l'intégration d'équipements communautaires, collectifs, institutionnels et culturels
- Privilégier l'intégration de logements abordables et de qualité
- Prévoir une diversité de vocations d'espaces publics (appropriation, animation, programmation)



## MIXITÉ

Un mode de vie urbain

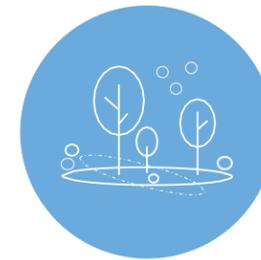
- Créer une mixité d'usages propice à la création d'un secteur économiquement dynamique et favorisant une vie de quartier répondant aux besoins de l'ensemble des habitants ;
- Composer un paysage urbain intéressant en privilégiant une architecture diversifiée, sensible à l'intégration dans son contexte et créant une animation de l'espace public ;
- Promouvoir une mixité sociale par la diversification de l'offre de logements, de leurs typologies et en diversifiant le bassin d'emploi de la Place Versailles ;
- Poursuivre la valeur sociale et l'usage de la Place Versailles comme un lieu de rassemblement, de festivité et à vocation commerciale.



## TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Un milieu de vie durable

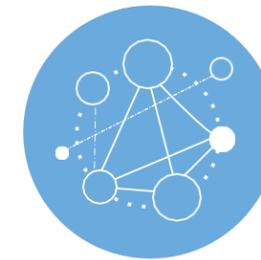
- Verdir le site de la Place Versailles pour réduire l'effet d'îlots de chaleur et contribuer à la gestion de l'eau sur le projet ;
- Densifier le milieu de vie et accueillir une complémentarité d'usages favorisant la marche, le transport collectif, et réduisant l'utilisation de la voiture ;
- Créer un milieu de vie inclusif en pensant les aménagements comme universellement accessibles ;
- Construire les nouveaux bâtiments en répondant aux derniers standards en matière d'efficacité énergétique.



## RENATURALISATION

Des espaces publics au cœur du projet

- Faire coexister un quartier dense avec des espaces publics mettant en avant la renaturation de la Place Versailles, à la fois dans les parcs, dans les rues et sur les lots privés ;
- Créer des lieux propices aux rassemblements, aux loisirs et au ressourcement ;
- Faire des espaces publics des lieux résilients aux aléas climatiques et contribuant activement aux écosystèmes urbains ;
- Instaurer une nouvelle biodiversité sur le site en créant des corridors verts continus se rattachant aux espaces verts existants.



## CONNECTIVITÉ

Une mobilité active et collective

- Penser les modes de déplacement comme complémentaires ;
- Favoriser la marche par la création d'un milieu sécuritaire, attractif, dense et à l'échelle humaine ;
- Bonifier l'offre en transport actif par le raccord et le prolongement des voies cyclables existantes ;
- Aménager l'espace public en créant une cohabitation sécuritaire des modes de déplacement.

# CONCEPT D'AMÉNAGEMENT



1. AXES STRUCTURANTS



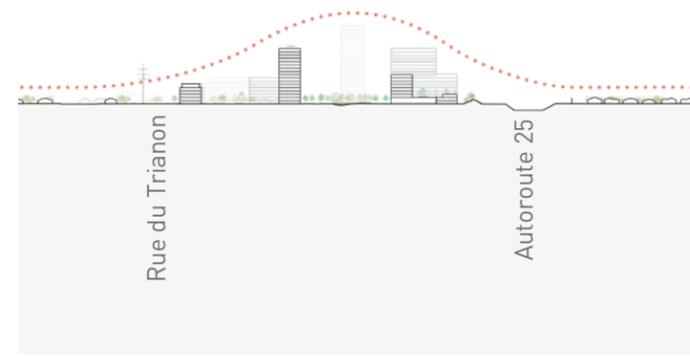
2. GRANDS ESPACES COLLECTIFS



3. MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ



4. CADRE BÂTI



5. MODULATION DU CADRE BÂTI



6. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

# PLAN D'ENSEMBLE

- Création d'un milieu de vie complet attractif et dynamique
- Cheminement nord-sud marqué par le prolongement de l'avenue de l'Authion permettant de relier les quartiers existants à la rue Sherbrooke Est et à la station de métro Radisson
- Le cheminement nord-sud est marqué par la présence d'espaces publics composés de parcs et de places civiques
- La série de parcs permet une gradation entre un quartier résidentiel local et un pôle commercial régional mixte



# PLAN D'ENSEMBLE | ESPACES COLLECTIFS PUBLICS ET PRIVÉS

- Les parcs 1 et 2 constituent le cœur vert du secteur résidentiel et proposent des espaces de rencontre et de loisirs.
- Le parc 3 et la place civique privée créent la porte d'entrée au nouveau milieu de vie depuis la rue Sherbrooke Est et la station de métro Radisson.
- Une bande tampon minimise l'impact sonore le long de l'autoroute 25.



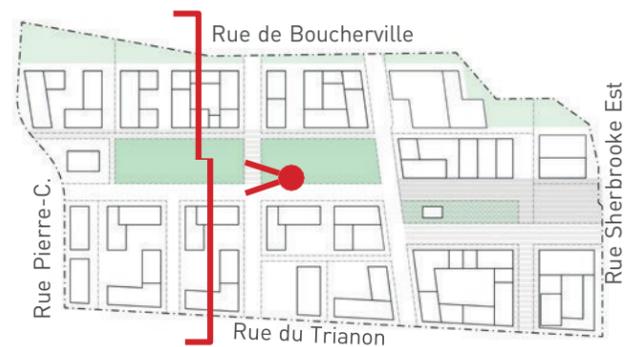
- A** LES PARCS PUBLICS 1 ET 2
- B** LE PARC 3: LA PLACE PUBLIQUE
- C** LA PLACE CIVIQUE PRIVÉE
- D** LA BANDE TAMPON ANTIBRUIT SUR LOTS PRIVÉS



# PLAN D'ENSEMBLE | RÉPARTITION DE LA DENSITÉ ET ARTICULATION DE LA VOLUMÉTRIE



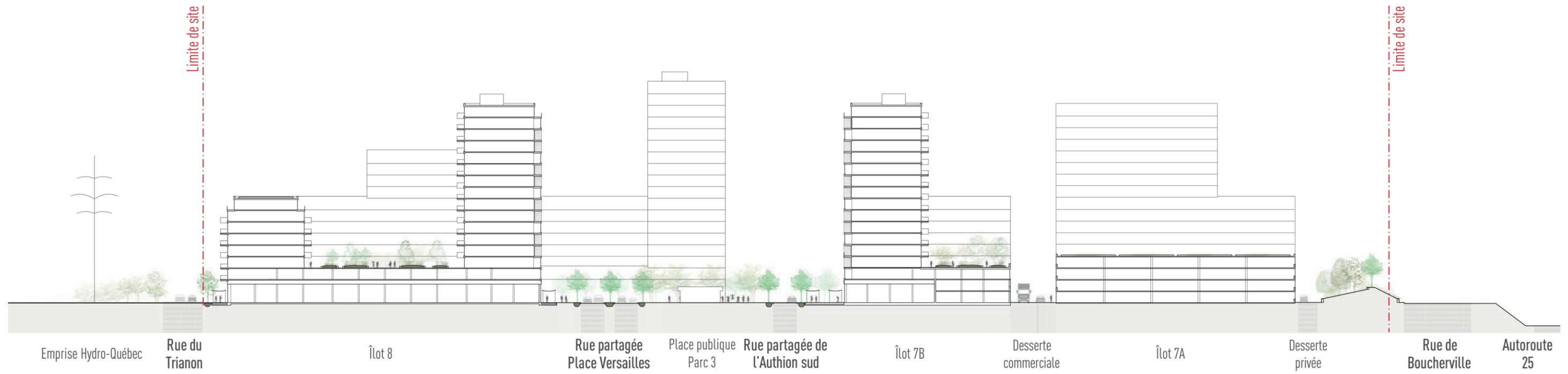
Coupe transversale - milieu résidentiel



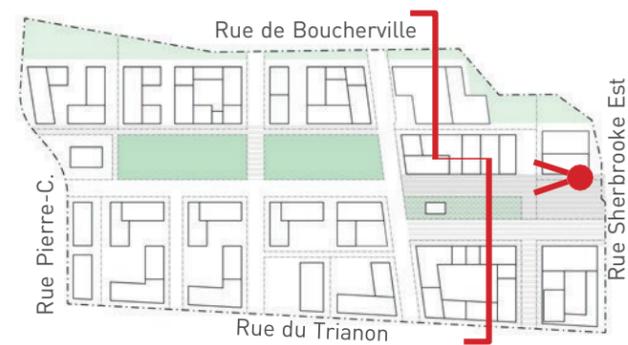
Plan clé



# PLAN D'ENSEMBLE | LE PÔLE RÉGIONAL



Coupe transversale - pôle régional



Plan clé



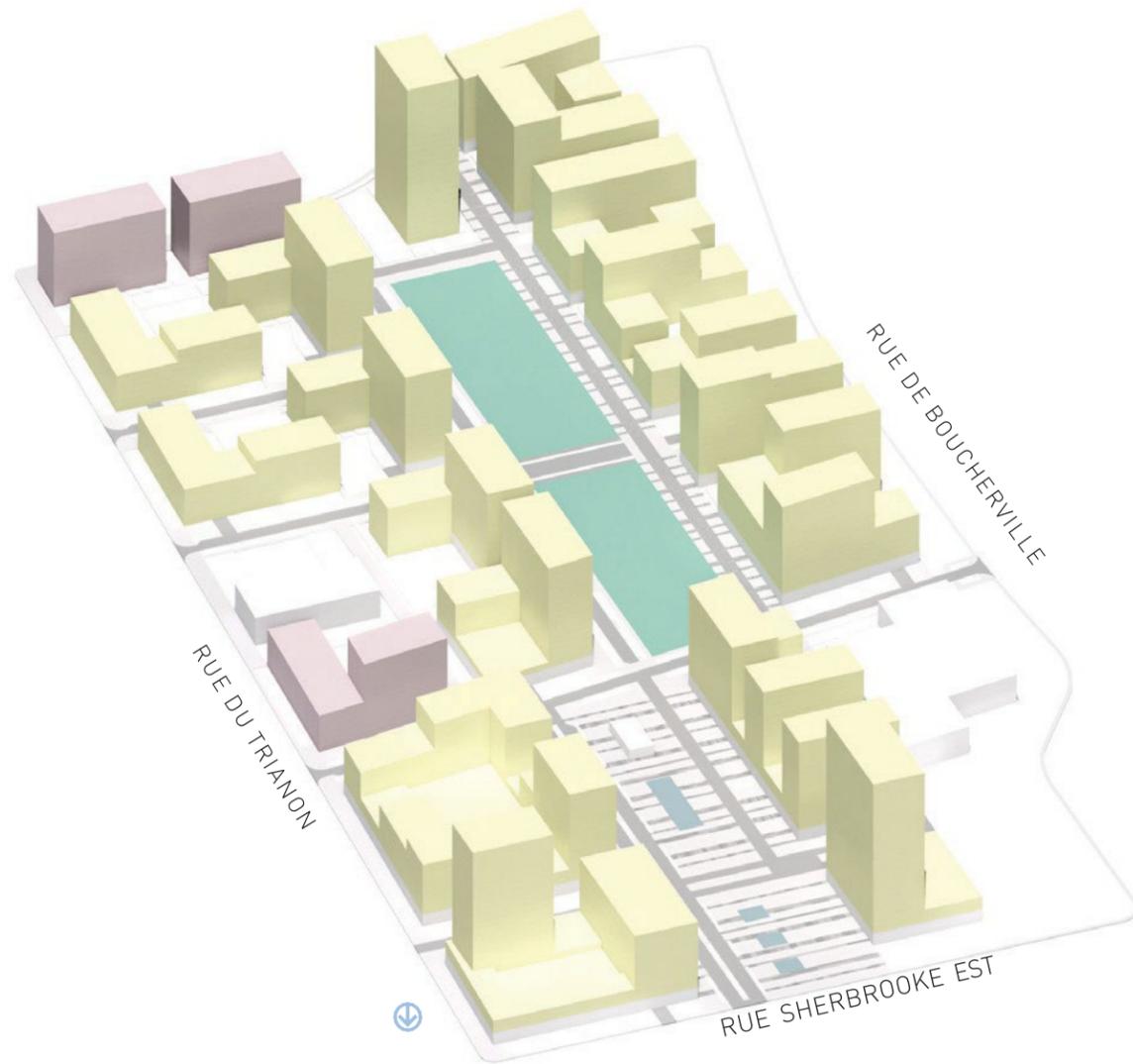
# PLAN D'ENSEMBLE | VOLUMÉTRIE DU PLAN D'ENSEMBLE



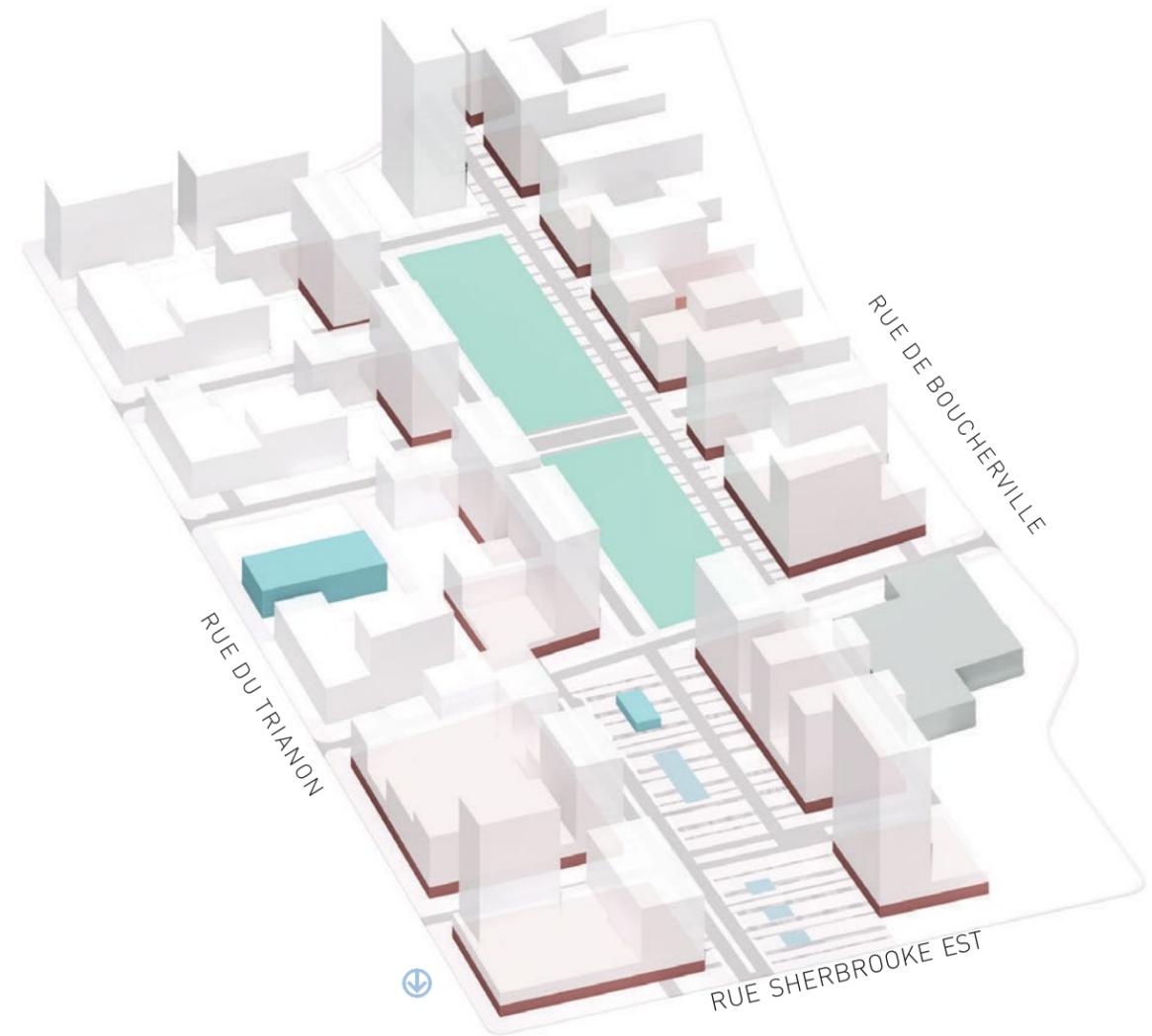
- ÉCOLE ET ÉQUIPEMENT COLLECTIF
- MÉTRO RADISSON



# PLAN D'ENSEMBLE | RÉPARTITION DU PROGRAMME SUR LE SITE



Programme résidentiel 🕒



Programme institutionnel et commercial 🕒

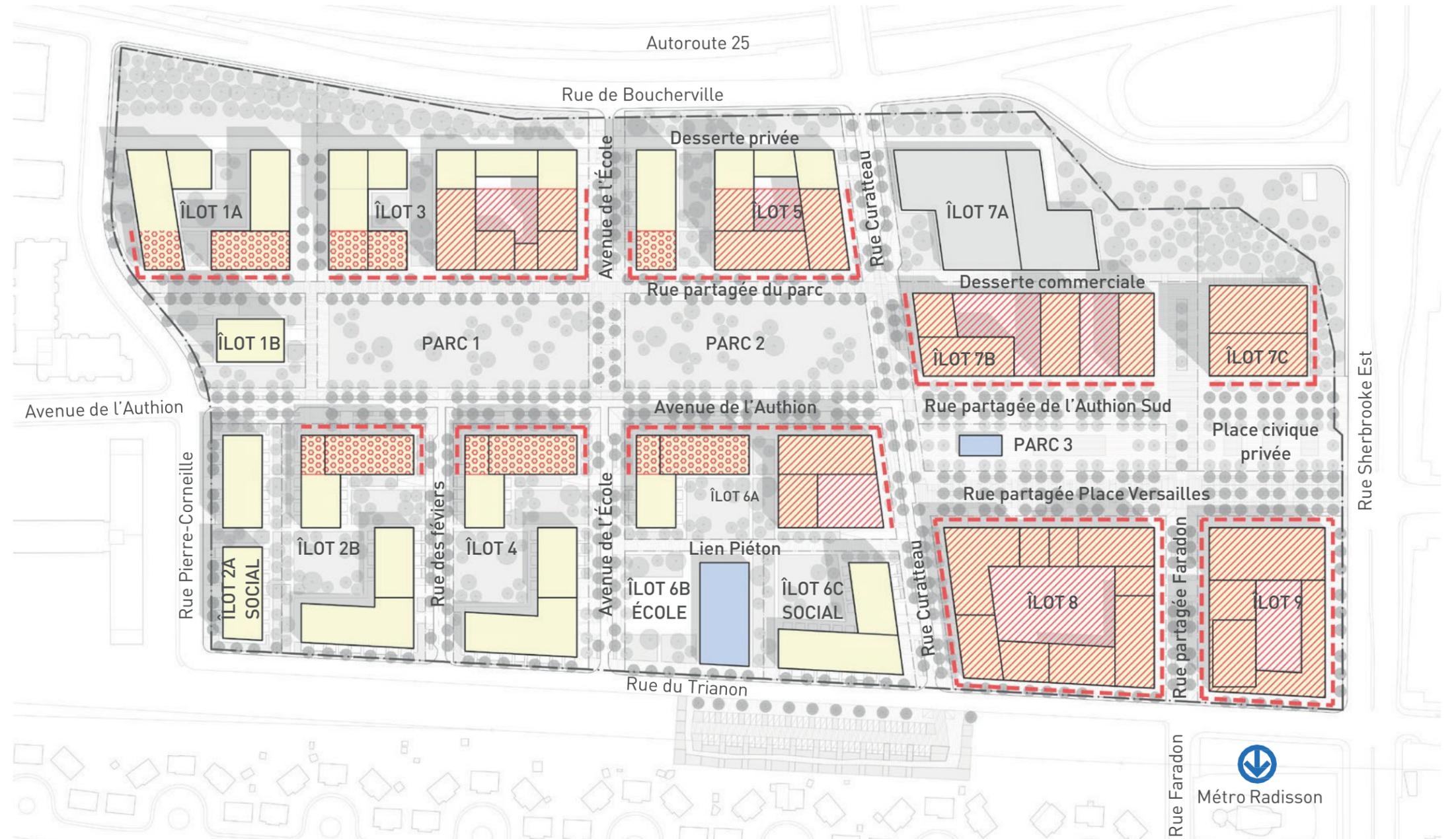
**±5202 UNITÉS**  
AUX TERMES DU  
DÉVELOPPEMENT

- LOGEMENTS  
incluant les logements locatifs et en copropriétés, les logements abordables, les résidences pour personnes âgées et l'Active Living
- LOGEMENTS SOCIOCOMMUNAUTAIRES

DES ÉQUIPEMENTS,  
COMMERCES ET  
SERVICES POUR UN  
**MILIEU DE VIE  
MIXTE**

- COMMERCES  
incluant bureaux, hôtel et services
- ÉCOLE ET ÉQUIPEMENT COLLECTIF
- STATIONNEMENT ÉTAGÉ

- Mixité d'usages pour favoriser la création d'un milieu de vie complet
- La répartition des usages crée une transition entre le pôle commercial régional du côté sud et le quartier résidentiel dans la partie nord
- Commerces de grande surface possibles dans la portion sud et commerces de proximité aux rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur les parcs dans le quartier résidentiel
- Distinction de la partie commerciale régionale et résidentielle du projet marquée par le désaxement des parcs 1 et 2 ainsi que de la place publique et de place civique privée
- Ajout d'une école et d'un équipement collectif dans la place publique



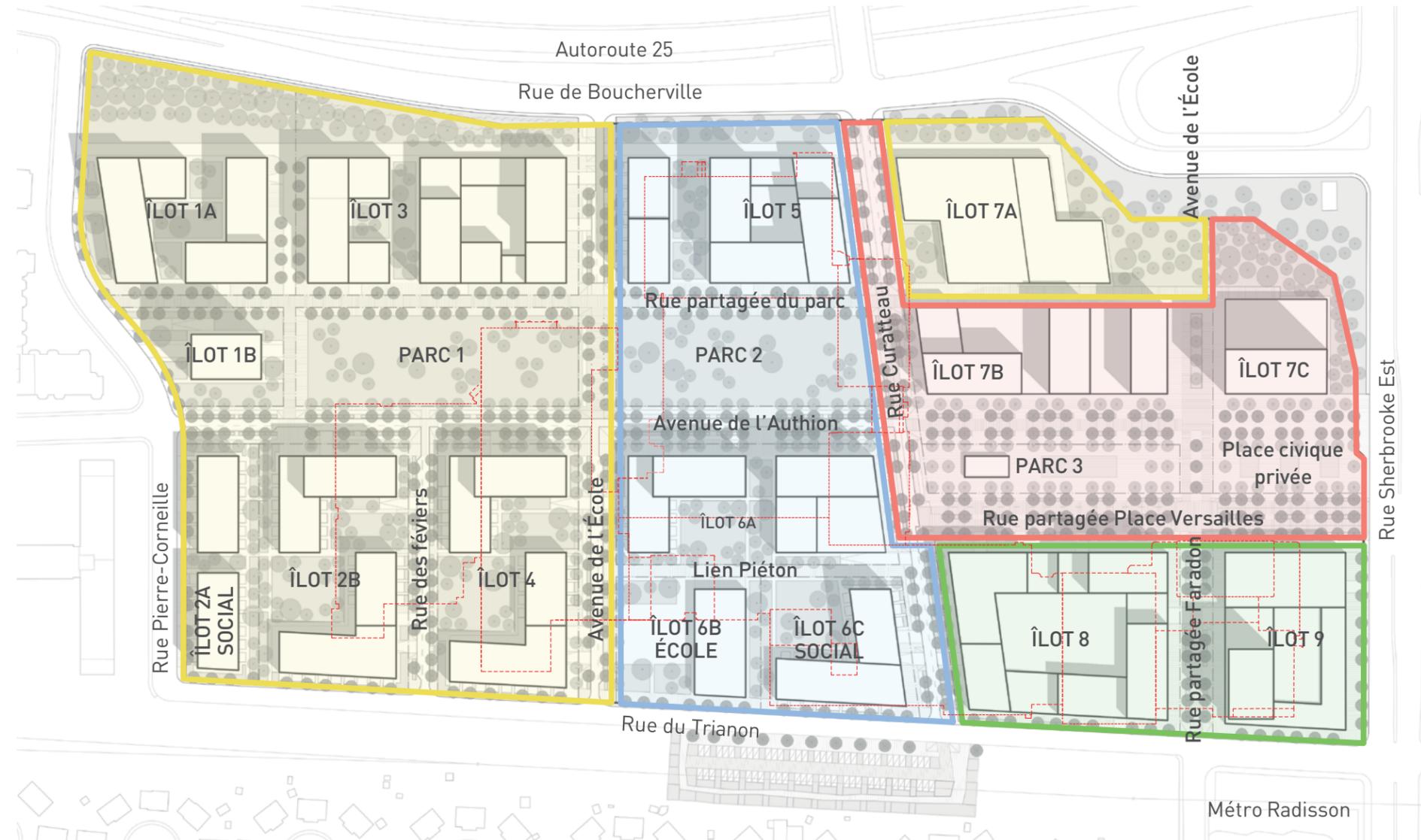
Plan des usages



# PLAN D'ENSEMBLE | STATISTIQUES DE DÉVELOPPEMENT ET PHASAGE

|                                     | SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )        | PROPORTION          |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| <b>SUPERFICIE DU SITE</b>           | <b>168 173,9</b>                    | <b>100 %</b>        |
| <b>DOMAINE PUBLIC</b>               | <b>44 276,0</b>                     | <b>26,3 %</b>       |
| PARCS                               | 15 886,0                            | 10,3 % <sup>1</sup> |
| VOIRIES                             | 28 390,0                            | 16,9 %              |
| <b>LOTS DÉVELOPPABLES</b>           | <b>123 897,9</b>                    | <b>73,7 %</b>       |
| ÉCOLE                               | 4 530,9                             | 2,7 %               |
| LOGEMENTS SOCIOCOMMUNAUTAIRES       | 9 191,3                             | 5,5 %               |
| LOTS PRIVÉS                         | 110 175,7                           | 65,5 %              |
| <b>TAUX D'IMPLANTATION GLOBAL</b>   |                                     | <b>47 %</b>         |
| <b>SUPERFICIE CONSTRUITE TOTALE</b> | <b>517 514,2 M<sup>2</sup> BRUT</b> |                     |
| <b>DENSITÉ BRUTE GLOBALE</b>        |                                     | <b>4,2</b>          |
| <b>NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT</b>  |                                     | <b>5 202</b>        |

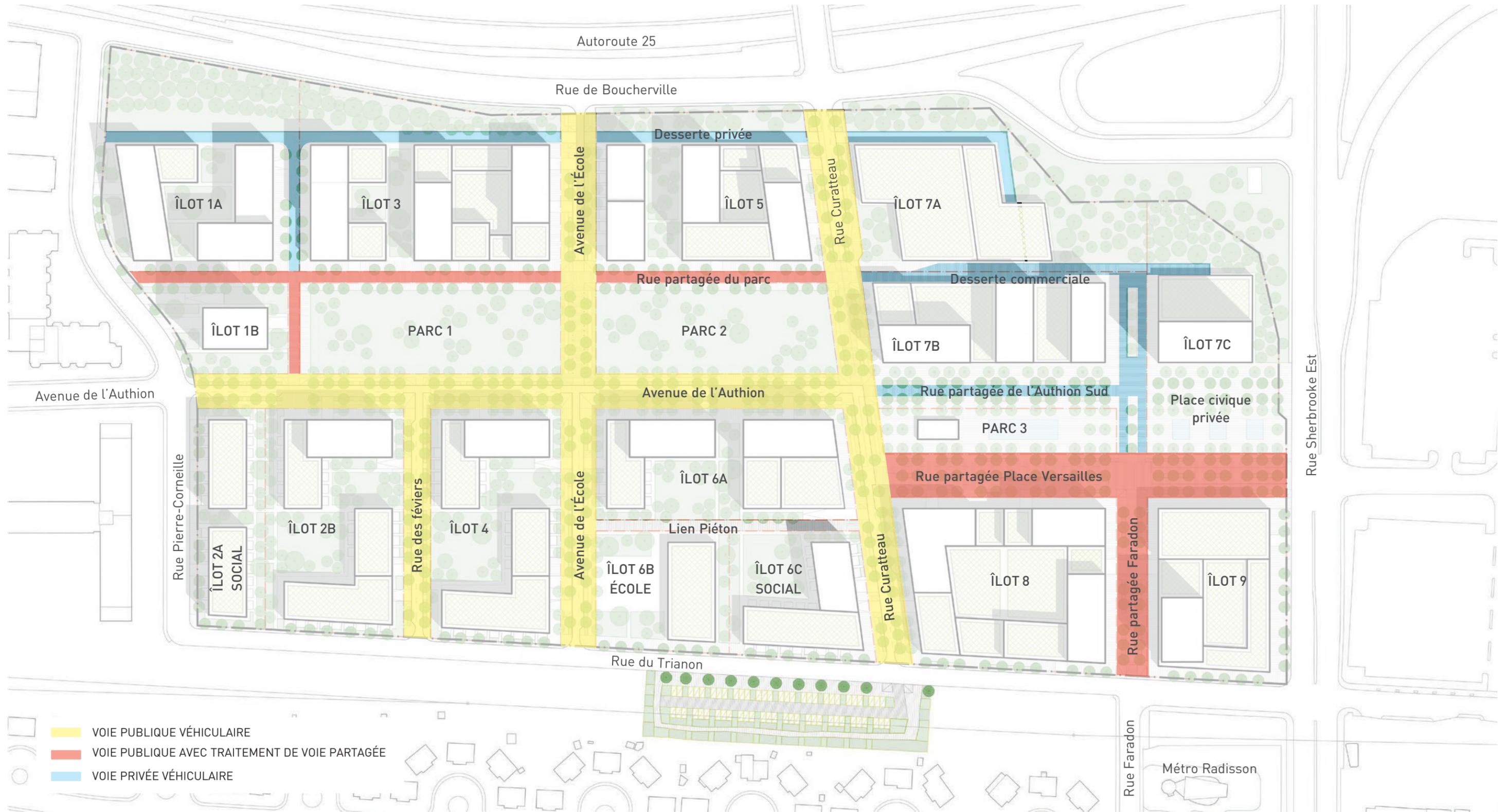
<sup>1</sup> Proportion selon le calcul pour contribution pour fin de parcs du règlement 17-055 de la Ville de Montréal



Plan des phases

- PHASE 1 ET PHASE 1A
- PHASE 2
- PHASE 3
- PHASE 4
- CONTOUR DE DÉMOLITION DE LA GALERIE EXISTANTE

# PLAN D'ENSEMBLE | PLAN DES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

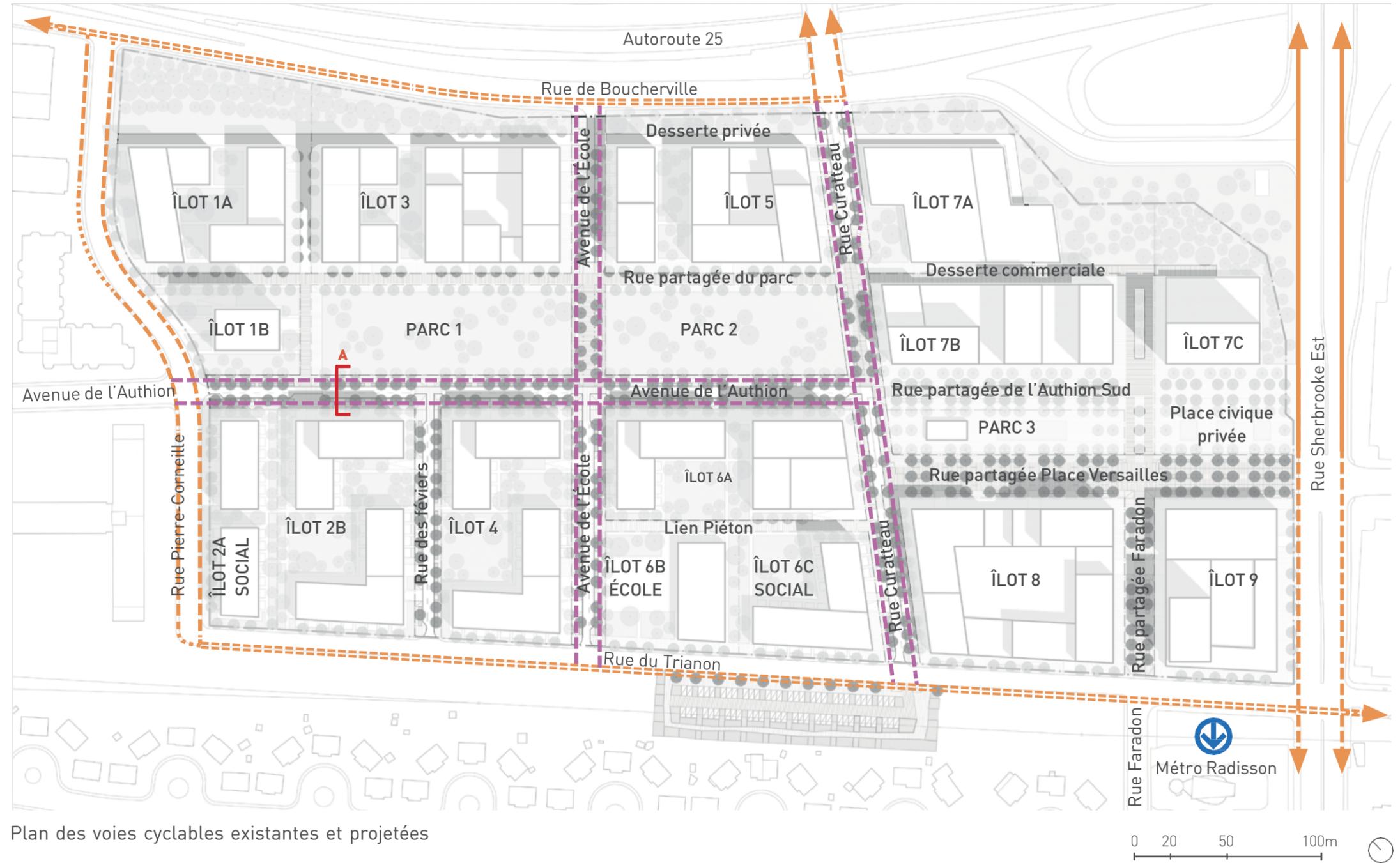


- VOIE PUBLIQUE VÉHICULAIRE
- VOIE PUBLIQUE AVEC TRAITEMENT DE VOIE PARTAGÉE
- VOIE PRIVÉE VÉHICULAIRE



# PLAN D'ENSEMBLE | MOBILITÉ ACTIVE

- Voies cyclables existantes uniquement sur la rue Sherbrooke Est au niveau du pont traversant l'autoroute 25
- Voie cyclable bidirectionnelle projetée par l'Arrondissement le long de la rue de Boucherville. Elle contournera le site du projet en passant par les rues Pierre-Corneille et du Trianon pour rejoindre la station de métro Radisson.
- Un lien vers l'est est également projeté dans le prolongement de la rue Curatteau.
- Dans le projet, les voies cyclables projetées sur l'avenue de l'Authion, la rue Curatteau et l'avenue de l'école créeront des liens entre le réseau projeté en périphérie du site.

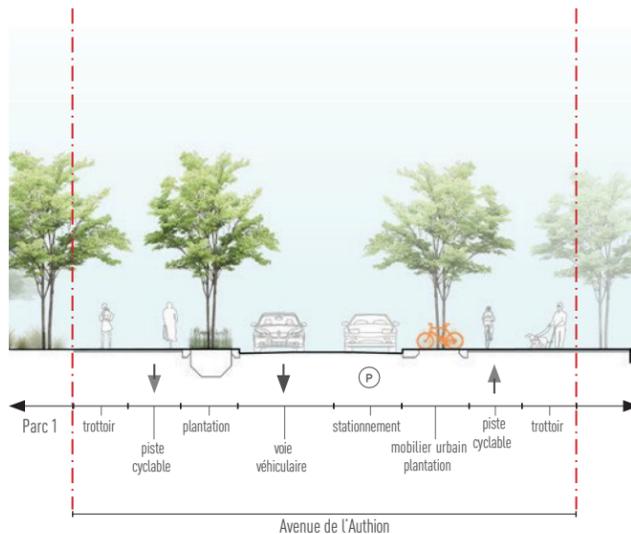


## VOIE CYCLABLE VILLE

- VOIE UNIDIRECTIONNELLE EXISTANTE
- - - VOIE UNIDIRECTIONNELLE PROJETÉE
- ==== VOIE BIDIRECTIONNELLE PROJETÉE

## VOIE CYCLABLE PROJET

- - - VOIE UNIDIRECTIONNELLE PROJETÉE



Profil de l'Avenue de l'Authion - coupe A

# PLAN D'ENSEMBLE | CIRCULATION ET STATIONNEMENT

- Les rues proposées ont été pensées pour permettre l'accès facile au secteur et assurer le bon fonctionnement des îlots en fonction des usages prévus.
- Dans le pôle régional au sud, la circulation se fait majoritairement à double sens pour le bon fonctionnement des commerces.
- Dans le quartier à dominante résidentielle, la circulation s'effectue à sens unique comme mesure de mitigation.
- Du stationnement sur rue et des débarcadères sont prévus pour des commerces, l'école et la résidence pour personnes âgées.
- De manière générale, les accès aux stationnements des lots privés s'effectuent sur les rues est-ouest.
- Le long de la rue de Boucherville, la voie privée donne accès aux stationnements des îlots 1, 3 et 5. Pour ce qui est des îlots 7A, 7B et 7C, cette voie permet l'accès aux livraisons des basilières commerciaux.

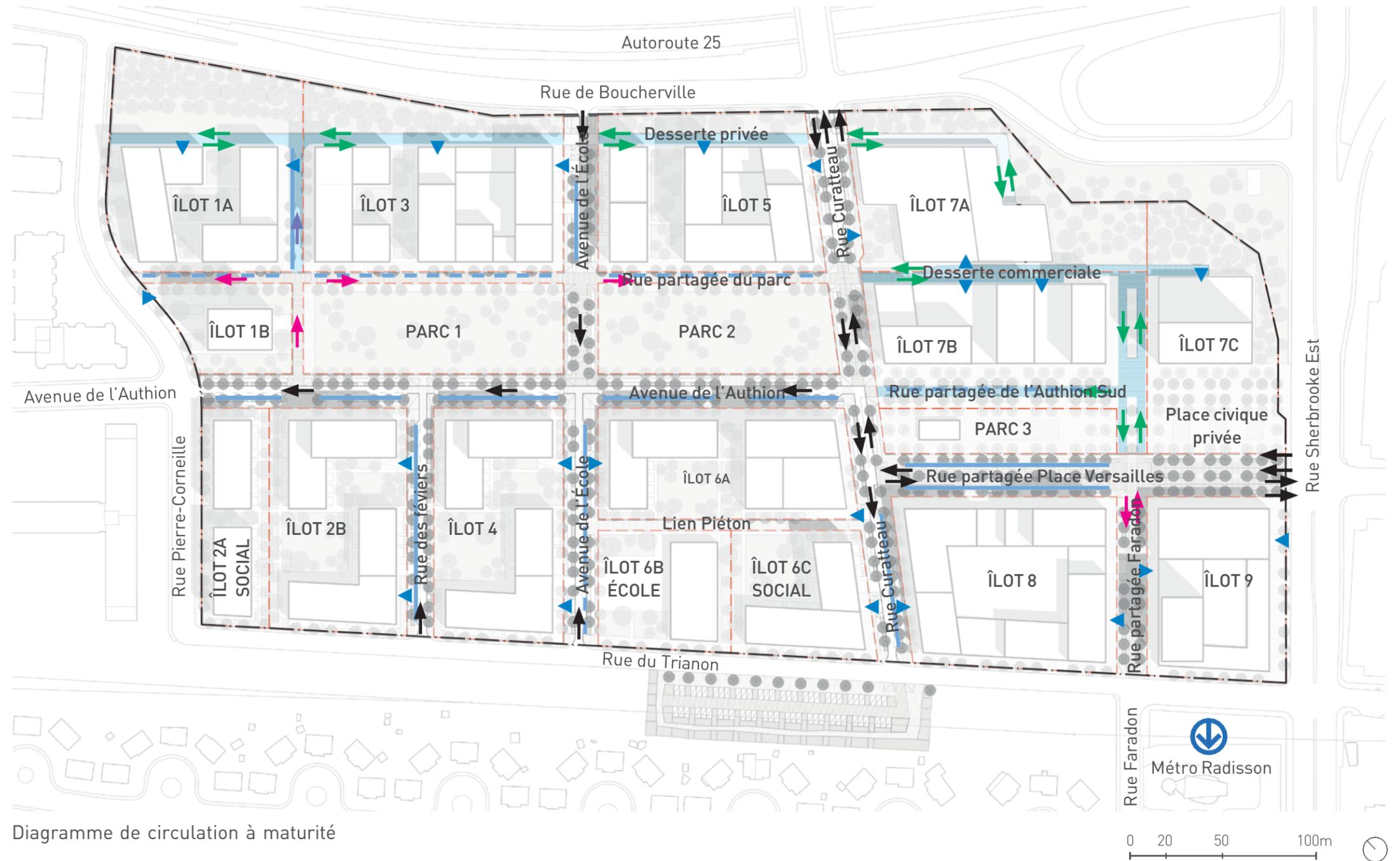


Diagramme de circulation à maturité

- ➔ RUE À SENS UNIQUE
- ↔ RUE À DOUBLE SENS
- ➔ VOIE PARTAGÉE
- ↔ VOIE PARTAGÉE À DOUBLE SENS

- ➔ VOIE PRIVÉE À SENS UNIQUE
- ↔ VOIE PRIVÉE À DOUBLE SENS

- ⋯ DÉPOSE MINUTE
- STATIONNEMENT SUR RUE
- VOIE PRIVÉE
- ➔ ACCÈS AUX STATIONNEMENTS

# PLAN D'ENSEMBLE | UN MILIEU DE VIE RÉSILIENT ET DURABLE



## GESTION DES EAUX DE PLUIE, VERDISSEMENT ET BIODIVERSITÉ

- Gestion des eaux de pluie par la création d'infrastructures vertes drainantes dans les rues et de bassins de rétention dans les parcs ;
- Prolongation des corridors de biodiversité existants et continuité du verdissement au sein du site par l'aménagement des rues avec des plantations d'alignement de par d'autres des voies véhiculaires.



## FACTEUR DE RÉSILIENCE CLIMATIQUE POUR LES LOTS PRIVÉS

- Verdissement des dalles de tréfonds et des toitures ;
- Préservation d'une marge en pleine terre en périphérie des lots ;
- Rencontre du règlement de FRC et adaptation des cibles pour les îlots du pôle régional.



## INTERFACE AVEC LA RUE DE BOUCHERVILLE ET TALUS VÉGÉTALISÉ ANTIBRUIT

- Création d'un talus végétalisé continu sur toute la limite du site avec la rue de Boucherville ;
- Utilisation d'une topographie en gradin pour combiner hauteur et verdissement ;
- Combinaison de strates et d'espèces végétales privilégiant un verdissement tout au long de l'année et créant un corridor de biodiversité.



## ÉTABLISSEMENT SCOLAIRE

- Création d'un espace de rassemblement communautaire au cœur du redéveloppement ;
- Opportunité de partage des espaces et des installations avec les habitants et les communautés avoisinantes.



## PLACE PUBLIQUE ET PAVILLON DE PARC

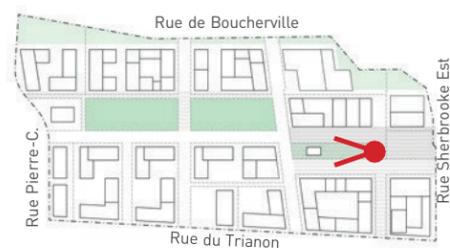
- Ancrage urbain à la rue Sherbrooke Est et création d'un pôle civique au cœur de pôle régional ;
- Pavillon de parc multi-usage accompagné d'espaces ludiques contribuant à la création d'îlots de fraîcheur en été.



## ESPACES VERTS ET PARCS

- Ensemble de deux parcs au cœur du milieu résidentiel, créant un vaste espace dédié aux loisirs et au repos des habitants tout en contribuant à la résilience du site ;
- Ambiances paysagères diverses, composées d'espaces de rassemblement et de zones de biodiversité ;
- Opportunité pour l'aménagement d'espaces dédiés à la pratique du sport.

# VUE D'AMBIANCE | L'ESPLANADE

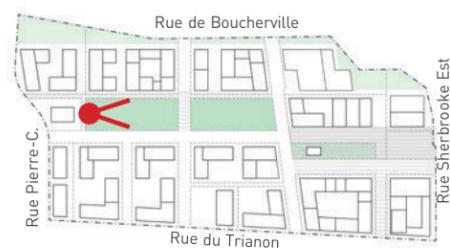


Plan clé



Vue de l'Esplanade vers le nord

# VUE D'AMBIANCE | LES PARCS

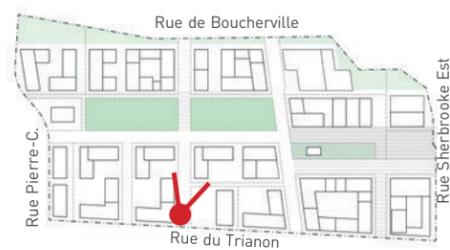


Plan clé



Vue des parcs vers le sud

# VUE D'AMBIANCE | L'AVENUE DE L'ÉCOLE

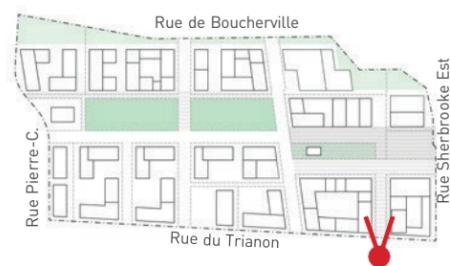


Plan clé



Vue de l'Avenue de l'École vers l'est

# VUE D'AMBIANCE | LA RUE PARTAGÉE FARADON



Plan clé



Vue de la rue partagée Faradon depuis la sortie du métro

### **Trois prochaines années**

- Approbation de l'article 89 et concordances réglementaires
- Plans et devis pour les premiers bâtiments de la phase 1
- Plans et devis pour la consolidation de la galerie commerçante existante

### **2026 - 2035**

- Début des travaux de la phase 1
- Démolition d'une partie de la galerie commerçante et déplacement des bannières commerciales
- Aménagement du parc 1 au coeur du projet

### **Après 2036**

- Poursuite des travaux de reconversion du site avec les phases 2 à 4
- Construction graduelle des immeubles résidentiels, des composantes commerciales et des équipements communautaires

# PÉRIODE DE QUESTIONS

