

Consultation publique
« Place Versailles »

Séance de questions et réponses

Suivi de la séance du 27 août 2024 – demande de réponses par écrit

Par courriel

Montréal, le 6 septembre 2024

À l'attention des représentants du promoteur Place Versailles

Objet : Consultation publique sur le Plan de redéveloppement du centre d'achat Place Versailles – Suivi de la séance d'information et de questions et réponses

À la suite de la séance d'information et de questions et réponses du 27 août 2024, les commissaires aimeraient avoir des précisions sur plusieurs préoccupations.

Par ailleurs, cette demande a pris en compte des questions reçues de citoyens après l'activité.

La présente demande ainsi que vos réponses seront rendues publiques sur la page Web de la consultation.

Nous vous prions de bien vouloir nous faire parvenir vos réponses avant le 12 septembre 2024 afin de permettre à la population d'en prendre connaissance avant la phase d'audition des opinions.

Merci de votre précieuse collaboration,

Joseph Tchinda Kenfo
Secrétaire-analyste

ACCEPTABILITÉ SOCIALE

1. Lors de la séance d'information, une locataire du centre d'achat, installée depuis 15 ans, a laissé entendre qu'elle n'a jamais été informée du projet en ces termes : « *la Place Versailles n'a pas vraiment avisé les locataires, on a appris tout ça de la presse. Personne n'est jamais vraiment allé parler avec les locataires de Place Versailles, je vous jure ça¹* ». Vous avez également indiqué avoir eu « deux séances d'information à la Place Versailles² », plus précisément des portes ouvertes³. Les locataires de la Place Versailles étaient-ils conviés auxdites rencontres? Les commentaires, intérêts et préoccupations des citoyens et locataires ont-ils été pris en compte la version actuelle du projet?
2. Quelles sont les normes minimales applicables en matière de bruit? Avez-vous sollicité la collaboration de la direction régionale de la santé publique au sujet des enjeux liés à la santé?
3. Quelles mesures sont envisagées pour limiter les impacts négatifs de l'augmentation de la population sur la qualité de vie des résidents actuels?
4. Lors de la séance d'information et de questions et réponses, vous avez indiqué une panoplie de mesures à mettre en place pour accommoder les citoyens riverains⁴. Quelles sont les formes de collaboration que vous comptez mettre en place avec les commerçants afin de gérer tous les irritants pendant la durée des travaux?
5. Lors de la séance d'information et de questions et réponses du 27 août, vous avez indiqué avoir « fait faire une étude patrimoniale » sur le site⁵. La commission aimerait recevoir copie de ce document ainsi que tout autre document pertinent (l'évaluation du confort au vent et l'étude d'impact sonore, par exemple).

HAUTEURS

1. Aux pages 37 et 38 du document principal (3.1), vous proposez une Coupe transversale - milieu résidentiel et pôle régional, vue côté sud. La commission aimerait avoir la coupe transversale vue côté nord à partir de la rue Pierre-Corneille.
2. À la question d'un citoyen au sujet du déplacement de la tour de 25 étages côté nord (îlot 1B) un peu vers la rue De Boucherville pour dégager la façade des condos Versailles, vous avez laissé entendre que vous étiez ouverts à l'idée. En substance,

¹ Transcription de la séance d'information et de questions-réponses du 27 août 2024, doc. 7.1.1, p. 126

² Transcription de la séance d'information et de questions-réponses du 27 août 2024, doc. 7.1.1, p. 126

³ Place Versailles-Addenda – Document de projet final, doc. 3.1.1, p. 7

⁴ Transcription de la séance d'information et de questions-réponses du 27 août 2024, doc. 7.1.1, p. 37-38

⁵ Transcription de la séance d'information et de questions-réponses du 27 août 2024, doc. 7.1.1, p. 93

vous avez répondu : « *Moi, je vous invite tous à vous regrouper puis à faire votre mémoire ensemble. Je pense que ça serait une excellente idée⁶* ». Un autre a demandé si la relocalisation de l'îlot 7C qui comprend la deuxième tour de 25 étages au croisement de l'autoroute 25 et de la rue Sherbrooke Est était possible. Est-ce des options envisageables et quels en seraient les impacts sur l'ensemble du projet?

MOBILITÉ

1. Quelles sont les mesures de mitigation envisagées pour faire face aux perturbations de la circulation dues aux camions et autres équipements de construction pendant les travaux?
2. L'étude de circulation déposée au dossier et mise en ligne ne comporte pas de conclusion ou de recommandations. Est-elle complète? Avez-vous retiré des sections? Si oui, la commission aimerait recevoir la version complète.
3. Concernant cette étude d'impact de la circulation, pourquoi n'avez-vous pas utilisé les données de l'enquête OD 2023? Que signifie l'acronyme NDS? Expliquer aussi l'échelle utilisée pour le NDS. Étant donné le degré de technicalité, un court sommaire exécutif serait apprécié pour la bonne compréhension des citoyens.

TRANSITION ÉCOLOGIQUE

1. En ce qui concerne les énergies renouvelables, envisagez-vous l'utilisation du gaz naturel renouvelable (GNR) ou de la géothermie?
2. Les bâtiments et les rues seront-ils équipés de bornes électriques pour les véhicules, l'autopartage électrique et autres?
3. Comment le projet répond-t-il à la crise climatique à part la densité et la proximité de la station de métro Radisson en ce qui concerne, entre autres, les matériaux utilisés, les énergies fossiles, la gestion des eaux pluviales et des déchets?
4. Y-a-t-il une volonté de viser des certifications LEED et Boma Best?

⁶ Transcription de la séance d'information et de questions-réponses du 27 août 2024, doc. 7.1.1, p. 127.

COMMERCES ET SERVICES

1. Afin de garantir la diversité de l'offre de services, quelles mesures sont envisagées afin d'assurer le maintien ou la présence de petits commerces à la fin du développement?
2. Quels sont les engagements de la Ville ou de l'arrondissement pour soutenir ce projet en termes de sécurité, d'entretien des infrastructures, des espaces communs et des parcs, d'offres culturelles? Quels sont les leviers dont elle dispose en cas de non-respect des ententes établies avec le promoteur?
3. L'ajout d'un hôtel dans le projet répond-t-il à un besoin? Surtout considérant la présence de l'Auberge Royal Versailles?
4. Au stade actuel de vos discussions avec le Centre de services scolaire, peut-on avoir des garanties qu'une école sera construite dans le site? Si le ministère ne finance pas un tel projet, quelles sont les alternatives étant donné que les écoles du secteur sont saturées?

LOGEMENT

Lors de la séance d'information et de questions et réponses, et répondant à la question d'un citoyen relative à l'offre de logement social sur le site, le représentant de l'arrondissement a affirmé : « *Parce que même quand on est capable d'exiger des choses, par la suite, la réalisation, le financement des projets de logements sociaux au Québec doit être financé par le gouvernement du Québec. La réalité, puisqu'ils ne nous aident pas à exiger davantage des promoteurs ... même dans la situation actuelle, il y a des terrains à la Ville de Montréal où on n'est pas capables de développer parce qu'on n'a pas de financement du gouvernement du Québec*⁷ ».

Pourtant, vous avez indiqué : « *On a aussi travaillé avec le service de l'habitation pour utiliser leurs gabarits standards et optimaux au niveau de la hauteur, au niveau du nombre d'unités et au niveau de la densification des lots qu'on préconise pour justement ces éléments-là. Ça arrive à 11 % in situ et le reste va être versé en contribution financière. C'est l'équilibre qu'on a su atteindre avec le service. Maintenant, si on peut bonifier la densification de certains îlots, on va le travailler avec eux. Mais comme j'ai dit, on a optimisé par rapport à leurs besoins. Et on les a écoutés. C'est un bel équilibre entre une contribution financière pour permettre la construction...*⁸ ».

⁷ Transcription de la séance d'information et de questions-réponses du 27 août 2024, doc. 7.1.1, p. 97.

⁸ Transcription de la séance d'information et de questions-réponses du 27 août 2024, doc. 7.1.1, p. 42.

De quels gabarits standards et optimaux en termes de hauteur et de nombre d'unités s'agit-il?

Avez-vous déjà envisagé dans les discussions avec l'arrondissement ou la Ville la possibilité de fournir des logements sociaux ou abordables clés en main sur les îlots réservés à cet effet en lieu et place de la compensation financière?