

SUIVI DES RECOMMANDATIONS OCPM

Article 89 – Secteur du centre commercial Place Versailles
Projet de règlement P-24-016

	Recommandations*	Suivi promoteur	Suivi arrondissement
1.	La commission recommande d'approuver les deux projets de règlement P-04-047-262 et P-24-016.	-	-
2.	La commission recommande que l'entente de développement de Place Versailles à convenir entre le promoteur et l'arrondissement prévoit la flexibilité nécessaire à l'ensemble des parties prenantes afin qu'elles puissent réagir avec agilité aux imprévus et à l'évolution des conditions de réalisation du projet. De plus, la commission recommande que le projet fasse l'objet de mises à jour quinquennales.	Une flexibilité est demandée depuis le début. Le promoteur n'est pas contre le monitoring du projet, mais les modalités de ce monitoring devraient être entendues entre l'arrondissement et le promoteur. L'élaboration et le partage d'un calendrier des travaux sont prévus dans l'entente de développement.	Le projet de règlement a été modifié afin que le projet de redéveloppement puisse réagir avec agilité aux imprévus et à l'évolution des conditions de réalisation du projet.
3	La commission recommande au promoteur et à l'arrondissement, de concert avec les parties prenantes, de revoir la planification du projet en y intégrant divers aménagements en lien avec la socialisation de l'endroit et de repenser le phasage des travaux afin que la réalisation de certaines phases se produise en simultané et soit ainsi accélérée.	Il est difficile de repenser le phasage des travaux considérant que les terrains seront vendus à différents promoteurs qui auront leur propre échéancier de développement. Toutefois, rien n'empêche la construction simultanée de projets appartenant à différents promoteurs. L'aménagement des espaces a été fait à haut niveau. Les détails des aménagements seront prévus et précisés dans le temps.	-

4	<p>La commission recommande la mise en place d'une instance de concertation, et ce, avant le début des travaux et pour toute la durée de vie du projet, afin de favoriser le dialogue et la participation des citoyens et des organismes communautaires intéressés. La commission recommande également que la création de cette instance soit enchâssée dans l'entente de développement entre l'arrondissement et le promoteur.</p>	<p>En plus d'un site Internet, un comité de bon voisinage sera créé pour les riveraines et les riverains et le tout sera géré avec les entrepreneurs généraux.</p>	<p>La création d'un comité de bon voisinage est inscrite dans l'entente de développement.</p>
5	<p>La commission recommande que le projet de redéveloppement Place Versailles soit envisagé comme un écoquartier.</p>	<p>Le redéveloppement projeté totalise 24 points assurés, ne permettant pas l'atteinte des 40 points requis pour le certifier LEED® ND. Il est donc recommandé de continuer les efforts pour tendre vers ce standard de durabilité dans la poursuite de la conception, mais pas d'engager un processus de certification formel à ce jour.</p>	<p>-</p>
6	<p>La commission recommande que les aménagements publics, ainsi que la Place civique privée, soient conçus en fonction des quatre saisons et des épisodes climatiques extrêmes.</p>	<p>La Place civique privée sera analysée selon les critères du PIIA applicables et devra obtenir une approbation de la Ville, comme identifiée dans l'entente de développement préliminaire.</p>	<p>La conception des parcs et des aménagements publics est toujours réfléchiée en fonction des quatre saisons. De plus, l'intégration d'infrastructures vertes drainantes et la forte canopée, notamment dans le projet, permettront de répondre aux aléas climatiques.</p>
7	<p>La commission recommande que soient prises les mesures nécessaires pour garantir la pérennité des commerces de</p>	<p>C'est le marché qui dictera les locataires commerciaux qui s'installeront. La réglementation proposée prévoit déjà de nombreux espaces commerciaux au rez-de-</p>	<p>-</p>

	proximité et des services alimentaires abordables.	chaussée et dans la partie sud « pôle régional ».	
8	La commission recommande que l'arrondissement tienne compte de l'analyse du cycle de vie des constructions et aménagements projetés pour mettre en valeur les bénéfices sociaux et environnementaux sur sa durée de vie, et que soit établi un plan précis de gestion des déchets de construction.	-	La planification du secteur permet déjà d'établir que les bénéfices sociaux et environnementaux de la transformation vers un usage résidentiel sont positifs. Un plan de gestion des résidus de construction, de rénovation et de démolition (CRD) est déjà exigé au règlement régissant la démolition d'immeubles.
9	La commission recommande que des mesures de mitigation soient mises en place, en amont des travaux et tout au long de ceux-ci, pour contrer et suivre l'évolution des éléments potentiellement nuisibles à la santé, liés au bruit ou à la qualité de l'air.	Le promoteur prendra les mesures nécessaires pour contrer les nuisances des travaux et respectera la réglementation en vigueur.	Au-delà de la réglementation applicable, des mesures de mitigation devraient être mises en place pour réduire les nuisances de bruit. Par exemple, un mur anti-bruit devrait être construit temporairement entre la phase 1 et les quais de chargement du centre commercial qui seront démolis lors de la phase 3. Cet élément est prévu dans l'entente de développement.
10	La commission recommande qu'une collaboration soutenue avec la Direction de santé publique ait lieu tout au long du projet.	La réglementation en vigueur en lien avec le bruit à proximité de l'autoroute sera respectée.	-
11	La commission recommande que la Ville ou l'arrondissement étudie la faisabilité d'implanter une ou des technologies innovantes de collecte permettant d'éviter l'utilisation de camions lourds de collecte des ordures, matières recyclables et	-	Les objectifs en matière de gestion des matières résiduelles du plan directeur sont : <ul style="list-style-type: none"> • réduire le nombre de points de collecte; • minimiser la circulation du camionnage aux limites des parcs;

	compostables, dès l'arrivée des premiers résidents.		<ul style="list-style-type: none"> • s'inspirer des bonnes pratiques ailleurs à Montréal; • Se coordonner avec les développeurs pour mutualiser les dalles de propreté et éviter trop de points de collecte. <p>Dans cette optique, du côté est des parcs, une desserte sera aménagée entre les bâtiments et le talus qui borde la rue De Boucherville pour diminuer la circulation et les différentes sources de nuisance que peuvent générer la circulation et le camionnage.</p>
12	<p>La commission recommande que le promoteur reconfigure les îlots et diminue les hauteurs sur la rue Pierre-Corneille de façon à mieux intégrer le projet au secteur environnant, tout en maintenant une qualité de vie pour l'ensemble des résidents du secteur.</p> <p>La commission recommande également que le seuil de densité proposé et la trame verte soient maintenus dans une optique de résilience aux changements climatiques et d'interconnexion des corridors de biodiversité avoisinants.</p>	<p>Le plan révisé propose dans le secteur 1B, un recul de 22 m de la tour de 25 étages vers le centre du projet. Dans les secteurs 1A et 2, des volumes de plus grandes hauteurs ont été reculés pour laisser place à des volumes de 8 étages en façade sur la rue Pierre-Corneille.</p> <p>La densité globale a été augmentée pour obtenir 20 % de logement sociaux sur le site. Toutefois, la densité résidentielle privée ainsi que la superficie d'espaces verts demeurent similaires à la proposition présentée lors de l'OCPM.</p>	-
13	La commission recommande que le projet Place Versailles atteigne les cibles du Règlement pour une métropole mixte sur son site, c'est-à-dire 20 % de logements	Le projet respectera le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041). Sur le site, le projet offrira 20 % de logements	-

	sociaux, 20 % de logements familiaux et 20 % de logements abordables.	sociaux et 10 % de logements familiaux. La contribution pour les logements abordables sera principalement sous forme de contribution financière, mais elle pourrait bien être sur le site. Cela dépendra des différents acquéreurs des lots.	
14	La commission recommande, dans une optique de mixité sociale, de favoriser l'intégration des logements sociaux, abordables et familiaux dans l'ensemble du site afin d'éviter la ghettoïsation.	Le projet offre trois sites pour les logements sociaux. Ces derniers sont répartis à divers endroits sur le site. Si bien qu'un lot est prévu dans chacune des trois premières phases.	-
15	La commission recommande le recours aux principes de l'ADS+ pour favoriser l'inclusivité et l'accessibilité des résidences, des aménagements et des services sur le site.	-	Les espaces publics respecteront ces principes.
16	La commission recommande que l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve mette en place, avant le début des travaux de redéveloppement de Place Versailles, les mesures de mitigation et de correction des entraves à la circulation et aux déplacements actifs sur le réseau de rues, trottoirs et pistes cyclables du secteur.	-	La planification de mesures de mitigation et de correction des entraves à la circulation et aux déplacements actifs sur le réseau du secteur, en collaboration avec le SUM, est déjà en cours. Les objectifs sont de minimiser les impacts de circulation et de favoriser les déplacements actifs de façon efficace lors des différentes phases de chantier.
17	La commission recommande que le promoteur, l'arrondissement de MHM et les autorités organisatrices de transport, s'entendent pour aménager un lien direct, sécuritaire, convivial et universellement accessible au métro Radisson et à un éventuel pôle de transport.	Le redéveloppement du terrain en quartier mixte complet transformera entièrement l'interaction avec la rue du Trianon et la station de métro Radisson. Une rue partagée est proposée en prolongement de la rue Faradon, ce qui rendra l'entrée dans le quartier sécuritaire et conviviale.	Des discussions avec l'ARTM sont en cours pour établir une vision d'aménagement sécuritaire et conviviale aux abords de la station de métro Radisson.

18	La commission recommande qu'un système de mutualisation des places de stationnement résidentiel soit mis sur pied dans le but de maximiser l'utilisation des places disponibles.		Le projet de règlement permet que le stationnement étagé desserve plus d'usages que seulement l'usage commercial. De plus, dans le Règlement d'urbanisme (01-275) de l'arrondissement, chaque bâtiment devra respecter le nombre d'unités de stationnement pour l'autopartage.
19	La commission recommande : • que le ratio d'espaces de stationnement résidentiel sur le futur site Place Versailles passe de 0,54 à un maximum de 0,70, en concordance avec la recommandation similaire faite par la commission des Halles d'Anjou, sous réserve de situations émergentes affectant les objectifs du projet; • que l'arrondissement statue, dès le début du projet, sur un ratio maximum d'espaces de stationnement sur rue et qu'une proportion conséquente d'espaces réservés à l'autopartage et à la recharge électrique soit prévue.	-	Le projet doit tendre vers la conformité du PUM et cette recommandation va à l'encontre de celui-ci. L'arrondissement n'a pas l'intention d'augmenter les ratios de stationnement dans l'aire aux abords de la station de métro Radisson.
20	La commission recommande de mettre en place des mesures d'apaisement sur l'ensemble du site et d'aménager des intersections accessibles, protégées et conviviales pour l'ensemble des usagers du transport actif.	-	Des mesures d'apaisement de la circulation et des aménagements spécifiques sont prévues aux intersections pour les usagers du transport actif. La trame viaire et le sens des rues ont été réfléchis pour éviter que les nouvelles rues deviennent des voies de contournement à la voie de desserte de l'autoroute 25.

21	La commission recommande que la Ville assure un réseau piétonnier et cyclable à travers l'ensemble du site répondant aux critères de l'accessibilité universelle et de l'ADS+, et ce, en toute saison.		Les espaces publics respecteront ces principes.
22	La commission recommande que certaines œuvres d'art du site actuel de Place Versailles soient préservées en vue d'être relocalisées sur le nouveau site du projet.	C'est prévu, mais les détails ne sont pas encore établis.	Un plan de mise en valeur des œuvres d'art sera exigé dans l'entente de développement.
23	La commission recommande que le promoteur, de concert avec l'arrondissement et l'instance de concertation collaborent, le cas échéant, avec les autres parties prenantes à la définition du concept de la future « Porte de l'Est », une entrée prestigieuse de Montréal.	-	<p>Le secteur Radisson détient un grand potentiel de transformation vers un milieu de vie réunifié, mixte et inclusif. La planification rigoureuse de l'arrondissement a permis de trouver un équilibre entre les contraintes de développement pour le promoteur et les bénéfiques pour la collectivité.</p> <p>La réglementation permettra d'assurer que l'architecture du quartier soit de qualité et que les espaces privés comme les espaces publics soient verdoyants et résilients.</p> <p>Le développement peut compter sur une station de métro, une desserte importante en autobus et le futur projet de tramway de l'est.</p> <p>La future "Porte de l'Est" doit absolument s'appuyer sur un pôle intermodal renouvelé et distinctif pour l'est de Montréal.</p>