

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER¹Réuni le 1^{er} décembre 2023**Article 89 – Secteur du centre commercial Place Versailles**

C23-MHM-04

Libellé du projet :	Demander au conseil municipal d'adopter, en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, le règlement autorisant la démolition du bâtiment commercial situé au 7275, rue Sherbrooke Est et la construction de plusieurs bâtiments à vocation mixte sur le lot 4 636 559 du cadastre du Québec bordé par les rues Sherbrooke Est, du Trianon, de Boucherville et Pierre-Corneille.
Localisation :	Territoire ceinturé par la rue Pierre-Corneille, les rues Sherbrooke et Trianon (et leurs terrains adjacents) et l'autoroute 25
Statut patrimonial :	Aucun
Demandeur :	Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, conformément au paragraphe 2 de l'article 11 de son règlement, considérant que le projet requiert des modifications au Plan d'urbanisme ainsi que l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89, alinéa 1, paragraphe 3 de la Charte de la Ville de Montréal.

OBJET ET CONTEXTE DE LA DEMANDE

Le Comité Jacques-Viger (CJV) reçoit, lors de sa réunion par vidéoconférence du 1^{er} décembre 2023, des représentants de l'Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la ville de Montréal ainsi que les représentants du propriétaire de Place Versailles. Le CJV est sollicité afin de se prononcer sur un projet nécessitant des modifications au Plan d'urbanisme ainsi qu'un règlement à adopter en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Ce projet vise la démolition progressive du centre commercial Place Versailles et sa transformation en quartier mixte.

L'Arrondissement avait entrepris d'élaborer un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur de la station de métro Radisson. Une proposition préliminaire a été présentée au CJV le 1^{er} avril 2022, menant à l'émission d'un avis préliminaire (C22-MHM-01). Le périmètre du PPU projeté était alors ceinturé par la rue Pierre-Corneille, les rues Sherbrooke et Trianon (et leurs terrains adjacents) et l'autoroute 25.

¹ Le Comité Jacques-Viger est l'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design et d'architecture de paysage (Règlement de la Ville de Montréal 12-022).

Le site visé par la présente demande est de moindre étendue que le PPU et se limite à la propriété du centre commercial Place Versailles. Il s'agit du second passage de ce projet au CJV. Un avis préliminaire (C23-MHM-02) avait alors été émis, daté du 16 mai 2023.

TERRITOIRE D'INTERVENTION ET DESCRIPTION DU PROJET

Le site du centre commercial Place Versailles offre un important potentiel de requalification et de densification. Il est limitrophe d'infrastructures importantes : l'autoroute A25, la rue Sherbrooke, la station de métro Radisson et les deux terminus d'autobus régionaux. Les grandes lignes du projet consistent à démolir graduellement le centre commercial et à y créer un cadre de vie urbain attractif et accueillant. Cette revalorisation se fonde sur une mixité d'usages (logements, bureaux, hôtel, surfaces commerciales, bâtiments institutionnels), sur un haut niveau de qualité et sur une composition architecturale contemporaine. La hauteur maximale serait de 25 étages et le COS maximal de 6,0.

La majorité des nouveaux bâtiments s'articuleraient de part et d'autre d'espaces publics, atténuant l'îlot de chaleur que constitue actuellement le site. Dans les rues, les places publiques, les parcs et aux abords des rez-de-chaussée, la végétation serait mise de l'avant, dans l'esprit de la transition écologique. Assurant l'insertion du projet dans son environnement, la trame viaire définit aussi les axes structurants du futur développement et favoriserait les modes de déplacement actifs et collectifs.

Le pôle commercial régional s'articule autour d'une place publique et d'une place civique privée, constituant le seuil du nouveau développement à partir de la rue Sherbrooke. Quant au quartier résidentiel, la configuration des îlots assurerait la porosité du tissu urbain. Leur volumétrie, modulée de façon plus articulée que dans la version précédente, permettrait d'augmenter le nombre d'unités d'habitation donnant sur les parcs. Un talus végétalisé le long de l'autoroute 25 agirait comme zone tampon, atténuant les nuisances sonores. Une école et un équipement collectif polyvalent sont prévus pour soutenir la vie de quartier et répondre aux besoins communautaires.



(Plan d'ensemble fourni par la firme conceptrice du projet)

ANALYSE DES ENJEUX

Le CJV remercie les requérants pour leur présentation claire et complète, qui fait état de la progression de ce projet en réponse à son avis préliminaire. Les enjeux courants sont commentés dans les paragraphes qui suivent.

Modifications au Plan d'urbanisme et encadrement réglementaire

D'emblée, le CJV est favorable aux modifications du Plan d'urbanisme relatives à la densité de construction, ainsi qu'au règlement à adopter en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Le CJV est notamment rassuré par la perspective d'encadrement du projet au moyen d'un PIIA et d'une entente de développement enchâssant plusieurs éléments indispensables à un nouveau quartier, tels les équipements communautaires.

Volumétrie, gabarits et architecture

Le CJV est d'avis que la réussite de ce projet dépendra en grande partie de la qualité et de la variété architecturales. S'agissant de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments, il note que beaucoup d'entre eux sont en forme de L et de barres de part et d'autre de l'espace central. Il suggère de diversifier la typologie du nouveau quartier pour éviter qu'il devienne le lieu d'une seule façon d'occuper l'espace résidentiel.

Les implantations ne semblent pas assurer suffisamment l'éclairage naturel des logements ni l'ensoleillement des cours intérieures. Pourtant, le projet de règlement sur les PIIA prévoit que le projet doit assurer l'encadrement des rues tout en favorisant l'ensoleillement général des bâtiments et des cours. Le CJV invite des requérants à y réfléchir davantage. À cet égard, la matérialité des bâtiments offre peut-être des pistes de solution.

Enfin, pour atténuer l'impression d'une grande cité impersonnelle, le CJV estime qu'un raffinement des volumes et des gabarits est nécessaire. La qualité architecturale des bâtiments à construire y gagnerait avec davantage de critères de design urbain, à l'échelle du plan d'ensemble comme à celle des PIIA.

Espaces publics et équipements communautaires

Les trois parcs centraux, qui structurent dans une large mesure le plan d'ensemble, sont ceints d'immeubles mixtes avec des commerces au rez-de-chaussée. Le CJV s'interroge sur l'importance donnée à la fonction commerciale autour de ces parcs. Il estime préférable de concentrer les commerces vers la partie Est, et de prévoir d'autres typologies dans les autres rez-de-chaussée, d'autant plus qu'on souhaite donner au quartier un caractère familial.

Par ailleurs, le CJV note que selon une étude de bruit fournie dans la documentation, le niveau sonore de la place publique donnant sur la rue Sherbrooke pourrait dépasser 55 dBA, rendant cet espace bruyant et peu convivial pour s'y rassembler. Il suggère de prévoir des mesures d'absorption du bruit, comme de la végétation.

Transport et mobilité

La question du transport collectif est l'une des grandes absentes de la proposition, surtout à propos de la connexion avec un pôle intermodal autour de la station Radisson. Le CJV a senti la volonté de l'Arrondissement d'en discuter avec l'ARTM, de qui relève cette question, et d'associer le redéveloppement de Place Versailles aux projets mettant de l'avant le transport collectif.

Quant aux déplacements automobiles, le CJV craint qu'avec ses rues au tracé assez direct, le nouveau quartier crée des raccourcis ou soit utilisé à des fins de transit. Toutefois, l'Arrondissement veut l'éviter et dit en avoir fait une condition pour les concepteurs du projet.

Le CJV s'est finalement interrogé sur l'inclusion d'un bout de terrain à l'ouest de la rue du Trianon utilisé actuellement comme stationnement. Une servitude d'Hydro-Québec rend son aménagement difficile. Le CJV suggère aux requérants de négocier avec celle-ci pour en faire un parcours convivial entre le métro et les espaces publics du nouveau quartier.

Verdissement et développement durable

Le CJV salue la place accordée au verdissement et à la gestion des eaux pluviales. Il apprécie la localisation des tréfonds, considérant que la plantation en pleine terre contribue plus activement à l'écosystème que la plantation sur dalle. Il apprécie aussi l'aménagement d'un talus vert entre le site et l'autoroute 25 qui, en plus de verdir un site fortement minéralisé, contribuera à la qualité de vie des résidents.

Le CJV note aussi que les rues de ruissellement sont un atout majeur aux fins de gestion des eaux pluviales, dont elles seront le principal collecteur. Suivant une évaluation de leur performance, des parcs éponges pourront leur être adjoints.

Enfin, le CJV recommande aux requérants de réfléchir à l'hypothèse d'un transfert énergétique entre les usages et à la possibilité d'implanter une boucle énergétique. Le projet semble s'y prêter et le moment est opportun pour considérer l'implantation d'un tel système.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger émet un avis favorable aux demandes visant à modifier le Plan d'urbanisme et à adopter un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal permettant la démolition progressive du centre commercial Place Versailles et la transformation du site en quartier à vocation mixte.

Saluant la démarche des requérants, le CJV recommande aux concepteurs du projet :

1. de poursuivre le raffinement de la volumétrie et de la modulation des bâtiments à construire;
2. de diversifier les typologies d'habitation;
3. de veiller à l'ensoleillement des bâtiments résidentiels et des cours intérieures;
4. d'étudier la possibilité de concentrer les commerces vers le tiers Est du parc central;
5. de prévoir des mesures d'absorption du bruit, comme la plantation de végétaux, dans la place publique donnant sur la rue Sherbrooke;
6. de réfléchir à l'intégration d'une boucle de transfert énergétique.

Le CJV recommande à l'Arrondissement :

7. de renforcer les critères de design urbain relatifs aux PIIA;
8. de discuter avec l'ARTM de la réalisation d'un pôle intermodal dans le secteur Radisson;
9. de négocier avec Hydro-Québec pour développer en espace vert la servitude utilisée comme stationnement le long de la rue du Trianon.

Note adressée au demandeur :

Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré

Le 9 janvier 2024

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.