

Rectifications de l'arrondissement MHM et du promoteur – OCPM – Projet Place Versailles

Séances d'audition des opinions du 17 et 18 septembre 2024

Répondant	Présentation	Énoncé	Rectification
Arr. MHM et promoteur	1ère présentation	Il a été mentionné que le projet devrait suivre les densités prescrites des différents documents de planification.	Il faut que noter que s'agit d'un seuil minimal à atteindre. Par exemple, schéma d'aménagement et développement de l'agglomération de Montréal et le Plan métropolitain d'aménagement de développement (PMAD) a un seuil minimal de 110 log/ha. Toutefois, dans tous les cas le projet peut avoir une densité plus élevée.
		Il a été mentionné que le parc numéro 1 ne serait pas accessible aux résidents extérieurs au projet.	Le parc numéro 1 (au même titre que le parc numéro 2) sera public et encadré par une trame de rues elles-mêmes publiques. L'ensemble doit être cédé à la Ville et donc accessible à tous. Les terrains parcs seront versés dans le domaine public de la Ville à la suite de l'approbation de chacune des opérations cadastrales
Arr. MHM	2e présentation	Il a été mentionné que le zonage environnant à Place Versailles était prévu pour du 2 à 8 logements.	La zone 0132 au nord de la rue Pierre-Corneille permet l'usage H.7 c'est-à-dire plus de 36 logements La zone 0124 qui représente une partie des rues des Groseillers et Radisson permet l'usage H.1 c'est-à-dire 1 logement.
Promoteur	3e présentation	Il a été mentionné que selon leur étude d'ensoleillement les condos Versailles se retrouveraient dans l'ombre une bonne partie de la journée à cause notamment de la tour de 25 étages.	Tel que montré dans les simulations réalisées par la firme Provencher_Roy, qui utilise des outils informatiques reprenant exactement les conditions réelles en fonction des périodes cibles d'ensoleillement à analyser (selon les exigences règlementaires), la démonstration a été faite que la tour de 25 étages n'occasionnait de réels impacts qu'à certaines heures de la journée et principalement dans les périodes hivernales. Relocaliser la tour ou d'autres immeubles ne modifierait sensiblement pas les impacts sur le voisinage en raison de l'inclinaison du soleil à ces périodes du jour et de l'année.
		Il a été mentionné qu'il y avait une marge de 50 m	Pour l'îlot 1A, il n'y a pas une marge complète de 50m. En fait, comme le terrain n'est pas rectiligne, la marge

		entre l'ilot 1A et la rue de Boucherville.	varie entre 52,6m à son extrémité et 34,5 m entre le bâtiment proposé et la rue de Boucherville.
Promoteur	5e présentation	Il a été mentionné que toutes les ententes sont déjà signées.	La Ville et le propriétaire sont présentement au travail pour élaborer les différentes ententes (développement, infrastructures, logements sociaux et communautaires, parcs...) À l'exception de l'entente de développement, la signature de ces ententes devra se faire en amont de l'adoption de l'article 89. La signature de l'entente de développement devra être signée avant l'adoption de l'article 89 afin d'entériner et garantir tous les engagements du promoteur.
Arr.MHM et Promoteur	6e présentation	Il a été mentionné d'atteindre les cibles du règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) de 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familles (20-20-20).	En réalité le projet doit répondre sous différentes formes d'engagement à un pourcentage de 20-20-10 (10% de logement familial). Ces cibles sont exigées dans le cadre du Règlement pour une Métropole Mixte (RMM) auquel tous les projets résidentiels de plus de 1800 m2 sont soumis
		Il a été mentionné que les groupes locaux et les citoyens n'ont pas été consultés en amont.	Dans le cadre de l'exercice de planification qui devait mener à l'adoption d'un PPU pour le secteur Radisson, l'ensemble de la communauté a été invitée à participer à des pré consultations : https://www.realisonsmtl.ca/radisson
Arr. MHM et promoteur	9e présentation	Il a été mentionné que IL services du centre commercial vont disparaître au profit de petites boutiques locales.	Le projet propose que le commerce au sud de la rue Curateau soit dédié à une vocation régionale et donc des commerces d'une plus grande superficie qui intéresseront les grandes bannières.
		Le « Code » est de 6.	Cela fait référence au C.O.S (coefficient d'occupation du sol) de 6. Il s'agit du rapport entre la superficie totale de plancher d'un bâtiment et la superficie du terrain sur lequel ce bâtiment est construit.

		Il a été mentionné qu'il y avait seulement 10% d'espace vert dans le projet.	En réalité, le 10 % représente les terrains cédés pour la création de parcs publics. Par la suite, il faut ajouter les espaces végétalisés sur les terrains privés (cour intérieure, cour avant). Enfin, il faut également ajouter les espaces verts publics dans les emprises de rues tels que les fausses de rétention et de plantation d'arbres.
Arr. MHM et promoteur	10e présentation	Il a été mentionné que les partenaires du centre de service scolaire de Montréal ne sont pas au courant pour l'implantation d'une école.	<p>La planification des besoins d'espace par le Centre de services scolaires et le Ministère de l'Éducation est prévue dans la Loi sur l'instruction publique (RLRQ, c. I-13.3) (LIP).</p> <p>Avec l'arrivée de plus de 5000 logements dans le projet de Place Versailles, la planification d'une école est une priorité pour l'arrondissement et la Ville de Montréal. Un terrain a été identifié (en phase 3) pour être acheté par la Ville de Montréal en réserve pour le Centre de services scolaire.</p> <p>Comme le projet est en phase 3, il est possible que les partenaires du centre de services scolaire de Montréal, ne soient pas tous informés, car le besoin réel d'espace doit être démontré. Celui-ci est démontré par le nombre de cartes d'assurance-maladie émises lors des naissances dans le secteur environnant. Le début de la planification des espaces se fera lors des premières phases de construction du projet. Ce mécanisme de planification est prévu par la loi.</p>
		Il a été mentionné qu'il n'y aurait plus de marché d'alimentation ou autres commerces et services essentiels dans le projet.	Tel que montré dans les plans et les statistiques, le projet prévoit la création d'un pôle régional dans la portion la plus rapprochée de la rue Sherbrooke et de la station de métro Radisson. L'offre commerciale et de services existante y sera graduellement relocalisée, en plus de prévoir du commerce en bordure des parcs.
		Il a été mentionné qu'il n'y aurait plus de lieux de	Si le concept de mail intérieur est amené à disparaître au fur et à mesure du développement du projet, il est prévu

		socialisation comme l'offre présentement le mail.	de multiplier à l'intérieur et à l'extérieur des futurs immeubles des lieux de socialisation, notamment dans les parcs, les rues partagées, les places et placettes, par le biais d'aménagements adaptés (placotoirs...).
	12e présentation	Il a été mentionné que l'étude de circulation était biaisée parce qu'elle a été payée par le propriétaire.	L'étude de circulation a été réalisée dans les règles de l'art, selon les méthodes scientifiques et les exigences municipales par des ingénieurs dont l'expertise et la probité n'est plus à faire. Les résultats demeurent ainsi objectifs.
Arr. MHM	14e présentation	Il a été mentionné que le rapport d'étape du projet de PPU Radisson proposait de réduire les hauteurs ou d'en proposer des similaires au cadre bâti environnant.	Dans le cadre des pré consultation et du rapport d'étape qui en a émané, les recommandations étaient simplement à l'effet de proposer des gabarits en harmonie avec le milieu existant.
		On arrive à croire que le projet dans sa forme actuelle est déjà scellé.	Pour que le projet puisse être présenté à l'Office de consultation publique de Montréal, les instances doivent adopter le projet de règlement. Il n'est pas adopté de façon définitive et donc pas scellé.
Arr. MHM et promoteur	16e présentation	Il a été mentionné que la ville n'a pas identifié le besoin d'augmenter la population à cet endroit.	Dans plusieurs documents de planification (PU, Schéma d'aménagement, PMAD) on mentionne le potentiel d'augmenter la densité dans ce secteur.
		Il a été mentionné qu'un TOD se fait en banlieue et non en ville.	Le PMAD (plan métropolitain d'aménagement et de développement de la communauté métropolitaine de Montréal) indique les aires TOD et plusieurs sont situés sur l'île de Montréal. Le secteur autour de la Place Versailles est identifié comme une aire TOD.
		Il a été mentionné que parce que peu d'information avait filtré sur le propriétaire, il fallait s'en méfier.	Il s'agit d'attaques gratuites pour tenter d'entacher la réputation du propriétaire et cela constitue de la diffamation. Le propriétaire possède et gère plusieurs immeubles commerciaux. Ce n'est pas un promoteur immobilier. Dans le cadre du redéveloppement de la Place Versailles, le cas échéant, des partenariats pourront être créés avec des développeurs.
	18e présentation	Il a été mentionné que le projet n'est	Les bâtiments respecteront au minimum les exigences d'accessibilité

Arr. MHM et promoteur		pas accessible universellement. Ce qui est présenté ce ne sont pas des logements adaptés ni adaptables selon le code du bâtiment du Québec.	universelle prévues au Code du bâtiment du Québec.
		Il a été mentionné que le projet ne respectait pas le taux de 20 % de logement familiaux	En réalité le projet doit répondre sous différentes formes d'engagement à un pourcentage de 20-20-10 (10% de logement familles), conformément au Règlement pour une Métropole Mixte (RMM) (20-041)
Promoteur		Il a été mentionné que l'on ne prendrait pas en compte le patrimoine de la Place Versailles.	En référence à l'étude patrimoniale réalisée, certaines composantes de la Place Versailles sont reconnues comme ayant une certaine valeur. Le projet de requalification proposera des moyens concrets pour réintroduire certains éléments (sculptures...).
Arr. MHM et promoteur	19e présentation	Il a été mentionné qu'il n'y avait que seulement 10 % d'espaces verts	En réalité, le 10 % représente les terrains cédés à des fins de parcs. Par la suite, il faut ajouter les espaces végétalisés sur les terrains privés (cour intérieure, cour avant). Enfin, il faut également ajouter les espaces verts publics dans les emprises de rues tels que les fausses de rétention et de plantation d'arbres.
Arr. MHM	20e présentation	Il a été mentionné qu'il fallait atteindre les cibles du règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041), c'est-à-dire : 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familles (20-20-20)	En réalité le projet doit répondre sous différentes formes d'engagement à un pourcentage de 20-20-10 (10% de logement familles), conformément au Règlement pour une Métropole Mixte (RMM)
Arr. MHM	21e présentation	Il a été mentionné qu'on avait "tassé" les logements sociaux dans un coin pour en faire un "ghetto"	L'objectif est d'avoir un site pour du logement social dès la phase 1 et au contraire, nous ne voulons pas localiser les logements près de l'autoroute. De plus, le second site est situé dans la phase 3 près du site pour une école.

			Enfin, les terrains pour accueillir des logements sociaux ne peuvent pas être en mixité d'usages (inclure du commercial), réduisant ainsi les emplacements potentiels.
Promoteur	24e présentation	Il a été mentionné qu'il fallait limiter la création de parcs parce que ceux-ci ont peu d'intérêt pour la population locale, tant en période de canicule que de grand froid.	Il a été démontré que l'intégration de parcs et la plantation d'arbres permettait de réduire la température ambiante et le ressenti de plusieurs degrés en été.
Arr. MHM et promoteur	25e présentation	Il a été mentionné que le projet allait permettre de prendre des raccourcis pour se rendre à la rue Sherbrooke	La grille de rue et les sens de circulation proposés empêchent la circulation de transit dans le secteur en redéveloppement.
		Il a été mentionné qu'il ne semblait pas y avoir de stationnement pour les logements sociaux	Il y a du stationnement, mais il serait situé sous l'implantation du bâtiment.
Arr. MHM et promoteur	26e présentation	Il a été mentionné qu'on ne pouvait loger des familles dans une tour d'habitation et qu'inversement un jardin privatif est impératif pour élever des enfants.	Dans la mesure où une cour privée est remplacée par l'accès à des aires collectives aménagées et adaptées aux besoins des enfants, il est tout à fait possible d'élever des enfants dans un projet offrant une certaine densité.
		Il a été mentionné qu'il n'y avait pas de concordance avec les organismes (école, police, service incendie) dans le projet Louis-H Lafontaine	Dans le projet de développement sur le site de Louis-H Lafontaine, il y a eu des concordances/ajustements avec les différents organismes. Par exemple, avec le service incendie a demandé de raccorder la rue Guillaume-Lahaise à la rue Joseph-Daoust, alors que dans le PPU initial, ces deux rues ne se connectaient pas.