

PROJET DE LA PLACE VERSAILLES *CONSULTATIONS DE L'OCPM*

Compte tenu de l'envergure du projet et de son caractère stratégique, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) considérait comme important de communiquer son avis sur le projet de transformation du centre commercial de la Place Versailles dans le cadre de consultations de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin que l'on puisse procéder à des modifications urbanistiques ainsi qu'à des dérogations à divers règlements de la Ville et de l'arrondissement Mercier–Hochelega-Maisonneuve.

En raison de la proximité d'infrastructures de transport collectif, la Place Versailles est un site exceptionnel pour créer un milieu de vie dynamique, durable et inclusif, ainsi que pour améliorer l'offre de services et la qualité de vie des résidentes et résidents du secteur.

Afin de construire de nouveaux logements, d'aménager des espaces publics (parcs, école) et de réaménager la trame urbaine, le promoteur demande un rehaussement de la densité. Cette stratégie permettra notamment d'optimiser l'usage du sol, de contrer l'étalement urbain, de maximiser l'utilisation des infrastructures existantes, de réduire les émissions de GES liées aux déplacements automobiles et de financer les investissements publics par un accroissement général de la richesse foncière.

Ce projet s'appuie sur les multiples avantages obtenus en concentrant le développement immobilier autour des aires TOD, une approche que soutient l'IDU depuis de nombreuses années et qui sera au cœur des exercices de planification de la Communauté métropolitaine de Montréal (avec son Plan métropolitain d'aménagement et de développement [PMAD]), de l'Agglomération de Montréal (avec son Schéma d'aménagement et de développement [SAD]) et de la Ville de Montréal (avec son Plan d'urbanisme et de mobilité [PUM] 2050).

Pour ces raisons, l'IDU exprime dans l'ensemble son appui au projet. Il allègue que la Ville et l'arrondissement devraient utiliser les nouvelles dispositions légales, dont le zonage incitatif ou la capacité d'accorder des crédits de taxes foncières pour compenser financièrement les demandes qui ne sont pas prévues dans la réglementation actuelle. Dans le contexte de crise du logement, l'IDU suggère également que l'arrondissement n'hésite pas à recourir, au besoin, aux nouvelles dispositions (L31) lui permettant de déroger à ses règlements pour approuver des demandes. Dans la même perspective, il recommande que les délais de traitement de toutes demandes et autorisations fassent l'objet d'un suivi rigoureux et d'une reddition de comptes régulière aux parties prenantes. Pour les projets de même nature, il invite aussi la Ville et l'arrondissement à éventuellement adopter un cadre réglementaire spécifique pour les projets autour des stations actuelles et projetées de réseaux de transport structurants et pour les secteurs d'opportunité. Ce cadre réglementaire pourrait prévoir une densité minimale et/ou un niveau d'intensification élevé et l'élimination de ratios de stationnement minimaux.

Finalement, l'IDU recommande que les acteurs de la Ville, de l'arrondissement et des comités consultatifs prennent systématiquement en compte les répercussions sur les coûts et les délais dans l'évaluation des demandes ou des avis qui ne sont pas prévus dans la réglementation.