

Projet immobilier Les Halles d'Anjou

Projet de règlement P-23-042

Présentation de l'arrondissement d'Anjou
À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

Mardi 27 février 2024



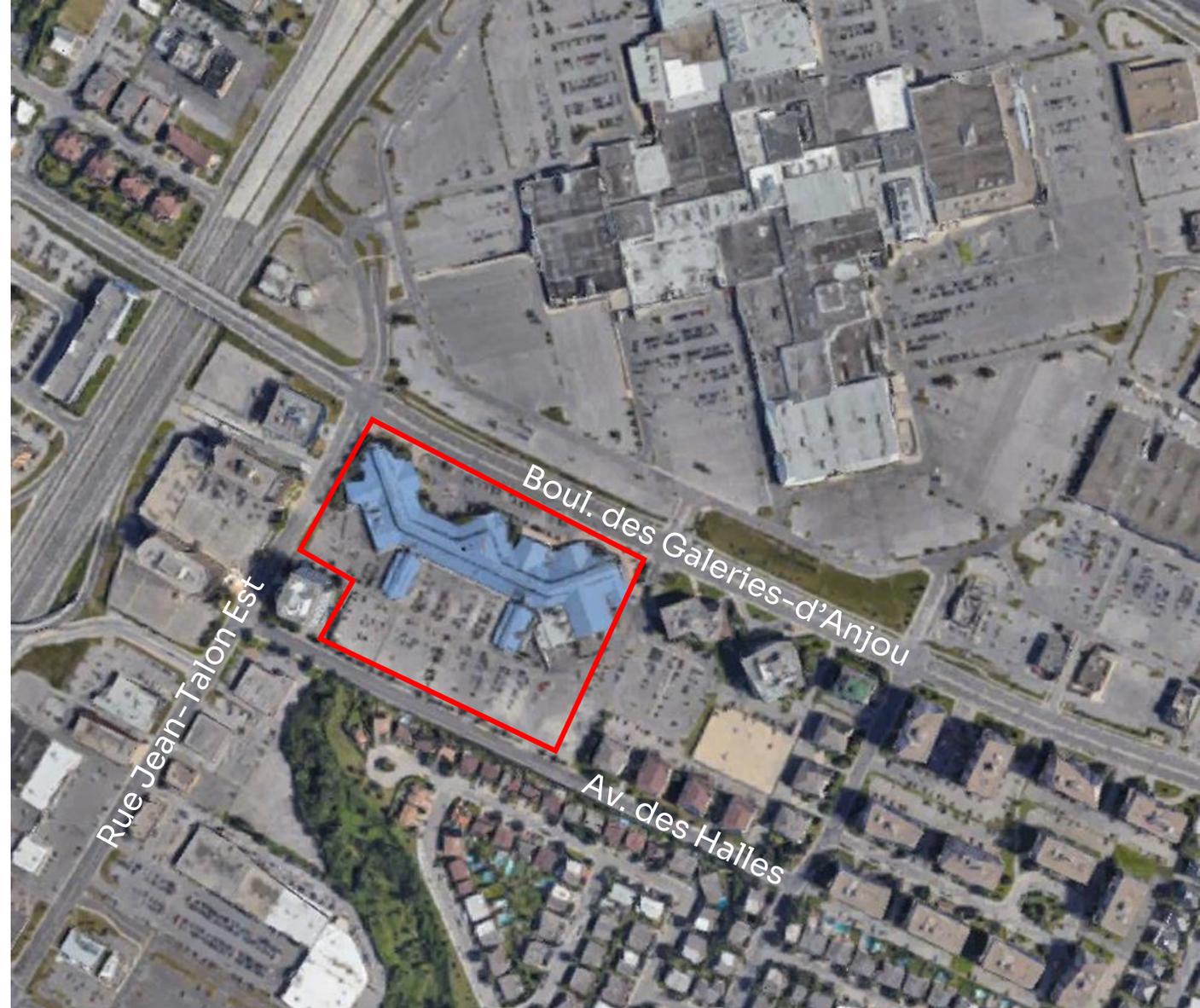
Contenu de la présentation

1. Site visé
2. Résumé
3. Cadre réglementaire
4. Éléments dérogatoires

MARDI 27 FÉVRIER 2024

1. Site visé

7500, boulevard
des Galeries-d'Anjou



MARDI 27 FÉVRIER 2024

1. Site visé | Prolongement de la Ligne Bleue

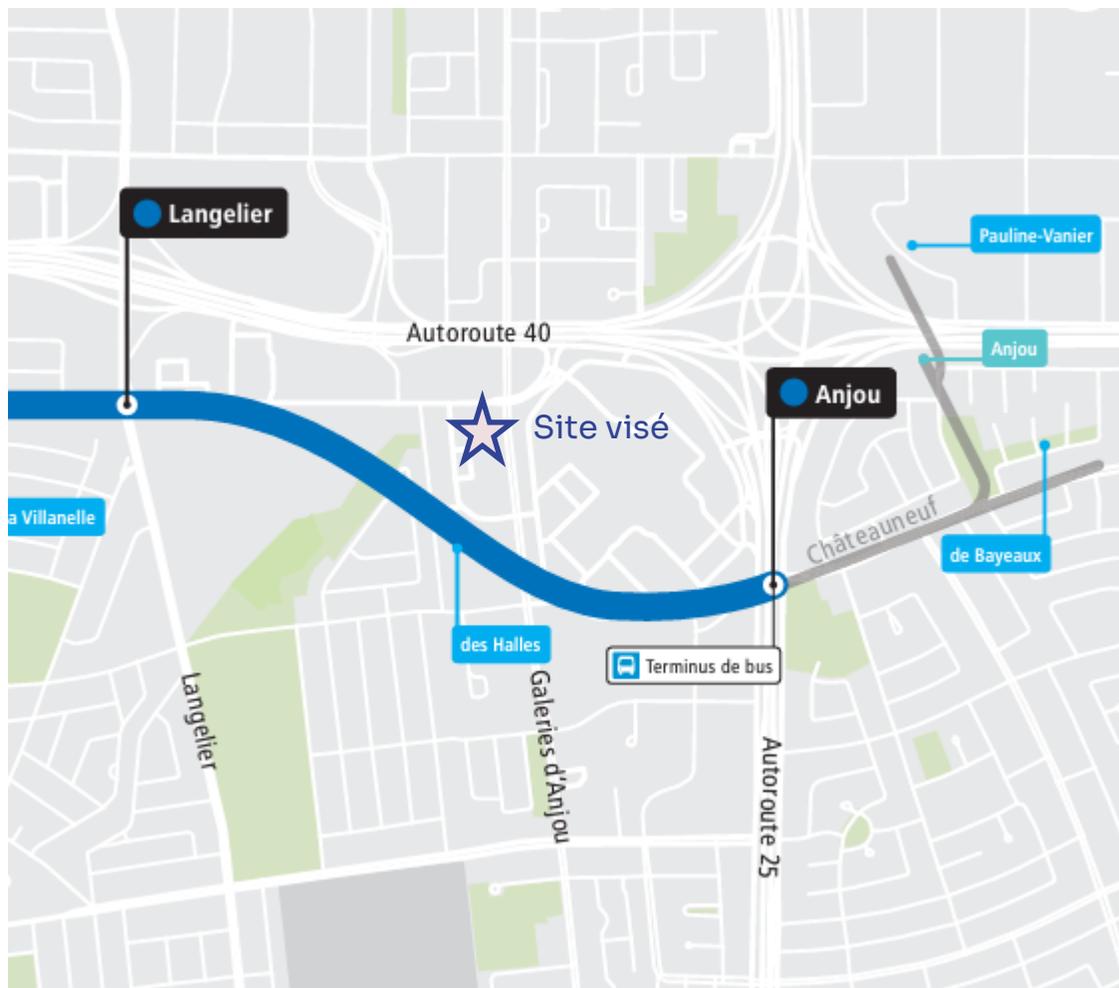


Image provenant du site web de la STM - <https://www.stm.info/fr/a-propos/grands-projets/grands-projets-metro/prolongement-ligne-bleue>

Le projet est situé à environ 600 mètres de la future station de métro Anjou de la ligne Bleue du Métro de Montréal.

Le métro doit entrer en service en 2030. La ligne Bleue permettra d'accéder à de nombreux pôles institutionnels et d'emplois.

MARDI 27 FÉVRIER 2024

1. Site visé | Redéveloppement du secteur

Avec l'arrivée du Métro, le secteur est voué à un redéveloppement. Depuis 2021, deux projets de plus de 200 logements ont été autorisés dans le secteur des Galeries-d'Anjou.



7200, boul. Louis-H.-Lafontaine
241 logements proposés

MARDI 27 FÉVRIER 2024



7051, boul. des Galeries-d'Anjou
201 logements construits

1. Site visé



Vue vers le Sud – Extrait provenant de Google Earth

MARDI 27 FÉVRIER 2024

1. Site visé



Vue vers le Nord | Emplacement du projet de transformation – Extrait provenant de Google Earth

MARDI 27 FÉVRIER 2024

1. Site visé



Vue vers le Nord | Emplacement du projet de transformation

MARDI 27 FÉVRIER 2024

2. Résumé du projet

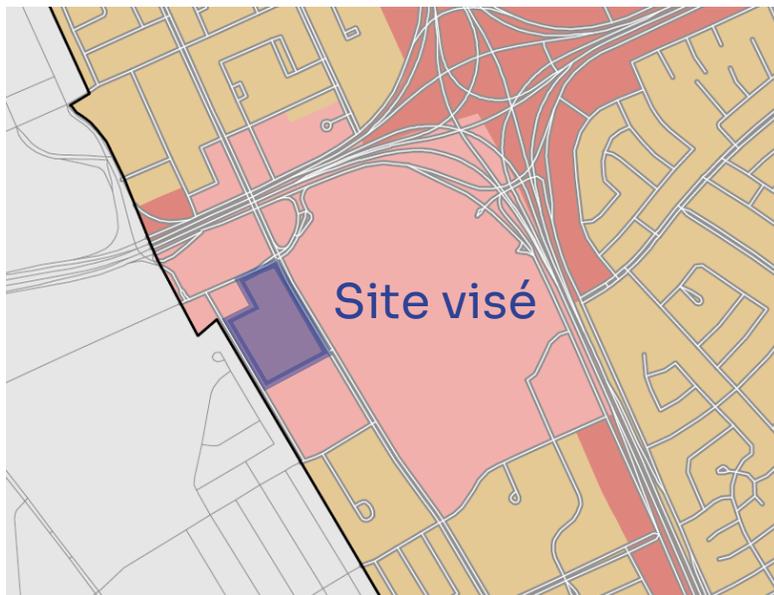


- Conservation et agrandissement du bâtiment commercial
- Construction de deux tours de 19 étages sur un basilaire d'un étage.
- Construction d'un bâtiment de 6 à 8 étages

MARDI 27 FÉVRIER 2024

3. Cadre réglementaire

- Affectation Plan d'urbanisme



*Une étude de compatibilité a été incluse au projet particulier. Elle a confirmé la compatibilité du projet au milieu d'insertion.

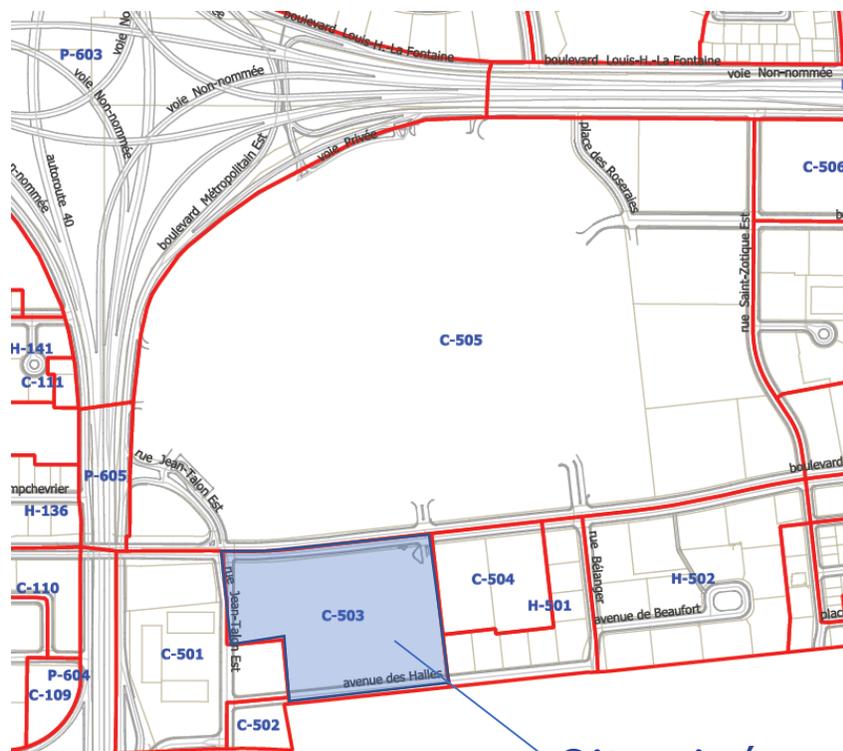
MARDI 27 FÉVRIER 2024

Affectation « Activités diversifiées »

- Commerce
- Bureau
- Industrie légère
- Équipement collectif ou institutionnel
- *Habitation, si compatible avec les usages, l'intensité des nuisances et des risques et la nature du cadre bâti

3. Cadre réglementaire

- Règlement concernant le zonage RCA 40



Site visé

MARDI 27 FÉVRIER 2024

Zone C-503 – Usages autorisés

- Commerce
 - De quartier (épicerie, restaurant, pharmacie, librairie, etc.)
 - Local (qui comprend les commerces de quartier ainsi que des commerces tels que les magasins de meubles, poissonnerie, quincaillerie, salon funéraire, etc.)
- Hôtellerie et divertissement
- Grande et moyenne surface (marché public des Halles)
- Institutionnel – établissement à caractère culturel, sportif ou relié aux affaires publiques ou communautaires

4. Éléments dérogatoires

Usage : H3 – Habitation multifamiliale

Marge latérale

Usages dans les cours

Occupations sur le toit

Aménagement de l'aire de stationnement

4. Éléments dérogatoires

Permettre l'usage «H3 – Habitation multifamiliale »



Zones où
l'habitation
est autorisée



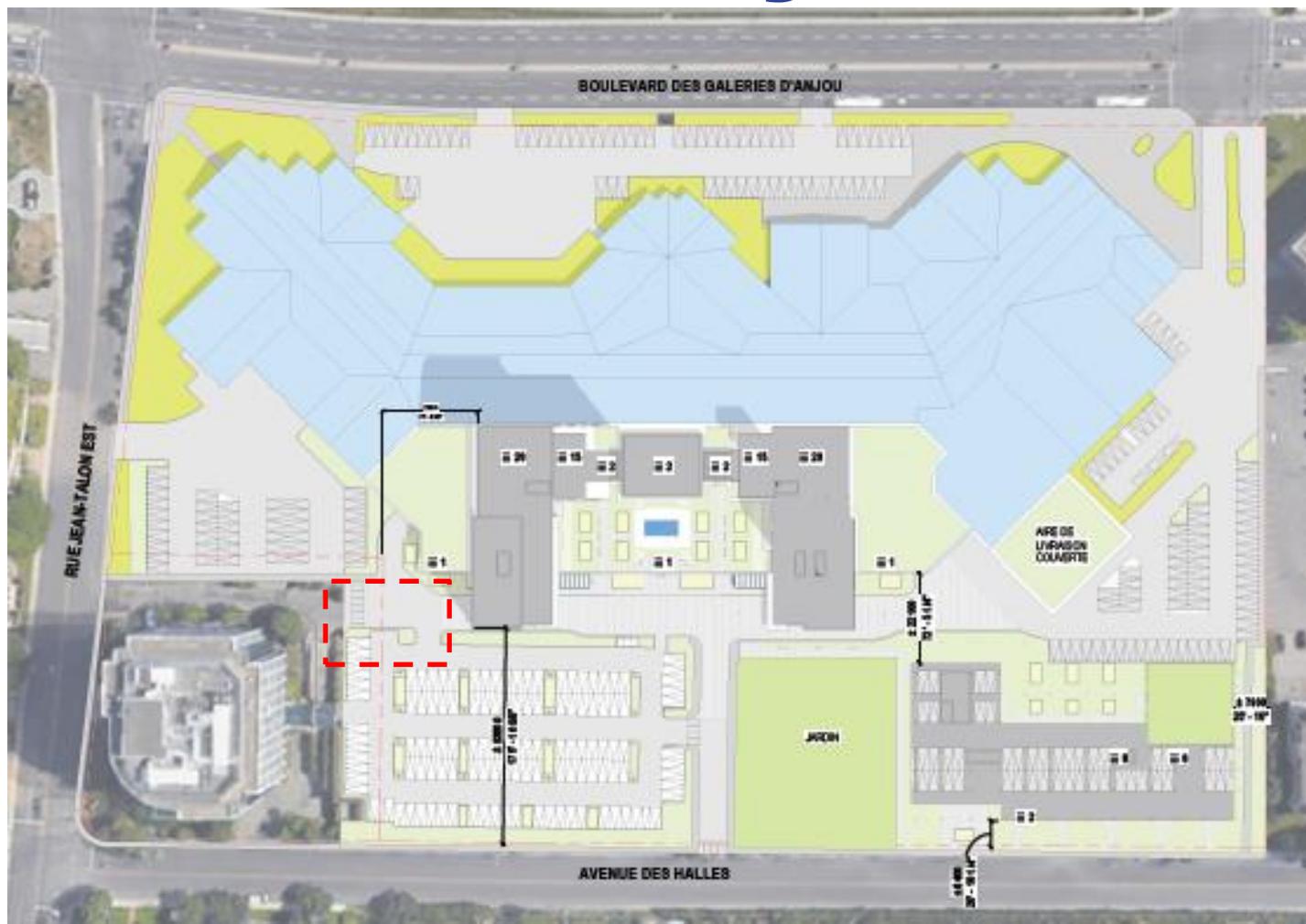
Limites
d'arrondissement



Extrait provenant de Google Earth

MARDI 27 FÉVRIER 2024

4. Éléments dérogatoires



Extrait provenant du promoteur

Permettre une marge latérale minimale de 20 mètres au lieu de 25 mètres du côté nord, avec le lot du 7100, rue Jean-Talon Est.

MARDI 27 FÉVRIER 2024

4. Éléments dérogatoires

L'implantation du marché ainsi que certaines activités extérieures qui y sont reliées ne sont pas autorisées en cour avant, face au boulevard des Galeries-d'Anjou, soit:

- Les opérations de vente et d'étalage de produits alimentaires et horticoles;
- La vente d'arbres de Noël.

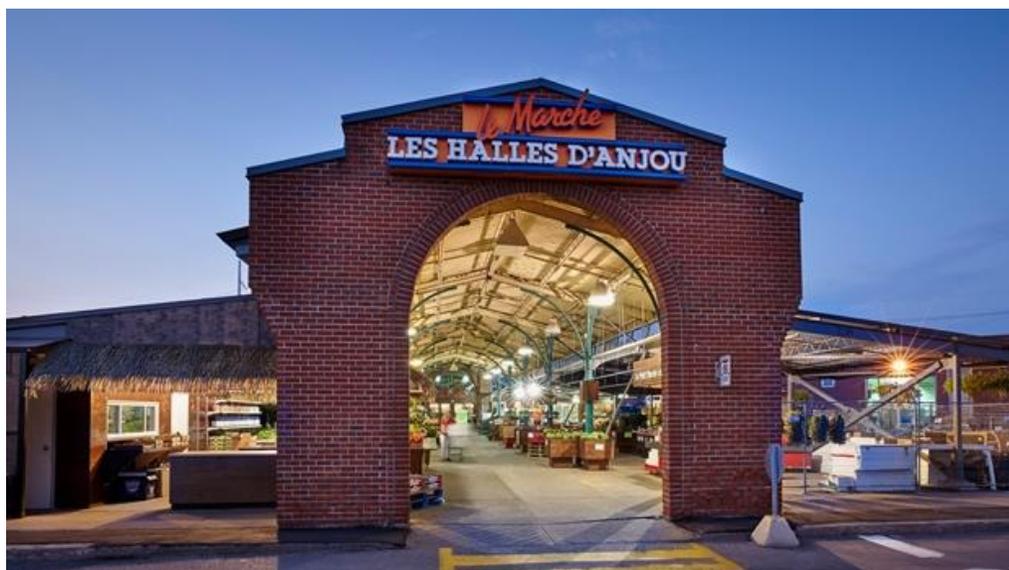
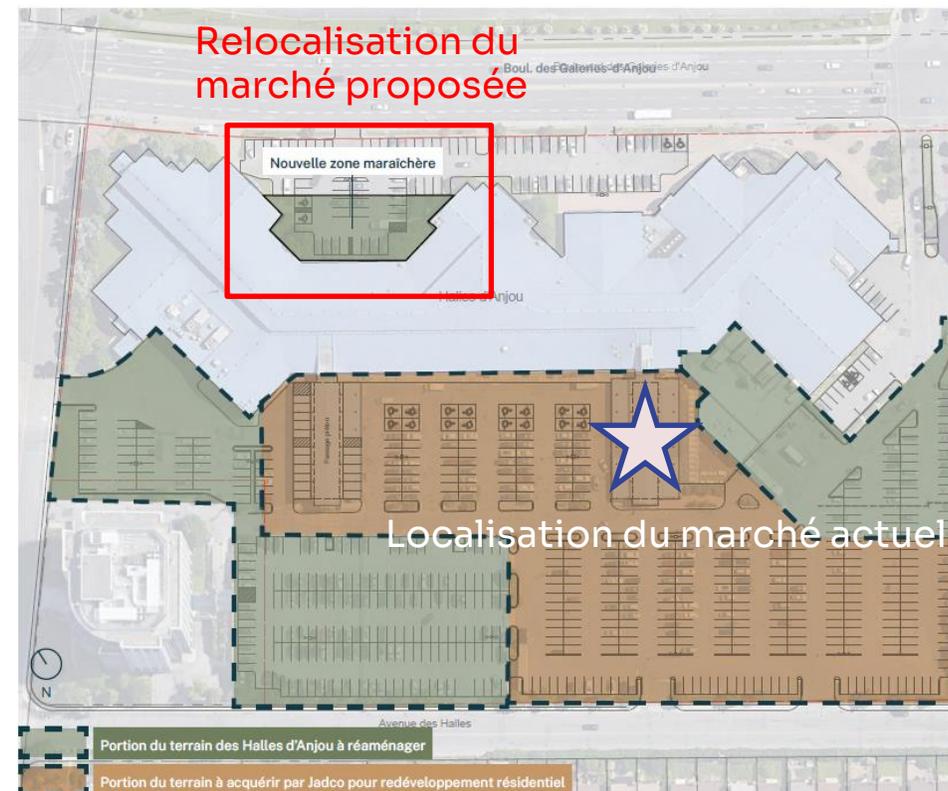


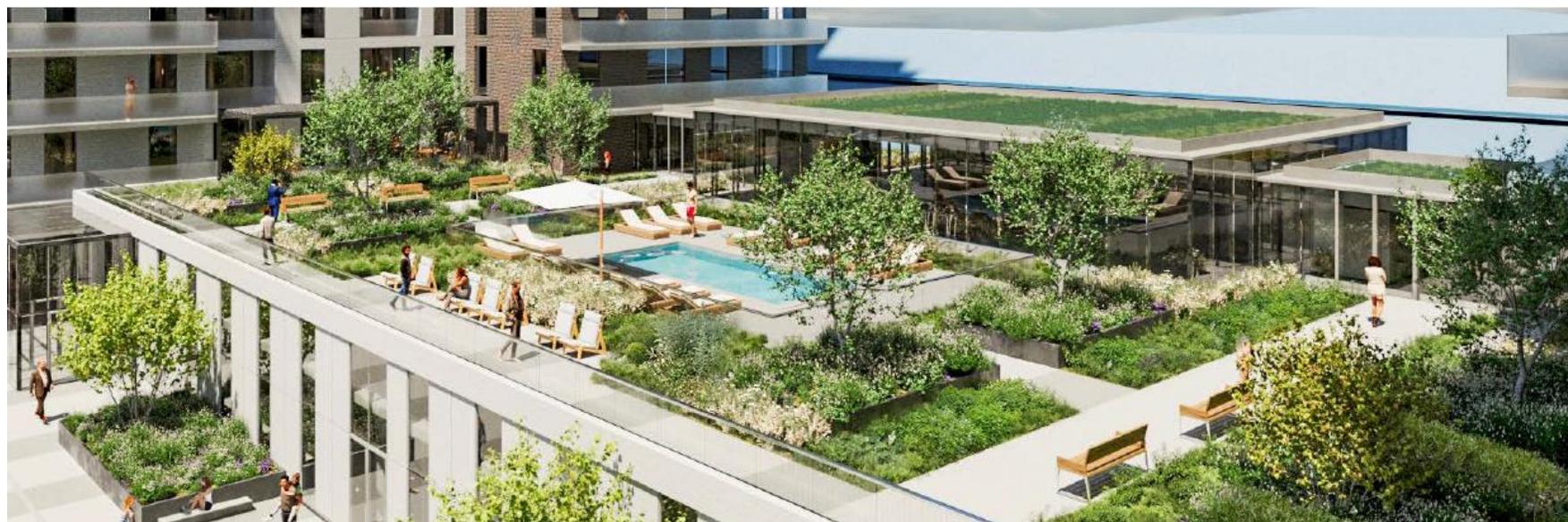
Photo provenant du site internet des Halles d'Anjou -
<https://www.hallesdanjou.com/fr/location-d-espaces.html>



Extrait provenant du document du promoteur

4. Éléments dérogatoires

- Le projet prévoit des aménagements au toit non autorisés à la réglementation d'urbanisme, dont :
 - plusieurs pavillons de jardin;
 - une piscine;
 - une terrasse;
 - un potager.

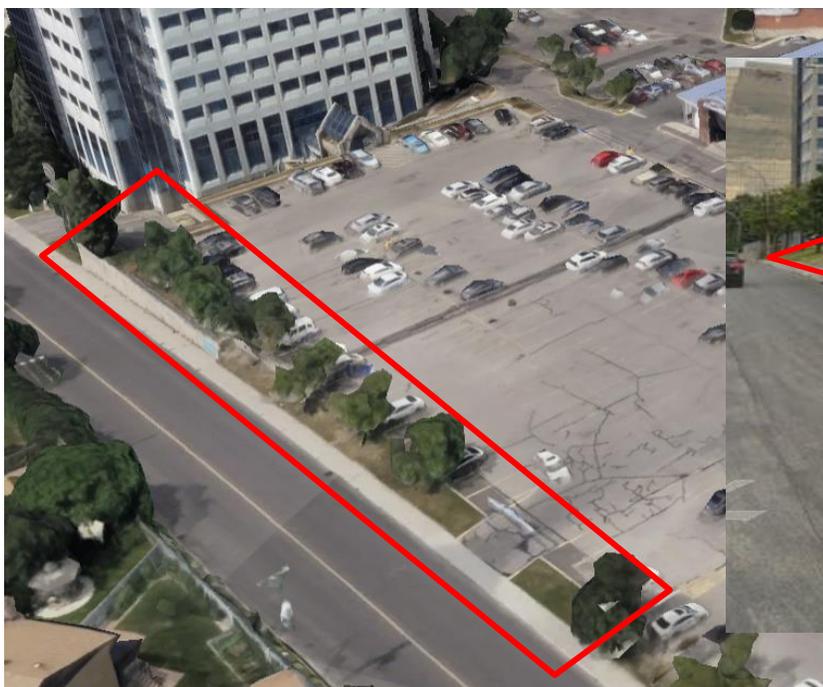


Extrait provenant du document du promoteur

MARDI 27 FÉVRIER 2024

4. Éléments dérogatoires

- L'aire de stationnement existante est située à plus ou moins 1 mètre de la ligne avant, face à l'avenue des Halles, alors qu'elle devrait être aménagée à un minimum de 4,5 mètres de cette même ligne.



Extrait provenant de Google Earth



Extrait provenant de Google Maps

MARDI 27 FÉVRIER 2024

5. Évolution du projet

PPCMOI PP-79-009 (2021-2022)

- Le projet a été présenté à 3 reprises au Comité consultatif d'urbanisme (CCU), en 2021 et 2022, avant que le projet particulier soit adopté par le conseil d'arrondissement.
- Adoption de la première résolution du PPCMOI au conseil d'arrondissement du 1^{er} novembre 2022 – CA22 12245



Extrait provenant du document du promoteur

Processus référendaire

- Dépôt d'une demande valide des personnes habiles à voter suite à l'adoption du deuxième projet (6 décembre 2022 – CA22 12287);
- Retrait du projet à la demande du promoteur en date du 26 janvier 2023;
- 7 février 2023 - Adoption de la résolution CA23 12021 afin d'abroger les résolutions CA22 12245 et CA22 12287.

5. Évolution du projet

Article 89, par. 3 de la Charte de la Ville de Montréal (2023-2024)

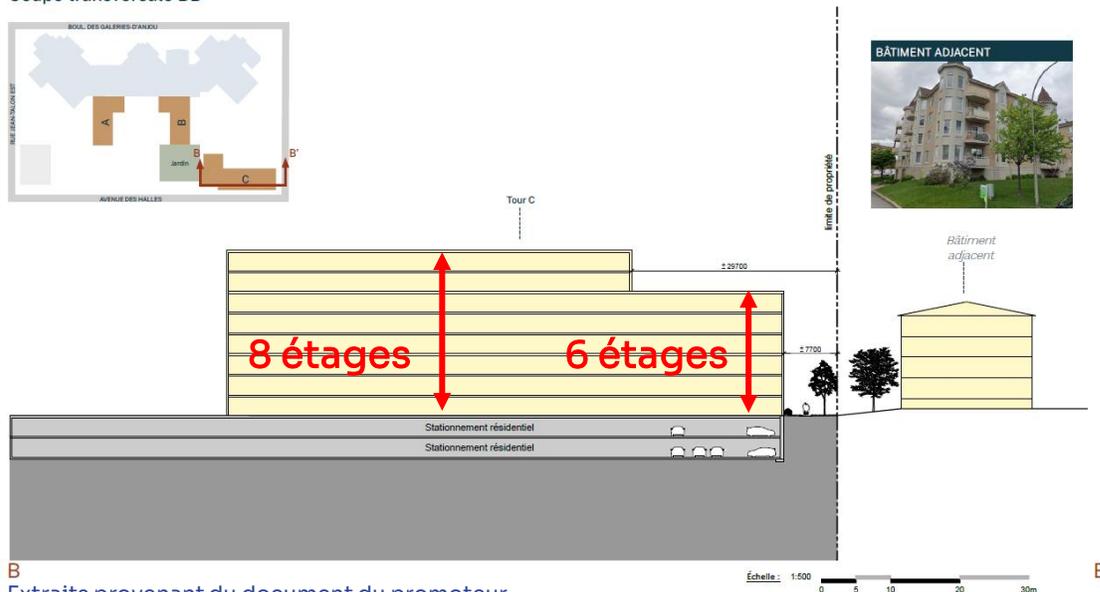
- Nouvelle version du projet présentée au CCU le 3 avril 2023;

Suggestions du CCU

- Évaluer la possibilité de revoir la volumétrie du bâtiment C afin de réduire le nombre d'étages à proximité des résidences voisines;
- Évaluer la possibilité de déplacer le bâtiment C vers le nord afin de l'éloigner des résidences voisines.

Modifications apportées

Coupe transversale BB



Extraits provenant du document du promoteur

MARDI 27 FÉVRIER 2024



5. Évolution du projet

Article 89, par. 3 de la Charte de la Ville de Montréal (2023-2024)

- Dépôt d'une demande en vertu de l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal le 6 avril 2023;
- Nouvelle présentation comprend une architecture mieux définie par rapport au PPCMOI PP-79-009;
- Bonification de l'aménagement au toit avec l'ajout d'un chalet urbain connectant les deux tours.



Extrait provenant du document du promoteur

- Le Comité Jacques-Viger a émis un avis favorable le 30 juin 2023 suite à la rencontre du 16 juin 2023, ouvrant la voie à un dépôt officiel. Les recommandations du CCU ont été intégrés.
- Le projet a été présenté dans le cadre d'un article 89 de la Charte de la Ville de Montréal afin de tenir compte du contexte plus large dans lequel ce projet de transformation s'inscrit.

MARDI 27 FÉVRIER 2024

MERCI

MARDI 27 FÉVRIER 2024