

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1238770005**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Anjou , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , -
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil municipal
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	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 l'agrandissement du bâtiment commercial situé au 7500, boulevard des Galeries-d'Anjou afin d'ajouter de l'habitation ainsi que mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin qu'il tienne les assemblées de consultation publique requises

**CONTENU**

**CONTEXTE**

En 2022, un projet de densification de la propriété sise au 7500, boul. des Galeries-d'Anjou a été présenté à l'arrondissement d'Anjou. Ce projet, similaire à celui faisant l'objet de la présente demande, visait à agrandir le bâtiment abritant le Marché Les Halles d'Anjou du côté de l'avenue des Halles afin d'y accueillir des logements.

Ce projet a été déposé en tant que projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), car l'usage « Habitation » n'est pas autorisé dans la zone affectant la propriété.

L'arrondissement d'Anjou étant favorable au projet, le conseil d'arrondissement a adopté les deux premiers projets de résolution du PPCMOI. Cependant, une demande des personnes habiles à voter d'une zone contiguë à amener le promoteur, Jadco, à retirer sa demande. Le conseil d'arrondissement a donc adopté une résolution indiquant le retrait du PPCMOI, à la demande du requérant.

L'arrondissement d'Anjou est d'avis qu'il s'agit d'un projet structurant pour le secteur et qui permettra la densification d'une propriété située à proximité de la future station de métro de la ligne Bleue. Il est donc souhaité que ce dossier soit traité dans le cadre du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal et qu'une consultation publique de l'OCPM soit tenue.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA23 12021 - Abroger les résolutions CA22 12245 et CA22 12287 suite au retrait par le requérant du projet particulier situé au 7500 boulevard des Galeries d'Anjou, lot 1 005 110 du cadastre du Québec

CA22 12245 et CA22 12287 - Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA 138), une résolution visant à autoriser l'usage « H3-Habitation multifamilial » au 7500, boulevard des Galeries-d'Anjou, lot 1 005 110 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (79-PP-09)

## DESCRIPTION

### *Description du projet proposé*

Le demandeur souhaite développer le site en ajoutant l'usage « H3 - Habitation multifamiliale ». Présentement, l'emplacement est occupé par un bâtiment commercial de grande surface nommé *Les Halles d'Anjou*. Le promoteur souhaite densifier le site par l'agrandissement du bâtiment des Halles d'Anjou et la construction d'un bâtiment supplémentaire dans l'aire de stationnement extérieure, face à l'avenue des Halles.

L'agrandissement du bâtiment existant comprend un basilaire d'un étage qui accueille un stationnement couvert destiné à la clientèle de *Les Halles d'Anjou* ainsi que les entrées donnant accès aux deux tours résidentielles de 19 étages (bâtiments A et B). En plus des entrées donnant accès aux tours résidentielles, des espaces communs pour les occupants sont aussi prévus au rez-de-chaussée. Aussi, une entrée indépendante pour Les Halles d'Anjou est aménagée au centre du basilaire.-

De plus, un nouveau bâtiment (bâtiment C) sera construit en bordure de l'avenue des Halles. Ce bâtiment sera entièrement à vocation résidentielle, composé d'unités d'habitation de type maisons de ville au rez-de-chaussée et de logements de grandeurs variées aux étages. L'agrandissement du bâtiment de *Les Halles d'Anjou* et le nouveau bâtiment seront réunis par un stationnement souterrain de deux étages réservé exclusivement aux résidents des habitations.

### *Immeuble visé*

Le site visé est composé du lot 1 005 110 du cadastre du Québec et a une superficie de 45 946,6 mètres carrés. Il est situé dans le centre-ville d'Anjou, à l'intersection de deux voies de circulation importantes, soit le boulevard des Galeries-d'Anjou et la rue Jean-Talon Est. L'avenue des Halles vient encadrer le lot à sa limite ouest. Un bâtiment commercial y est construit depuis 1986. Il s'agit du centre commercial *Les Halles d'Anjou*. Ce bâtiment d'un étage a une superficie au sol de 13 793 mètres carrés. Il est en brique rouge avec une toiture de tôle d'acier bleu comportant plusieurs versants et créant des pignons. Ces pignons sont présents sur les différentes ailes du bâtiment ainsi que sur les deux espaces extérieurs destinés aux maraîchers. Par le passé, des agrandissements ont été effectués afin de pouvoir accueillir de nouveaux commerces. D'ailleurs, on y retrouve de nombreux commerces liés à l'alimentation, une librairie, une banque, une pharmacie, plusieurs commerces de services et un marché pour les maraîchers. Un stationnement extérieur occupe une grande partie des cours avant. La principale aire de stationnement fait face à l'avenue des Halles.

Le site possède de nombreuses entrées charretières, soit deux sur la rue Jean-Talon Est, trois sur l'avenue des Halles et trois sur le boulevard des Galeries-d'Anjou, dont une aménagée avec des feux de circulation et desservant aussi le stationnement de la propriété voisine (7440, boul. des Galeries-d'Anjou). L'ensemble de l'aire de stationnement comporte 451 cases.

### *Milieu d'insertion*

Le site visé est situé à l'intersection de deux voies de circulation importantes, soit le boulevard des Galeries-d'Anjou et la rue Jean-Talon Est. De plus, l'autoroute métropolitaine et ses accès sont situés à environ 200 mètres du site. Le milieu d'insertion immédiat présente de nombreux établissements commerciaux ainsi que des ensembles résidentiels. En effet, à la gauche de la propriété visée, des tours à bureaux, de 10 à 12 étages, sont présentes. À la droite du site, en bordure du boulevard des Galeries-d'Anjou, se trouvent d'autres tours à bureaux ainsi que des habitations multifamiliales de quatre étages. Ces habitations ont leur façade sur l'avenue des Halles. Face au site, de l'autre côté du boulevard des Galeries-d'Anjou, on retrouve le centre commercial d'envergure régionale

*Galeries d'Anjou* . Il s'agit d'une vaste propriété comprenant un important stationnement extérieur. Suite à l'annonce du prolongement de la ligne bleue du métro de Montréal, un redéveloppement de cette propriété visant la densification, à moyen et long terme, est à prévoir. Finalement, de l'autre côté de l'avenue des Halles, dans l'arrondissement voisin de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, on retrouve des habitations unifamiliales jumelées de deux étages ainsi qu'un accès au parc du Boisé-Jean-Milot.

*Le projet*

*a) l'agrandissement et le nouveau bâtiment*

Le projet propose d'agrandir le bâtiment existant par l'ajout d'un basilaire d'un étage, du côté de l'avenue des Halles, sur lequel deux tours de 19 étages sont construites. Cet agrandissement est effectué dans le prolongement des murs latéraux en angle, dans la section de stationnement comprise entre les deux marchés publics existants. L'espace actuellement occupé par le marché et les maraîchers sera démoli. Il sera relocalisé en cour avant, face au boulevard des Galeries d'Anjou. Cependant, cette relocalisation ne fait pas partie du présent projet particulier.

Le basilaire est composé d'un stationnement couvert de 145 cases et des entrées donnant accès aux tours A et B. Les portions du basilaire donnant accès aux tours résidentielles comprennent aussi des espaces communs à l'usage exclusif des résidents des tours, tel un centre de conditionnement physique. Sur le toit de ce basilaire, on retrouve, entre les deux tours, une piscine encastrée ainsi qu'un espace jardin destiné aux résidents des tours A et B et du bâtiment C. Sur les autres parties de la toiture, des espaces verts sont aménagés avec de la végétation en bandes.

Au sous-sol, toujours dans la portion du terrain donnant sur l'avenue des Halles, un stationnement souterrain de deux étages, comportant 725 cases, est aménagé. Cette construction souterraine est plus grande que le basilaire et rejoint le bâtiment C. L'entrée du stationnement souterrain est située sous le bâtiment C et celui-ci est accessible à partir de deux allées d'accès, soit celle débutant à l'entrée de la rue Jean-Talon Est et celle accédant à l'avenue des Halles. Les entrées sont identifiées par un traitement architectural similaire au bâtiment des Halles, soit par l'utilisation de la brique rouge.

Le basilaire est recouvert de deux revêtements extérieurs différents. La partie de la façade située sous les tours A et B est composée de maçonnerie, soit de la brique identique à celle présente sur les élévations des tours. De grandes ouvertures desservant le rez-de-chaussée viennent ponctuer la façade. De part et d'autre des tours, le mur du basilaire est composé d'un panneau perforé permettant de dissimuler le stationnement couvert.

Les deux tours de 19 étages (bâtiments A et B) sont similaires et débutent sur la toiture du basilaire. Une partie du volume de chaque tour dépasse d'approximativement cinq mètres au-delà de la toiture du basilaire, vers l'avenue des Halles. Cette partie des tours est soutenue par des supports architecturaux situés au rez-de-chaussée. Ces supports ont leur base au centre de l'allée d'accès située devant le rez-de-chaussée. Les tours sont rectangulaires. Sur les 13 premiers étages, un volume perpendiculaire, situé à l'arrière du volume rectangulaire, est présent. Ce volume donne l'aspect d'un L renversé au bâtiment. Les étages supérieurs ne comportent pas ce volume.

Au niveau de la répartition des logements, on retrouve 270 logements, par tour, pour les tours A et B et 172 logements pour le bâtiment C. Les différentes typologies des logements sont ainsi réparties, soit :

- 52 studios
- 342 logements d'une chambre à coucher
- 244 logements de deux chambres à coucher

- 74 logements de trois chambres à coucher, dont 10 sont des maisons de villes.

Au total, le projet prévoit l'ajout de 712 logements, dont

#### *b) l'aménagement du terrain*

Suite au réaménagement du site, 119 cases de stationnement extérieures sont conservées. Ces cases sont destinées aux clients de *Les Halles d'Anjou*. Elles sont toutes situées dans la cour avant, face à l'avenue des Halles, au nord du site. Ce stationnement extérieur est composé d'une dalle de béton sous laquelle on retrouve un stationnement dédié aux occupants de la tour voisine, située au 7100, rue Jean-Talon Est. L'aire de stationnement existante située en cour avant, face à la rue Jean-Talon Est, est réaménagée afin d'être à l'usage exclusif des employés. Elle comporte 24 cases et un espace de chargement/déchargement pour des véhicules de livraison de petite dimension.

Une nouvelle entrée donnant accès au site est aménagée à l'ouest de l'entrée existante sur la rue Jean-Talon Est. Cette entrée est connectée à une allée d'accès menant directement au stationnement couvert. Elle est séparée de l'aire de stationnement des employés et de l'aire de livraison par une bande végétalisée et d'un trottoir pour piétons, le tout afin de diriger les utilisateurs de *Les Halles d'Anjou* au stationnement qui leur est dédié. Avant d'accéder au stationnement couvert, cette même allée se sépare en deux afin de pouvoir accéder à l'allée d'accès située devant les entrées des tours A et B. Elle permet aussi d'accéder au stationnement extérieur donnant sur l'avenue des Halles. La section de l'allée d'accès située devant le basilaire, et en partie sous les tours, à un traitement différent. Des pavés de béton de couleurs différentes viennent marquer cette section de l'aire de stationnement. Cette section permet aussi d'accéder au stationnement souterrain ainsi qu'à l'aire de stationnement extérieure située derrière le bâtiment C. Des bollards flexibles sont prévus afin de permettre seulement aux véhicules d'urgence d'utiliser cet accès.

Finalement, on retrouve un jardin, ouvert au public, encadré par le bâtiment C au sud, les allées d'accès, à l'est et au nord, et l'avenue des Halles, à l'ouest. L'aménagement de cet espace prévoit la plantation de 23 arbres. Un sentier piéton est aménagé en diagonale afin de permettre aux piétons provenant du sud sur l'avenue des Halles de traverser cet espace pour accéder au bâtiment.

#### **Exigences du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041)**

En fonction des plans déposés dans le cadre de la présente demande, l'application des dispositions du Règlement 20-041 donne les résultats suivants, soit :

- Logement sociaux et communautaire : contribution financière approximative de 2,6 millions
- Logements abordables : contribution financière approximative de 1,1 millions
- Logements familiaux : construction minimale de 74 logements familiaux, soit des logements de 96 m<sup>2</sup> et plus.

#### **Déroptions**

##### *Règlement concernant le zonage (RCA 40)*

Le terrain est situé dans la zone C-503. Les bâtiments de 8 et 19 étages souhaités auront une vocation résidentielle.

Voici les non-conformités du projet au RCA 40 traité par ce règlement, adopté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de Montréal :

- Article 11 et grille des spécifications : l'usage proposé est « H3 - habitation multifamiliale », alors que dans la zone C-503, seuls les usage de la famille « C - Commerces » et « P - Équipement collectif et institutionnel » sont autorisés;
- Article 43 : le projet propose de déplacer le marché des maraîchers en cour avant, face au boulevard des Galeries-d'Anjou alors que cet article autorise cet usage spécifiquement dans la cour avant opposée à la façade principale du bâtiment;
- Article 75.1 : l'étalage et la vente de fleurs, plantes, fruits et de légumes sont autorisés pour un usage de la catégorie « C 5 Commerce de moyenne et grande surface »
- Article 76 : la vente d'arbres de Noël est autorisée sans qu'une aire d'entreposage extérieure de produits horticoles ne soit aménagée;
- Article 87 : un terrain peut accueillir plus d'un pavillon de jardin;
- Article 93 : un ou des pavillons de marché peuvent être implantés en cour avant;
- Article 140 : l'aire de stationnement située face à l'avenue des Halles, en cour avant, est située à une distance approximative de 2,6 mètres de la limite de terrain avant, alors que dans les zones «C» et «P», les stationnements doivent être situés à 4,50 mètres de toute ligne avant et séparés de la rue par une lisière de terrain gazonnée et plantée d'arbres et entourée par une bordure de béton coulé de 15 cm de hauteur;
- section V du chapitre VII du RCA 40 : permettre l'aménagement au toit des équipements suivants, soit une piscine, une terrasse, un jardin potager et un pavillon de jardin;
- Articles 147 à 149 : aménagement de l'aire de stationnement extérieur à une distance minimale de 1 mètre de la ligne avant, face à l'avenue des Halles;
- Article 201.1 : le pourcentage d'espace végétalisé minimal proposé dans ce projet est de 22% alors que le minimum requis est de 10%.

#### *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA 45)*

Le règlement du projet particulier contient des critères et objectifs applicables au site. Par conséquent, les paragraphes 2, 3 et 4 de l'article 3 ainsi que les articles 19, 20, 21, 22.1, 33, 34, 35, 35.1, 36, 37 et 38 du RCA 45 ne s'appliquent pas à ce projet.

Les paragraphes 2, 3 et 4 de l'article 3 indiquent les projets et les types de travaux assujettis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architectural tandis que les articles 19 à 22.1, 22 à 35.1 et 36 à 38 mentionnent les objectifs et critères applicables.

#### **JUSTIFICATION**

Selon l'analyse, le projet répond aux paramètres réglementaires applicables du Plan d'urbanisme pour l'affectation du sol « secteur d'activités diversifiées » qui comprend la composante habitation, si compatible avec les usages, l'intensité des nuisances et des risques et la nature du cadre bâti et qui permet une densité de construction moyenne ou élevée du secteur établi O2-T1.

Considérant la compatibilité au niveau de l'usage de ce projet dans le secteur;

Considérant que le projet répond aux objectifs de densification du secteur en lien avec l'arrivée de la ligne Bleue du Métro de Montréal, préconisés par le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD) ainsi que par le Plan d'urbanisme (PU);

Considérant que le projet propose d'augmenter la mixité de fonctions en intégrant une composante résidentielle dans un milieu dominé pas des commerces et des bureaux;

Considérant l'augmentation des surfaces végétales dans un secteur reconnu pour les îlots de chaleur;

Considérant la conservation des activités du marché public avec la composante commerciale de l'immeuble;

Lors de la réunion du 5 juin 2023, les membres du comité consultatif d'urbanisme ont procédé à l'analyse de la demande et, suite à l'analyse, ont recommandé que le projet soit accepté.

#### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Ne s'applique pas.

#### **MONTRÉAL 2030**

Ce projet contribue aux objectifs de Montréal 2030

#### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

Ajout de plus de 700 logements dans un secteur de planification stratégique.

#### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

Ne s'applique pas.

#### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Ne s'applique pas.

#### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Conseil d'arrondissement (CA) - Demande au conseil municipal d'adopter le règlement et de mandater l'OCPM afin qu'il tienne les assemblées de consultation publique;

- Comité exécutif (CE) - Recommandation au conseil municipal (CM);
- Conseil municipal (CM) - Avis de motion et adoption du projet du règlement;
- Office de consultation publique de Montréal (OCPM) - Assemblée publique de consultation;
- Conseil municipal (CM) - Adoption du règlement;
- Examen de conformité au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal;
- Parution d'un avis public et entrée en vigueur du règlement.

#### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite des vérifications effectuées et aux mieux de leurs connaissances, les signataires de la recommandation attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

#### **VALIDATION**

## Intervenant et sens de l'intervention

---

## Autre intervenant et sens de l'intervention

---

## Parties prenantes

Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Caroline LÉPINE, 21 août 2023

---

### RESPONSABLE DU DOSSIER

Mathieu PERREAULT  
Conseiller en aménagement

**Tél :** 514-493-5110  
**Télécop. :**

### ENDOSSÉ PAR

Le : 2023-08-16

Marie-Christine CHARTRAND  
Chef de division urbanisme permis et inspections (arr.)

**Tél :** 514-493-5151  
**Télécop. :**

---

### APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Réjean BOISVERT  
directeur(-trice)-amenag.urbain et serv.  
entreprises (arr.)

**Tél :** 514-493-5179  
**Approuvé le :** 2023-08-16