

SUIVI DES RECOMMANDATIONS

7500, boulevard des Galeries-d'Anjou

Projet de règlement P-23-042

	Recommandations	Suivi
01	Arrondissement La commission recommande de modifier l'article 11 et la grille des spécifications du Règlement concernant le zonage (RCA 40) pour que l'usage H3 – habitation soit autorisé.	L'arrondissement n'a pas besoin de modifier son règlement de zonage car le projet de règlement prévoit aux articles 3, 4 et 4.1 que le projet peut déroger à l'usage et aux dispositions de la grille de spécifications.
02	Promoteur La commission recommande : • que le projet du promoteur soit universellement accessible, tel que défini dans la Politique municipale d'accessibilité universelle de la Ville de Montréal; Arrondissement • que l'arrondissement, pour tout projet futur, veille à ce que les immeubles soient construits conformément à la Politique municipale d'accessibilité universelle de la Ville de Montréal.	Promoteur Les exigences pour l'accessibilité des bâtiments sont inscrites à la section 3.8., « Accessibilité », de la division B du chapitre I, Bâtiment, du Code de construction du Québec (Code), lequel est constitué du Code national du bâtiment – Canada 2015 (modifié). Les bâtiments (tours A, B et C) à construire dans le cadre du projet sont assujettis au Code et répondront aux exigences de conception sans obstacles qui y sont prévues. Arrondissement Une politique est un outil d'orientation afin de guider les instances décisionnelles lors de la prise de décision. Cependant, le contenu d'une politique n'est pas applicable au même titre qu'un règlement de construction ou que le Code National du Bâtiment. Cependant, l'arrondissement va s'assurer d'autoriser des projets qui tiennent compte de l'accessibilité universelle et qu'ils soient respectueux de ladite politique.
03	Arrondissement La commission recommande d'accepter les dérogations suivantes au règlement concernant le zonage RCA 40 : • Article 87 : un terrain peut accueillir plus d'un pavillon de jardin; • Section V du chapitre VII : aménagement au toit des bâtiments les équipements suivants : piscines, terrasse, jardin potager et pavillon de jardin.	L'arrondissement n'a pas besoin de modifier son règlement de zonage car le projet de règlement prévoit ces éléments aux articles suivants : • article 10 : le terrain peut accueillir plus d'un pavillon de jardin ; • article 11 : toutes les constructions qui sont autorisées au toit, soit piscine, terrasse, jardin, potager et pavillon de jardin.

04	Arrondissement La commission recommande une modification aux articles 43, 75.1, 76, 93 du règlement concernant le zonage RCA 40 afin de permettre, en cour avant des Halles d'Anjou, sur le boulevard des Galeries-d'Anjou : • un marché des maraîchers; • l'étalage et la vente de fleurs, plantes, fruits et légumes de la catégorie C5; • la vente d'arbres de Noël sans qu'une aire d'entreposage extérieure de produits horticoles ne soit aménagée; • l'implantation d'un ou des pavillons de marché.	L'arrondissement n'a pas besoin de modifier son règlement de zonage car le projet de règlement prévoit ces éléments aux articles suivants : • articles 10 et 21 : implantation du marché des maraîchers et le délai pour le début des activités ; • articles 6 et 7 : autorisation pour permettre les opérations de vente et d'étalage de produits alimentaires, produits horticoles, fleurs, plantes, fruits et légumes ; • article 8 : permettre la vente d'arbres de Noël sans avoir une aire d'entreposage extérieure de produits horticoles.
05	Promoteur La commission recommande de prévoir, lors des diverses activités du marché des maraîchers, une délimitation claire entre la présence des clients et le stationnement qui donne sur le boulevard des Galeries-d'Anjou.	Lors du dépôt de la demande de permis pour la relocalisation du marché des maraîchers, un plan conforme à la recommandation sera présenté, détaillant les mesures prévues pour assurer une séparation claire entre les clients du marché et le stationnement.
06	Arrondissement La commission recommande à l'arrondissement de faire respecter le minimum de 10 % des logements familiaux prévus, et ce, dans chacun des bâtiments du projet.	Le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) indique à l'article 24 les pourcentages que les promoteurs doivent fournir en termes de logement familiaux. L'arrondissement d'Anjou est situé dans le secteur 4 de l'annexe A où le minimum requis est de 10% pour l'ensemble du projet.
07	Arrondissement La commission recommande à l'arrondissement d'utiliser tous les outils disponibles pour créer des logements sociaux, communautaires et abordables, en travaillant avec tous les acteurs concernés afin de garantir la mixité sociale dans la future aire TOD.	L'arrondissement prévoit utiliser tous les pouvoirs à sa disposition pour assurer la création d'un milieu de vie mixte. Le principal outil à la disposition de l'arrondissement demeure le règlement 20-041. De plus, les pouvoirs issus du projet de loi 31 et les balises d'application de la Ville favorise la mise en place plus rapidement de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets de développement.
08	Arrondissement La commission recommande que l'arrondissement, en collaboration avec la Ville, saisisse l'occasion qu'offre le développement de ce secteur afin de créer un véritable milieu de vie comprenant des services de proximité dans le secteur en utilisant tous les outils à sa disposition.	L'arrondissement, en collaboration avec le Service de l'Urbanisme et de la Mobilité (SUM), travaille à la réalisation du plan directeur pour le secteur des Galeries d'Anjou afin d'assurer la réalisation d'un quartier complet axé sur le principe de la ville 15 minutes.
09	Promoteur La commission recommande au promoteur que le projet intègre d'une façon plus explicite des éléments écologiques et qui soutiennent la biodiversité tels que : • la gestion des déchets; • la gestion des eaux pluviales; • le choix des plantes/arbustes indigènes;	Jadco prévoit d'intégrer plusieurs éléments écologiques dans le projet pour préserver la biodiversité. Actuellement, nous collaborons avec un partenaire pour évaluer la faisabilité d'installer des ruches sur le toit d'un bâtiment, dans le cadre d'un projet d'apiculture. La collecte des déchets des tours résidentielles

	• l'éclairage écologique; • l'obtention d'une certification environnementale.	sera assurée par l'arrondissement, avec un service de collecte à trois voies disponible pour les résidents. À partir de 2024, l'arrondissement d'Anjou offrira la collecte des résidus alimentaires pour les immeubles multifamiliaux de 9 logements et plus. Le type de contenant disponible pour les occupants sera défini en fonction des directives de la Ville et des modalités de collecte. La gestion des matières résiduelles sera effectuée en respect du Règlement sur les services de collecte (No 16-049) de la Ville de Montréal. La gestion des eaux pluviales sur le site sera réalisée en conformité avec le Règlement sur les branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égout publics et sur la gestion des eaux pluviales (No 20-030), garantissant ainsi une approche rigoureuse et durable. Le site bénéficiera d'un verdissement accru par rapport à son état actuel, grâce à la plantation d'arbres, l'ajout de toits verts et la création de plates-bandes. La surface minéralisée sera réduite de 50 % par rapport à la situation actuelle. Ces surfaces perméables joueront un rôle crucial dans l'absorption et la filtration des eaux de pluie, réduisant considérablement le ruissellement. En plus de ces améliorations, les toits verts non seulement retiendront l'eau de pluie, mais contribueront également à la réduction des îlots de chaleur urbains et à l'amélioration de la qualité de l'air. Les arbres et les plates-bandes favoriseront l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol, améliorant ainsi la recharge des nappes phréatiques et la santé globale de l'écosystème local. D'ailleurs, toutes les plantes et arbustes choisis dans le cadre du projet seront indigènes. Le choix de l'éclairage extérieur prendra en compte les besoins du projet. Les solutions d'éclairage proposées seront écologiques et conçues pour minimiser la pollution en dirigeant la lumière là où elle est nécessaire et en évitant la diffusion inutile de lumière dans le ciel. Le choix de l'éclairage sera approprié afin de réduire les zones sombres et améliorer la visibilité et la sécurité des utilisateurs. La corporation Jadco vise une certification LEED argent dans le cadre de ce projet.
10	Arrondissement La commission recommande que l'arrondissement réévalue, à la hausse, les normes concernant les bornes de recharge pour les automobiles électriques dans les stationnements d'immeubles et dans les stationnements de surface ainsi que les normes de stationnement pour tous les types	Présentement, la modification de la réglementation d'urbanisme est à l'étude afin de tenir compte de l'évolution du parc automobile et des habitudes de déplacements dans les nouveaux projets de développement afin d'avoir les outils réglementaires appropriés.

	de vélos.	
11	Promoteur La commission recommande au promoteur : • de revoir à la hausse l'ensemble des places pour les véhicules électriques et vélos; • de réduire le nombre d'espaces de stationnement par le recours à l'autopartage et la mutualisation.	Le nombre initial d'emplacements pour véhicules électriques était fixé à 10 % du nombre total de cases de stationnement, tandis que pour les vélos, il était de 10 emplacements. Ce nombre d'emplacements pour véhicules électriques sera doublé, passant à 20 % du total des emplacements de stationnement, avec l'ajout de 50 emplacements supplémentaires pour vélos. De plus, le réseau électrique sera planifié afin de répondre à la demande croissante des résidents. Ainsi, de nouveaux emplacements pourront être aménagés pour les véhicules électriques selon la demande. Des cases de stationnement seront également réservées pour l'autopartage. Le nombre de places de stationnement a fait l'objet de discussions approfondies avec les autorités municipales avant le dépôt de la demande en vertu de l'article 89. Un consensus a été atteint avec les autorités municipales pour fixer le ratio de cases. Le ratio convenu est de 1 pour la première phase, 0.9 pour la deuxième phase et 0.5 pour la troisième phase. Ce ratio, convenu est non négociable étant donné que le prolongement de la station de métro ne sera pas disponible dans un avenir proche.
12	Promoteur La commission recommande de construire le stationnement dès la première phase à partir d'un ratio maximum de 0.70/logement.	Le nombre de places de stationnement a fait l'objet de discussions approfondies avec les autorités municipales avant le dépôt de la demande en vertu de l'article 89. Un consensus a été atteint avec les autorités municipales pour fixer le ratio de cases. Le ratio convenu est de 1 pour la première phase, 0.9 pour la deuxième phase et 0.5 pour la troisième phase. Ce ratio, convenu est non négociable étant donné que le prolongement de la station de métro ne sera pas disponible dans un avenir proche.
13	Arrondissement La commission recommande de déroger aux articles 147 à 149 du règlement de zonage RCA 40 relatifs à l'aménagement des aires de stationnement de 40 cases et plus.	L'arrondissement n'a pas besoin de modifier son règlement de zonage car le projet de règlement prévoit, à l'article 13, le pourcentage d'espace vert qui doit être présent sur l'ensemble du site, incluant dans les espaces de stationnement.

14	Promoteur La commission recommande au promoteur : • d'appliquer la Vision Zéro, la vision de sécurité de Montréal; • d'aménager des voies piétonnes et cyclables sécuritaires sur tous les stationnements extérieurs; • de redessiner les débarcadères des tours A et B pour favoriser la sécurité des piétons et des cyclistes; • de prévoir les heures de livraison pour les commerces des Halles.	Considérant que la corporation Jadco n'est pas propriétaire des Halles d'Anjou, il n'est pas dans son pouvoir de modifier les heures de livraison pour les commerces des Halles. Toutefois, une signalétique claire sera mise en place pour assurer la sécurité des piétons et cyclistes sur le site aux abords des tours résidentielles. Du marquage sera également fait dans les zones piétonnes des stationnements dont Jadco est propriétaire.
15	Arrondissement À l'instar du CRE, et dans un contexte de planification de mobilité durable, la commission recommande à l'arrondissement de revoir la hiérarchie des modes afin de prioriser les déplacements actifs, collectifs et, enfin, automobiles dans l'aire TOD.	L'arrondissement est partie prenante du processus de planification du pôle de mobilité que sera le pôle Anjou avec l'ouverture de la station de métro Anjou et du terminus d'autobus. À cet égard, l'arrondissement a déjà participé à des ateliers visant à l'élaboration d'un scénario pour le terminus d'autobus. Le SUM prévoit aussi réaliser une étude macro pour la mobilité du secteur afin d'arrimer les développements à venir et l'arrivée du métro.