

Concept d'aménagement

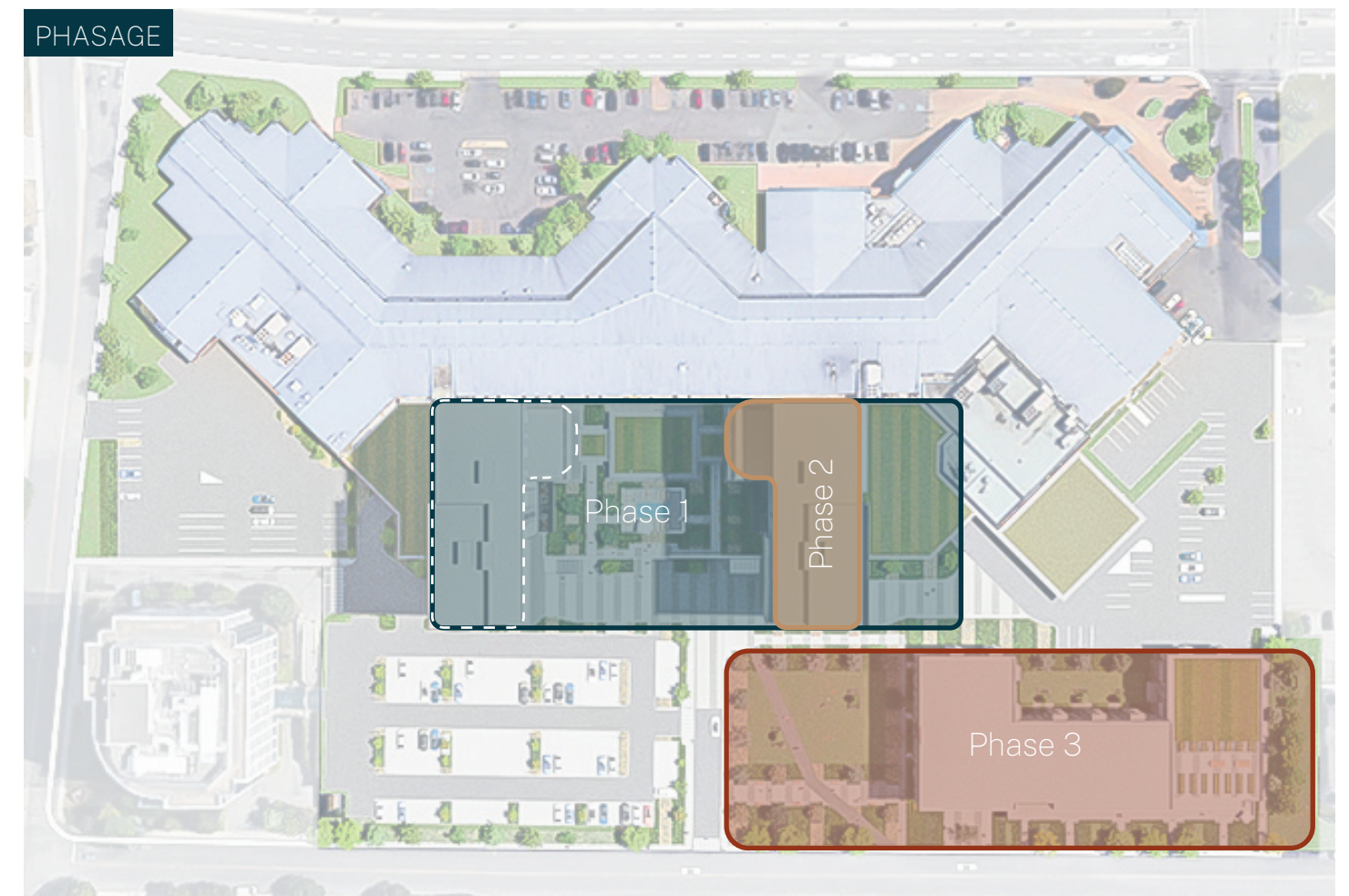
Typologies et phasage

Le projet proposé permettra d'ajouter 692 unités de logement sur le site des Halles d'Anjou. Tel que le prévoit le Règlement pour une métropole mixte, le projet comprendra des unités familiales (3 c.c.). Le projet prévoit maximiser les unités familiales dans la Tour C. Sa volumétrie et ses maisons de ville au rez-de-chaussée sont particulièrement adaptées pour ce type de logements. Les tours A et B comprendront 5 % de leurs unités en unités de trois chambres à coucher. Le différentiel sera dans la Tour C. Le détail du nombre d'unités par tour est présenté dans le tableau ci-dessous.

De plus, le projet comprendra des logements abordables tels que définis par la SCHL et conformément au Règlement pour une métropole mixte, une contribution financière est aussi prévu.

	Nombre d'unités	Unités de 3 c.c	Nombre de cases de stationnement résidentiel
Tour A	270	14 (5%)	270 cases (1 / logement)
Tour B	270	14 (5%)	243 cases (0,9 case / logement)
Tour C	152	15 (10%) + 26 (résiduel tours A et B)	76 cases (0,5 case / logement)
Total	692	69	589

La première phase du projet comprend la construction du stationnement couvert ainsi que de la tour A. La deuxième phase correspond à la tour B, et la troisième phase à la tour C. Enfin, la dernière phase du projet consiste en l'aménagement du jardin bordant le projet.



Conformité réglementaire

Zonage

	Zonage (C-503)	Proposé	C/NC
Usage	<ul style="list-style-type: none"> - C1 : Commerce de quartier - C2 : Commerce local - C3 : Hôtellerie et divertissement commercial - C5 : Commerce de moyenne ou grande surface - P2d : Établissement à caractère culturel et sportif ou relié aux affaires publiques et aux services communautaires 	H3 - Habitation multifamiliale	C
Hauteur	<ul style="list-style-type: none"> - Min. : 1 étage - Max. : 20 étages - Aucune norme en mètres 	Bâtiments de 1 à 20 étages	C
COS	<ul style="list-style-type: none"> - Min. : 0,25 - Max. : 4 	1,2	C
Taux d'implantation	<ul style="list-style-type: none"> - Min. : Aucun - Max. : 70 % 	51%	C
Ratio stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Centre commercial : min. 1 case / 60 m² de superficie de plancher - Bureau : min. 1 case / 60 m² de superficie de plancher - Habitation multifamiliale : min. 0,75 case / logement 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation tour A (270 unités) : 270 cases proposées (203 cases requises) - Habitation tour B (270 unités) : 243 cases proposées (203 cases requises) - Habitation tour C (152 unités) : 76 cases proposées (114 cases requises) - Halles (sup. 13 793 m²) : 331 cases proposées à l'extérieur + 124 cases en stationnement couvert = 455 cases (230 cases requises) - Total : 1044 cases proposées 	C
Espaces verts	Min. 10 % du terrain pour un bâtiment occupé en partie par un usage commercial.	<ul style="list-style-type: none"> - Espaces verts au sol : ± 16,1 % (7 416 m²) - Espaces verts au toit (résidentiel et commercial) : ± 7,3 % (3 368 m²) - Espaces verts au sol et au toit : ± 23 % 	C

Conformité réglementaire

Zonage

	Zonage (C-503)	Proposé	C/NC
Structure	Isolée	Isolée	C
Marges	<ul style="list-style-type: none"> - Avant : min. 6 m - Latérale : min. 1,25 m/étage - Arrière : min. 1,25 m/étage 	Marge latérale (tour A avec terrain Equifax) : +/- 23,6 m	NC
Aménagement des aires de stationnement	<p>Une nouvelle aire de stationnement, un agrandissement de plus de 40 cases d'une aire de stationnement existante desservant uniquement un usage commercial ou lors du resurfacement d'une telle aire de stationnement doit comprendre les aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Min. 10% de l'aire de stationnement doit être paysager ; - Plantation d'arbres requise pour atteindre une canopée correspondant à 30 % de la surface minérale du stationnement (art. 147). <p>Lors du resurfacement, s'il n'est pas possible de respecter les exigences énumérées ci-dessus, l'aire de stationnement doit être recouverte sur un minimum de 50 % de la superficie de l'aire resurfaçer par un ou plusieurs des matériaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le béton gris ; - Les dalles et les pavés de béton blanc, gris ou beige ; - Le pavé alvéolé ; - Un matériau dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 29. 	<p>La présence du stationnement souterrain avec une capacité portante limitée ne permet pas de rencontrer les exigences des articles 147, 148 et 149. En contrepartie, il importe de soulever que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un revêtement offrant un IRS minimal de 29 recouvrira les cases de stationnement au-dessus du stationnement souterrain, représentant un peu plus de 40 % de cet espace ; - Les espaces verts de l'aire de stationnement au-dessus du stationnement étagé représentent 13 % de sa superficie totale ; - Au détriment du maintien d'une aire de stationnement additionnelle, l'aménagement d'un jardin d'une superficie de près de 2 000 m² offre un espace de vie attrayant pour les résidents du projet et du secteur ; - Malgré que le nombre total de cases desservant les Halles soit supérieur au minimum exigé, la réduction de près de 40 % de l'offre en stationnement pour les Halles est un geste significatif démontrant la sensibilité de son propriétaire à contribuer à la transition écologique et à l'utilisation de modes de déplacement autres que véhiculaires ; - L'aire minéralisée totale du site a été réduite de plus de 50 %, la faisant passer de 24 422 m² à 11 763 m² ; - L'aire de surface végétalisée totale du site a été augmentée d'un peu plus de 40 %, la faisant passer de 3 795 m² à 7 416 m². 	C