

14 mars 2024

M. Joseph Tchinda Kenfo
Secrétaire-analyste
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3X 1X6

Objet : Consultation publique sur le projet immobilier les Halles d'Anjou - Demande de réponses par écrit
Jadco – Halles d'Anjou
N/réf. : F00657A-002

Monsieur Tchinda Kenfo,

À la suite de la séance d'information et de questions/réponses du 27 février 2024 sur le projet de redéveloppement des Halles d'Anjou mis de l'avant par la Corporation Jadco, la Commission a transmis une série de questions par écrit. La présente lettre a pour objectif de répondre aux questions reçues de la part de la Commission. Les questions ont été regroupées par thématique, telles que reçues.

Transport et mobilité

Aux préoccupations d'un citoyen concernant les liens piétons de la Tour A vers le boulevard des Galeries-d'Anjou, vous avez donné la réponse suivante : « On va réaménager cet espace-là pour créer un trottoir (...) Il y a un trottoir qui va réellement être réaménagé, d'une largeur adéquate, de 5 ou 6 pieds, probablement. On n'a pas le détail à ce moment-ci, mais il y a un trottoir. Ça ne sera pas, là... Ce ne sera pas une bordure¹ ».

Le réaménagement du site prévoit l'amélioration et la sécurisation des déplacements piétons. Un piéton quittant la tour A pour se diriger vers le boulevard des Galeries-d'Anjou pourra emprunter le trottoir longeant le basilaire des tours A et B, pour ensuite traverser la voie de circulation à la traverse piétonne pour rejoindre le trottoir qui sera aménagé le long du bâtiment C. Enfin, ce trottoir se connectera à un nouveau sentier piéton qui sera aménagé entre le bâtiment C et la limite du site. Comme les accès au site du côté des Galeries-D'Anjou ne seront pas modifiés, ce trottoir se connectera aux aménagements existants du côté du bâtiment des Halles d'Anjou. Les nouveaux trottoirs sont présentés en jaune dans le croquis présenté ci-dessous.

*Comment les cyclistes et piétons sortiront et entreront-ils du site de façon sécuritaire?
Par ailleurs, comment les vélos vont-ils sortir du stationnement pour rejoindre l'accès aux rues avoisinantes?*

Des trottoirs et des traverses piétonnes seront aménagés afin de sécuriser les déplacements des piétons depuis chacune des rues ceinturant le projet (voir esquisse des trottoirs ci-dessous). Le projet ne comprendra pas de piste cyclable sur le site, mais les cyclistes pourront circuler sur les

¹ Transcription de la séance d'information et de questions et réponses du 27 février 2024, doc. 7.1.1, p. 24-25.

trottoirs à côté de leur vélo. Enfin, pour les résidents, les cyclistes devront utiliser l'entrée du garage souterrain pour accéder aux espaces à vélos.

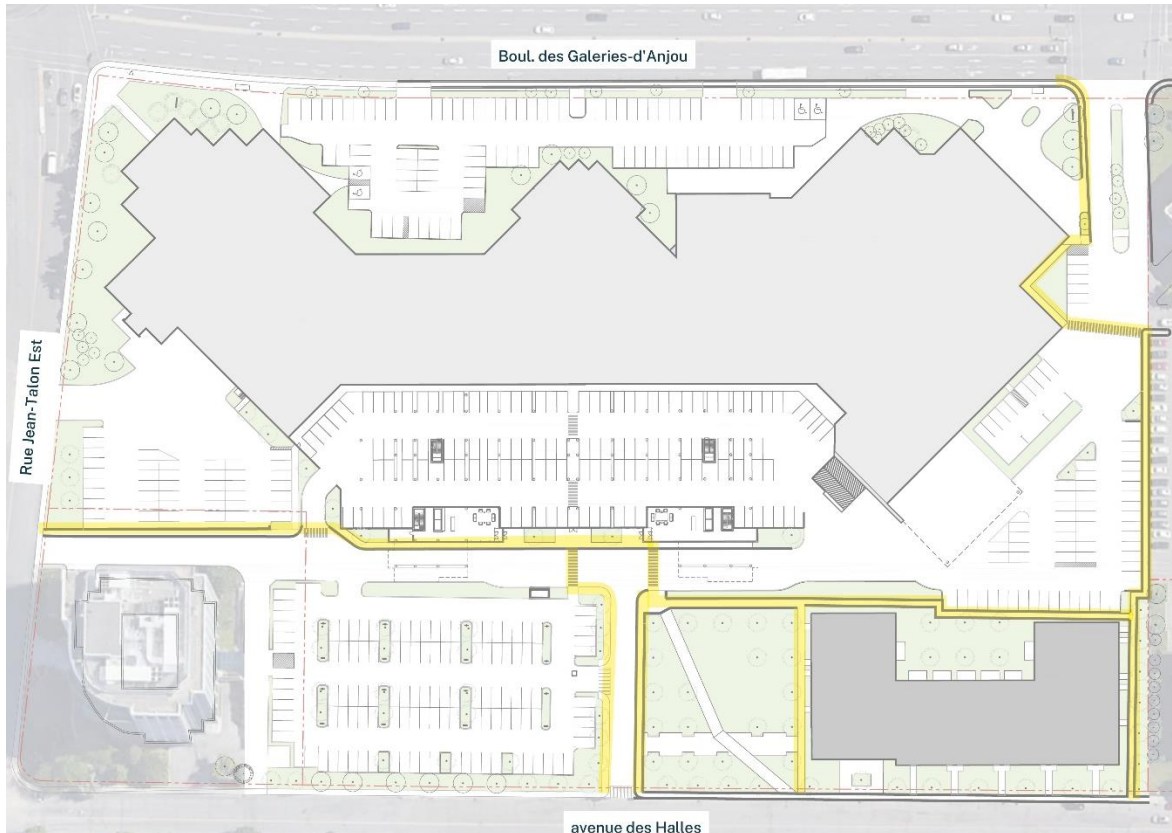


Figure 1 - Identification des trottoirs et passages piétons proposés

Vous avez insisté sur le fait que le Groupe Jadco a acquis des droits superficiels aériens sur le terrain, qui en définitive, ne lui appartient pas. La Commission aimerait savoir à qui appartient :

- *Le stationnement souterrain destiné aux résidents?*
- *Les stationnements de surface?*
- *Le stationnement en dessous du basilaire?*

Le stationnement souterrain destiné aux résidents appartiendra à la Corporation Jadco. Le stationnement de surface appartiendra aux Halles d'Anjou, de même que le stationnement situé dans le basilaire.

Qui aura la charge de la gestion des différentes zones de stationnement?

Le stationnement extérieur et couvert (dans le basilaire) sera géré par les Halles d'Anjou, alors que le stationnement souterrain sera géré par la Corporation Jadco.

Dans l'une de vos réponses, vous avez fait mention de l'autopartage. Avez-vous plus de précisions à ce sujet? La mutualisation du stationnement entre les clients des Halles et les résidents est-elle envisagée?

Si une entreprise d'autopartage, telle que Communauto, a des intérêts envers le site, une entente sera possible.

Pour la mutualisation des stationnements, cela n'est pas prévu. Le stationnement souterrain sera réservé aux résidents et à leurs visiteurs, alors que le stationnement extérieur et couvert sera pour les usagers des Halles d'Anjou.

Quel est le nombre de places de stationnement réservées aux véhicules électriques?

10 % des cases de stationnement pour le résidentiel auront le filage nécessaire pour pouvoir accueillir une borne de recharge. Si la demande pour les bornes de recharge va au-delà du 10 % prévu initialement, une entente au cas par cas pourrait être prise avec les résidents. Les bornes pourront être installées au besoin.

Logement

En réponse à la question d'une citoyenne relative au prix moyen des loyers, vous avez indiqué que : « [...] c'est trop tôt pour s'avancer sur des loyers spécifiques ». Pourtant, vous affirmez qu'en matière de logement abordable, le projet comprend 10 % selon les normes et critères de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). Quels sont ces normes et critères? Comment cela se calcule-t-il?

Un logement abordable SCHL consiste en un logement où le loyer correspond à maximum 30% du revenu médian du ménage

Hauteurs et densités

Quelle est la hauteur approximative en mètres de chacune des trois tours (A, B et C)?

Les hauteurs approximatives en mètres pour chacun des bâtiments sont les suivantes :

- Tour A : 65 m
- Tour B : 65 m
- Tour C : 25 m

Transition écologique

Comment le projet répond-il à la crise climatique à part la densité et la proximité de la future station de métro des Galeries-d'Anjou en ce qui concerne, entre autres, les matériaux utilisés, les énergies fossiles, la gestion des eaux pluviales et des déchets?

Une certification LEED et une certification Boma Best sont visées. Ces certifications visent notamment la performance énergétique et la gestion environnementale du bâtiment, le choix des matériaux, la qualité de l'environnement intérieur et les aménagements écologiques du site. De plus, le projet propose déjà plusieurs aménagements écologiques comme des toits verts, le verdissement des aires de stationnement et l'utilisation de matériaux pâle pour des aires de stationnement.

Gestion du chantier

Quelles sont les formes de collaboration que vous comptez mettre en place avec le voisinage (résidents et commerçants) afin de gérer tous les irritants pendant la durée des travaux?

Une adresse courriel sera créée afin que les résidents et commerçants puissent adresser leurs questions et commentaires à la Corporation Jadco lors des travaux. Cette adresse courriel sera disponible sur le site internet de Jadco. De plus, plusieurs mesures d'atténuation des nuisances seront prévues telles que le balai de rue pour garder un voisinage propre, la gestion des poussières et le respect des heures réglementées pour effectuer les travaux.

Développement immobilier

Les résidents de la tour C auront-ils accès aux espaces communs au-dessus du basilaire?

Les résidents de la tour C auront leurs propres espaces communs.

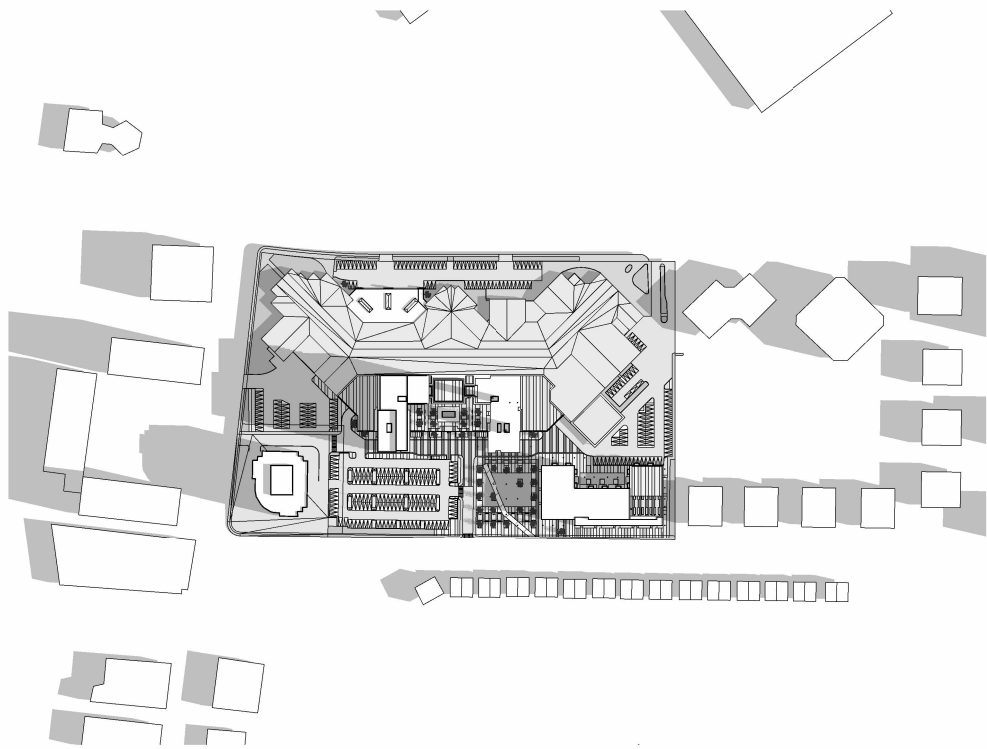
L'étude d'ensoleillement insérée en annexe du document principal ne concerne que les mois de mars et juin. La Commission aimerait savoir si des données existent pour les autres périodes de l'année, notamment septembre et janvier avec un point d'étude à 9 h? Existe-t-il des données supplémentaires non intégrées dans le document 3.1?

Suite à votre demande, une étude d'ensoleillement pour janvier et septembre a été réalisée. Cette étude d'ensoleillement est annexée à la présente lettre.

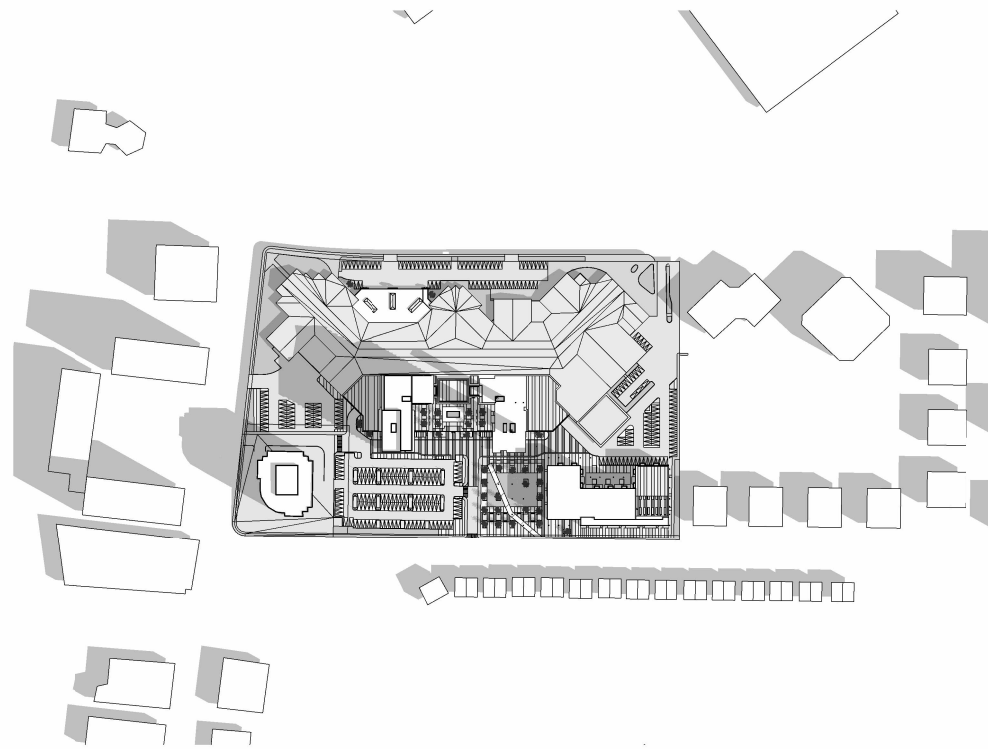


Anne-Claire Lefebvre, urbaniste
Associée, Directrice, Urbanisme
Fahey et associés Inc.

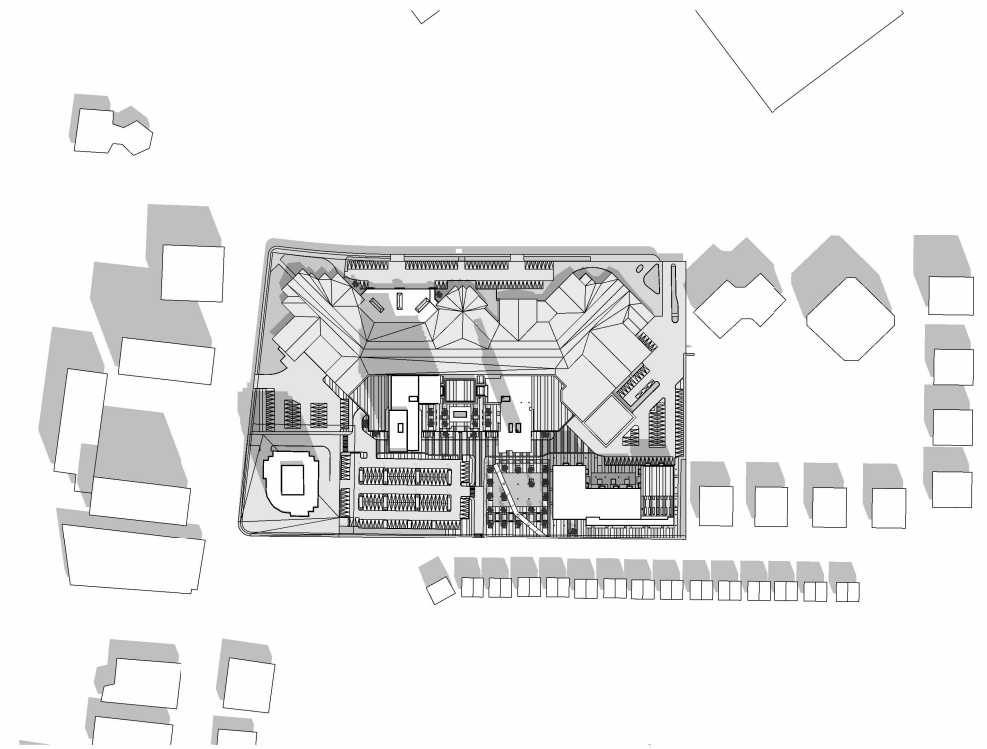
p.j. Étude d'ensoleillement préparée par les architectes FABG
c.c. Mathieu Melançon, Directeur du développement, Corporation Jadco
Éric Gauthier, Architecte associé, FABG



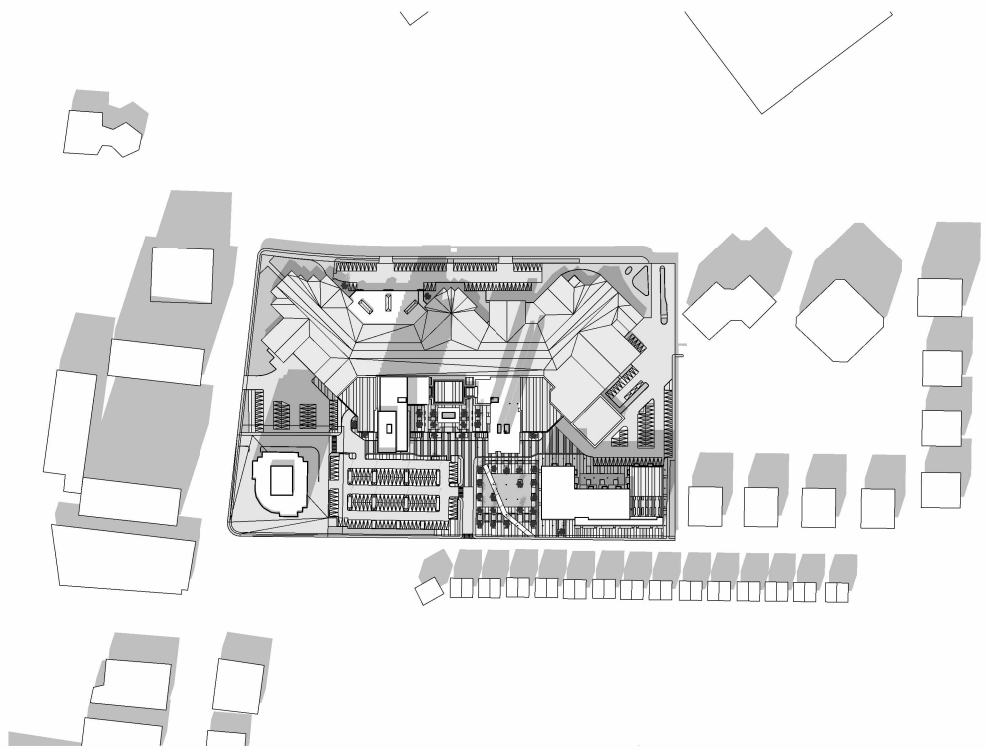
1 | Septembre 9h00
PR-PE-002C | 1 : 5000



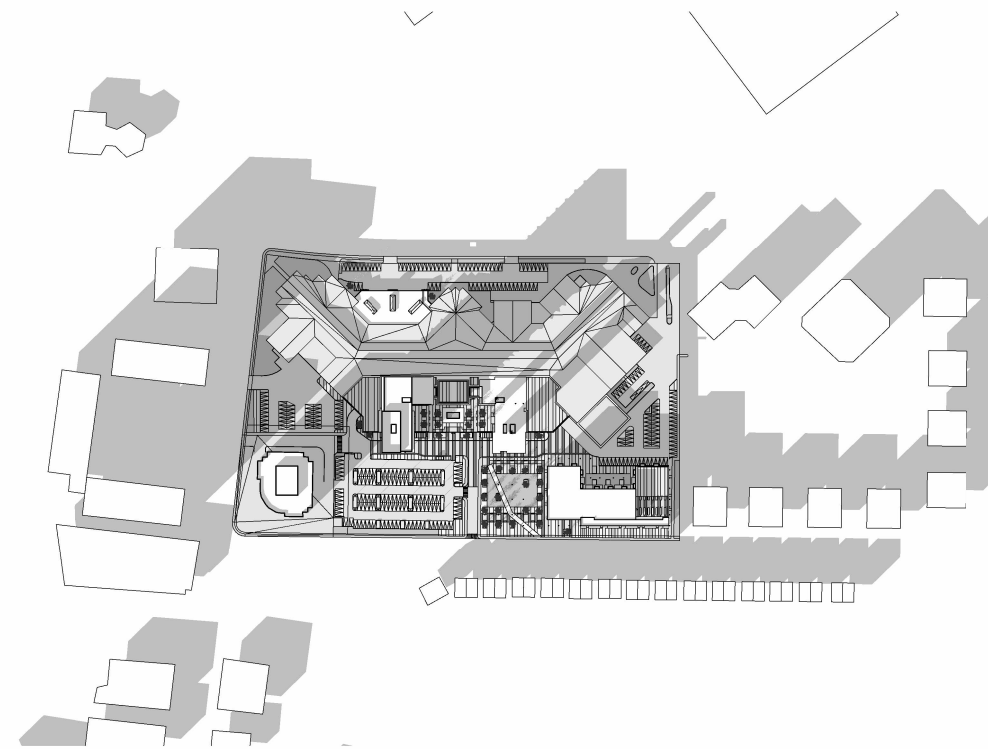
2 | Septembre 10h00
PR-PE-002C | 1 : 5000



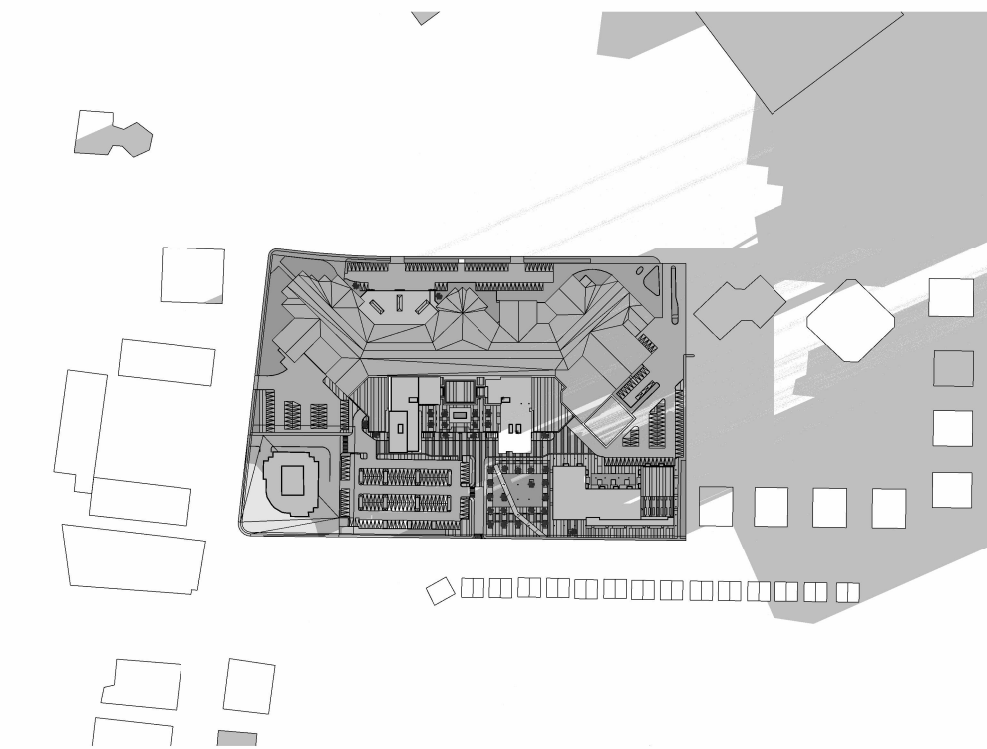
3 | Septembre 12h00
PR-PE-002C | 1 : 5000



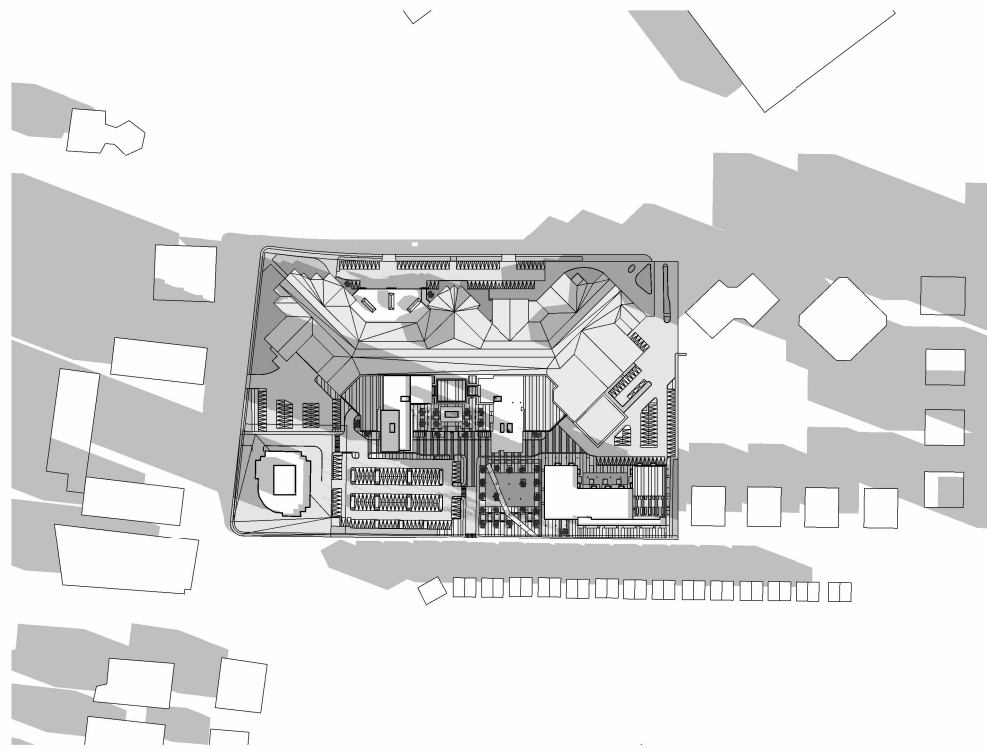
4 | Septembre 14h00
PR-PE-002C | 1 : 5000



5 | Septembre 16h00
PR-PE-002C | 1 : 5000

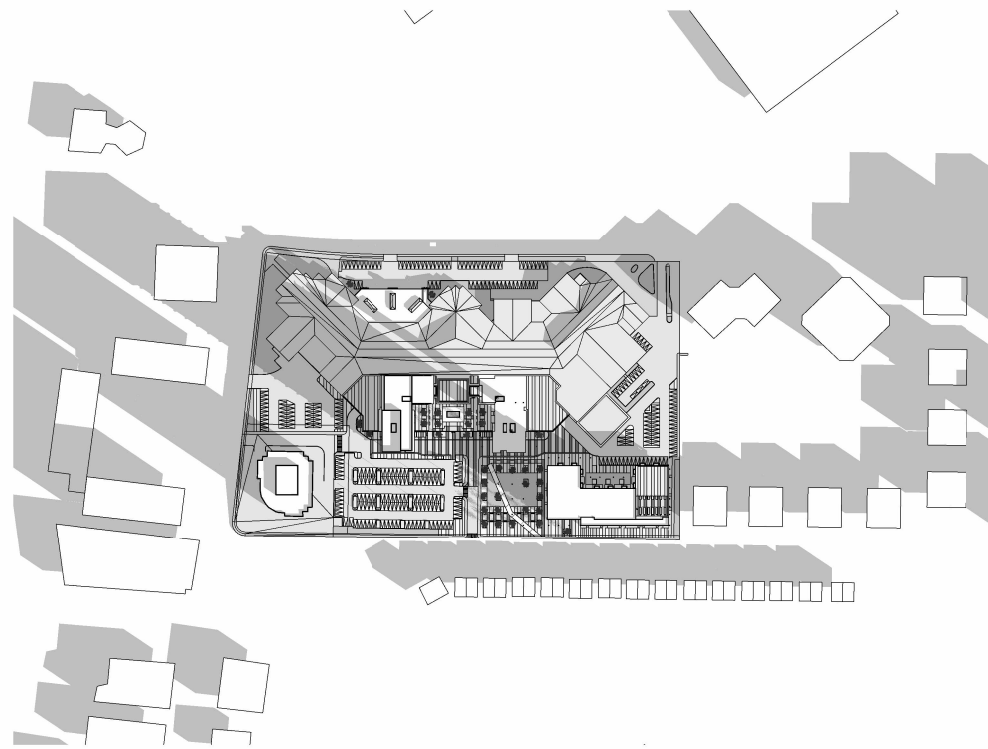


6 | Septembre 18h00
PR-PE-002C | 1 : 5000



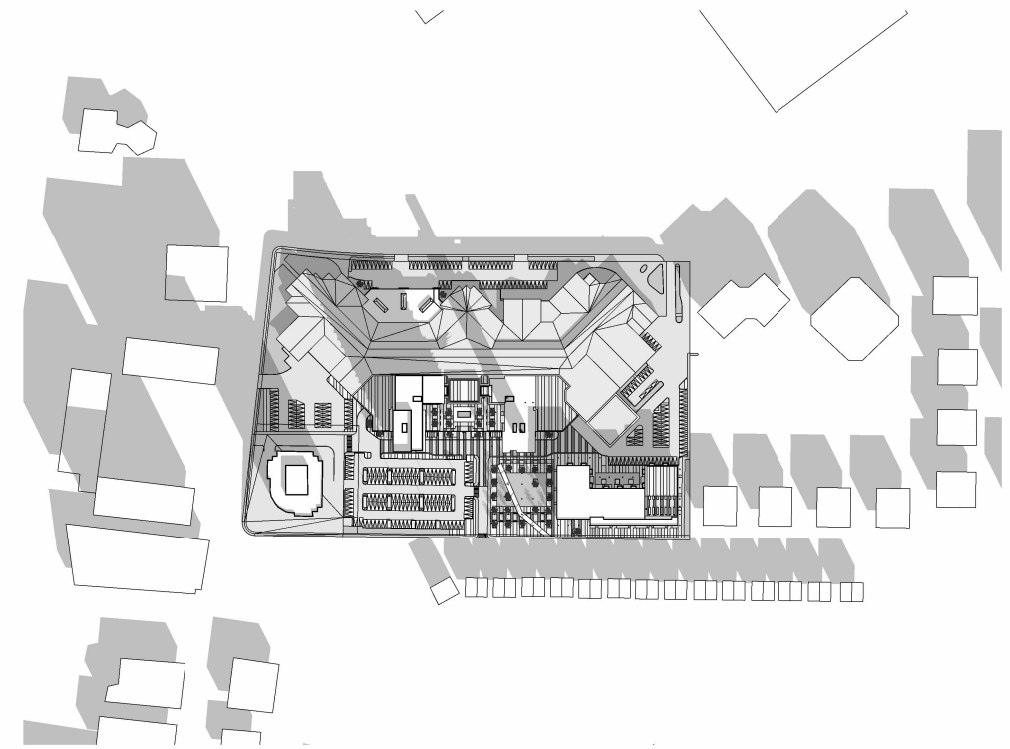
1 Janvier 9h00

PR-PE-002D 1 : 5000



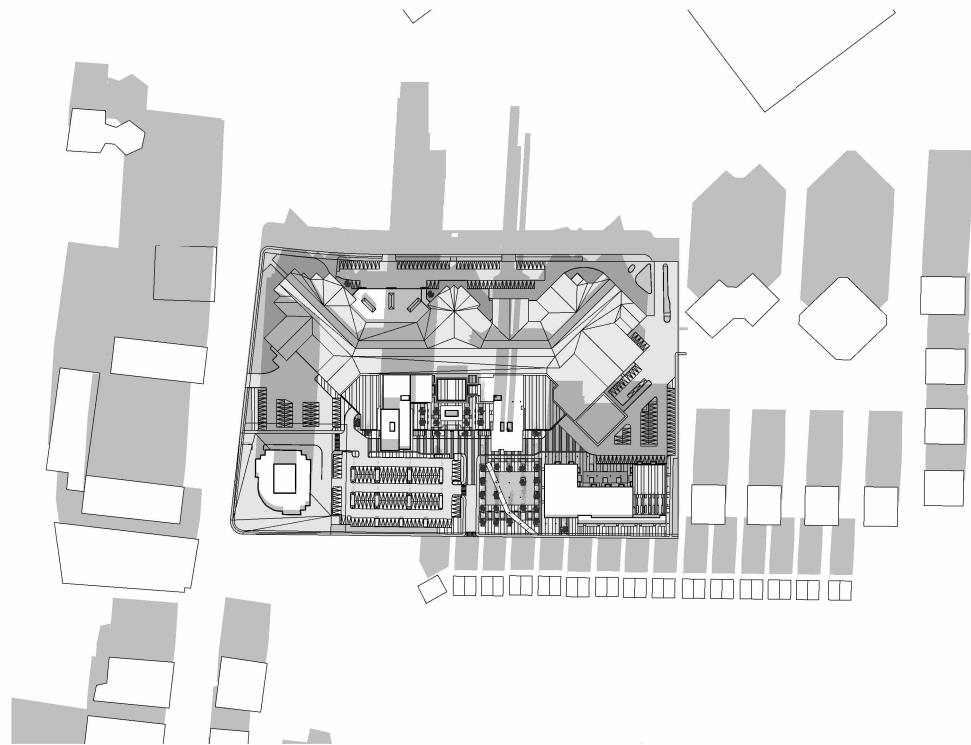
2 Janvier 10h00

PR-PE-002D 1 : 5000



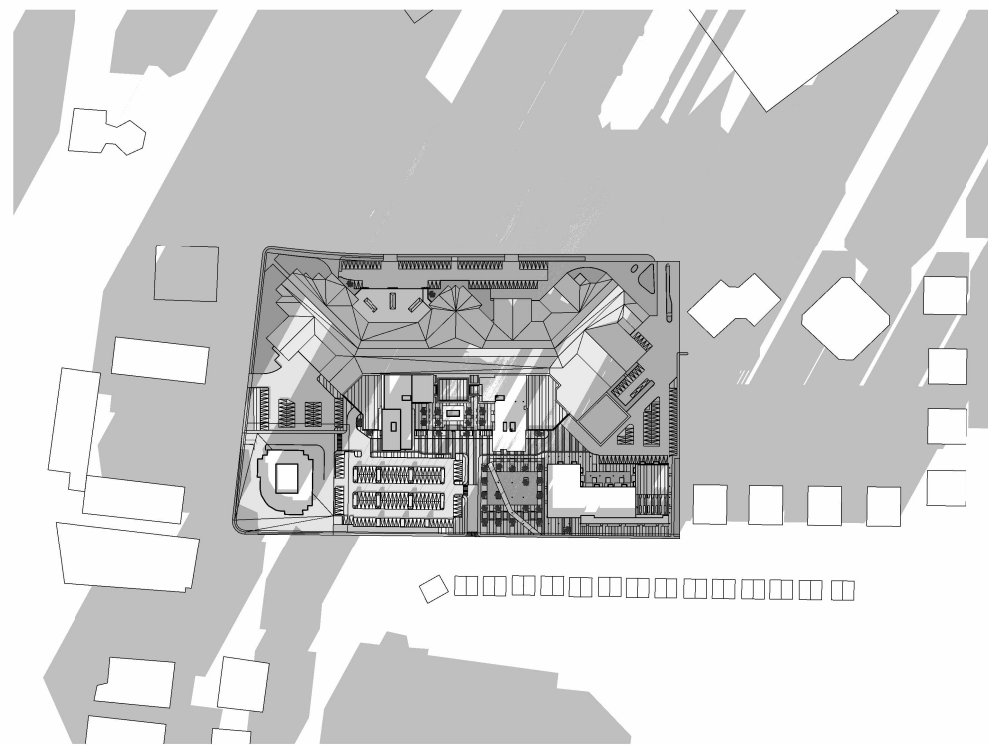
3 Janvier 12h00

PR-PE-002D 1 : 5000



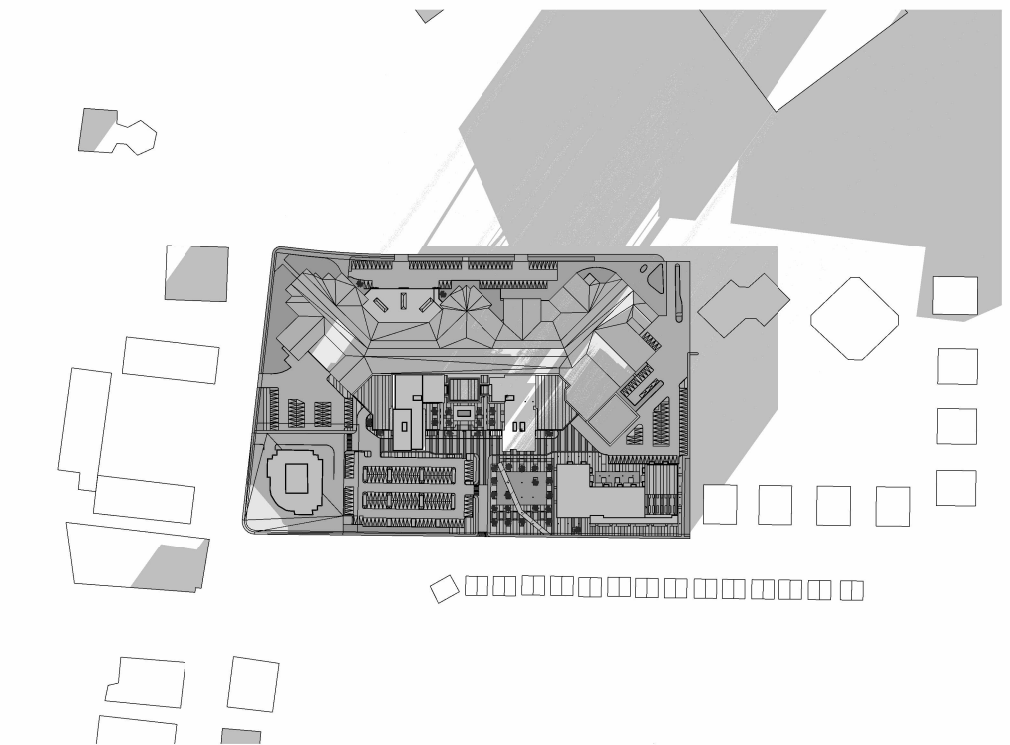
4 Janvier 14h00

PR-PE-002D 1 : 5000



5 Janvier 16h00

PR-PE-002D 1 : 5000



6 Janvier 18h00

PR-PE-002D 1 : 5000