

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER¹

Réuni le 16 juin 2023

7500, boulevard des Galeries-d'Anjou

C23-ANJ-02

Libellé du projet :	Autorisation d'un projet de transformation en vertu de l'article 89, premier alinéa, paragraphe 3 de la Charte de la Ville de Montréal et de l'article 11, paragraphe 2 des Règlements du CJV
Localisation :	7500, boulevard des Galeries-d'Anjou, Arrondissement d'Anjou Lot 1 005 110 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal
Statut patrimonial :	Municipal : aucun Provincial : aucun Fédéral : aucun
Demandeur :	DAUSE – Arrondissement d'Anjou

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement d'Anjou, conformément à l'article 11, premier alinéa, paragraphe 2° de son règlement, considérant que le projet aura recours à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, premier alinéa, paragraphe 3°.

OBJET DE LA DEMANDE

Le Comité Jacques-Viger (CJV) reçoit, lors de sa réunion par vidéoconférence du 16 juin 2023, des représentants de la DAUSE de l'Arrondissement d'Anjou et des représentants de l'externe, afin de se prononcer sur le projet du 7500, boulevard des Galeries-d'Anjou. En bout de ligne, la requête permettrait d'autoriser, dans le règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Anjou, l'usage « Habitation » sur le lot 1 005 110, actuellement la cour arrière des Halles d'Anjou. Au plan d'urbanisme, l'affectation du sol est présentement « Secteur d'activités diversifiées ». L'usage « Habitation » y est autorisé mais seulement s'il est compatible avec les autres activités du secteur.

Pour modifier sa réglementation sur les usages et d'autres éléments, et traiter le projet immobilier en projet particulier (PPCMOI), l'Arrondissement a choisi de recourir à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Ce recours est possible en vertu du premier alinéa, paragraphe 3°, parce que la superficie de plancher du projet est supérieure à 15 000 mètres carrés.

¹ Le Comité Jacques-Viger est l'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design et d'architecture de paysage (Règlement de la Ville de Montréal 12-022).

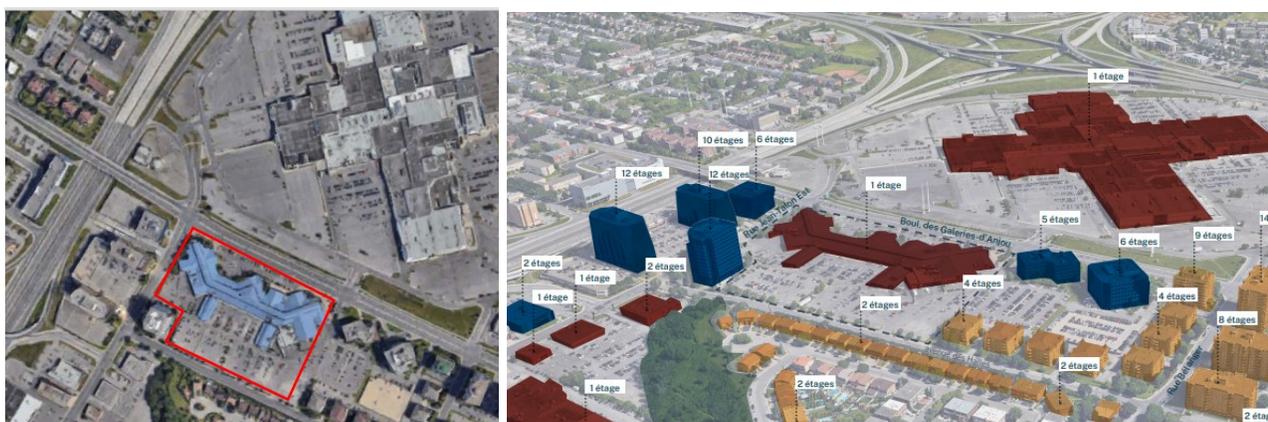
DESCRIPTION ET LOCALISATION DU PROJET²

La demande d'avis concerne la propriété du 7500, boulevard des Galeries-d'Anjou, site actuellement occupé par le marché et centre commercial « Les Halles d'Anjou ». La propriété est formée d'un lot de grande taille (1 005 110) bordé par le boulevard des Galeries-d'Anjou, l'avenue des Halles, la rue Jean-Talon Est et les lots contigus 1 005 125 et 1 285 700. S'y ajoutent les lots du stationnement et de la tour d'Equifax (1 050 692 et 1 005 120) situés à l'intersection de l'avenue des Halles et de la rue Jean-Talon.

L'Arrondissement a reçu une proposition de redéveloppement pour ce site. Le projet consiste à agrandir le bâtiment existant par l'ajout, du côté de l'avenue des Halles, de trois volumes distincts, soit deux tours d'habitation de 19 étages (tours A et B) reposant sur un basilaire commun d'un étage, et un volume de six à huit étages (tour C) destiné à des maisons de ville. L'ensemble de ces volumes est connecté par un stationnement souterrain de deux étages. Un vaste espace jardin occuperait une partie de la cour du côté de l'avenue des Halles, à proximité des maisons de ville. Finalement, l'espace présentement dédié aux maraîchers dans l'aire d'agrandissement serait réaménagé dans la cour avant, face au boulevard des Galeries-d'Anjou.

Au plan d'urbanisme, la propriété est dans l'affectation « Secteur d'activités diversifiées ». L'usage « Habitation » y est autorisé s'il est compatible avec les autres usages du secteur, avec l'intensité des nuisances et des risques et avec la nature du cadre bâti. Une étude déposée par le demandeur conclut que le projet répond aux critères de compatibilité. D'autres éléments du projet dérogent à la réglementation en vigueur : l'habitation multifamiliale, des constructions et des occupations en cour avant face au boulevard des Galeries-d'Anjou, des occupations sur le toit (jardin, piscine, terrasses, potager) ainsi qu'une aire de stationnement extérieur, face à l'avenue des Halles, à une distance inférieure à celle exigée au règlement.

L'avis demandé au Comité Jacques-Viger permettrait de transmettre le projet au conseil municipal afin d'entamer les démarches d'autorisation du projet en vertu de l'article 89, premier alinéa, paragraphe 3^o de la Charte de Montréal.



Orthophotographie, 2023 et vue oblique précisant la composition du contexte urbain limitrophe au site du marché des Halles d'Anjou. (Sources : Google Maps et Présentation du promoteur, 2023)

² Description tirée et adaptée de documents transmis par la DAUSE – Arrondissement d'Anjou.

ANALYSE DES ENJEUX

La modification de la réglementation de l'arrondissement d'Anjou

Le Comité Jacques-Viger souligne la qualité de la présentation et des documents transmis. Il est favorable à l'objectif général de modification de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement, à savoir l'autorisation de construire de l'habitation, à partir de l'article 89 de la Charte de Montréal, sur la partie de lot visée par le projet immobilier qui lui a été soumis. Le CJV exprime toutefois certaines réserves, notamment en ce qui a trait à l'insertion du projet dans une vision d'ensemble du redéveloppement de ce secteur stratégique de planification.

L'arrimage urbain

Le CJV déplore l'absence d'une réflexion d'ensemble sur l'aménagement de l'îlot urbain auquel le site appartient et, de manière plus large, du TOD en voie de redéveloppement. Rappelons que le site est au cœur du Secteur à transformer ou à construire O2-T1 dans la Partie II, « Densité de construction », du chapitre d'arrondissement d'Anjou au plan d'urbanisme. Il appartient également au Secteur stratégique de planification Anjou-Langelier dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal. Ce secteur englobe les arrondissements d'Anjou et de Saint-Léonard, dont l'approche de planification mise sur l'arrivée de la ligne bleue dans ce lieu stratégiquement situé au croisement des autoroutes 25 et 40. Enfin, la proximité du Boisé Jean-Milot, à l'extrême nord de l'Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, en fait une composante importante du contexte du site.

Ces caractéristiques auraient dû être évoquées plus explicitement lors de la présentation du projet devant le CJV. Elles militent fortement en faveur d'une réflexion d'ensemble ainsi que d'un arrimage avec la planification proposée dans les arrondissements voisins. Aussi, le CJV suggère à l'Arrondissement de voir à ce que tout projet de requalification soit accompagné d'une réflexion globale sur l'aire TOD et d'une scénarisation de la densification du secteur des Galeries d'Anjou.

La réflexion sur le devenir du Secteur stratégique de planification devrait s'appuyer sur une analyse des circulations et des connexions entre les diverses composantes. Elle devrait inclure les parcours actifs ainsi que les espaces verts, dans une perspective de conservation et de mise en valeur concertée. Enfin, une présentation volumétrique générale, incluant les projets en cours de réalisation, serait utile. La documentation des projets soumis au CJV devrait d'ailleurs comprendre une étude volumétrique.

Le projet immobilier

Concernant le projet immobilier, le CJV reconnaît qu'un projet à l'endroit proposé répondrait à une opportunité de densification autour des Galeries d'Anjou et du terminus de la ligne bleue du métro. Il estime cependant qu'une réflexion plus poussée sur l'avenir à moyen terme des Halles d'Anjou aurait probablement commandé une

implantation différente des tours d'habitation. En les édifiant en lieu et place du bâtiment qui abrite actuellement le marché, cela aurait conduit à densifier le long du boulevard des Galeries d'Anjou plutôt qu'en plein centre de l'îlot.

Par ailleurs, le CJV est d'avis que la reconstruction du stationnement souterrain d'Equifax conduirait à une meilleure densification du site tout en préservant le nombre de cases de stationnement requis.

Enfin, le CJV croit que le concept des maisons de ville le long de l'avenue des Halles gagnerait à être renforcé. Le volume de la Tour C tel que dessiné actuellement devrait être réduit et modulé afin d'assurer une meilleure transition d'échelle vers les résidences existantes qui lui feraient face.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable en réponse à la demande de l'Arrondissement d'Anjou en vue de modifier le règlement d'urbanisme pour autoriser l'usage « Habitation » sur le lot 1 005 110, actuellement la cour arrière des Halles d'Anjou. Il formule également les recommandations suivantes :

01. Arrimer les projets immobiliers proposés autour des Galeries d'Anjou à la planification du Secteur stratégique de planification Anjou-Langelier et du Secteur à transformer ou à bâtir 02-T1 de l'arrondissement d'Anjou, et veiller à en assurer la cohérence ;
02. S'assurer que tout projet de requalification présenté au Comité Jacques-Viger soit accompagné d'une réflexion globale sur l'aire TOD et d'une scénarisation de la densification du secteur des Galeries d'Anjou ;
03. Appuyer la réflexion du Secteur stratégique sur une analyse des circulations et des connexions entre les composantes, incluant les parcours actifs et les espaces verts, ainsi qu'une présentation volumétrique générale des projets ;
04. Reconsidérer le remplacement de la structure du stationnement d'Equifax pour permettre la densification harmonieuse du site ;
05. Raffiner la proposition de maisons de ville le long de l'avenue des Halles et revoir la volumétrie de la tour C pour assurer une meilleure transition d'échelle vers les résidences en vis-à-vis.

Note adressée au demandeur :
Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré
30 juin 2023

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.