



les
Halles
d'Anjou



Présentation pour l'OCPM
Art.89.3
31 octobre 2023

JADCO | Fahey | FABG

L'expertise de JADCO

Qui sommes-nous ?

Investir notre expertise de tous les aspects de l'immobilier pour créer de la valeur ajoutée

Acquisitions et développements

Notre connaissance approfondie du marché et notre vaste réseau de relations nous donnent un avantage concurrentiel lorsque vient le temps d'identifier et de conclure des investissements dans et hors marché.

Gestion de propriétés

Chacune de nos propriétés est traitée comme une entreprise autonome ce qui permet de se concentrer sur la création de la valeur et de maximiser la rentabilité à long terme, et ce, en s'efforçant de toujours être des propriétaires hors pair.

Construction

Nous créons des espaces exceptionnels qui répondent aux exigences du consommateur contemporain tout en ajoutant de la valeur et en générant des rendements supérieurs.

Gestion des investissements

Nous établissons des stratégies conçues pour réduire les risques et stimuler la valeur globale pour les parties prenantes et proposons une approche qui tire profit de notre vaste plateforme de ressources internes de professionnels de l'immobilier.



JADCO 

*Entreprise familiale,
fière de son expertise
en projets résidentiels
et mixtes depuis 30 ans*



L'expertise de Fahey

Qui sommes-nous ?

Apporter une valeur ajoutée aux projets et s'assurer du développement de l'expertise de nos professionnels sont au cœur de notre philosophie de travail.

Depuis plus de 20 ans, Fahey et associés a fait sa renommée en élaborant des solutions innovantes, performantes et compétitives.

Par sa compréhension approfondie des enjeux liés à l'aménagement urbain et son approche professionnelle à la fois souple et rigoureuse, les professionnels interviennent de façon à optimiser les retombées sociales, financières et environnementales des projets.

Grâce à sa multidisciplinarité, Fahey et associés offre une démarche d'accompagnement complète qui répond aux priorités et objectifs de ses clients. La synergie au sein de son équipe ainsi que le lien de confiance développé avec les experts externes permettent de consacrer tous les efforts vers un projet sensible à son milieu.



fahey

*Firme d'urbanisme,
d'architecture de paysage
et de design urbain*



L'expertise de FABG

Qui sommes-nous ?

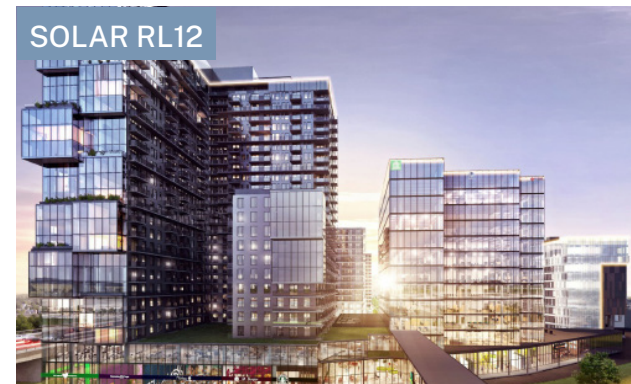
Fondée en 1954 et autrefois connue sous le nom de Blouin et Associés, la firme FABG a changé de dénomination en 1988 pour refléter la relève d'une troisième génération à la direction de l'entreprise qui dépasse maintenant ses cinquante ans.

Depuis sa fondation, l'équipe compte en moyenne une quinzaine de membres et les mouvements au sein du personnel sont assez rares. Cette stabilité est nécessaire à la transmission d'une culture d'entreprise qui favorise la qualité du service et des produits livrés.

La société offre des services d'architecture complets avec une expertise particulière en matière de lieux culturels et de projets de restauration et de rénovation qui lui ont valu plus de 50 prix et mentions d'excellence ici et à l'étranger.

L'efficacité des services rendus par une firme se mesure par la confiance qu'on lui accorde de façon répétée et qui a pour conséquence de renforcer progressivement son degré d'expertise. Au cours des vingt dernières années, FABG a été le choix récurrent de nombreux promoteurs actifs dans le domaine de l'habitation.

Son implication dans ce secteur d'activités l'a conduit à collaborer régulièrement avec des urbanistes, des designers d'intérieur et des ingénieurs dans un climat de respect et d'écoute favorisant l'atteinte des objectifs établis par le client.



fabg
Architectes

*Expertise particulière en matière
de lieux culturels et de projets
de restauration et de rénovation*



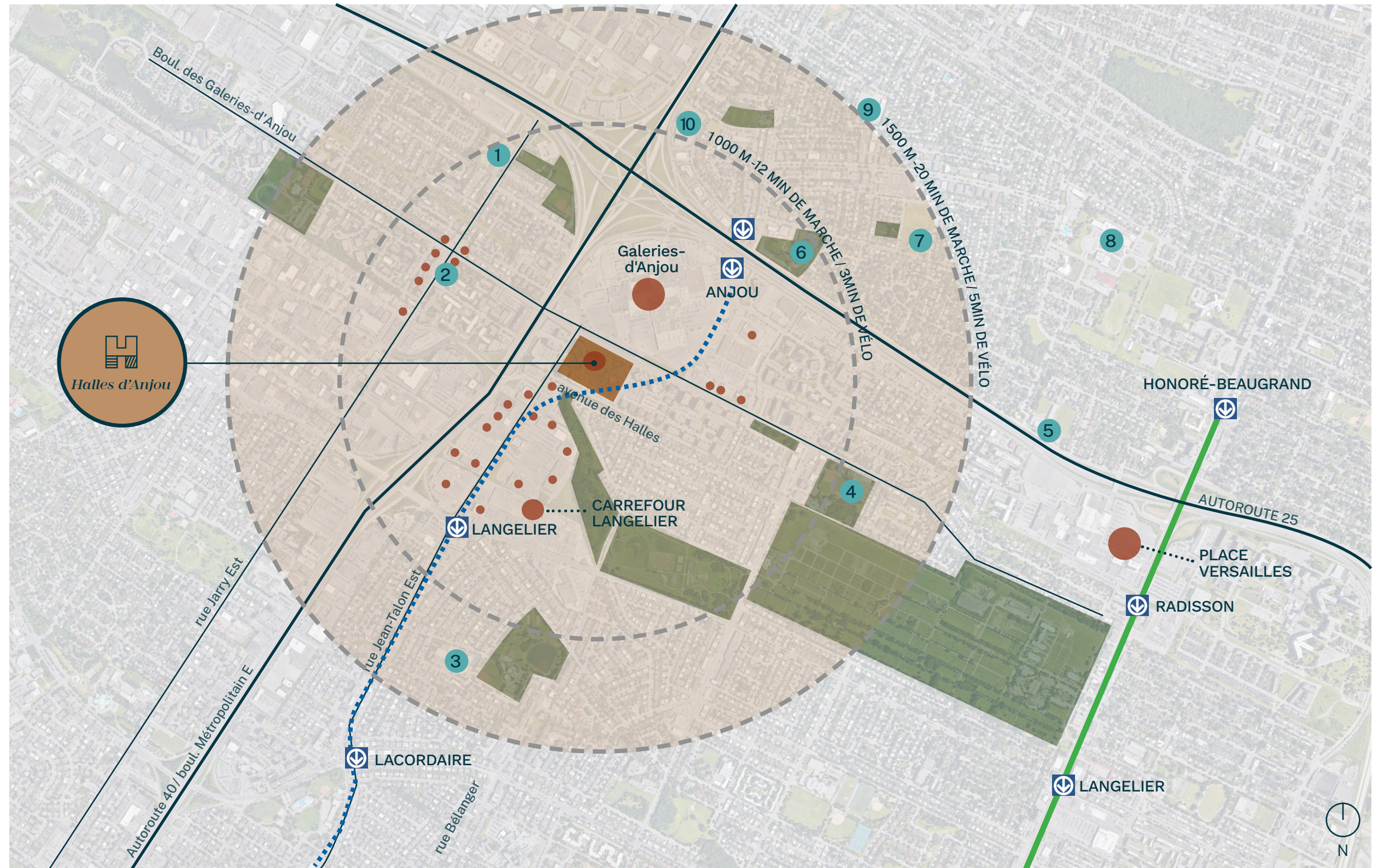


Le site
et son contexte

Le site et son contexte

Commerces

- Prolongement de la ligne bleue du métro
- Ligne verte du métro
- - - Rayon de marchabilité
- Commerce/ noyau commercial
- Le site
- Parcs et espaces verts
- 1 École Jacques-Rousseau
- 2 Bibliothèque du Haut-Anjou
- 3 École Lambert-Closse & Dante Elementary School
- 4 École des Roseraies
- 5 Académie Dunton
- 6 Bibliothèque Jean-Corbeil
- 7 École Dalkeith Elementary School
- 8 École secondaire d'Anjou
- 9 École Wilfrid-Pelletier
- 10 Centre communautaire d'Anjou



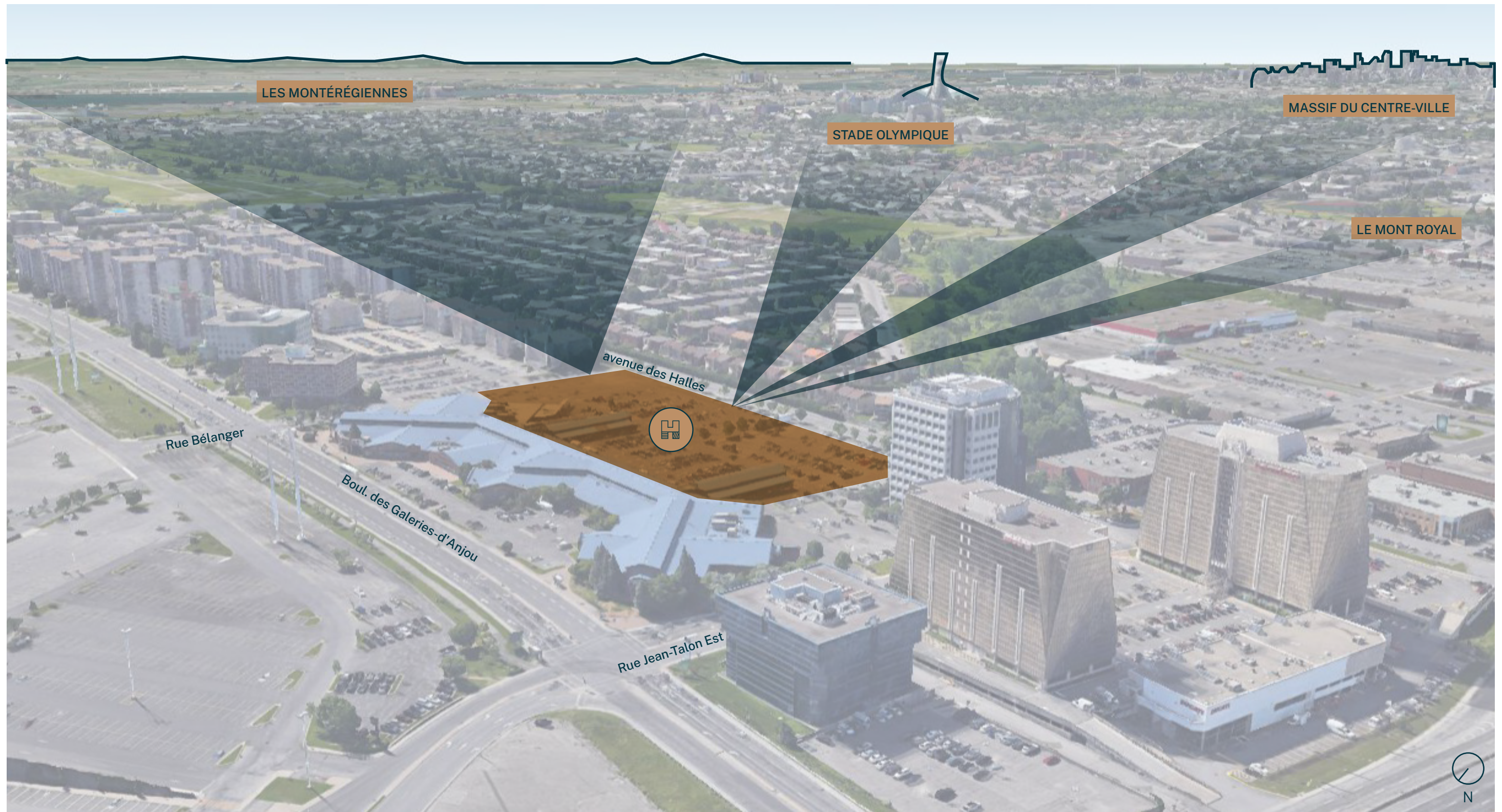
Le site et son contexte

Conditions existantes



Le site et son contexte

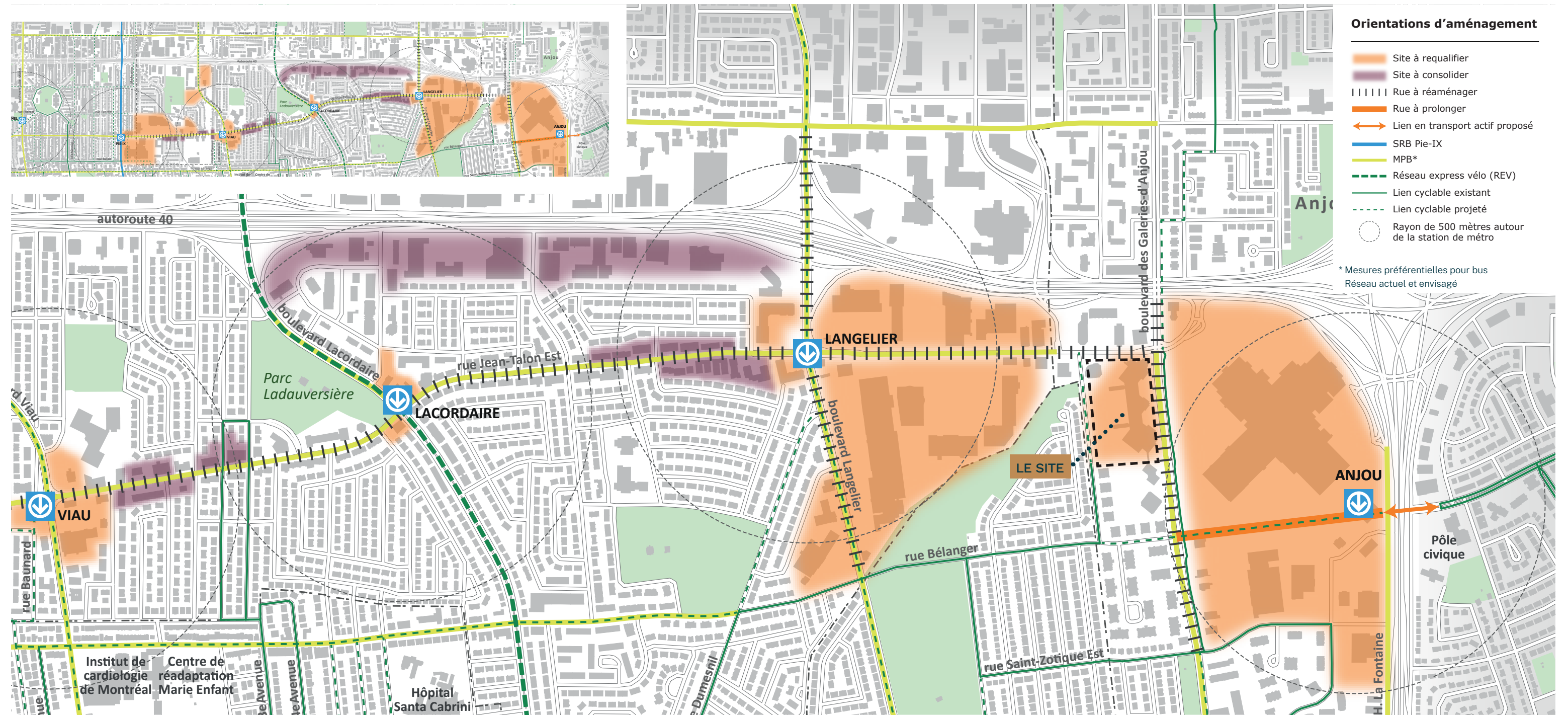
Vues



Le site et son contexte

Planification et réglementation

Vision de mise en valeur du corridor du prolongement de la ligne bleue du métro³



³ Ville de Montréal (2020). Projet de prolongement de la ligne bleue – Vision préliminaire de mise en valeur du territoire.

Le site et son contexte

Planification et réglementation

Vision de mise en valeur du corridor du prolongement de la ligne bleue du métro

À la suite de l'annonce du projet de prolongement de la ligne bleue du métro de Montréal, la Ville de Montréal a élaboré un document de Vision préliminaire de mise en valeur du territoire. Un projet de l'ampleur de celui du prolongement du métro présente plusieurs enjeux d'aménagement ainsi qu'une opportunité de requalification et de mise en valeur du territoire. Le document de Vision préliminaire a pour objectif de guider et d'assurer une harmonisation des interventions sur l'ensemble de la Ville. Ce document agit à titre de cadre d'aménagement général pour les différentes parties prenantes telles que la STM et les arrondissements.

Intégration urbaine et développement immobilier

Orientation : Le prolongement de la ligne de métro, vecteur du renouveau urbain du secteur

Objectifs :

- Diversifier les activités urbaines et instaurer des milieux de vie complets et animés;
- Densifier les abords des futures stations de métro.

Balises d'aménagement des abords des stations :

- Requalifier les grandes propriétés commerciales sous-utilisées en nouveaux quartiers complets, distinctifs et de grande qualité architecturale;
- Consolider le tissu urbain sur les sites sous-utilisés en y densifiant et diversifiant les activités urbaines;
- Mettre en place les infrastructures souterraines adéquates pouvant accueillir une intensification des activités.

Points d'ancrage aux stations et mobilité

Orientation : Une mobilité collective et active repensée

Objectifs :

- Redéfinir le maillage des déplacements collectifs avec l'accès au métro comme point d'ancrage;
- Remettre le piéton et le cycliste au cœur de la mobilité dans le secteur;
- Assurer le déploiement d'une mobilité innovante.

Balises d'aménagement des abords des stations :

- Aménager de nouveaux liens cyclables donnant accès aux stations par des parcours directs depuis les quartiers limitrophes, les établissements et les équipements publics;
- Faire des stations de métro les points d'ancrage du redéploiement du réseau de transport collectif de surface;
- Assurer une perméabilité cyclable et piétonne entre les stations et les milieux environnants en évitant la création de barrières physiques.

Couvert végétal et gestion écologique des eaux de ruissellement

Orientation : Limiter l'empreinte écologique

Objectifs :

- Accroître généreusement le couvert végétal et le mettre en réseau;
- Assurer une gestion écologique des eaux pluviales;
- Bâtir le renouveau du secteur avec les plus hauts standards en matière de construction, d'aménagement et de design urbain.

Balises d'aménagement des abords des stations :

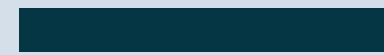
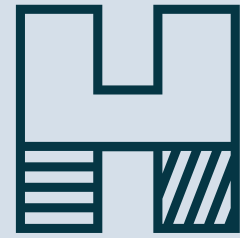
- Augmenter le couvert végétal des grands sites à requalifier, des sites à consolider ainsi que sur le domaine public;
- Assurer une gestion écologique des eaux de ruissellement dans toutes les interventions visant le secteur.

Le site et son contexte

Planification et réglementation

Sommaire réglementaire - Zonage et Plan d'urbanisme

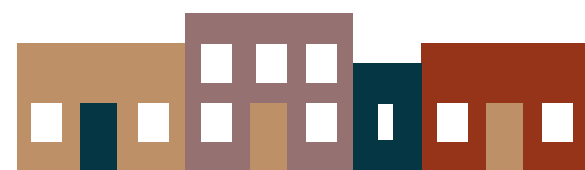
	Zonage (C-503)	Plan d'urbanisme (Planification détaillée du secteur Galeries-d'Anjou - Jean-Talon Est)
Usages	<ul style="list-style-type: none">— C1 : commerce de quartier— C2 : commerce local— C3 : hôtellerie et divertissement commercial— C5 : commerce de moyenne ou grande surface— P2D : établissement à caractère culturel et sportif ou relié aux affaires publiques et aux services communautaires	<ul style="list-style-type: none">— Commerce— Bureau— Industrie légère— Équipement collectif ou institutionnel— Habitation si compatible
Hauteur	<ul style="list-style-type: none">— Min. : 1 étage— Max. : 20 étages— Aucune norme en mètres	Bâti de 1 à 20 étages hors-sol
COS	<ul style="list-style-type: none">— Min. : 0,25— Max. : 4	<ul style="list-style-type: none">— Min. : 0,2— Max. : 5
Seuil moyen de log / hectare	Aucun	Min. : 110 log. / hectare brut
Taux d'implantation	<ul style="list-style-type: none">— Min. : aucun— Max. : 70 %	Faible - Moyen
Mode d'implantation	Isolé	Isolé
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	



*Concept
d'aménagement*

Concept d'aménagement

Un nouvel écosystème



Front bâti continu



Densification et sensibilité



Verdissement



Services et commerces de proximité



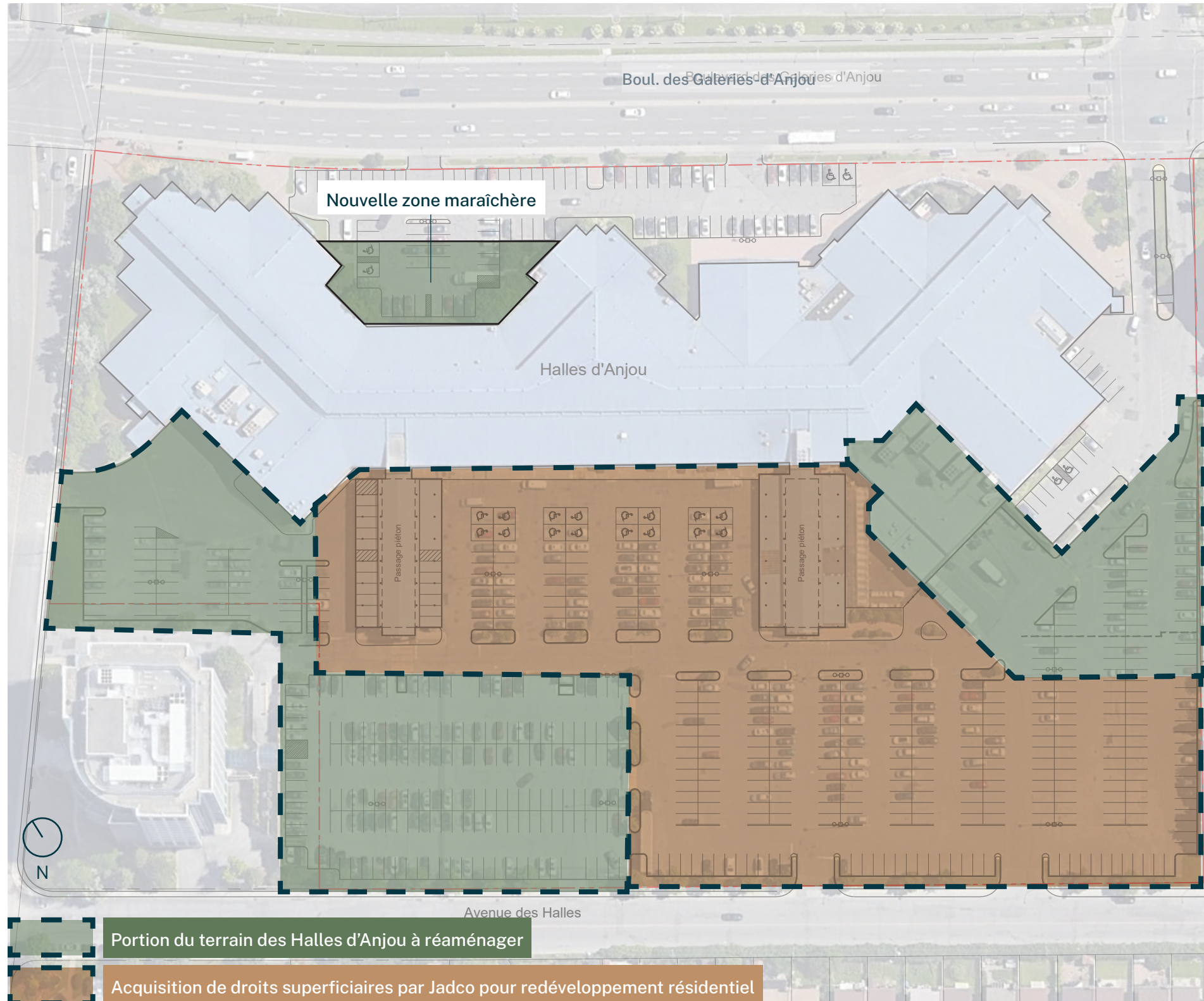
Animation



Desserte en transport collectif

Concept d'aménagement

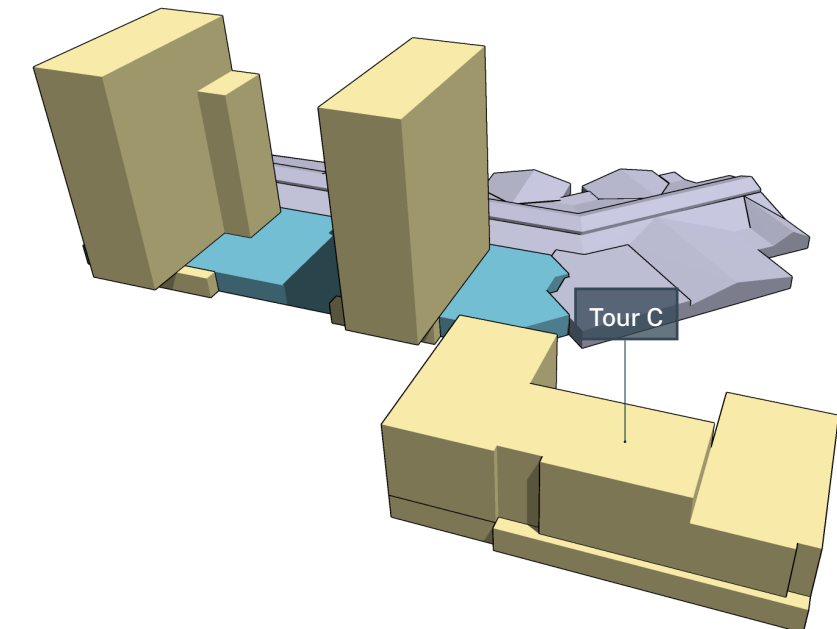
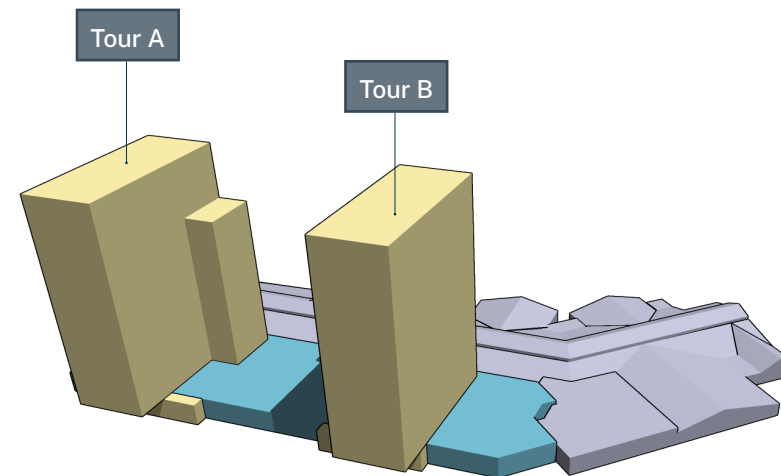
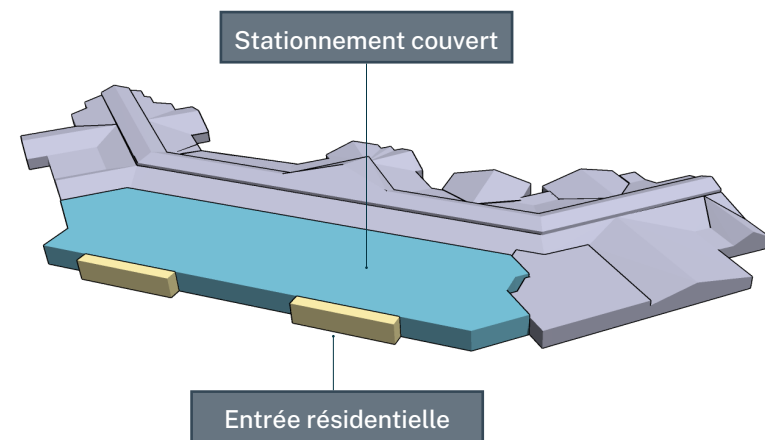
Zone d'intervention



Concept d'aménagement

Schéma volumétrique

Le projet proposé est un agrandissement du bâtiment actuel des Halles d'Anjou. Il comprend trois nouvelles constructions soient les tours A et B ainsi que la tour C.



- Composante résidentielle
- Stationnement commercial couvert
- Bâtiment commercial existant

- Le rez-de-chaussée/basilaire des tours A et B est composé des halls d'entrée des tours ainsi que d'un stationnement couvert pour desservir les usagers des Halles d'Anjou.
- Le basilaire crée une zone de transition entre la composante commerciale et résidentielle du site.
- Le positionnement des halls d'entrée résidentiels permet de masquer le stationnement et de créer une interface conviviale.

- Deux tours résidentielles de 20 étages, incluant le basilaire.

- La tour C est un bâtiment multifamilial d'une hauteur de 6 à 8 étages.
- Le recul du corps du bâtiment par rapport aux maisons de ville et la portion du bâtiment de 6 étages assurent une transition douce et harmonieuse avec les bâtiments multifamiliaux de 4 étages et demi se trouvant sur le lot adjacent ainsi qu'avec les résidences unifamiliales de l'avenue des Halles.

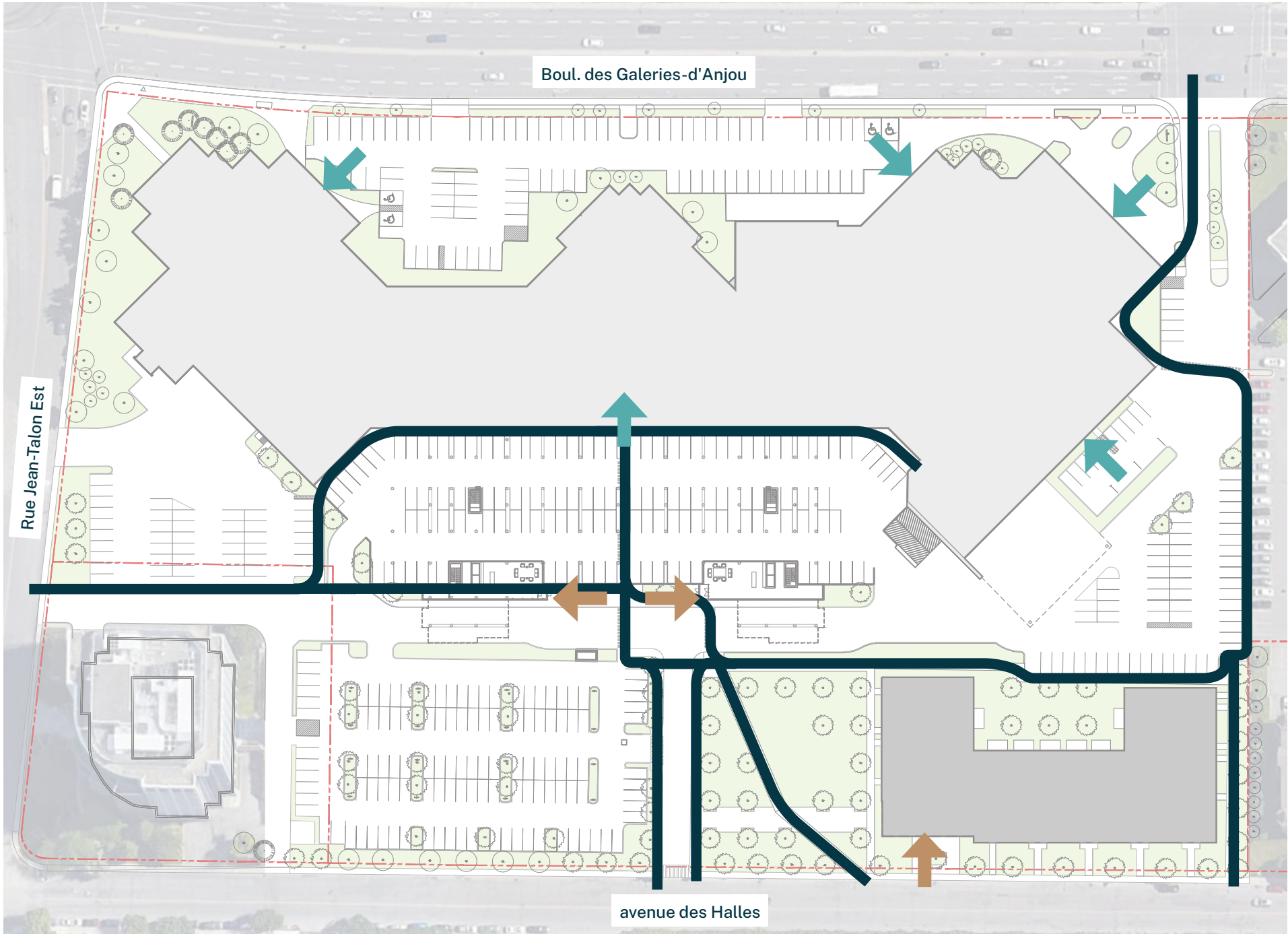
Concept d'aménagement

Plan d'ensemble



Concept d'aménagement

Accessibilité au site - Piétons



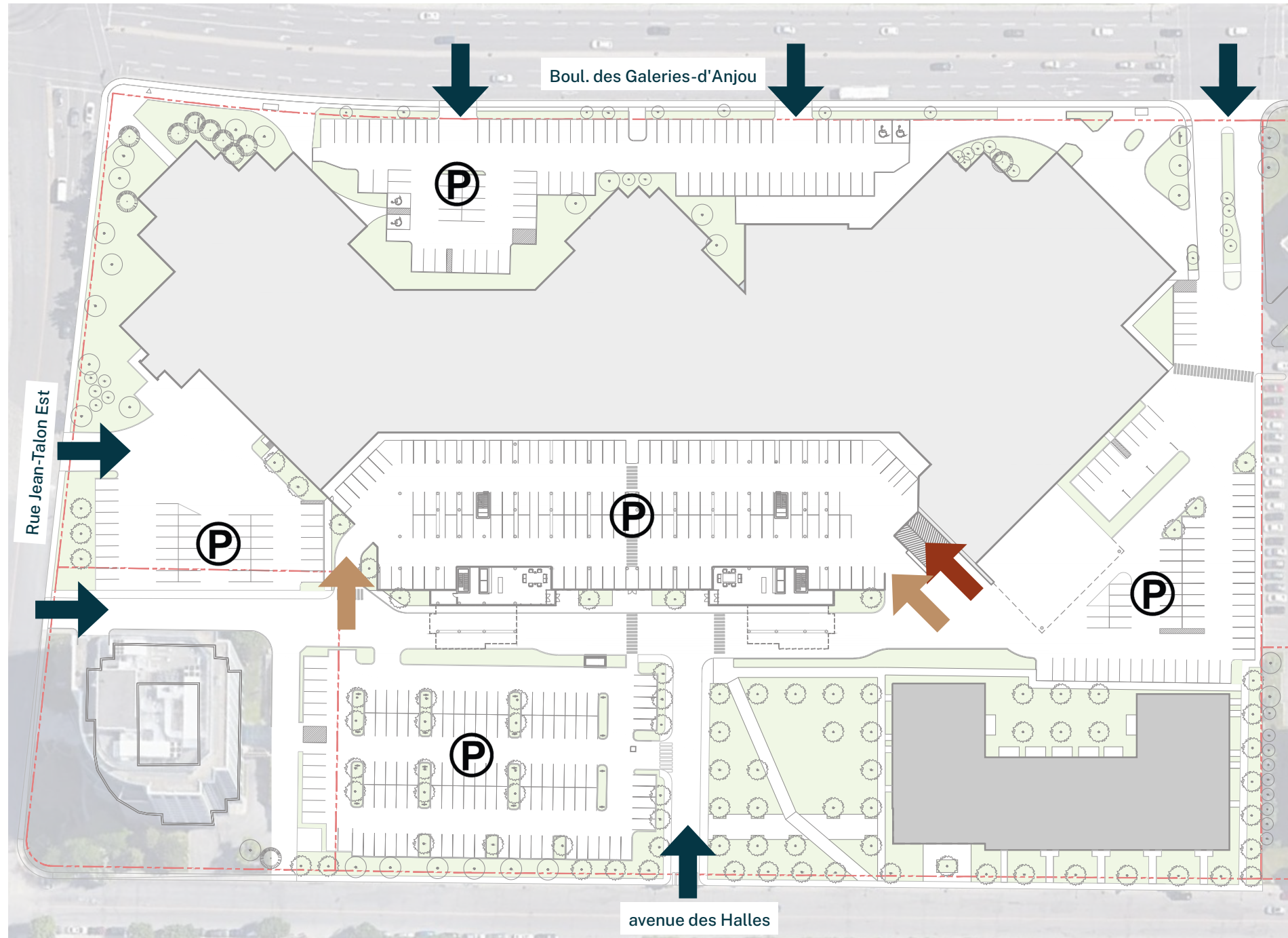
— Lien piéton extérieur accessible à tous




← Entrée usage commercial accessible à tous

← Entrée privée usage résidentiel seulement

Concept d'aménagement

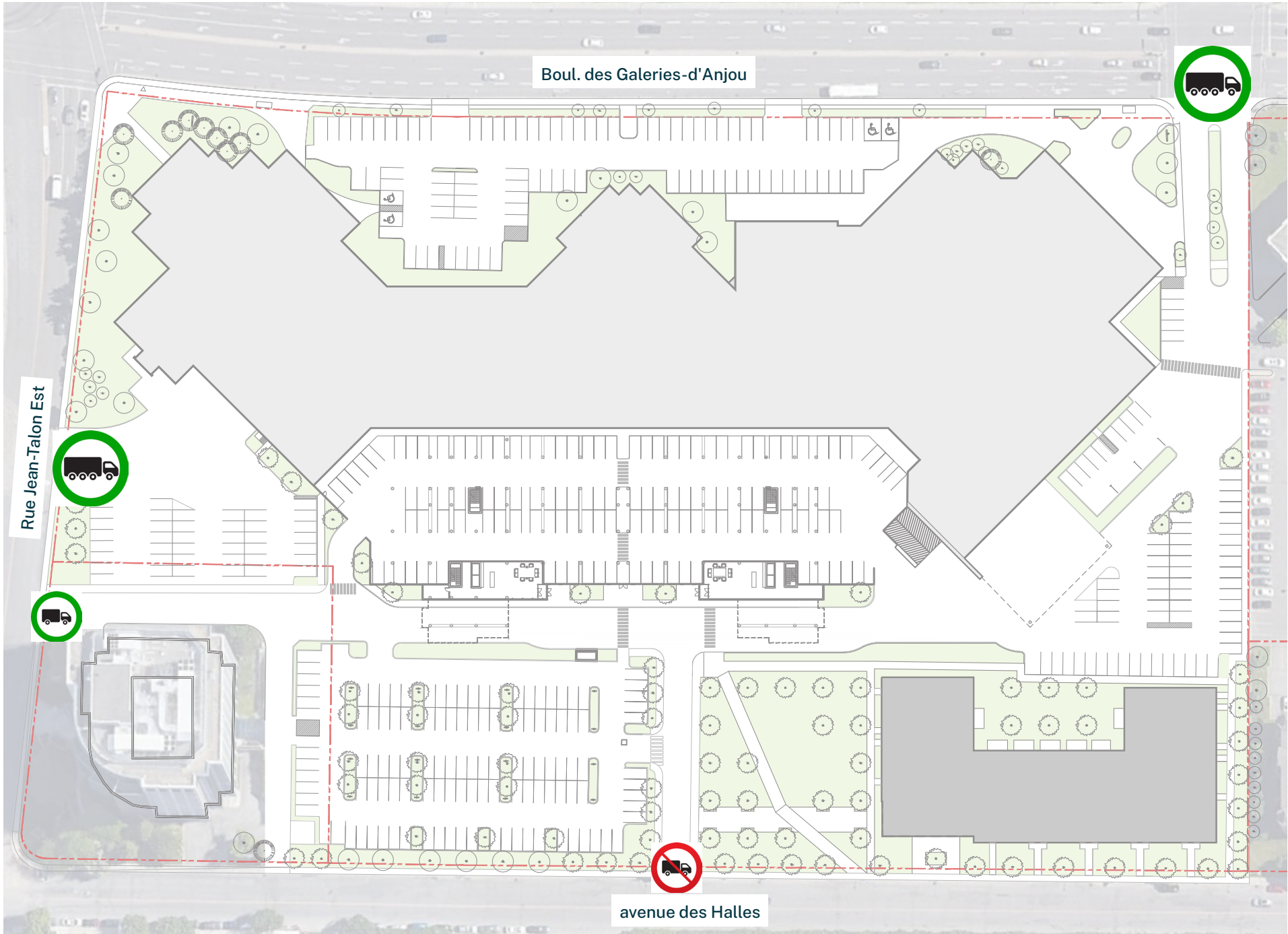
Accessibilité au site - Automobilistes



-  Accès stationnement résidentiel souterrain
-  Accès au site
-  Accès stationnement commercial couvert


Concept d'aménagement

Accessibilité au site - Livraison



 Gros camions (ex. 53') et petits camions (ex. cubes)

 Aucune livraison

 Petits camions seulement

Concept d'aménagement

Intégration des tours de 20 étages au contexte immédiat

VUE DEPUIS L'AUTOROUTE 40



VUE DEPUIS LE VIADUC DE L'AUTOROUTE 40 ET BOUL. DES GALERIES-D'ANJOU



VUE DEPUIS BOUL. DES GALERIES-D'ANJOU

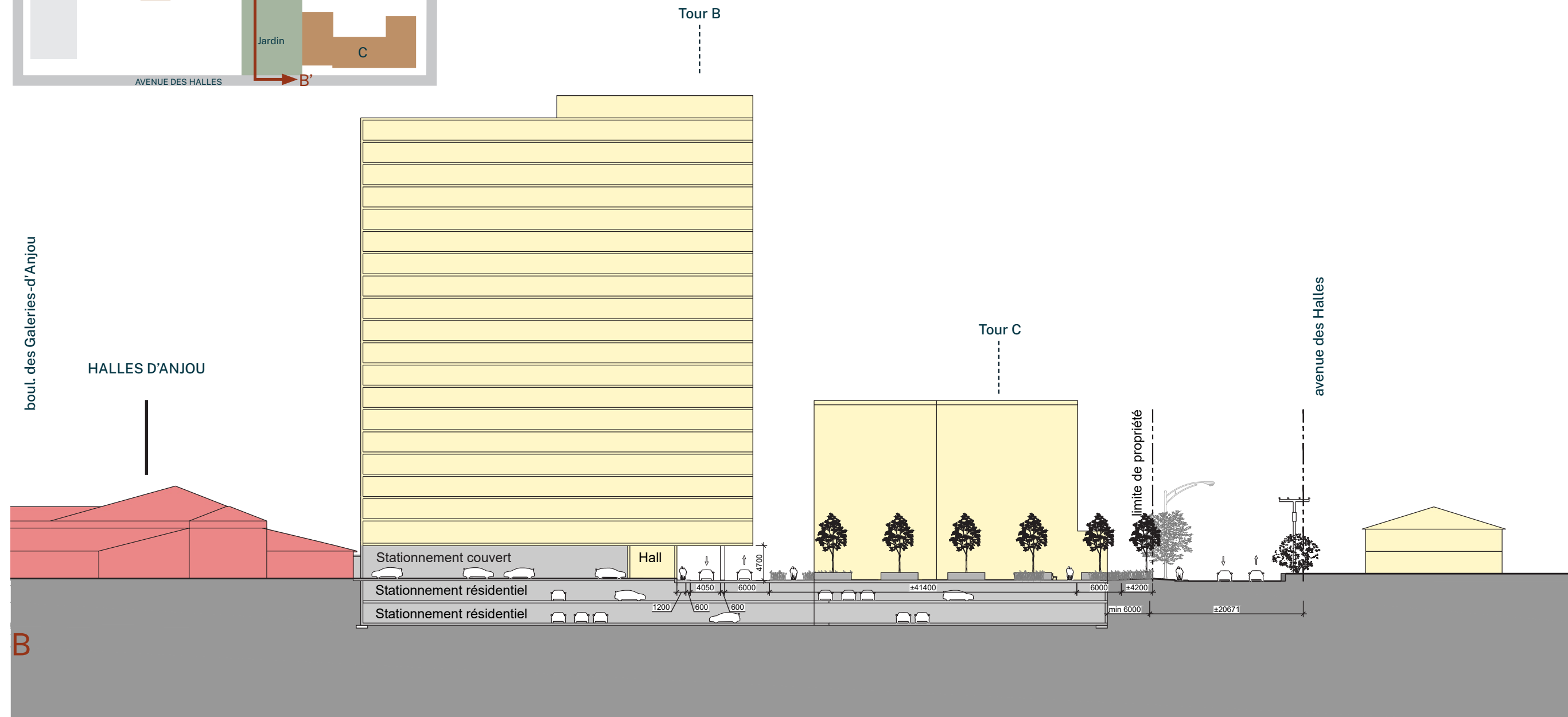
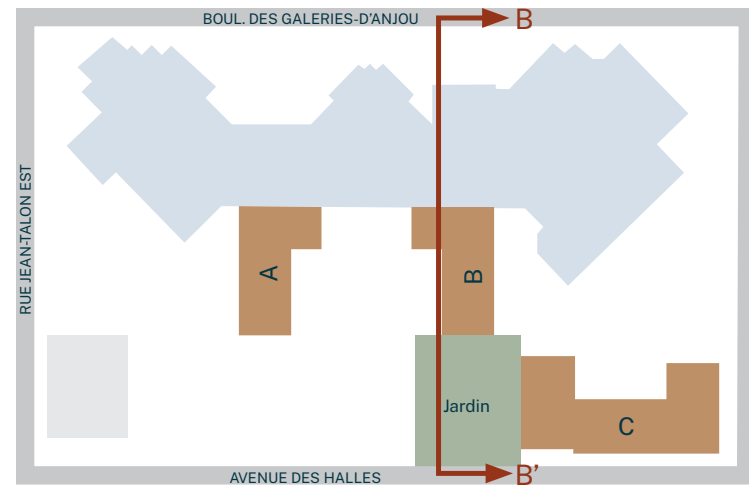


VUE DEPUIS L'AVENUE BEAUFORT VERS LE NORD



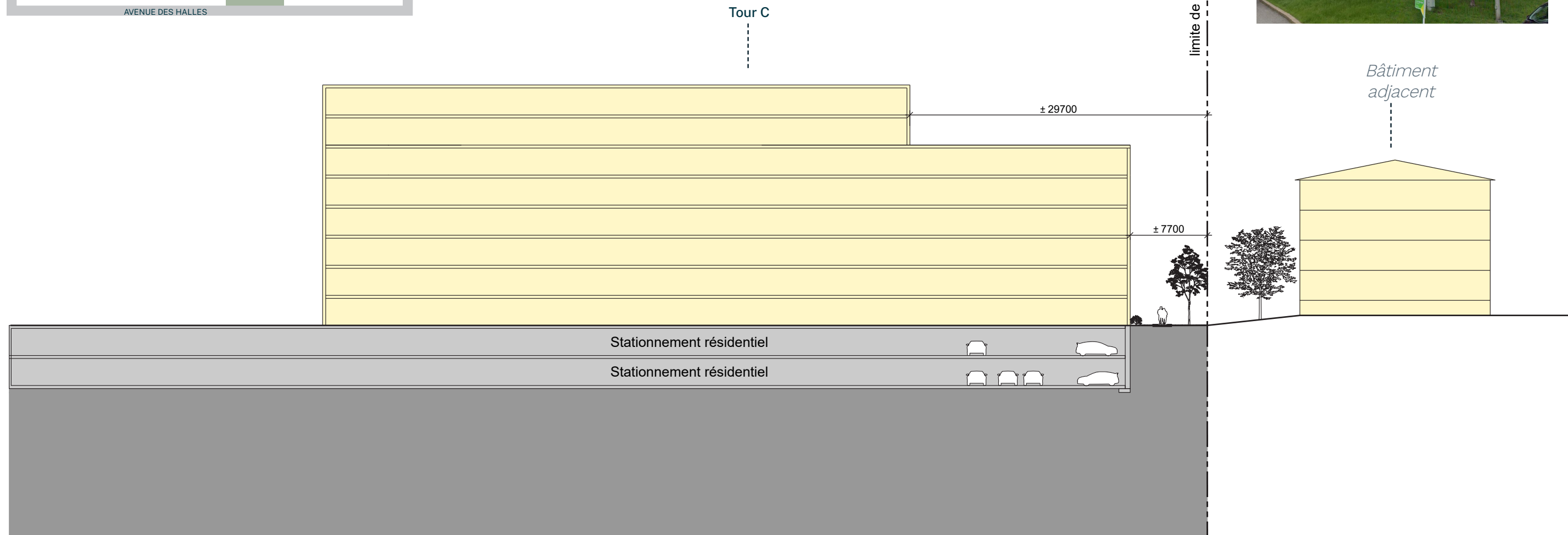
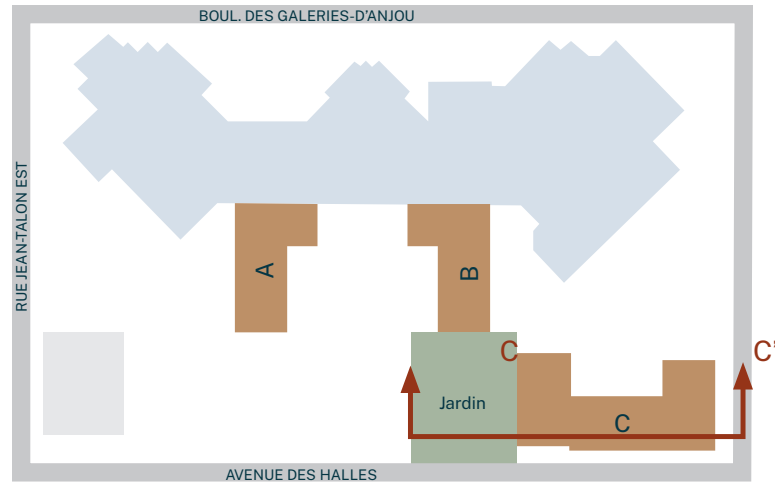
Concept d'aménagement

Coupe B-B'



Concept d'aménagement

Coupe C-C'



C

Échelle : 1:500



C'

Concept d'aménagement

Tours A et B - vue depuis l'avenue des Halles



L'architecture présentée est à titre indicatif seulement. L'architecture et l'architecture de paysage finales de tous les bâtiments seront présentées à l'étape de l'approbation PIIA.

Concept d'aménagement

Entrée des tours A et B - vue piétonne



L'architecture présentée est à titre indicatif seulement. L'architecture et l'architecture de paysage finales de tous les bâtiments seront présentées à l'étape de l'approbation PIIA.

Concept d'aménagement

Tour C - vue depuis l'avenue des Halles



L'architecture présentée est à titre indicatif seulement. L'architecture et l'architecture de paysage finales de tous les bâtiments seront présentées à l'étape de l'approbation PIIA.

Concept d'aménagement

Tour C

INTERFACE AVEC LES BÂTIMENTS EXISTANTS ADJACENTS



MAISONS DE VILLE SUR L'AVENUE DES HALLES



VUE ARRIÈRE



Concept d'aménagement

Perspective d'ensemble



Concept d'aménagement

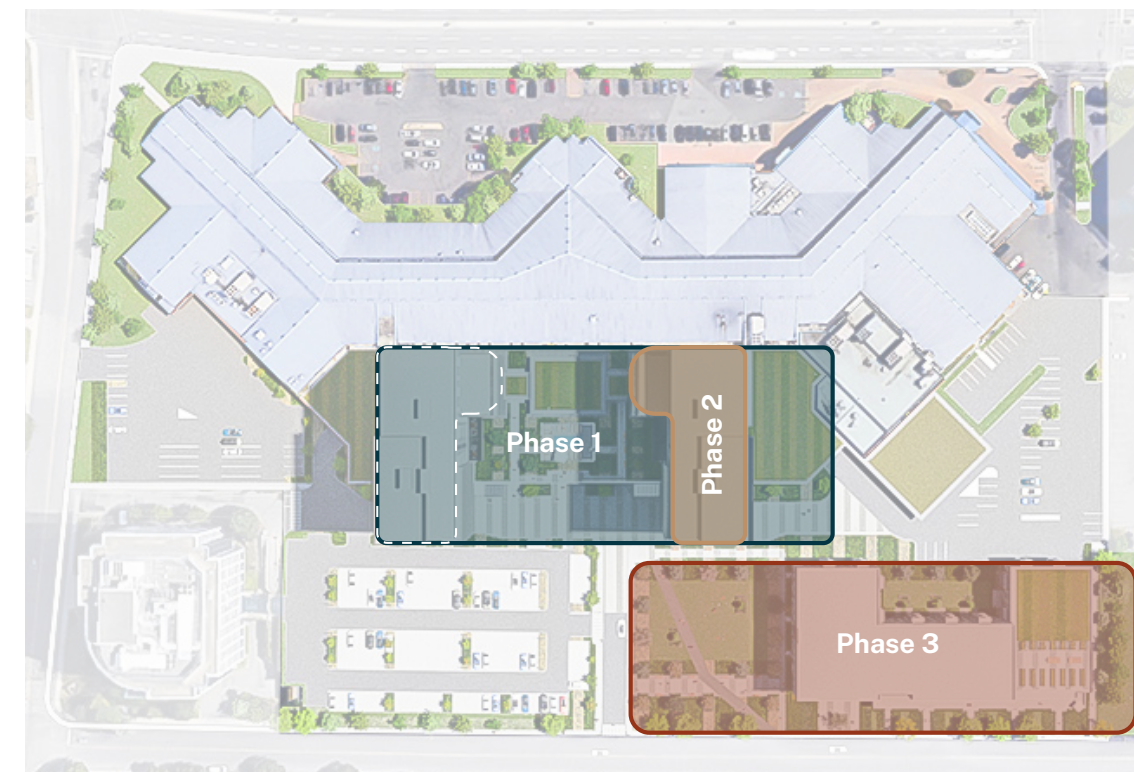
Statistiques et phasage

	Nombre d'unités	Unités de 3 c.c	Nombre de cases de stationnement résidentiel	Nombre de cases de stationnement commercial
Tour A	270	14 (5%)	270 cases (1 / logement)	
Tour B	270	14 (5%)	243 cases (0,9 case / logement)	
Tour C	152	18 (10%) + 26 (résiduel tours A et B)	76 cases (0,5 case / logement)	
Total	693	72	589	455

Conformité réglementaire - Plan d'urbanisme

	Plan d'urbanisme	Proposé	C / NC
Usage	Activités diversifiées : <ul style="list-style-type: none"> - Commerce - Bureau - Industrie légère - Équipement collectif ou institutionnel - Habitation si compatible au milieu d'insertion 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation - Commerce 	NC
Hauteur	Bâti de 1 à 20 étages hors-sol	De 1 à 20 étages	C
COS	<ul style="list-style-type: none"> - Min. : 0,2 - Max. : 4 	1,2	C
Taux d'implantation	Faible - Moyen	51,1%	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

Phasage



Concept d'aménagement

Composition architecturale et matérialité



Équinoxe Daniel-Johnson - Réalisation Jadco



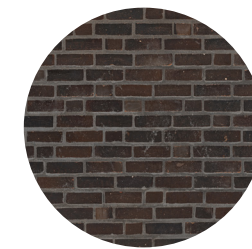
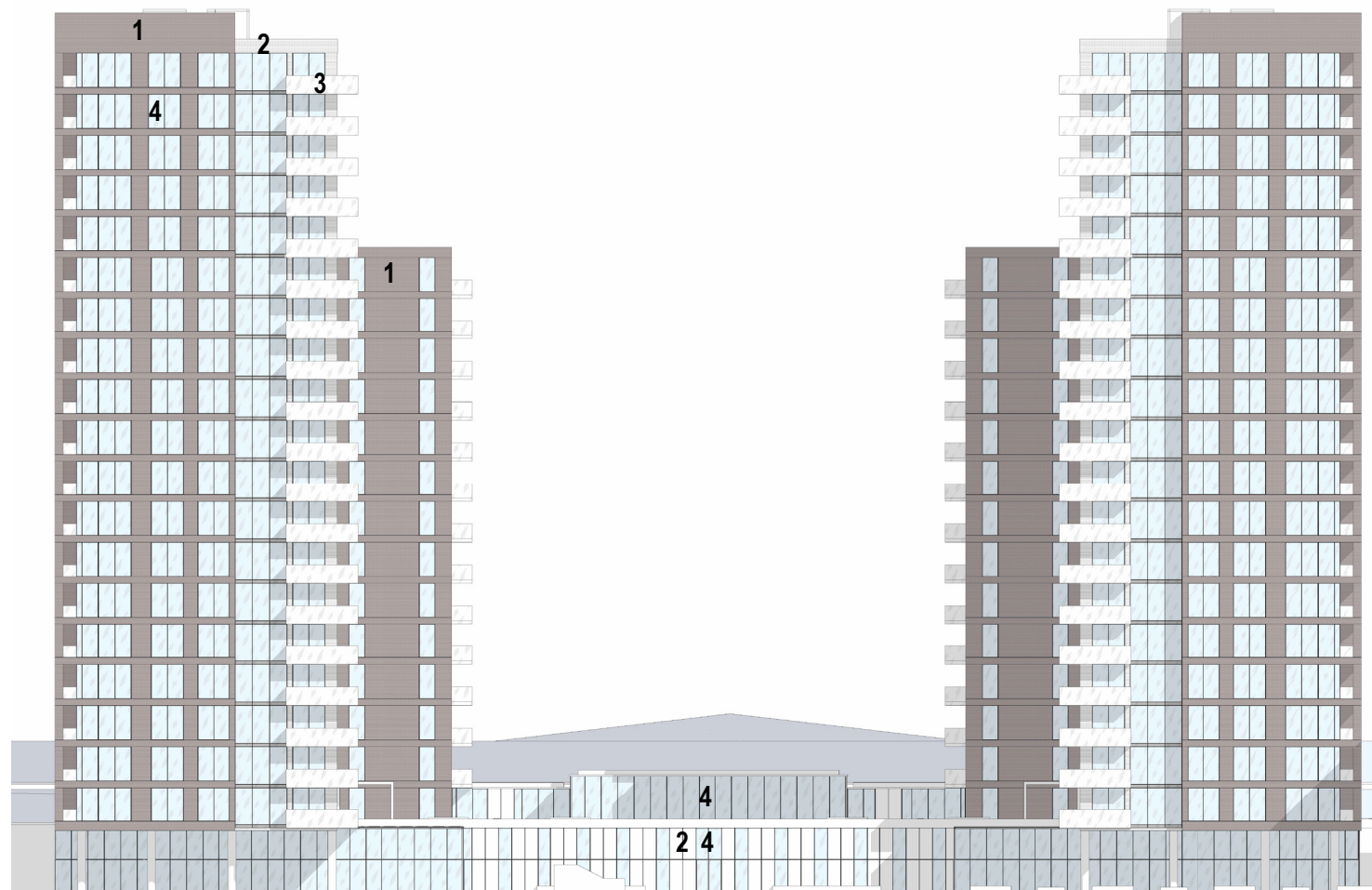
Monarc Condo - Réalisation Jadco



Équinoxe Lévesque - Réalisation Jadco

TOUR A

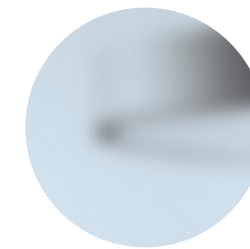
TOUR B



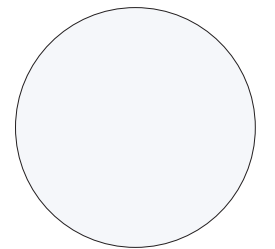
01 Brique gris-brun



02 Brique grège

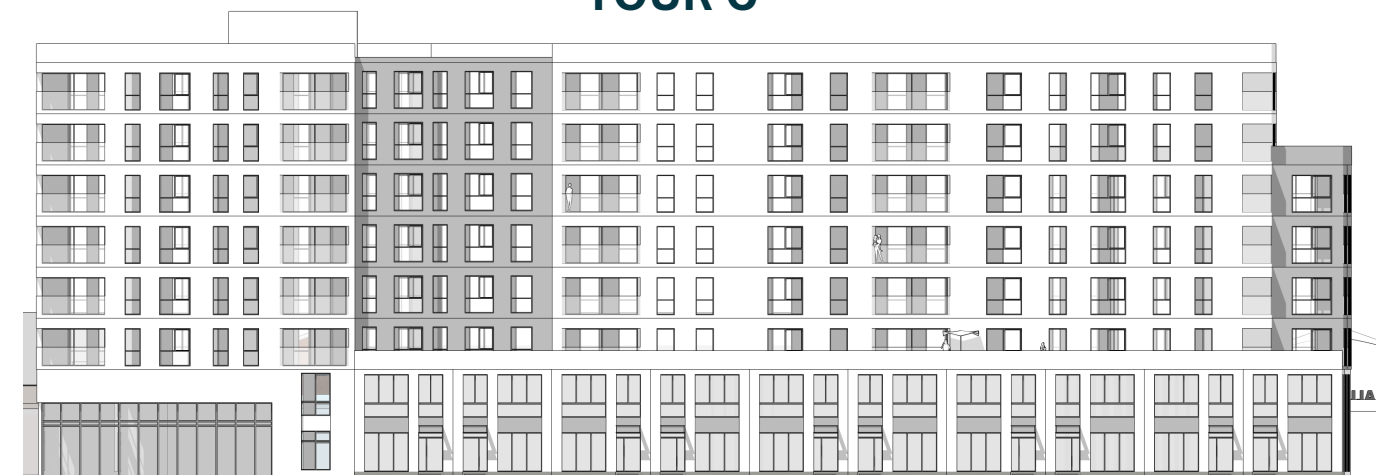


03 Verre dépoli



04 Verre transparent

TOUR C



Concept d'aménagement

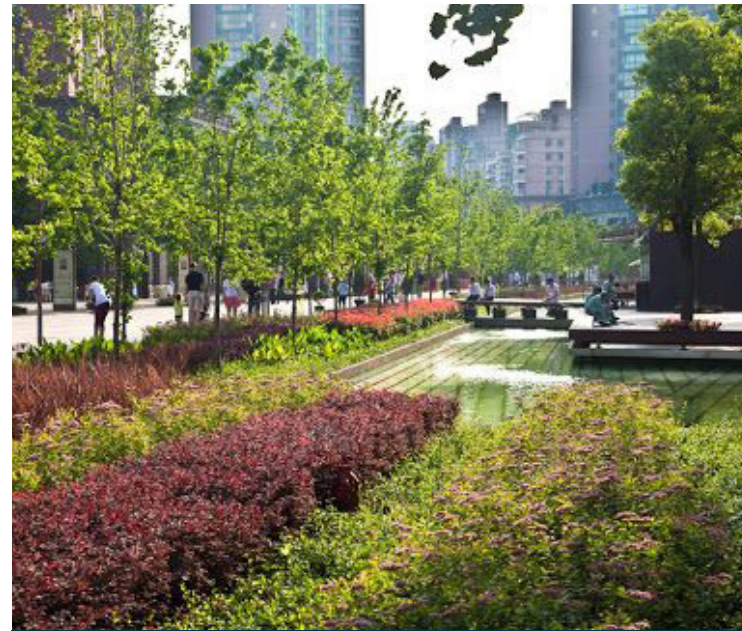
Paysage

Le concept d'architecture de paysage est inspiré par les activités maraîchères déjà présentes sur le site. Une plantation d'arbres à fleurs et un jeu de bandes de plantes herbacées évoquent les trames agricoles.

Aménagement au sol



JEU DE COULEURS DANS LE PAVÉ DE BÉTON



ALTERNANCE DE VIVACES ET GAZON EN BANDES

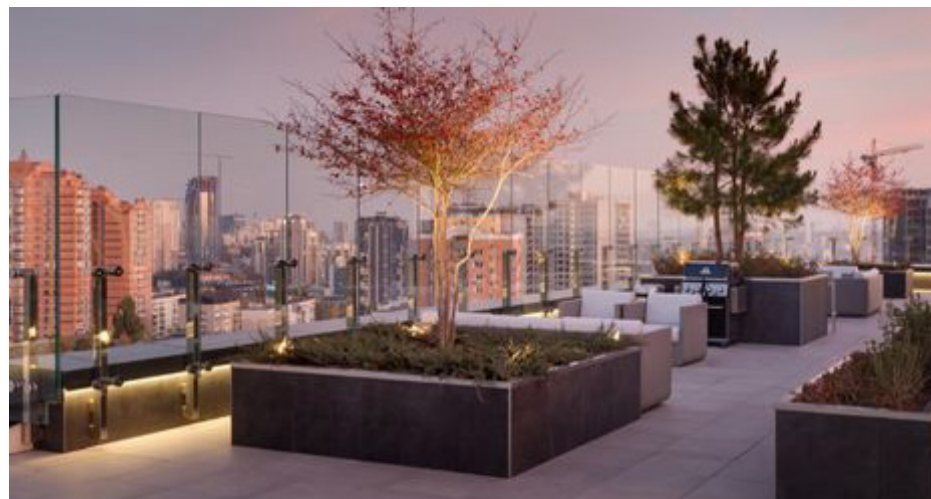


ALIGNEMENT D'ARBRES EN BACS

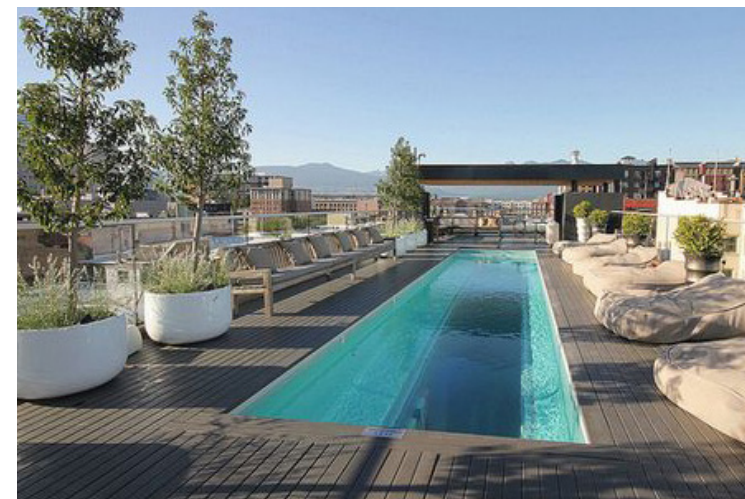


AIRE GAZONNÉE POUR LE LIBRE JEU

Aménagement des toits



PERGOLA CEINTURANT LE SENTIER PIÉTON



PISCINE



ESPACE DE DÉTENTE



TOIT VERT - ALTERNANCE DE VÉGÉTAUX EN BANDES

Concept d'aménagement

Paysage - Jardin accessible à tous



Concept d'aménagement

Paysage - Aménagement des toits



Concept d'aménagement

Paysage - Aménagement des toits





Annexes



BOULEVARD DES GALERIES D'ANJOU

RUE JEAN-TALON EST

AVENUE DES HALLES

± 27400
90' - 0 1/2"

≡ 20

≡ 15

≡ 2

≡ 2

≡ 2

≡ 15

≡ 20

≡ 1

≡ 1

± 22100
72' - 5 1/4"

AIRE DE LIVRAISON
COUVERTE

JARDIN

± 53300
174' - 9 1/2"

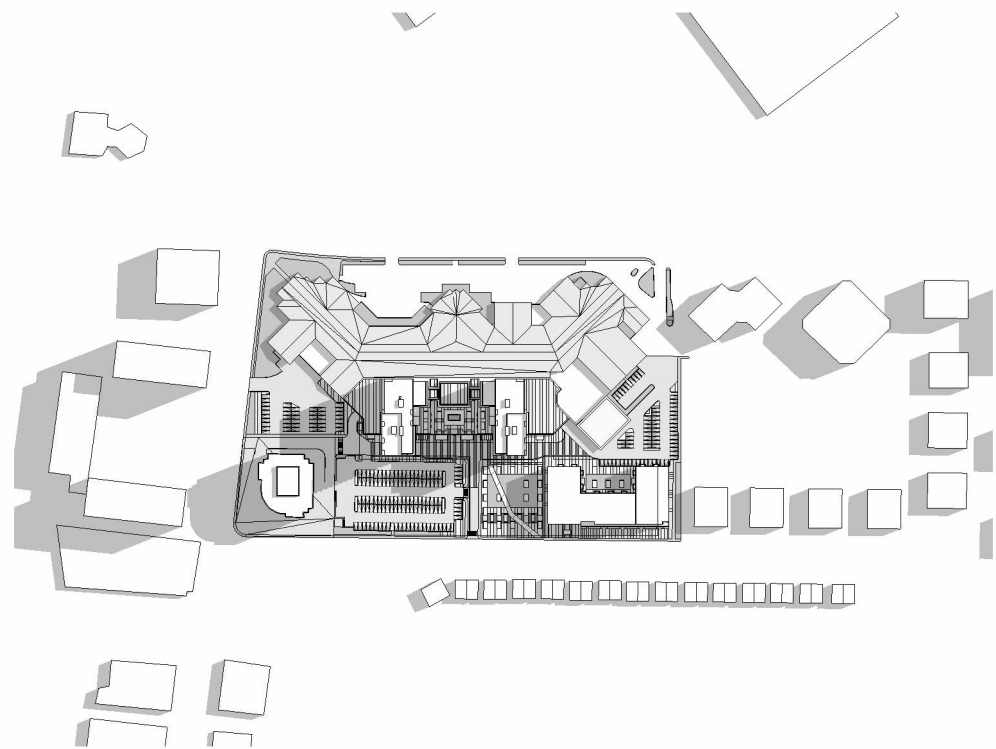
± 7900
25' - 10"

≡ 8

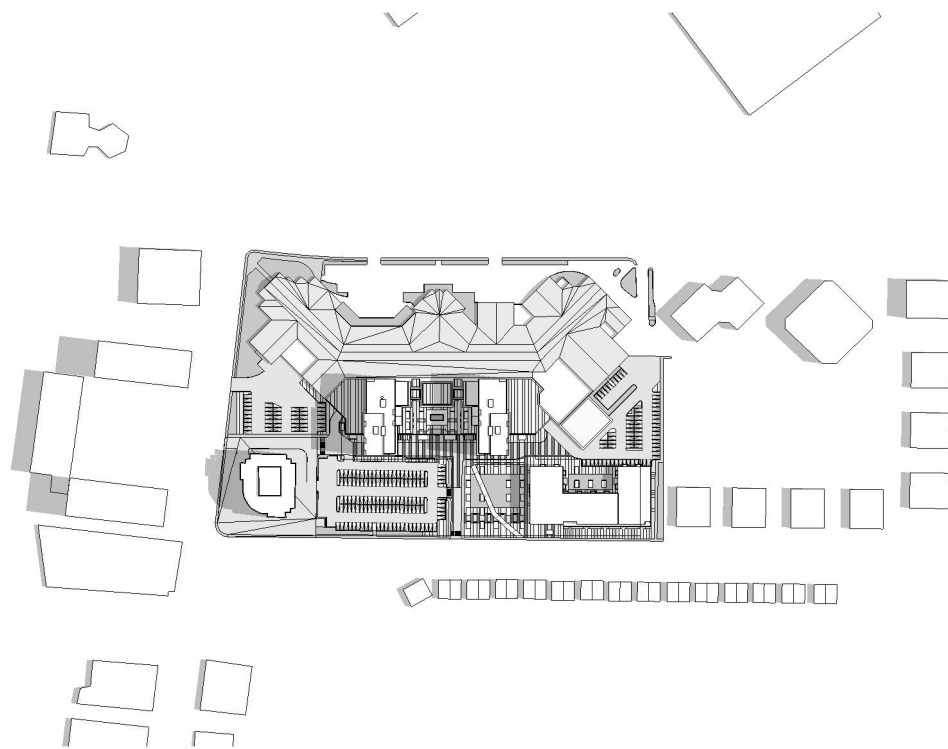
≡ 6

≡ 2

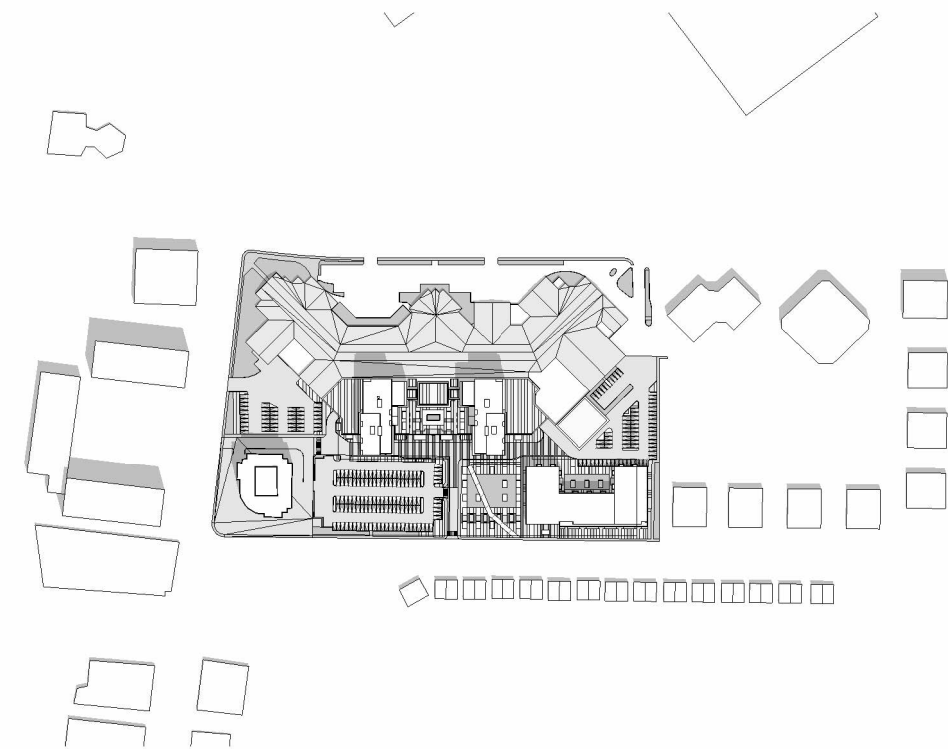
± 6400
20' - 10 1/4"



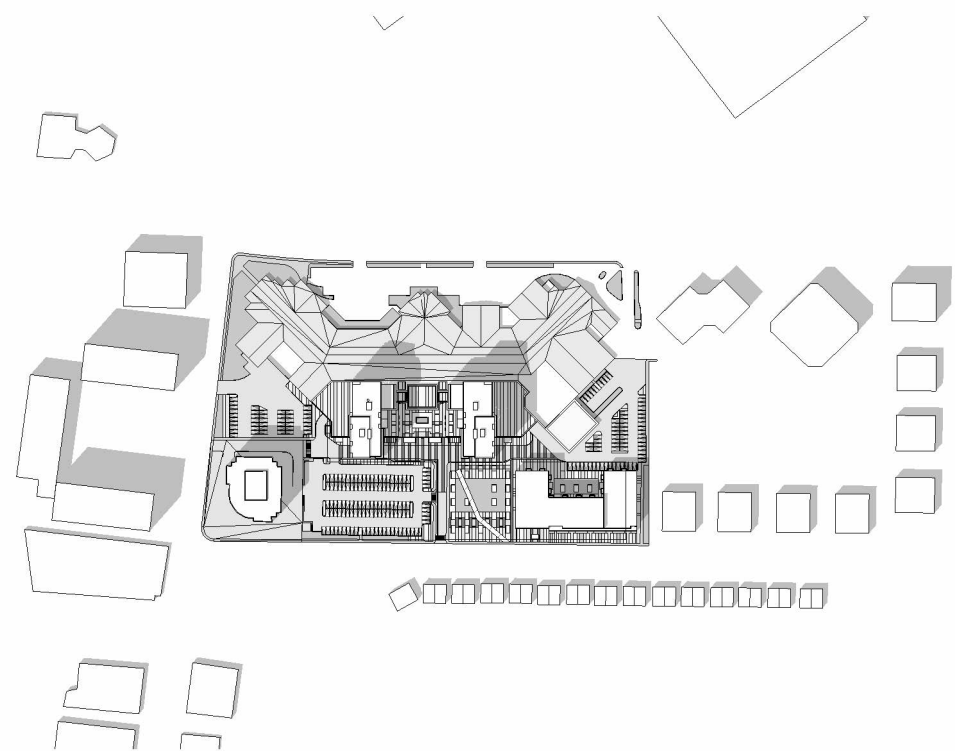
1 | Juin 8h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



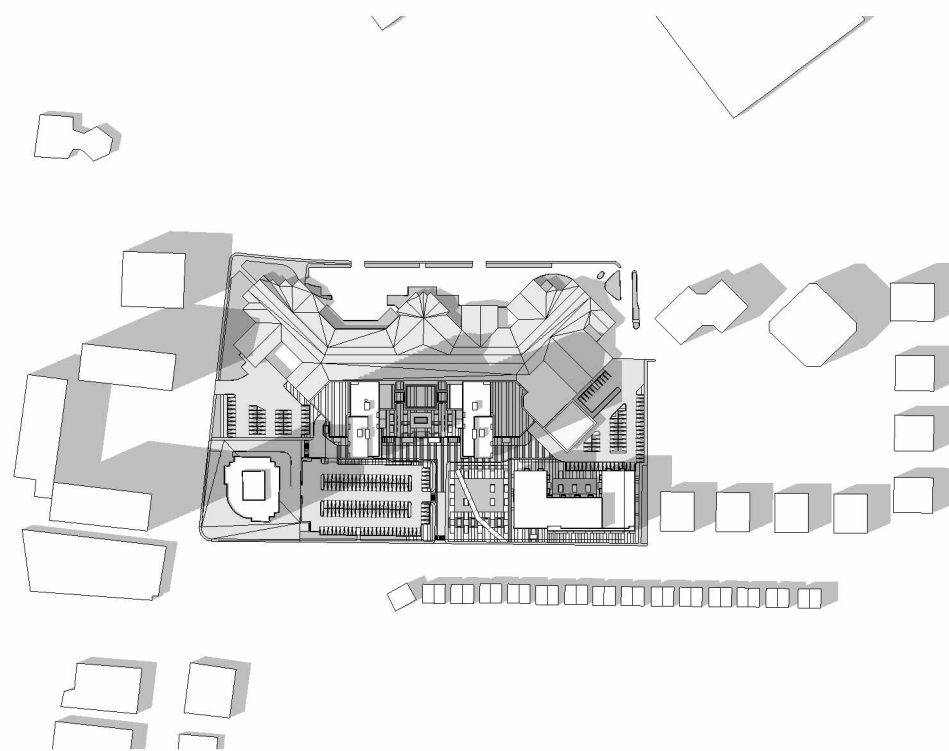
2 | Juin 10h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



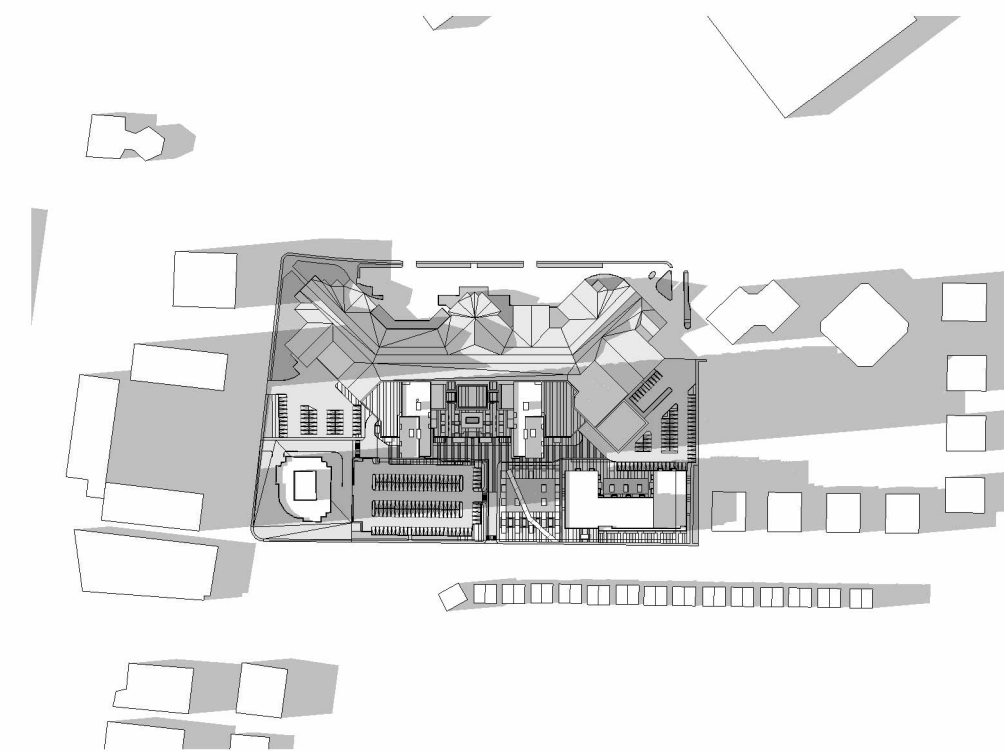
3 | Juin 12h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



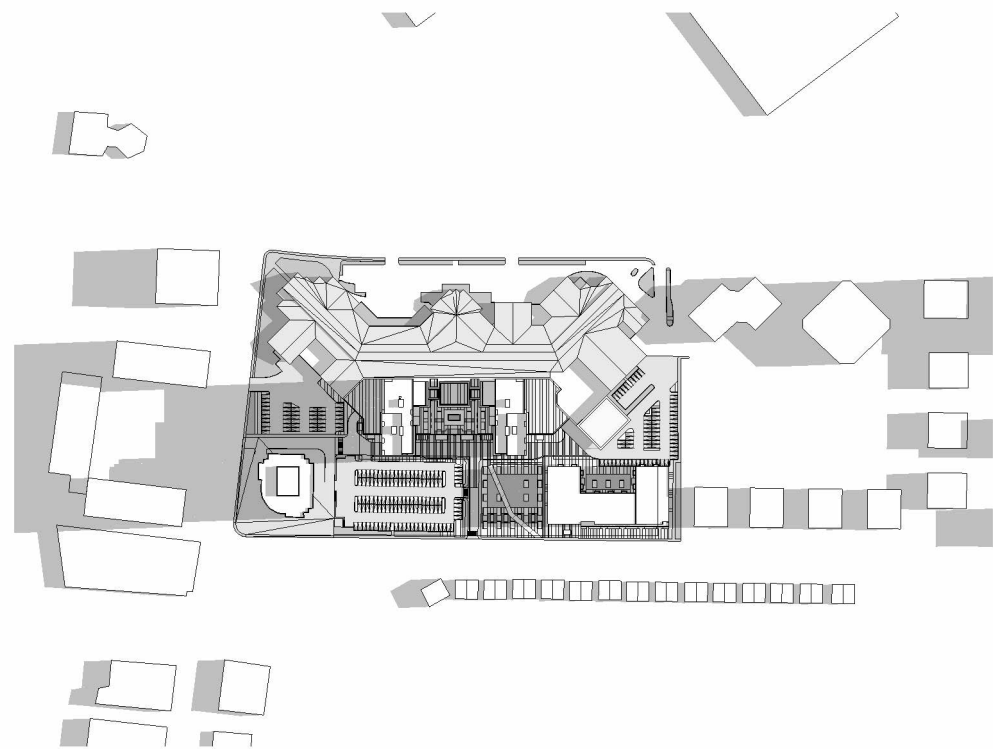
4 | Juin 14h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



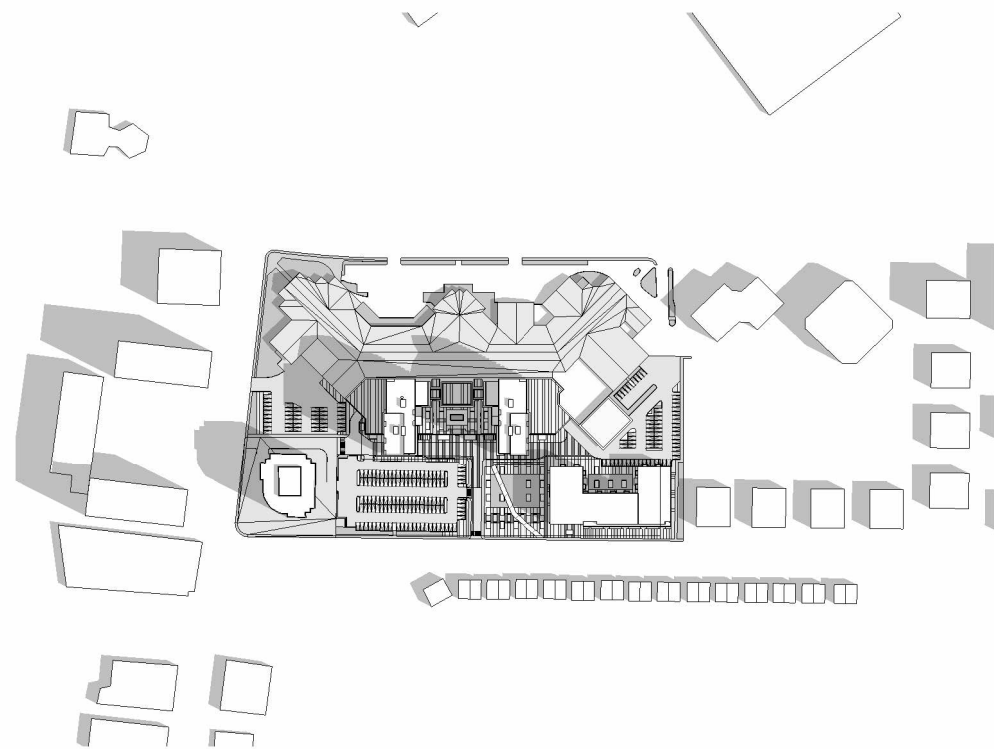
5 | Juin 16h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



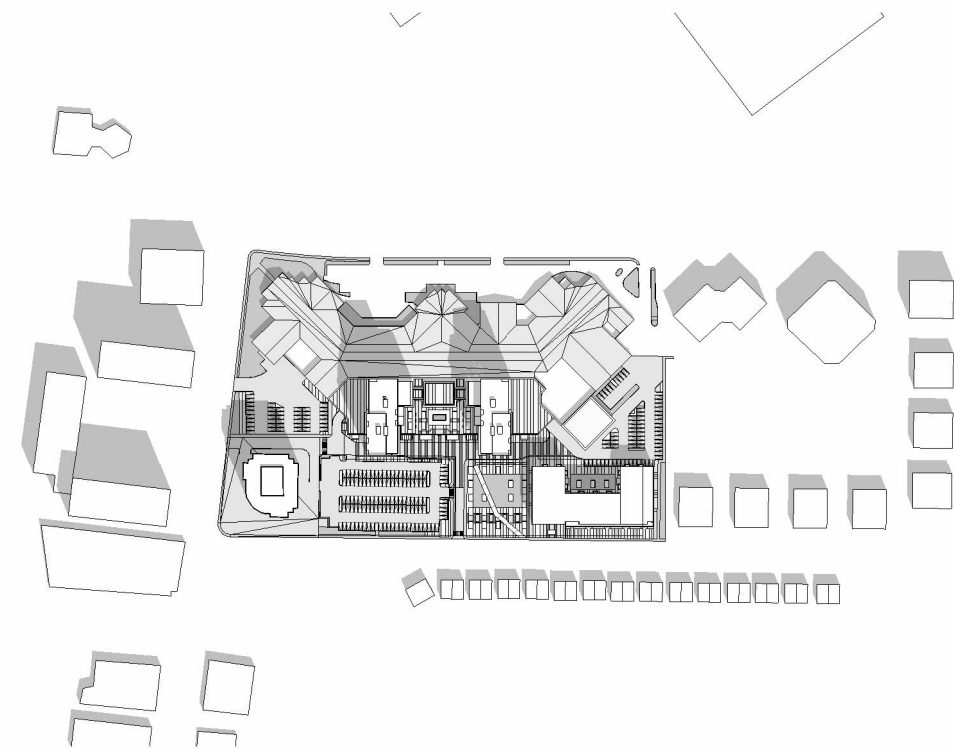
6 | Juin 18h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



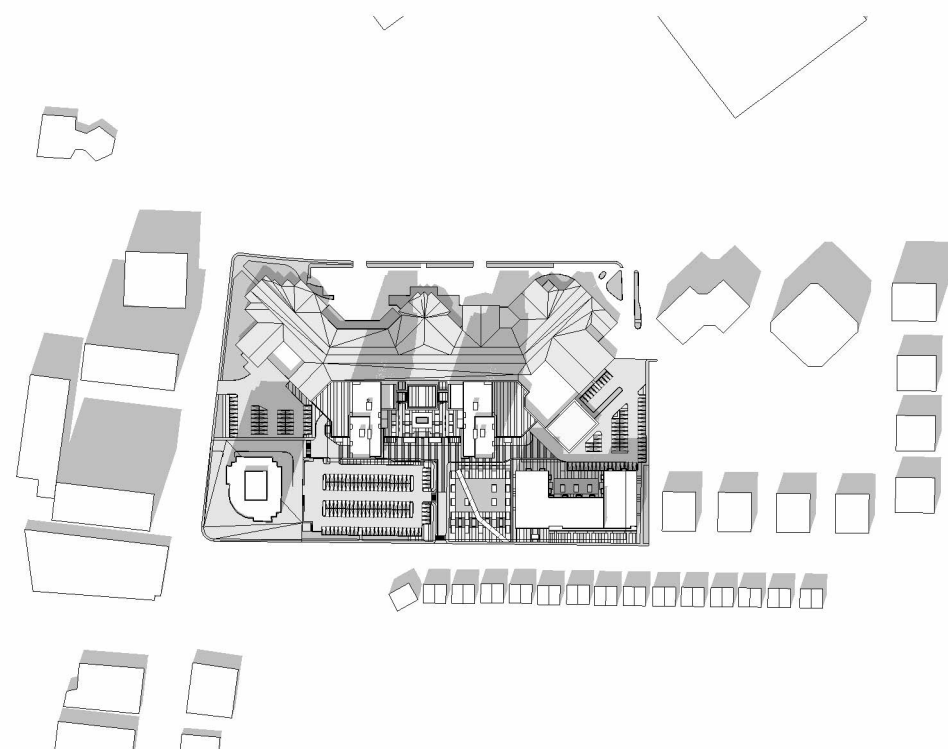
1 | Mars 8h00
PR-PE-002A | 1 : 5000



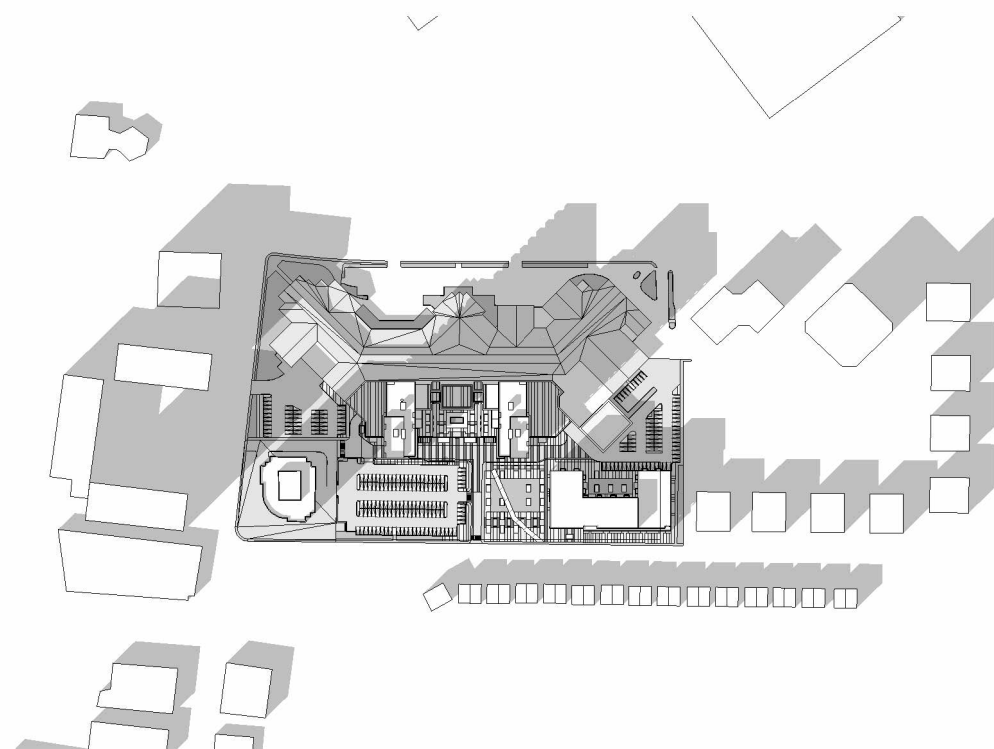
2 | Mars 10h00
PR-PE-002A | 1 : 5000



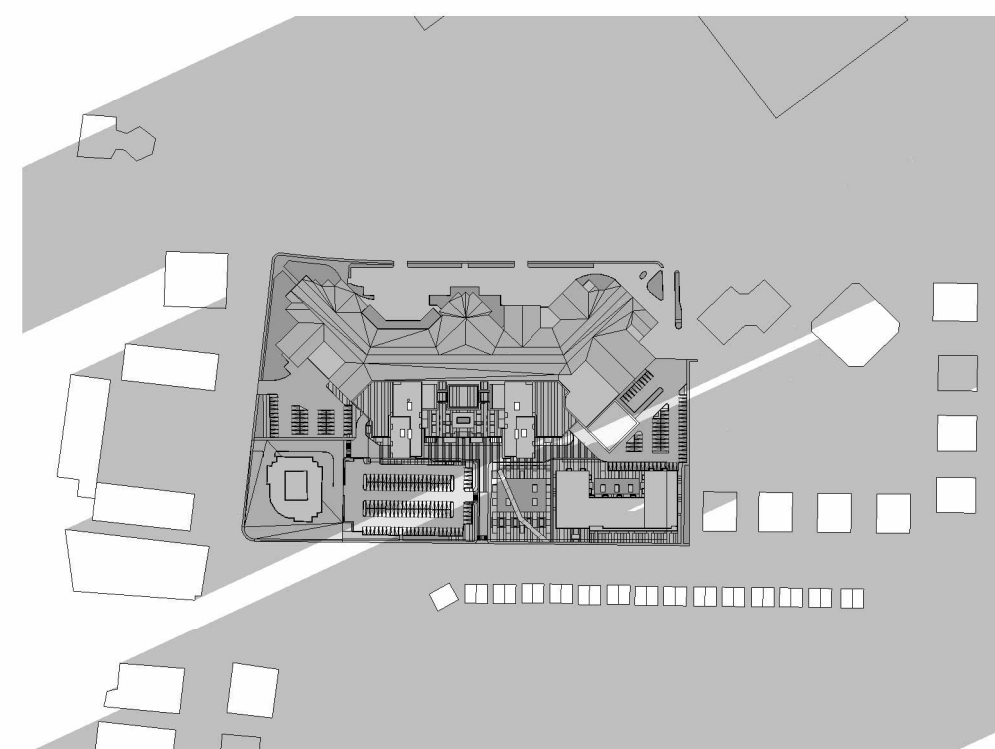
3 | Mars 12h00
PR-PE-002A | 1 : 5000



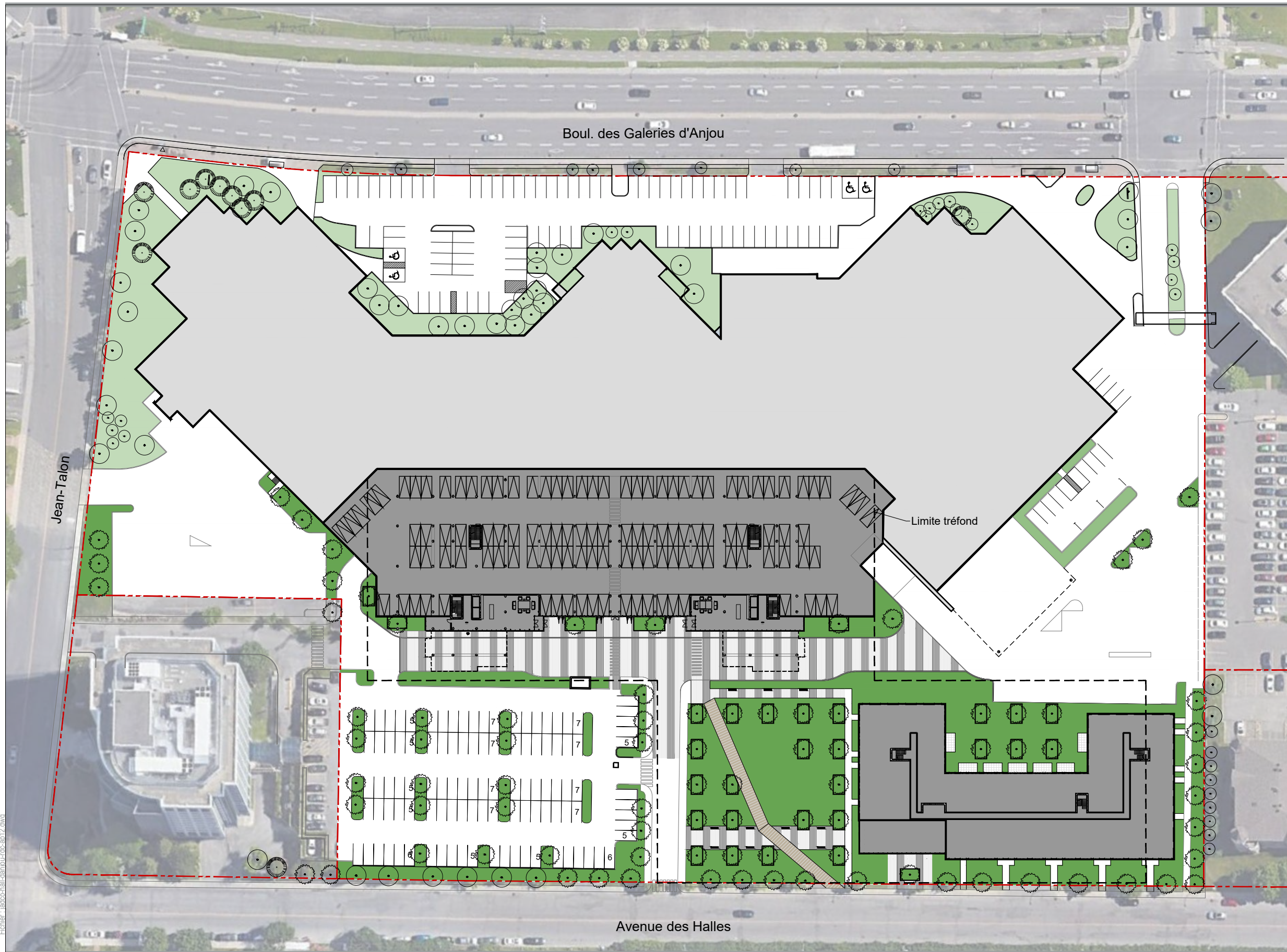
4 | Mars 14h00
PR-PE-002A | 1 : 5000



5 | Mars 16h00
PR-PE-002A | 1 : 5000

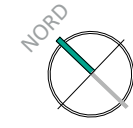


6 | Mars 18h00
PR-PE-002A | 1 : 5000



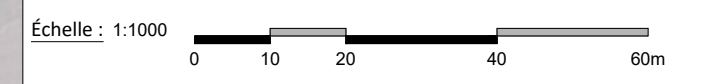
Légende :

- Limite de propriété
- Bâtiment existant
- Bâtiment proposé
- Arbre feuillu existant à conserver
- Arbre conifère existant à conserver
- Espace vert existant
- Espace vert proposé
- Surface pavé proposée
- Surface de dalle proposée
- Surface de dalle de patio proposée
- Banc proposé
- Bac de plantation proposé
- Support à vélos proposé



Statistiques :

Superficie du terrain:	± 45 936 m ²	± 494 450 pi ²	
Espaces verts			
Superficie d'espaces verts commerciaux existants à conserver:	± 2 704 m ²	± 29 106 pi ²	5.9 %
Superficie d'espaces verts proposée:	± 4 712 m ²	± 50 720 pi ²	10.2 %
Superficie totale d'espaces verts:	± 7 416 m ²	± 79 825 pi ²	16.1 %
Arbres			
Nombre d'arbres existants à conserver:			64
Nombre d'arbres proposés:			81
Nombre total d'arbres:			145



Sources :

- Plan de site fourni par FABG en date du 28 avril 2023

Notes générales :

Les dimensions sur le plan doivent être lues et non mesurées. Toute erreur ou omission doit être rapportée à Fahey et associés Inc. Les limites, superficies et titres de propriété devront être vérifiés par un arpenteur. **Ce plan ne doit pas être utilisé pour des fins de soumission et/ou de construction.**

Ce plan, cette infographie sont la propriété intellectuelle de Fahey et associés Inc. Toute reproduction totale ou partielle est conditionnée par un accord préalable explicite d'un collaborateur de Fahey et associés Inc.

Fichier : jadco-halles-anjou-rdc-cap12.dwg

Directeur de projet: M. Gauthier

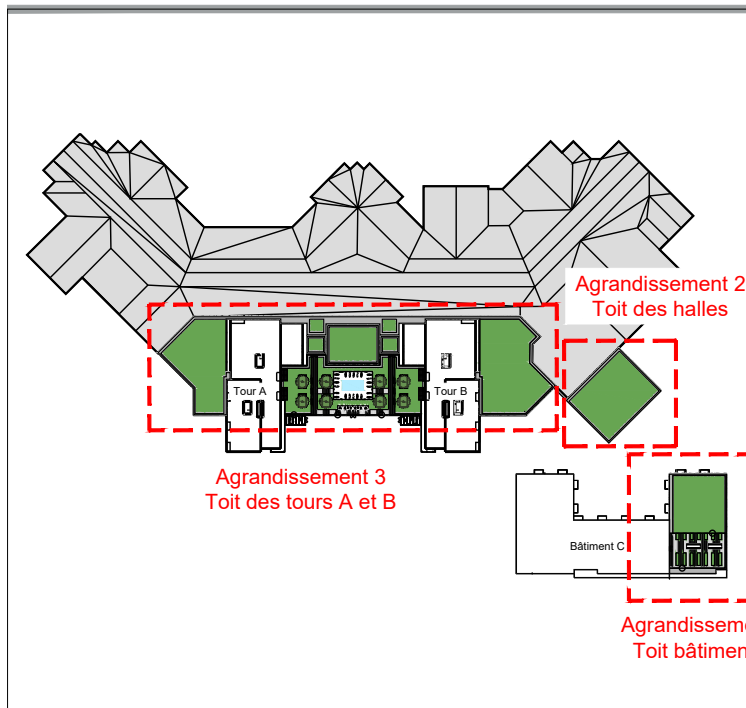
Chargé de projet: -

Émis pour Coordination

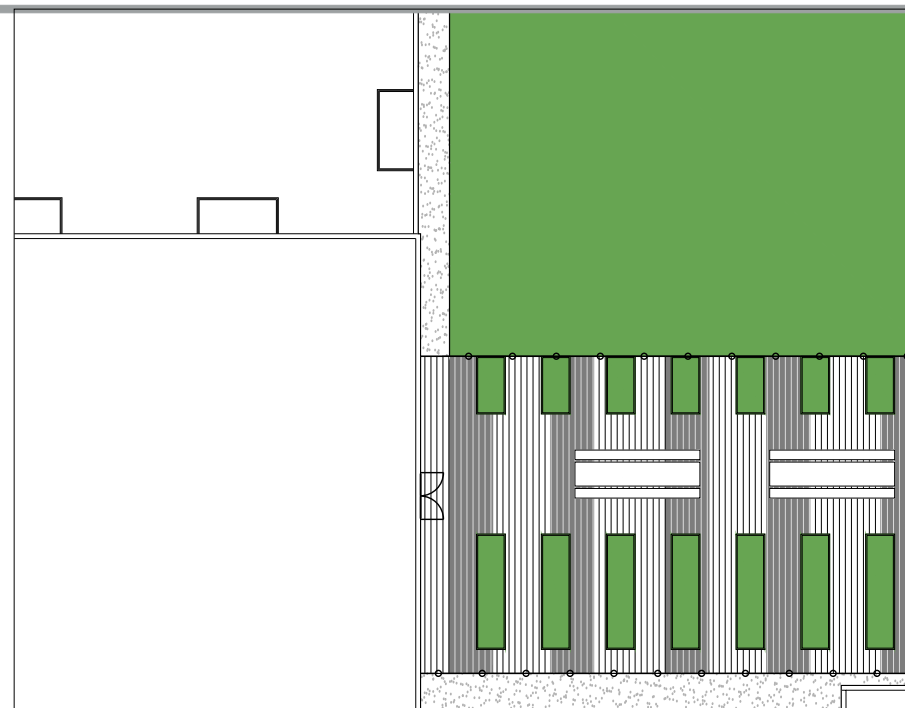
Préparé par: CS

Vérifié par: MG

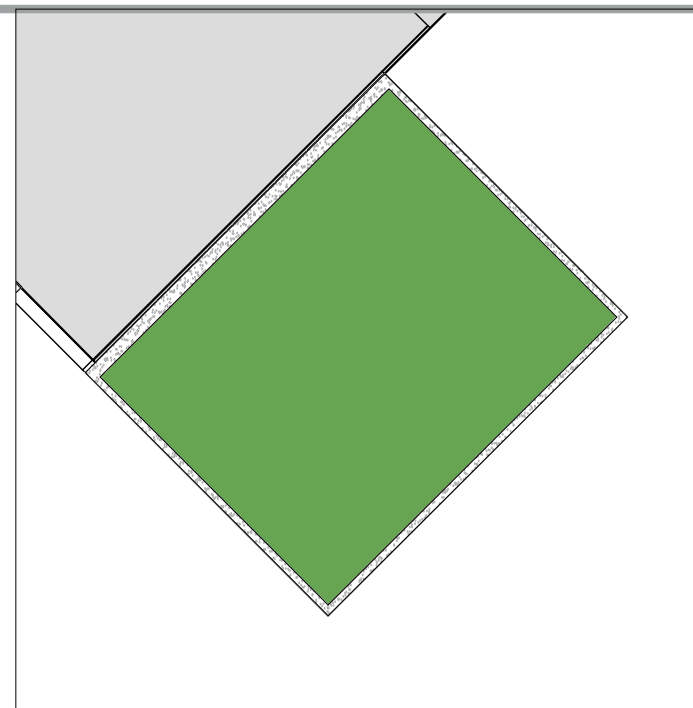




Plan clé



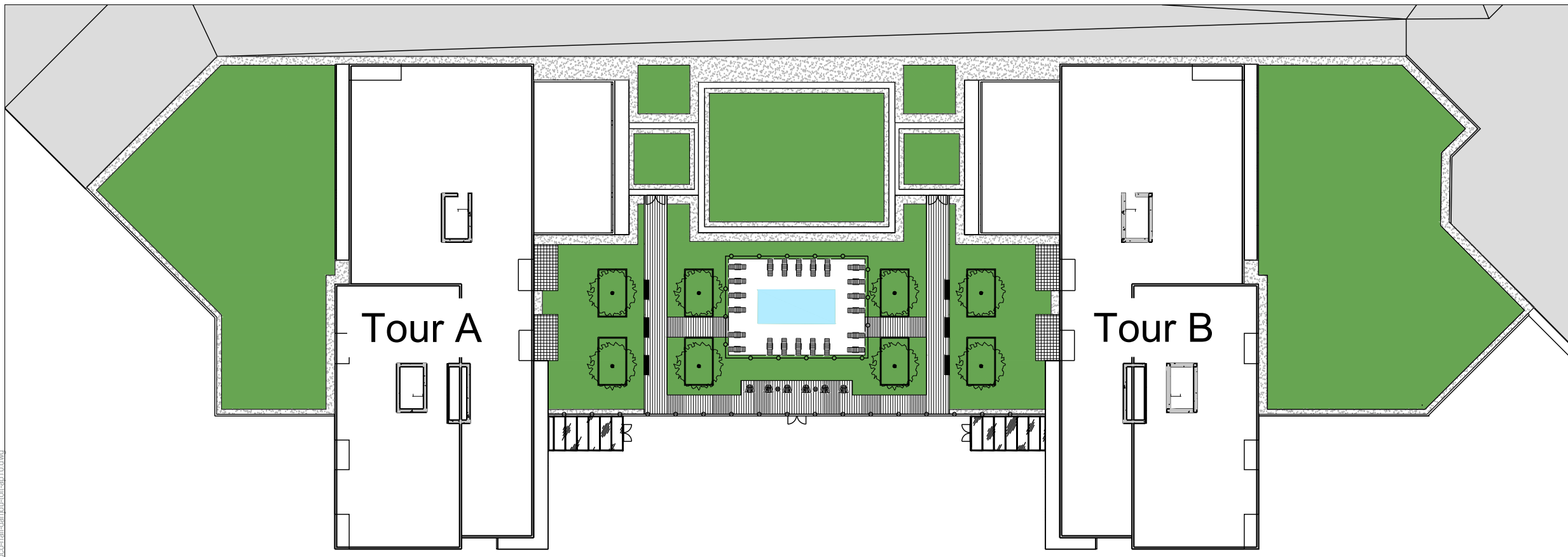
Agrandissement 1 : Toit du bâtiment C



Agrandissement 2 : Toit des halles

Légende :

- Limite de propriété
- Bâtiment existant
- Bâtiment proposé
- Arbre feuillu proposé
- Espace vert proposé
- Surface pavé proposée
- Clôture pour la piscine
- Banc proposé
- Bac de plantation et potager proposé
- Chaise chaise adirondack
- Chaise longue
- Table de pique-nique



Agrandissement 3 : Toit des tours A et B

Statistiques :

Superficie du terrain:	± 45 929 m ²	± 494 370 pi ²	
Espaces verts			
Superficie d'espaces verts proposée:	± 3 368 m ²	± 36 253 pi ²	7.3 %
Arbres			
Nombre d'arbres proposés:			8

Échelle : 1:500

Sources :

- Plan de site SP28 fourni par Fahey et associés en date du 20 mars 2023

Notes générales :

Les dimensions sur le plan doivent être lues et non mesurées. Toute erreur ou omission doit être rapportée à Fahey et associés Inc. Les limites, superficies et titres de propriété devront être vérifiés par un arpenteur. **Ce plan ne doit pas être utilisé pour des fins de soumission et/ou de construction.**

Ce plan, cette infographie sont la propriété intellectuelle de Fahey et associés Inc. Toute reproduction totale ou partielle est conditionnée par un accord préalable explicite d'un collaborateur de Fahey et associés Inc.

Directeur de projet: M. Gauthier

Chargé de projet: -

Émis pour discussion

Préparé par: CS

Vérifié par: MG



JADCO / Halles d'Anjou

Proposition d'aménagement

Plan du 3e au 4e étages

F00657A-002

AP10

24 mai 2023

Fichier : jadco-halles-anjou-toit-cap-10.dwg