



les Halles d'Anjou



Présentation pour l'OCPM - Art.89.3
Séance d'information et de questions
22 février 2022

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 ?

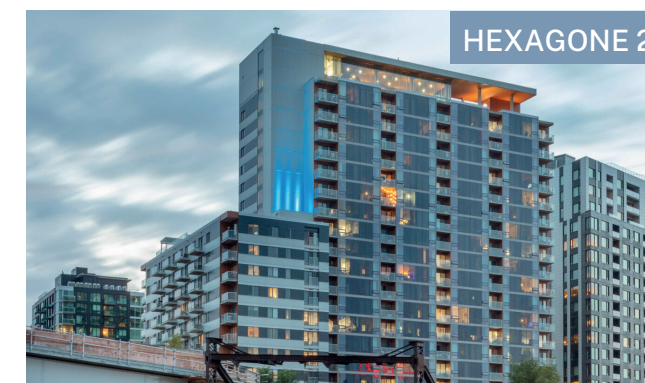
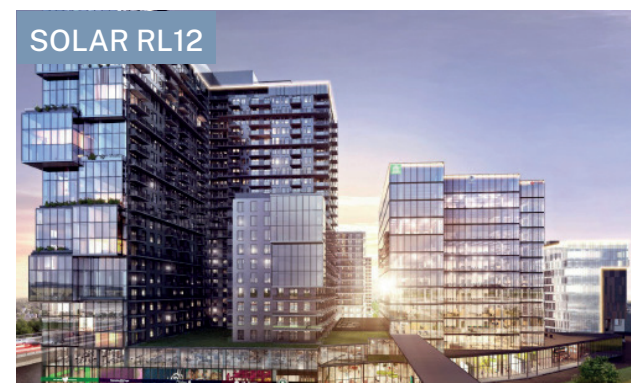
Fondée en 1954 et autrefois connue sous le nom de Blouin et Associés, la firme FABG a changé de dénomination en 1988 pour refléter la relève d'une troisième génération à la direction de l'entreprise qui dépasse maintenant ses cinquante ans.

Depuis sa fondation, l'équipe comporte 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



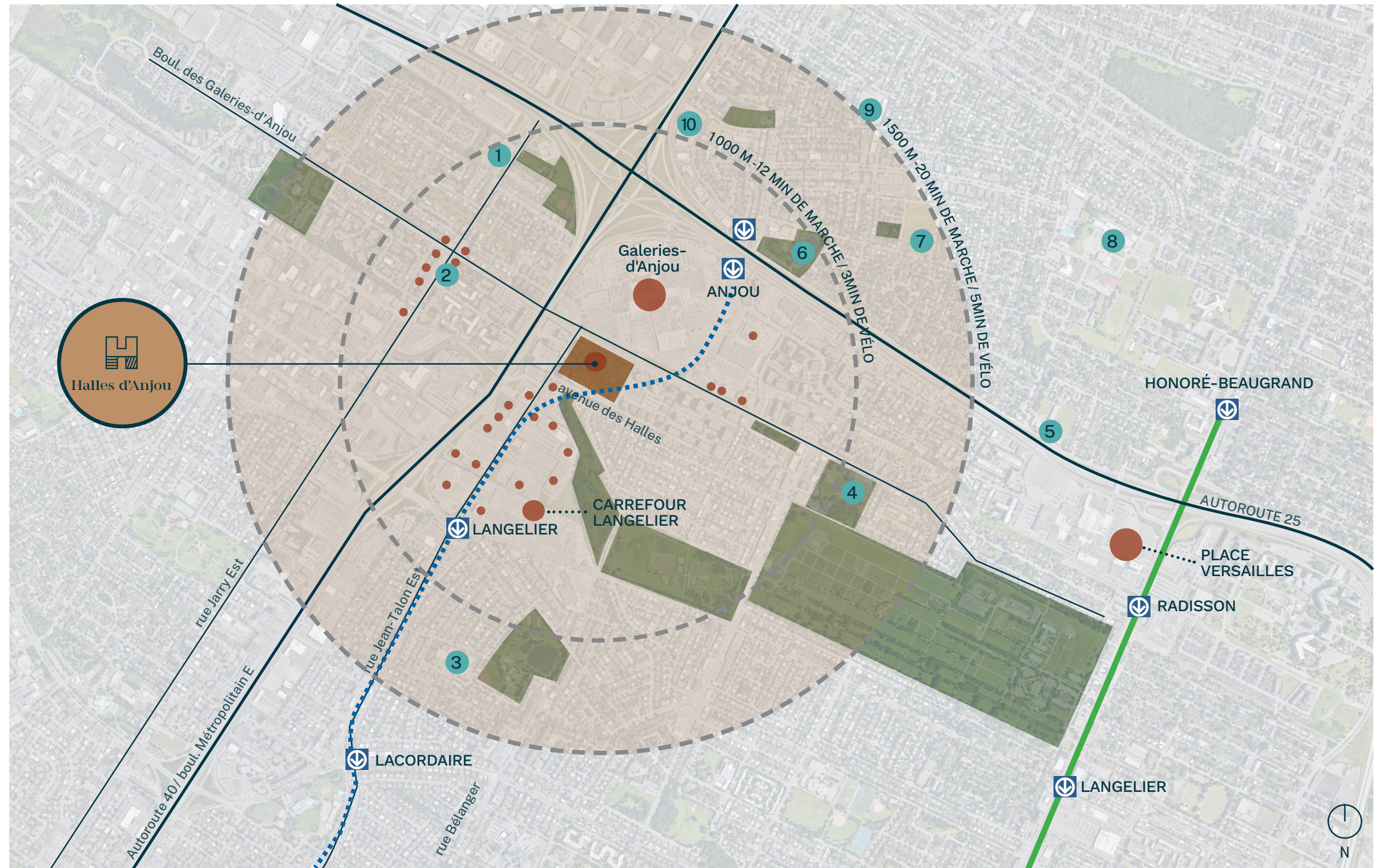


Le site et son contexte

Le site et son contexte

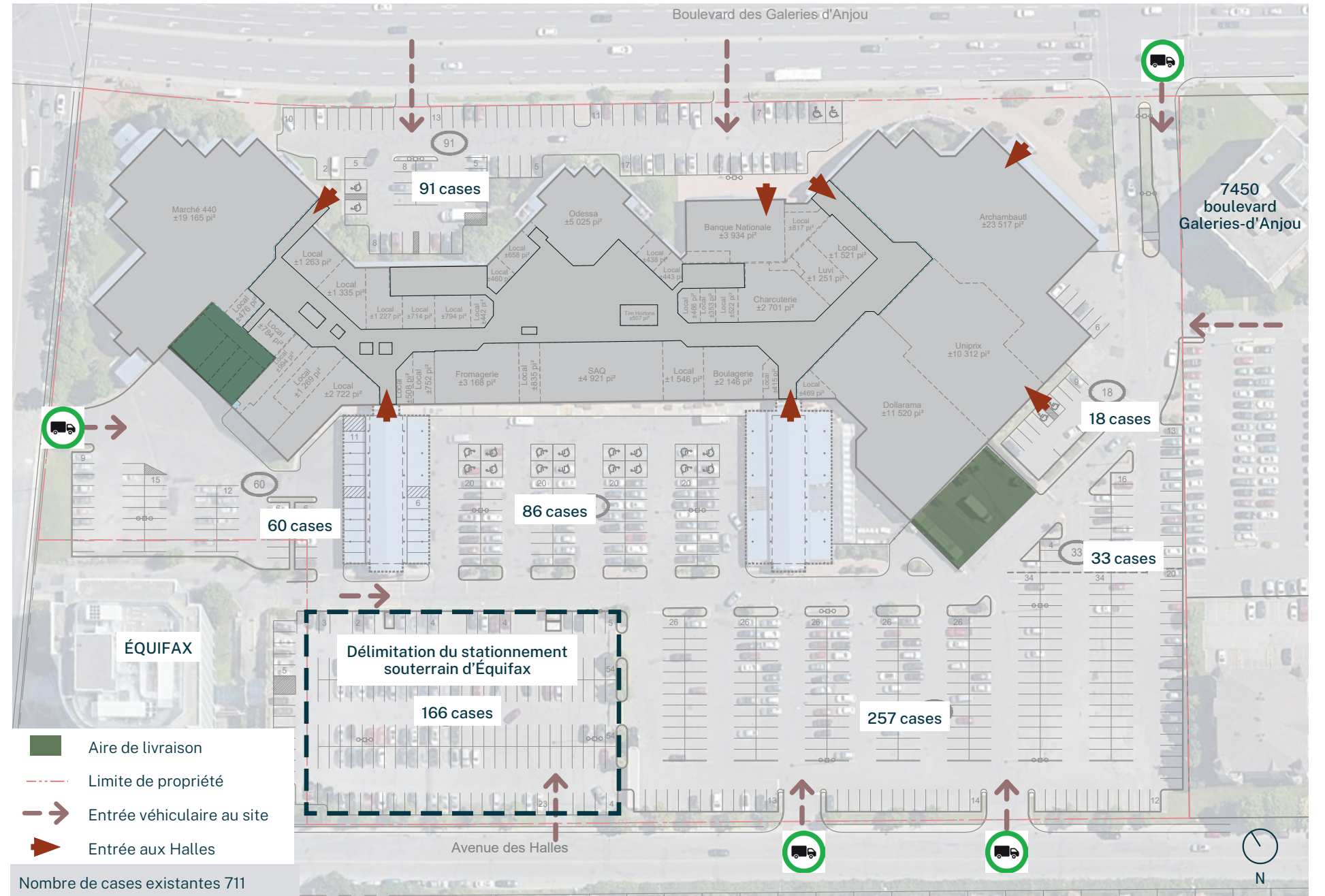
Commerces

- 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



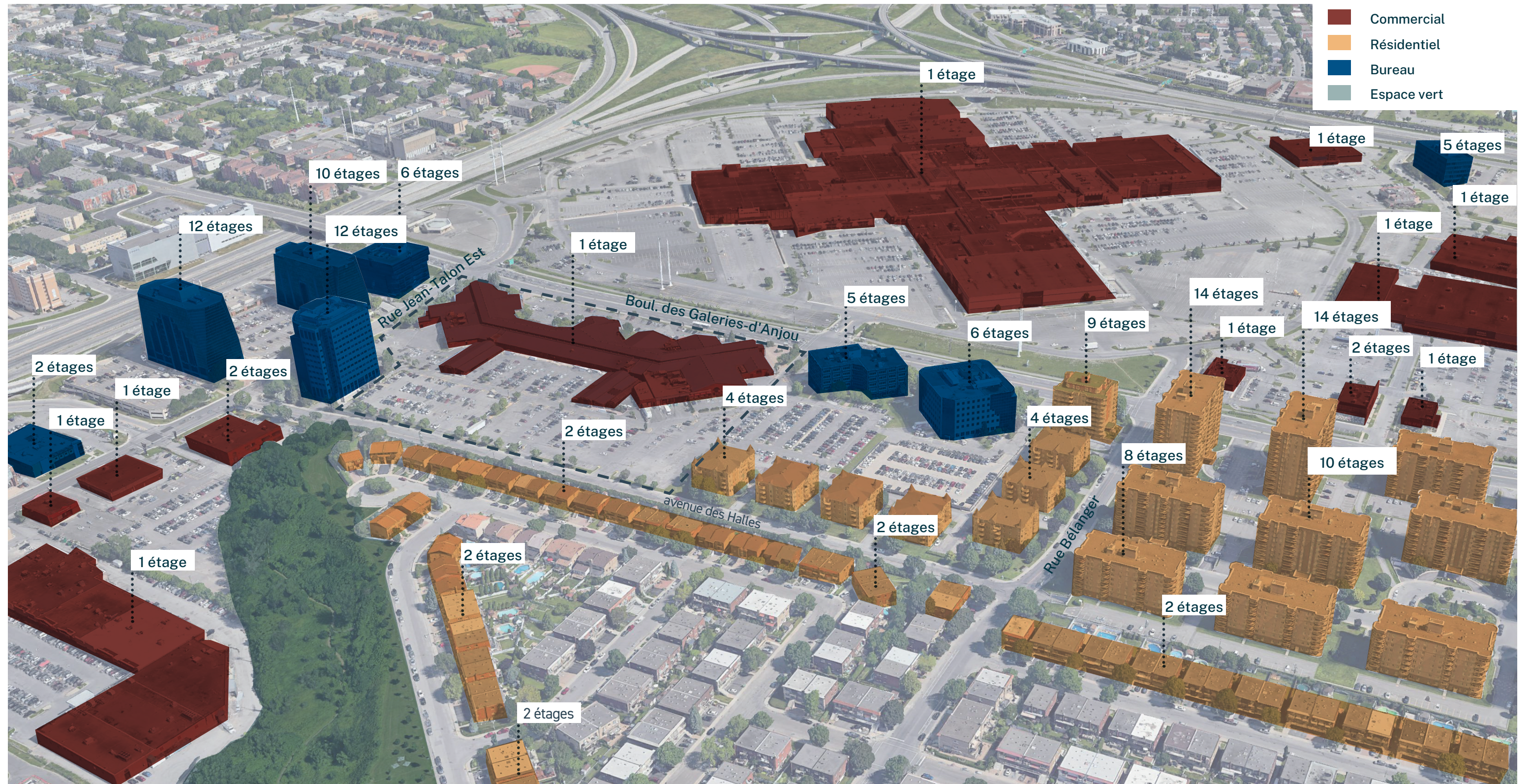
Le site et son contexte

Conditions existantes



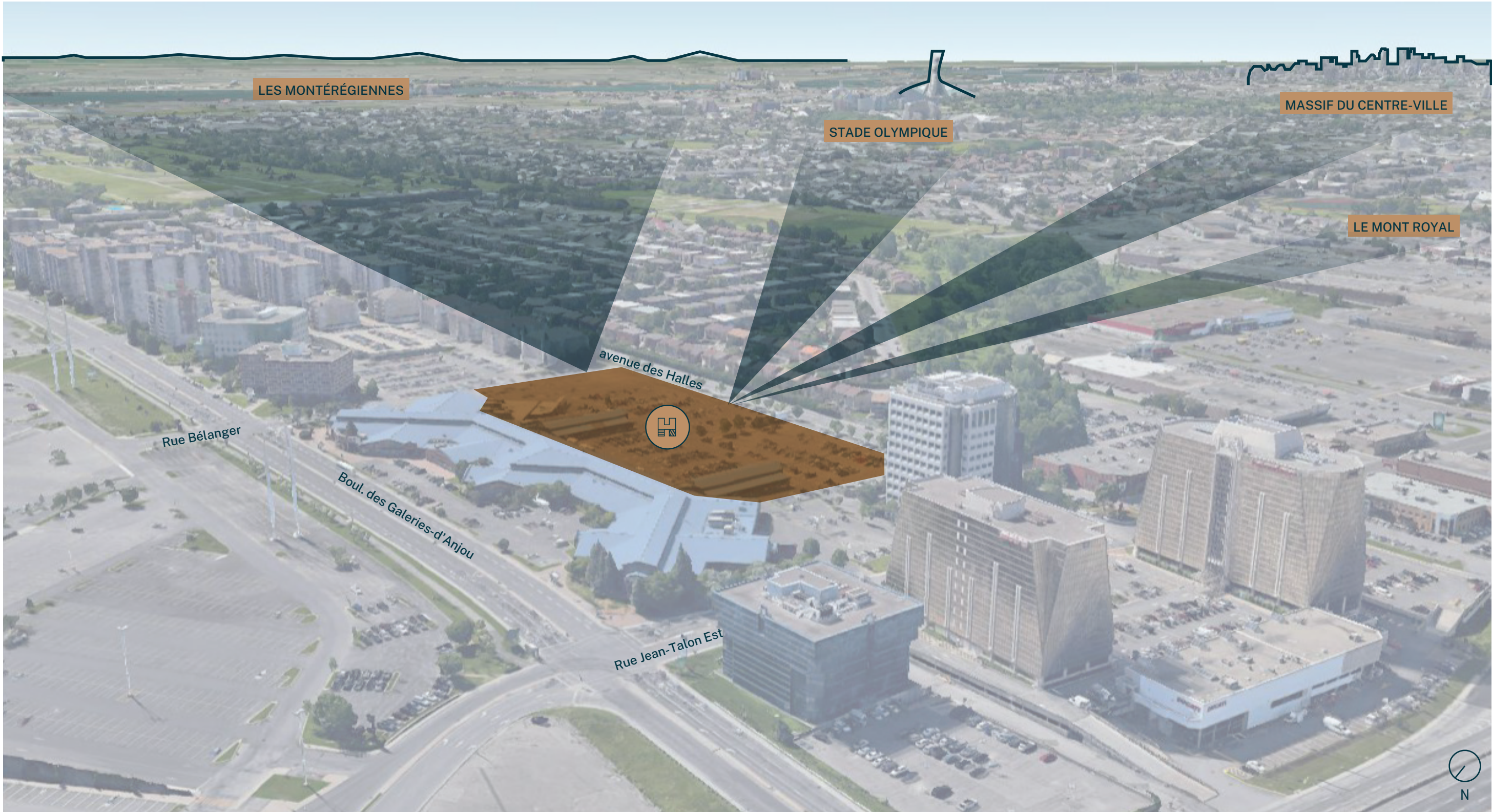
Le site et son contexte

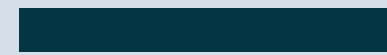
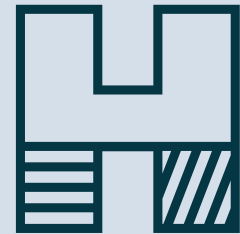
Conditions existantes



Le site et son contexte

Vues





Concept d'aménagement

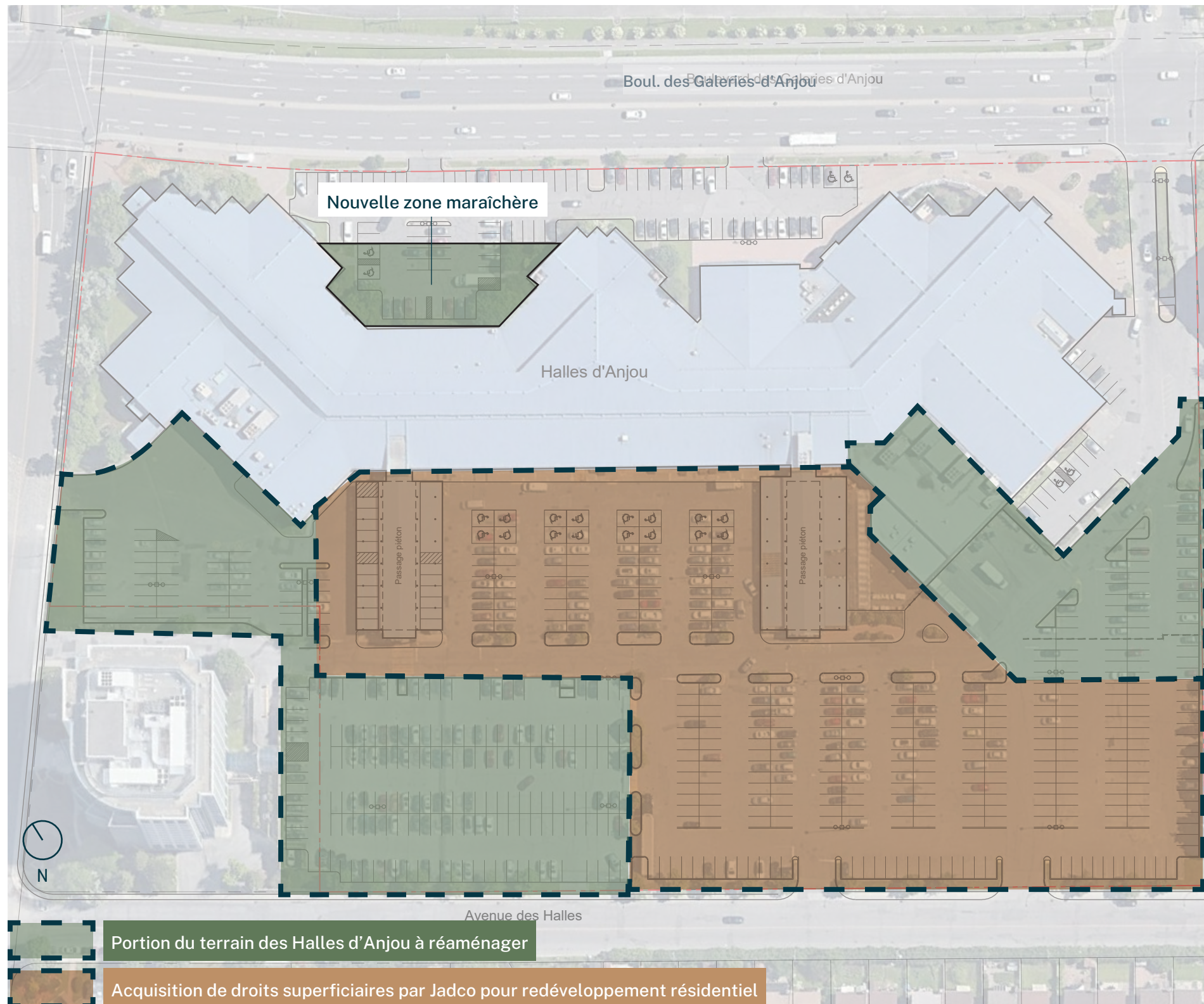
Concept d'aménagement

Un nouvel écosystème



Concept d'aménagement

Zone d'intervention

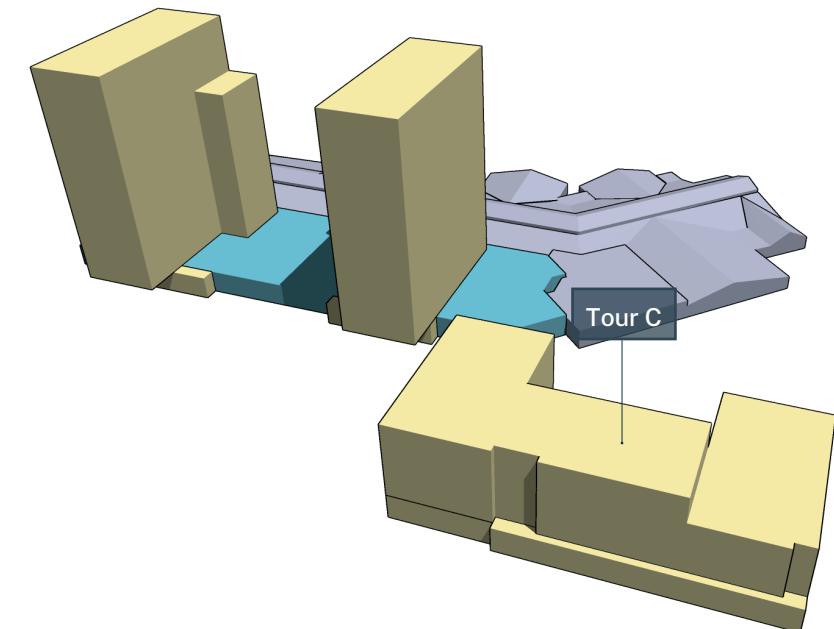
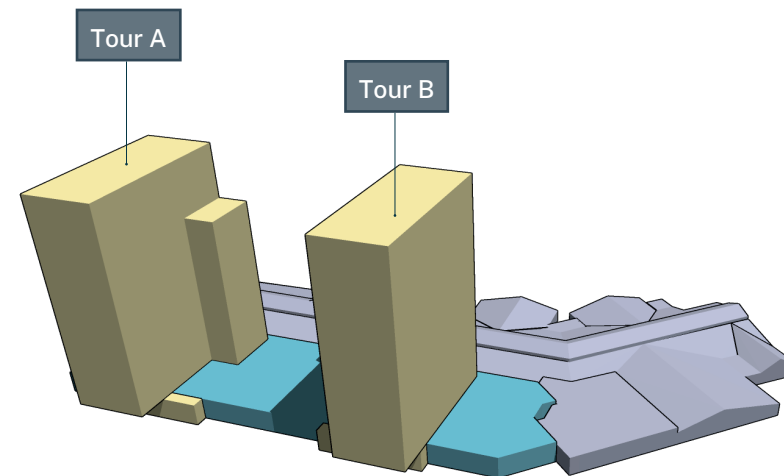
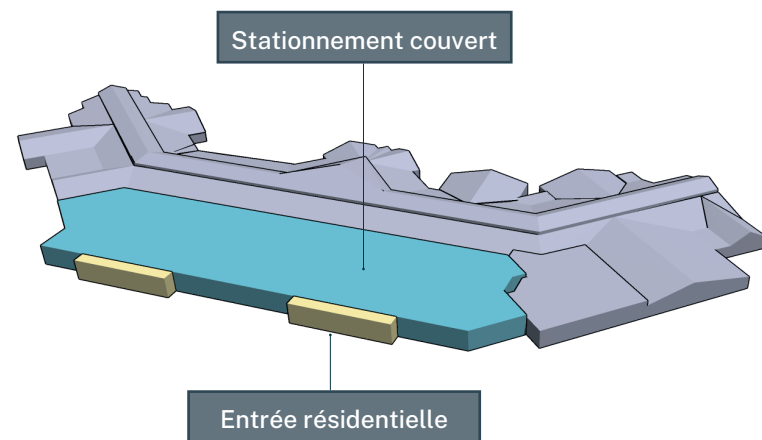


Concept d'aménagement

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.

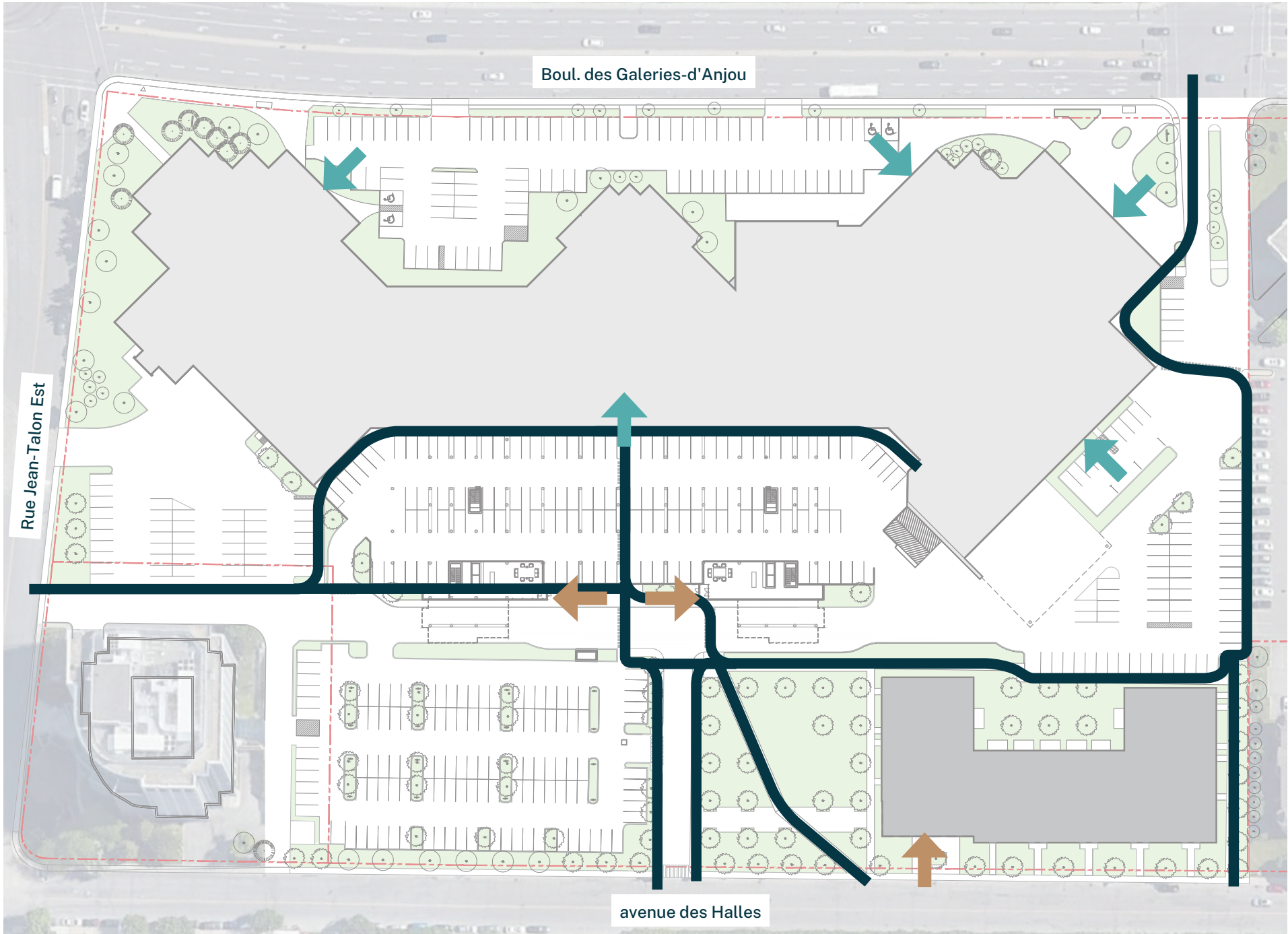
Concept d'aménagement

Plan d'ensemble



Concept d'aménagement

Accessibilité au site - Piétons



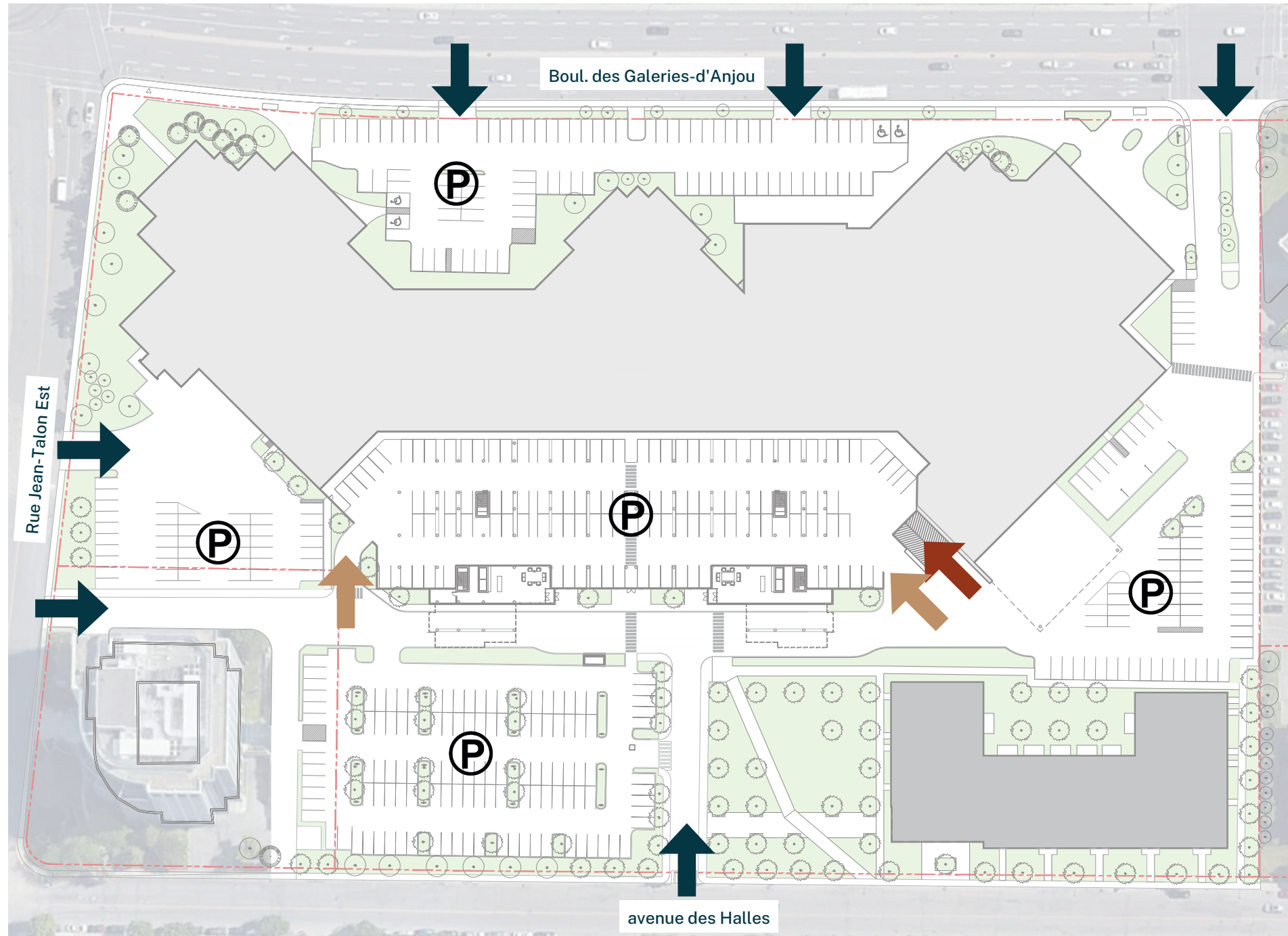
— Lien piéton extérieur accessible à tous




← Entrée usage commercial accessible à tous

← Entrée privée usage résidentiel seulement

Concept d'aménagement

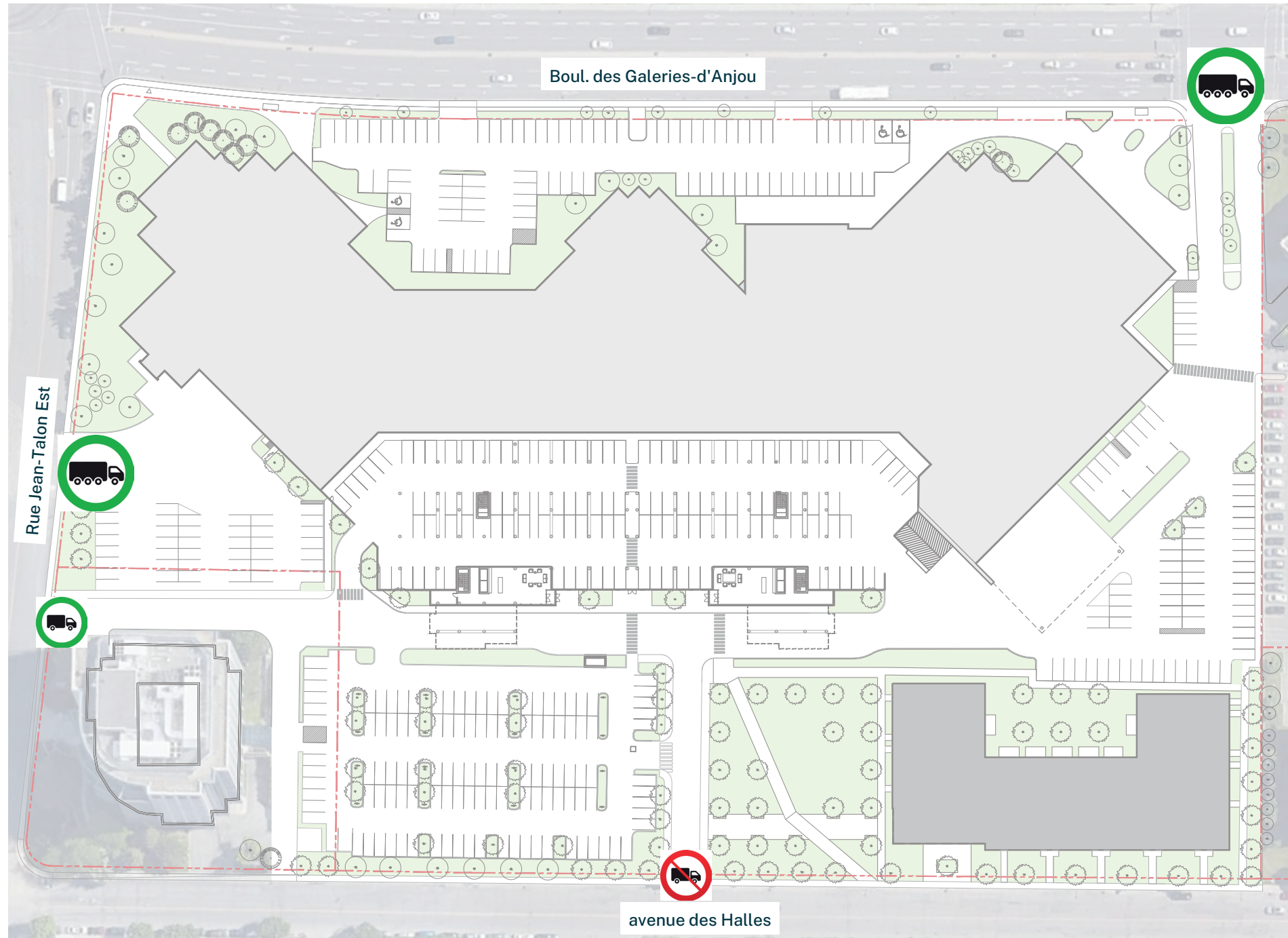
Accessibilité au site - Automobilistes



-  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

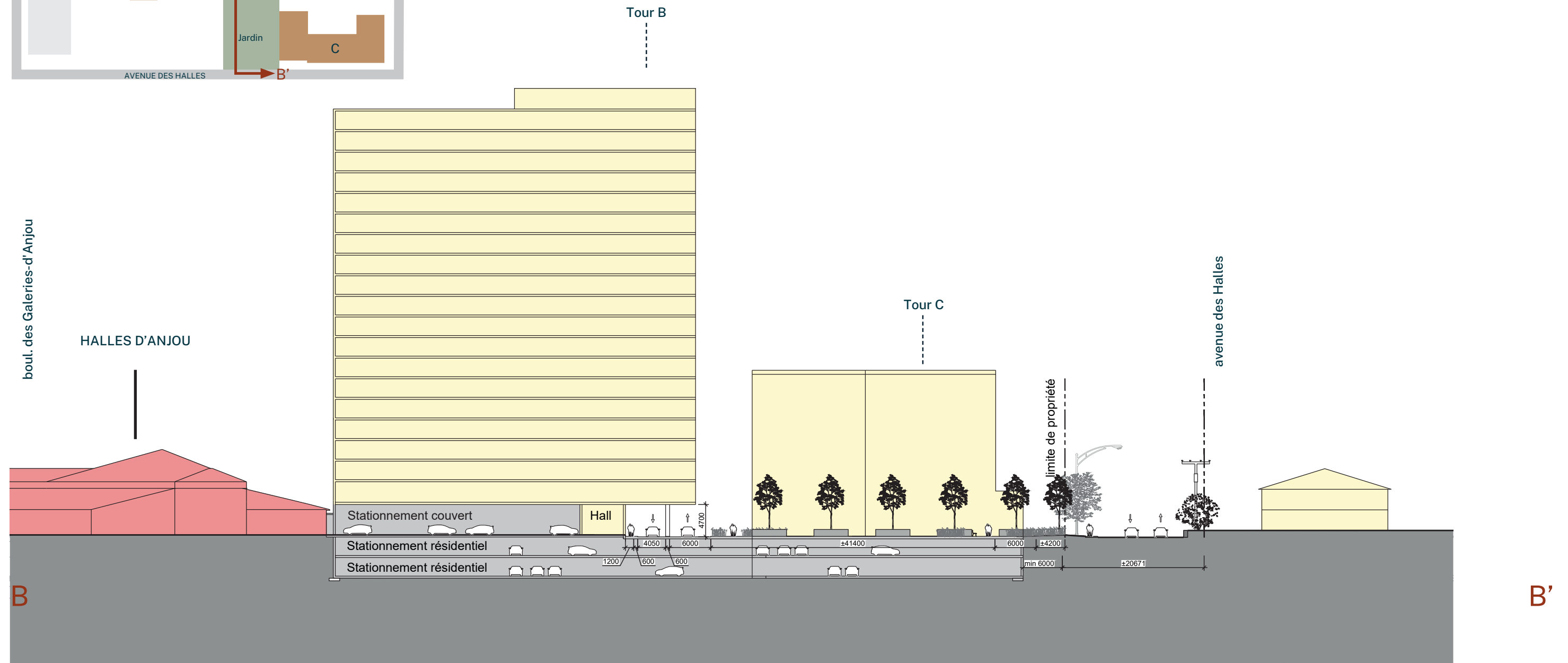
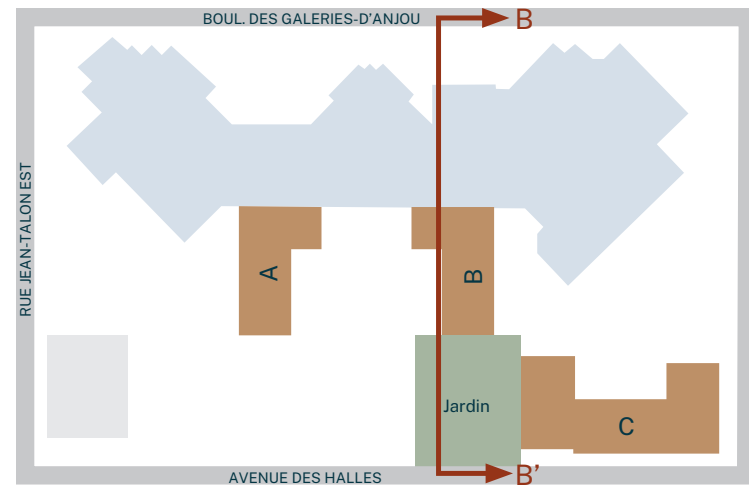


VUE DEPUIS L'AVENUE BEAUFORT VERS LE NORD



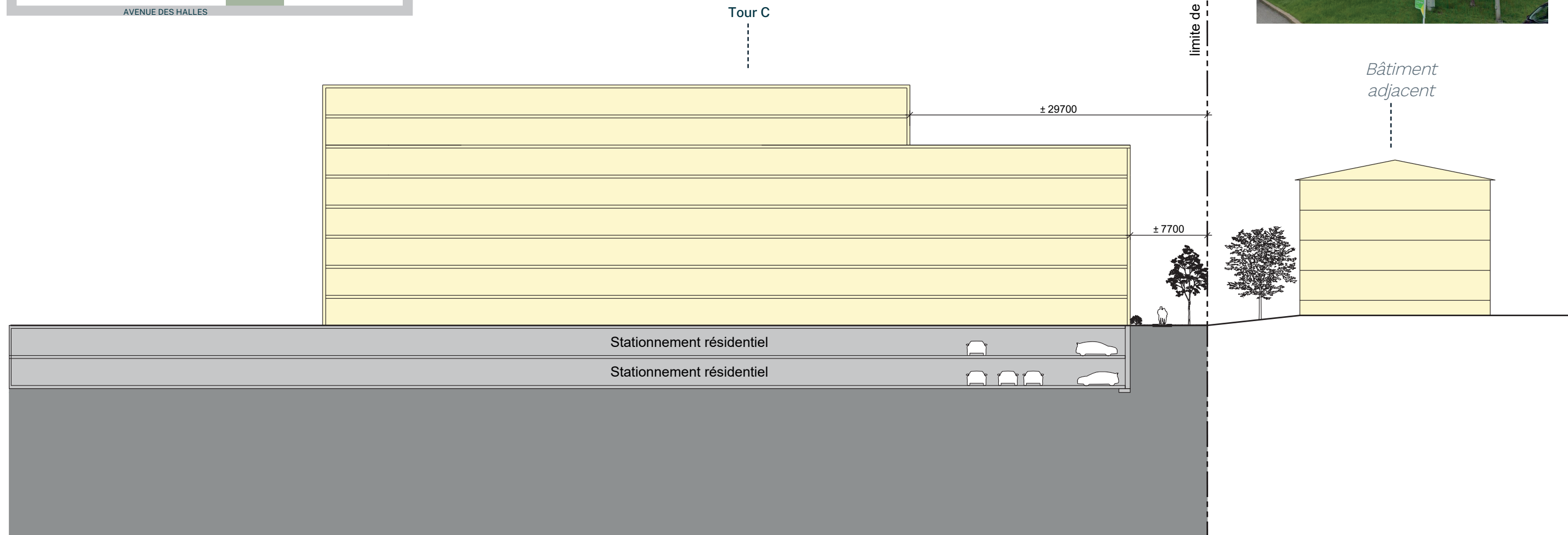
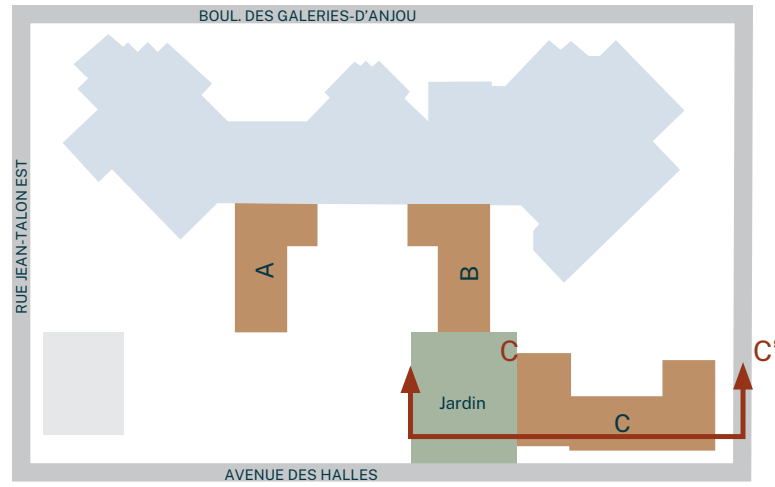
Concept d'aménagement

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

Composition architecturale et matérialité



Équinoxe Daniel-Johnson - Réalisation Jadco

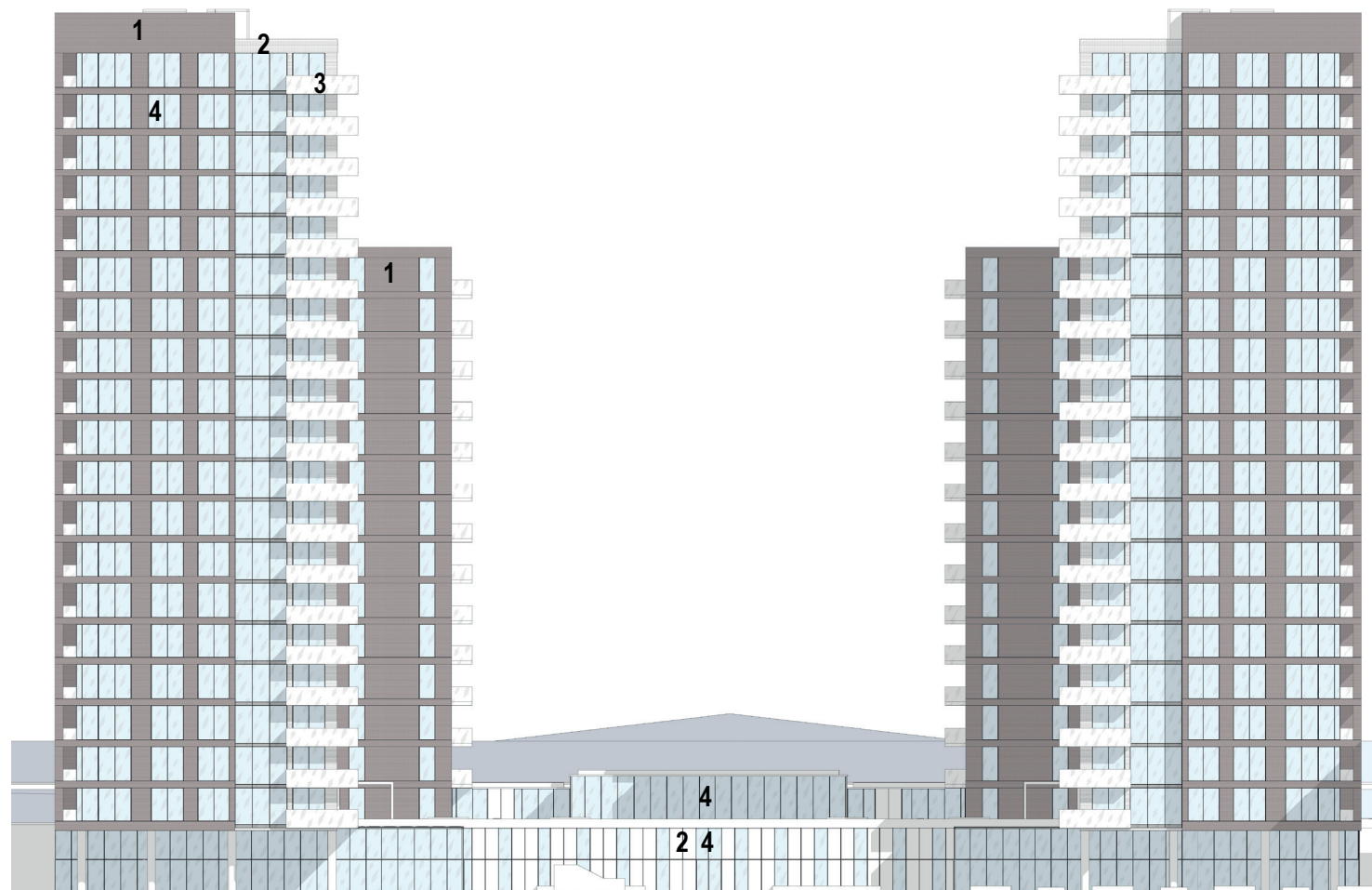


Monarc Condo - Réalisation Jadco

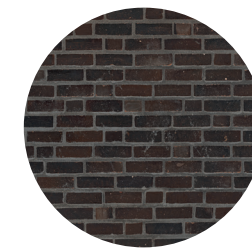
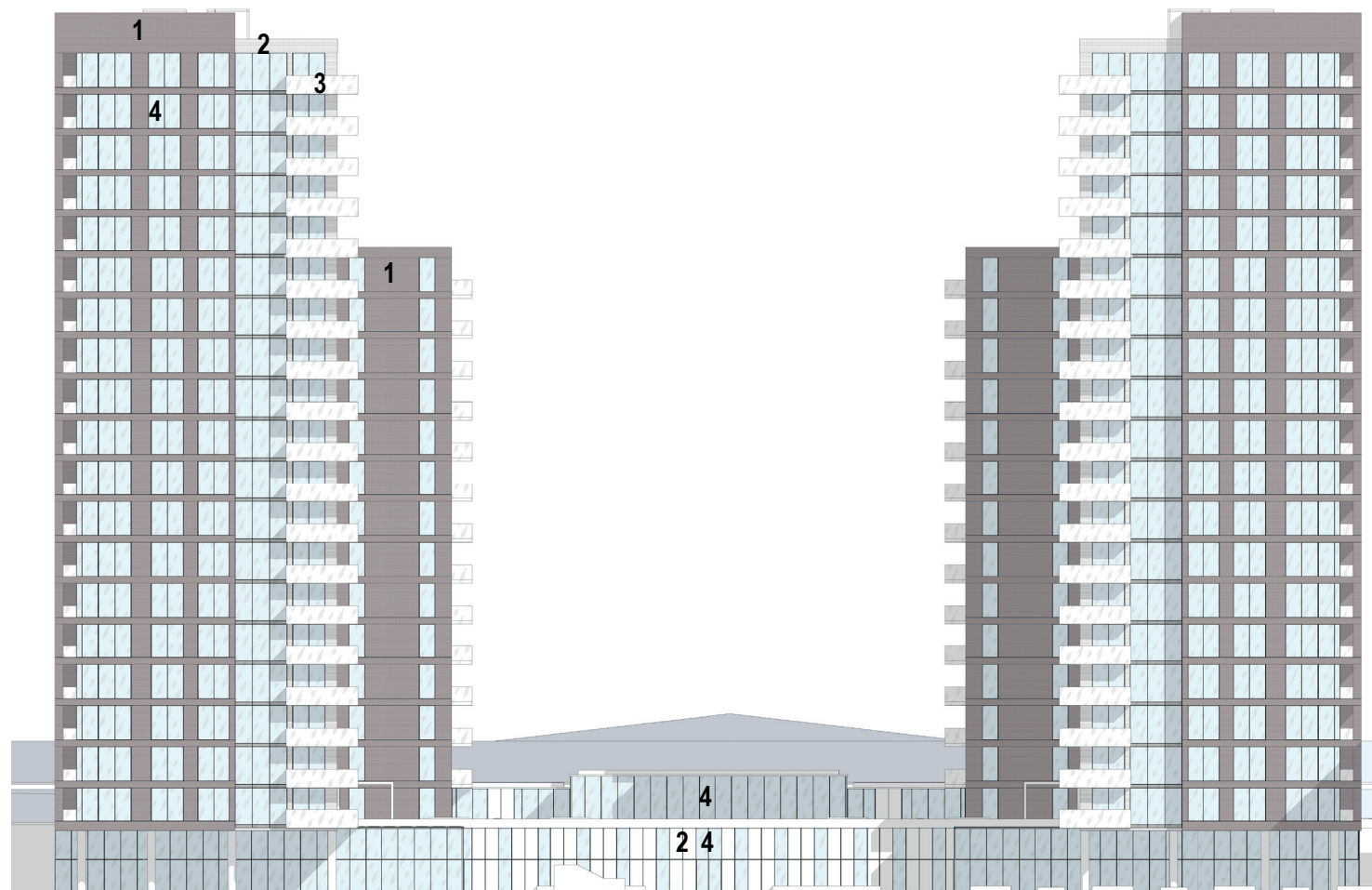


Équinoxe Lévesque - Réalisation Jadco

TOUR A



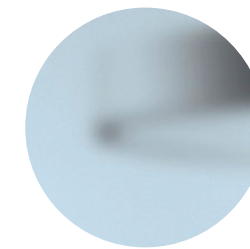
TOUR B



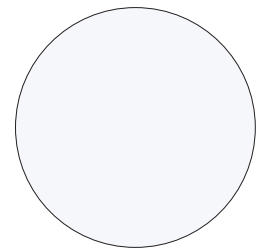
01 Brique gris-brun



02 Brique grège

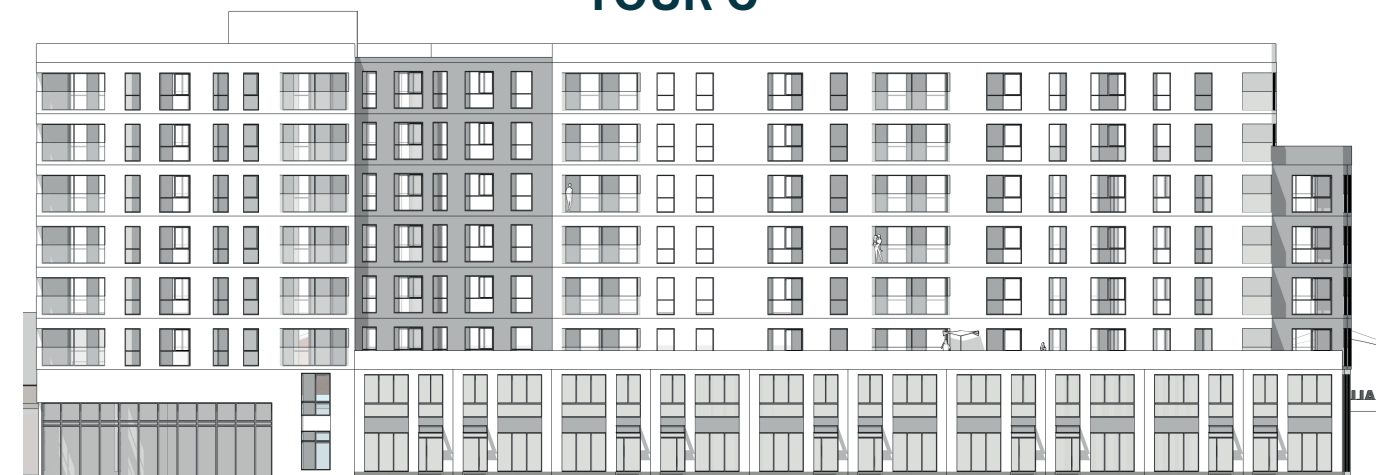


03 Verre dépoli



04 Verre transparent

TOUR C

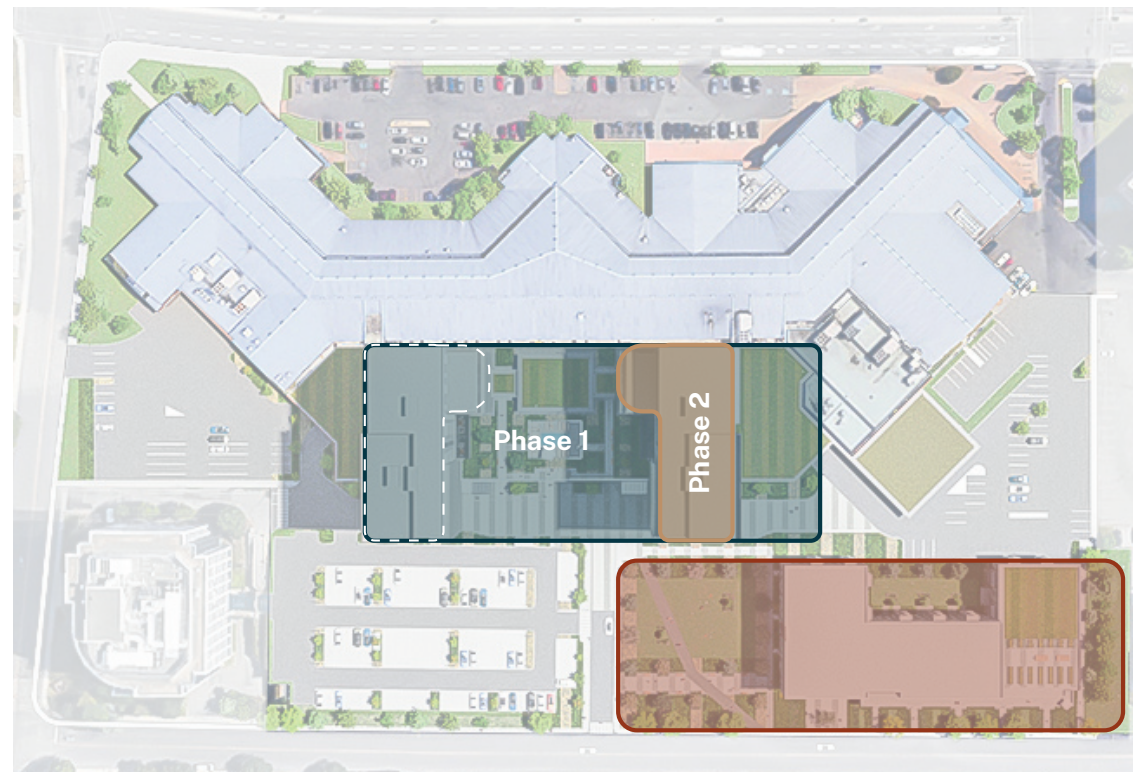


Concept d'aménagement

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)	331 cases extérieures + 124 cases dans le stationnement couvert
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	455

Phasage



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

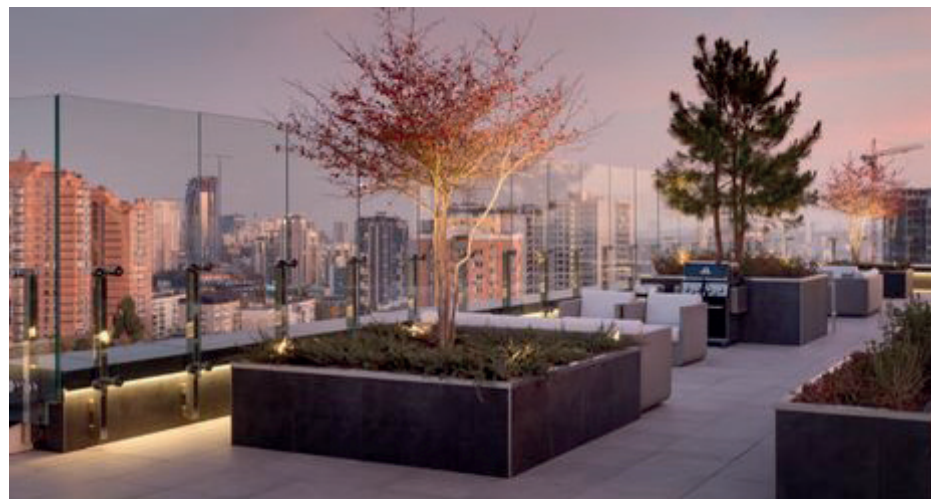


ALIGNEMENT D'ARBRES EN BACS

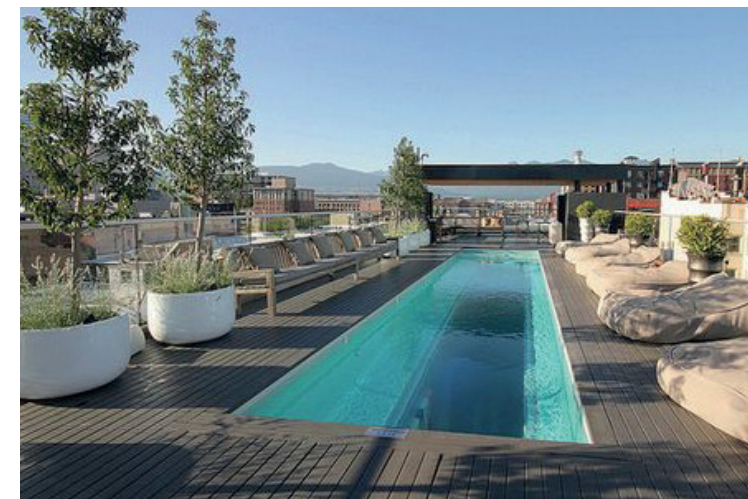


AIRE GAZONNÉE POUR LE LIBRE JEU

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

23614

77' - 5 9/8"

≡ 20

≡ 15

≡ 2

≡ 2

≡ 2

≡ 15

≡ 20

≡ 1

≡ 1

≡ 1

AIRE DE LIVRAISON COUVERTE

± 22100

72' - 5 1/4"

± 53600

175' - 10 5/8"

JARDIN

± 7900

25' - 10"

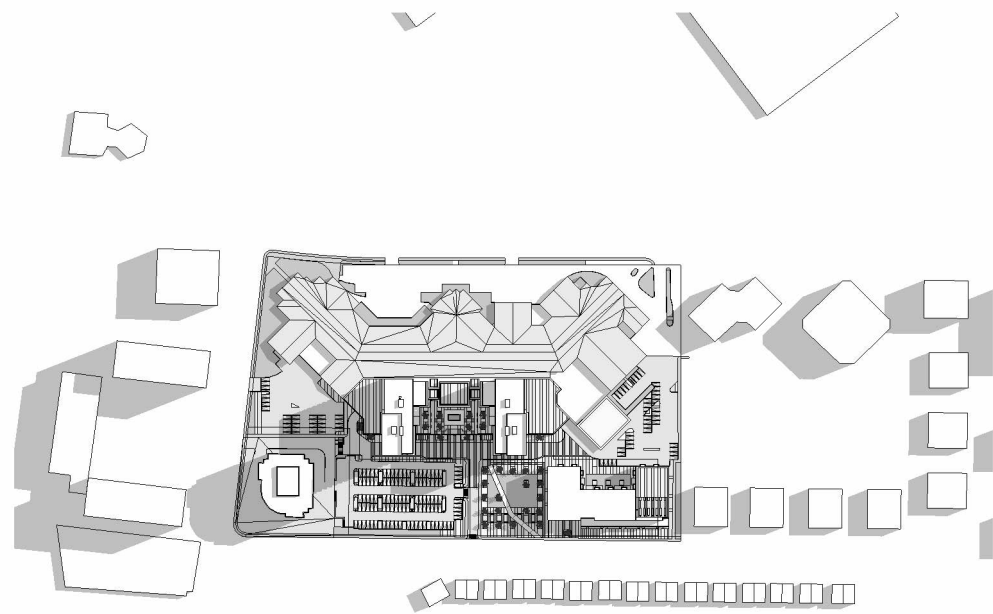
≡ 8

≡ 6

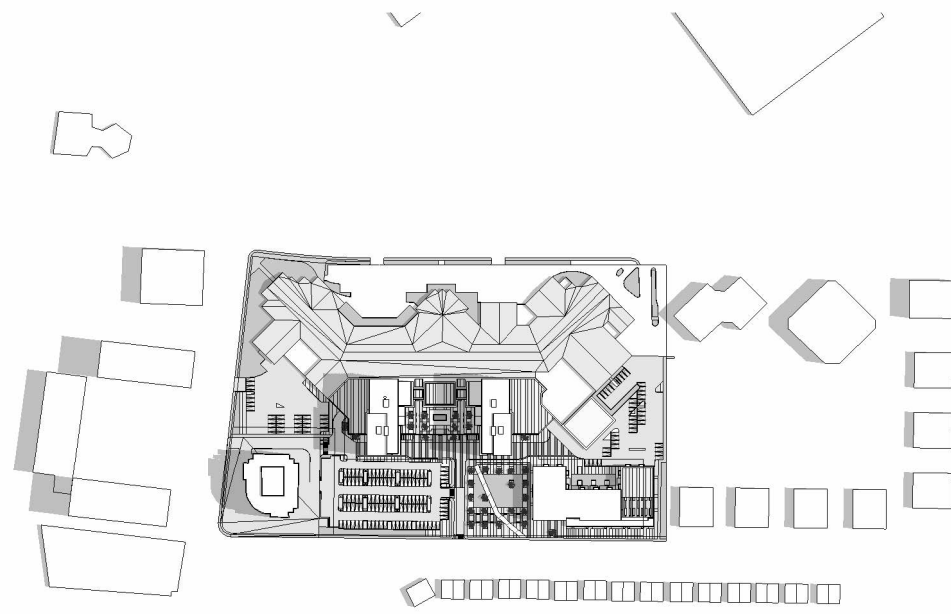
≡ 2

± 6400

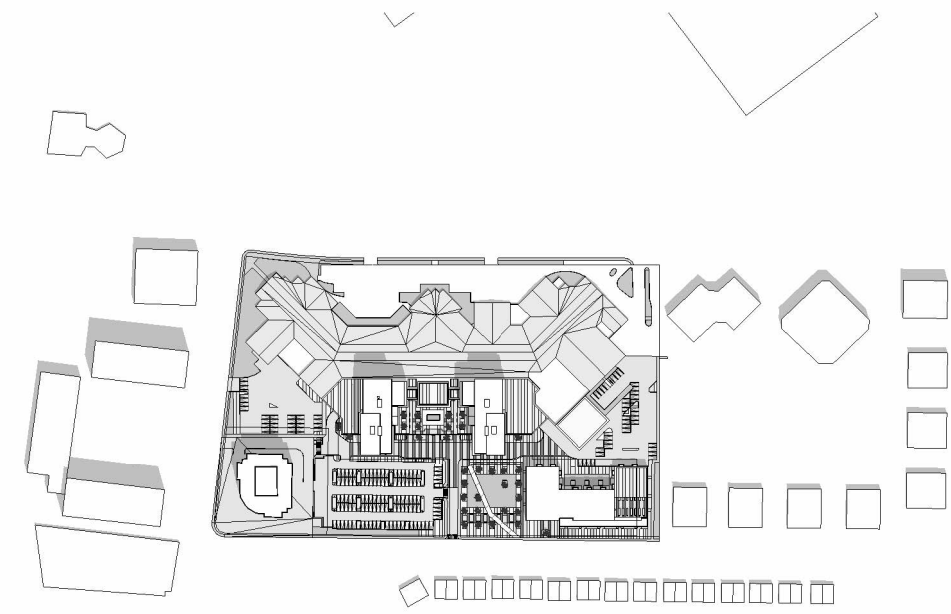
20' - 10 1/4"



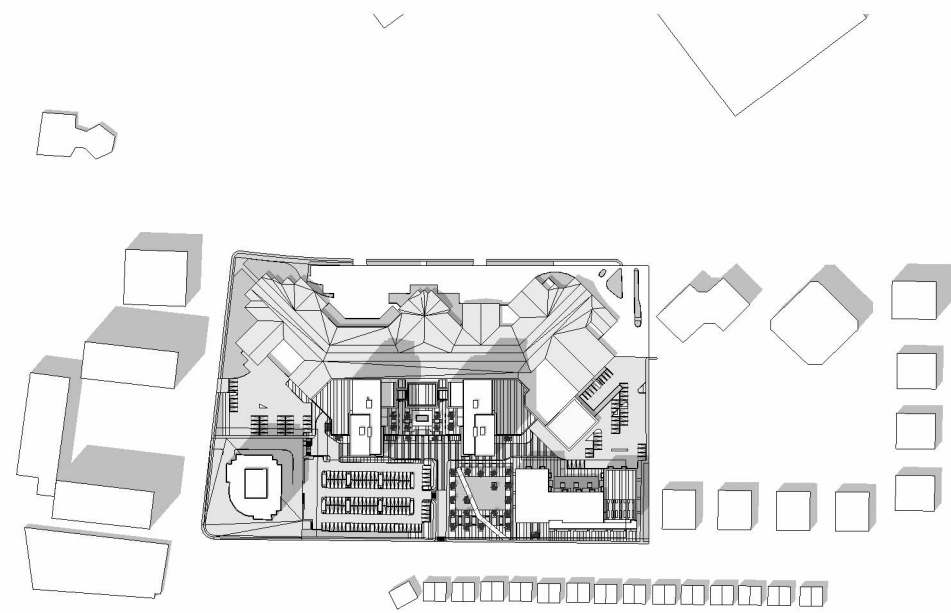
1 | Juin 8h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



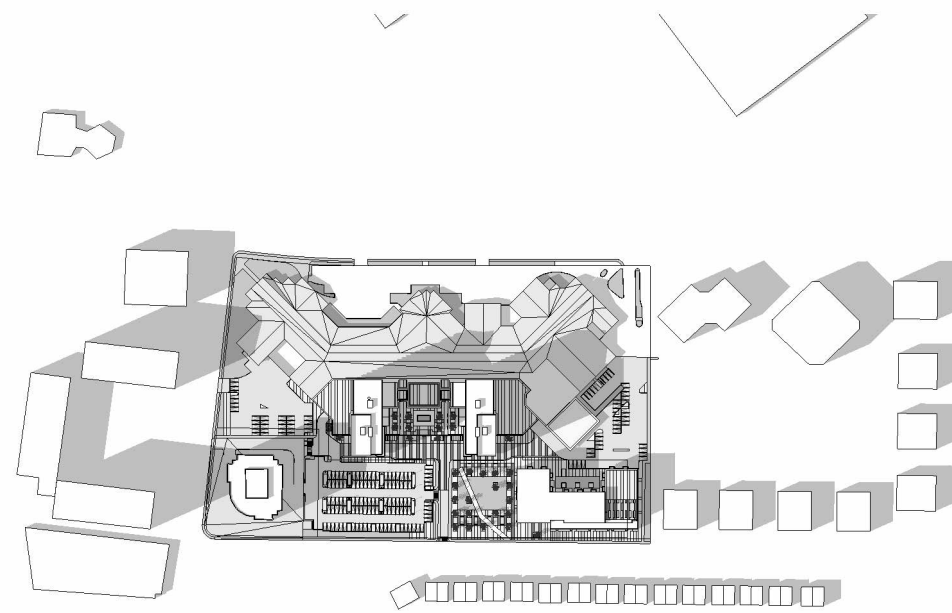
2 | Juin 10h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



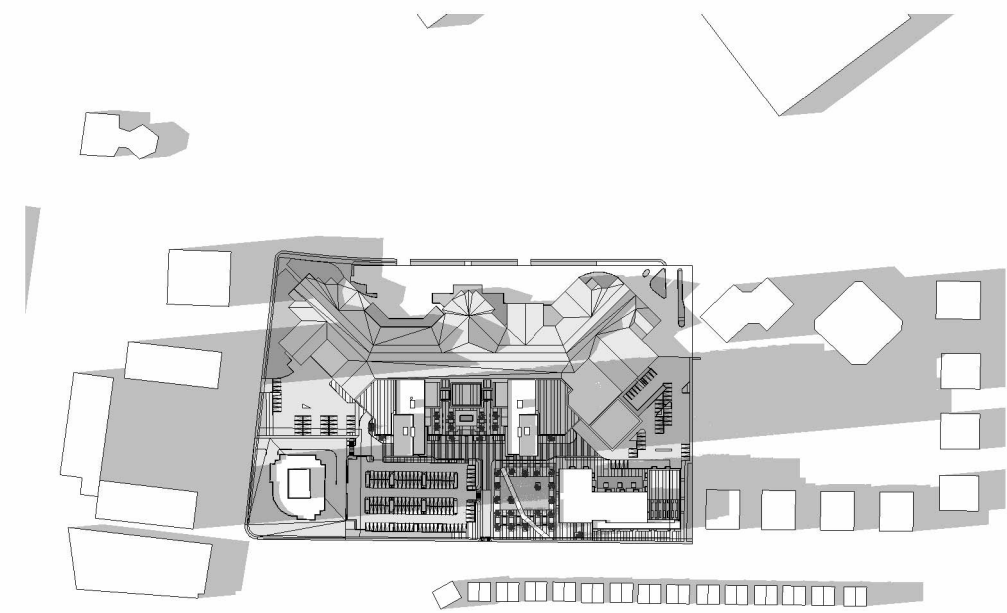
3 | Juin 12h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



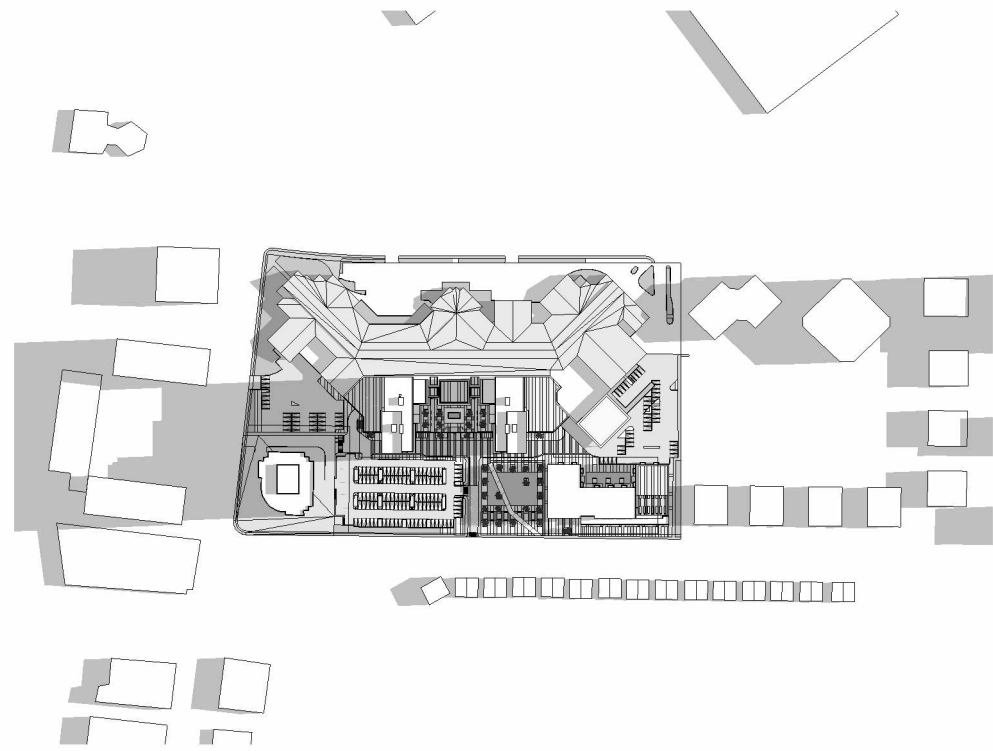
4 | Juin 14h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



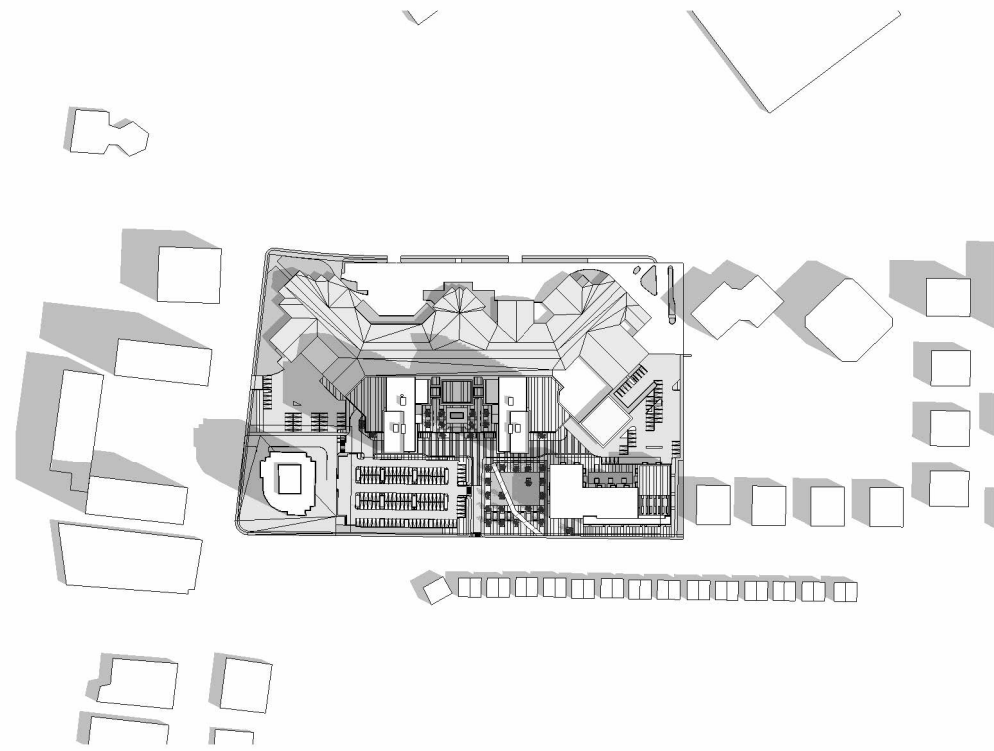
5 | Juin 16h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



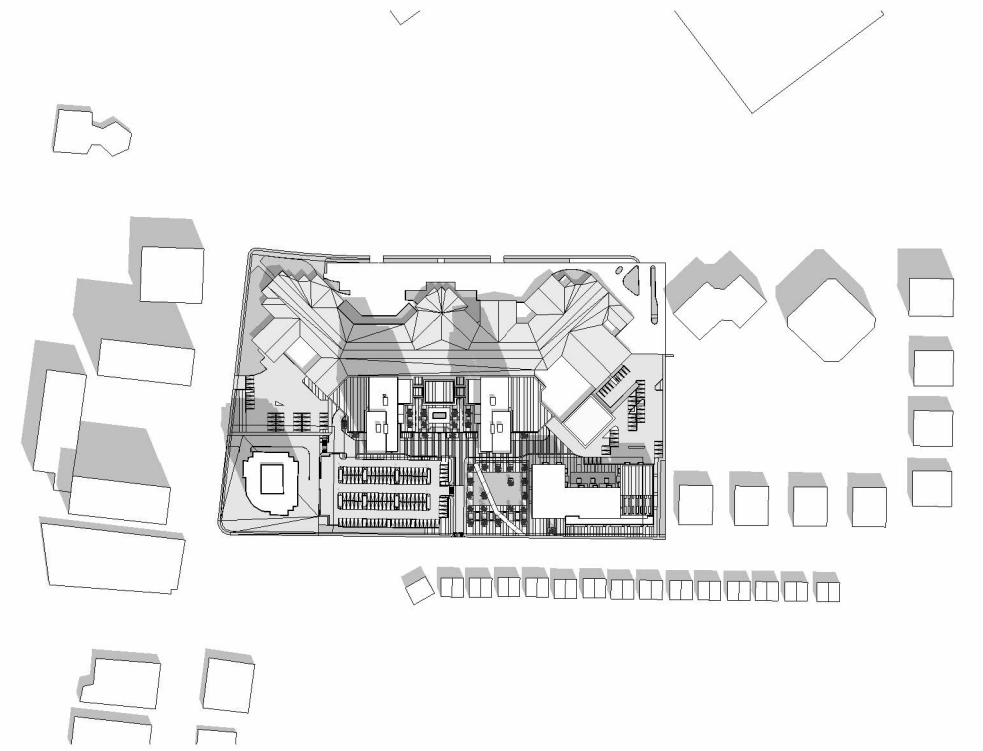
6 | Juin 18h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



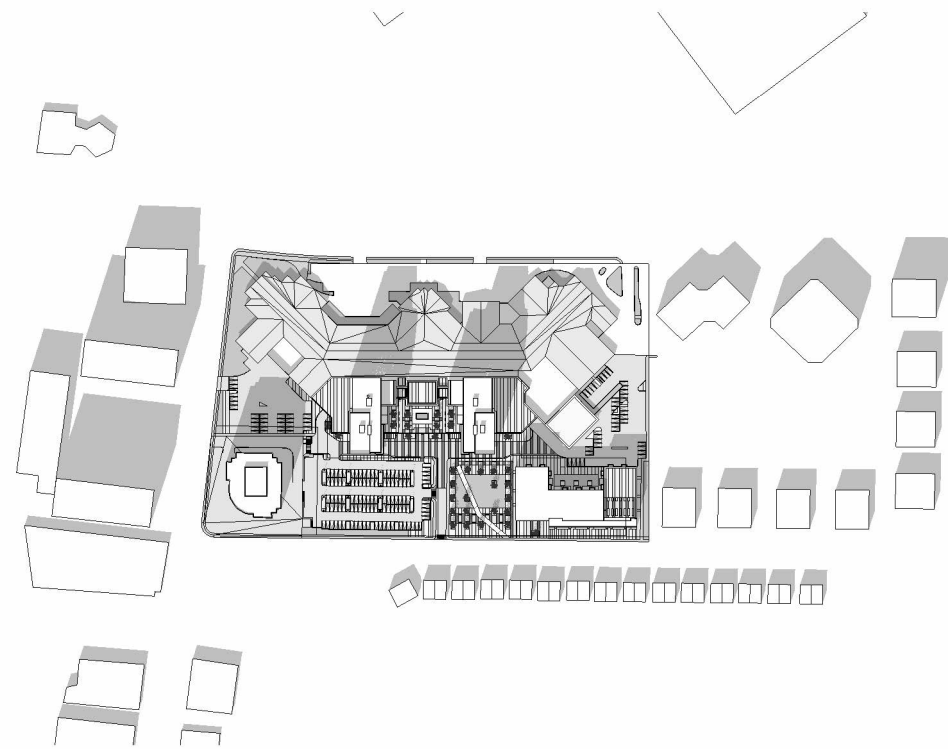
1 | Mars 8h00
PR-PE-002A | 1 : 5000



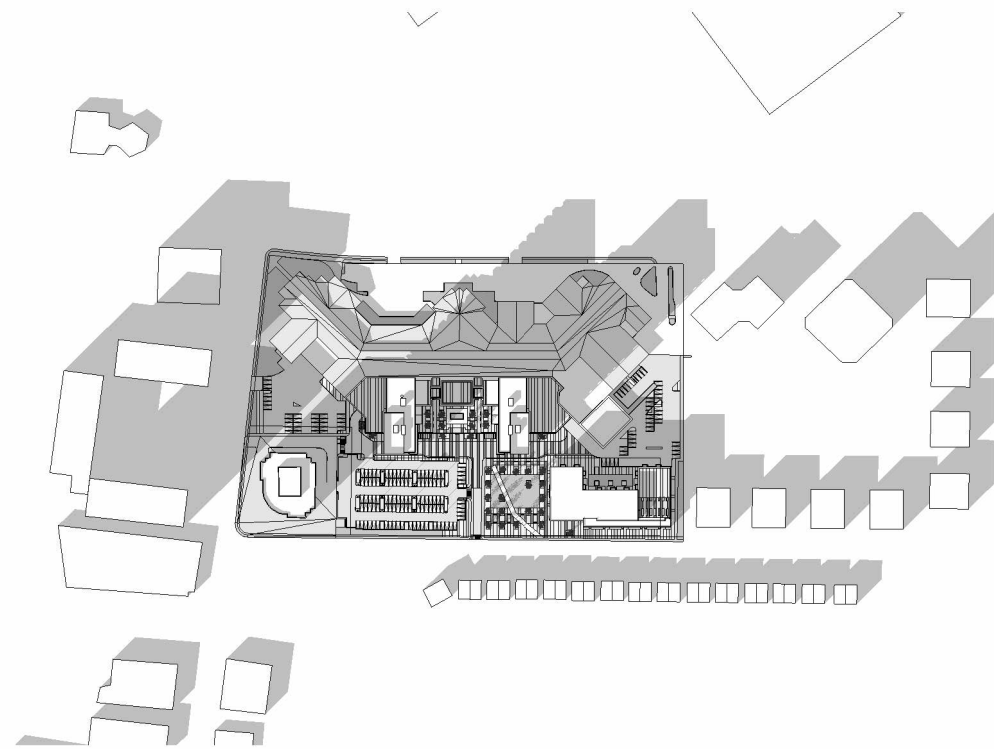
2 | Mars 10h00
PR-PE-002A | 1 : 5000



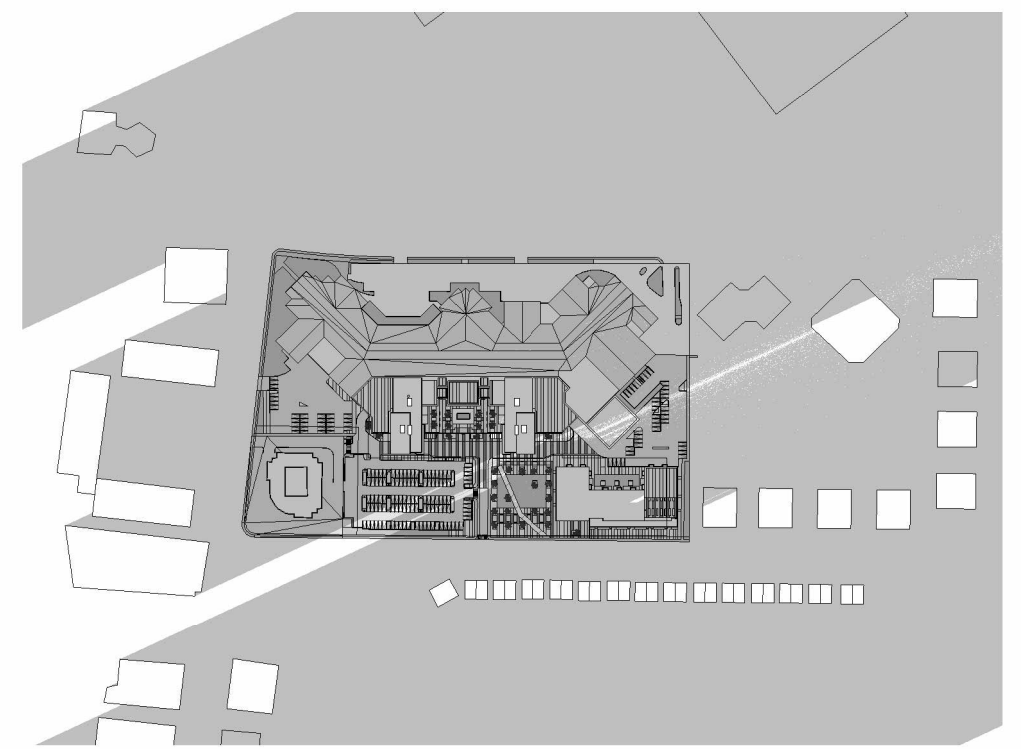
3 | Mars 12h00
PR-PE-002A | 1 : 5000



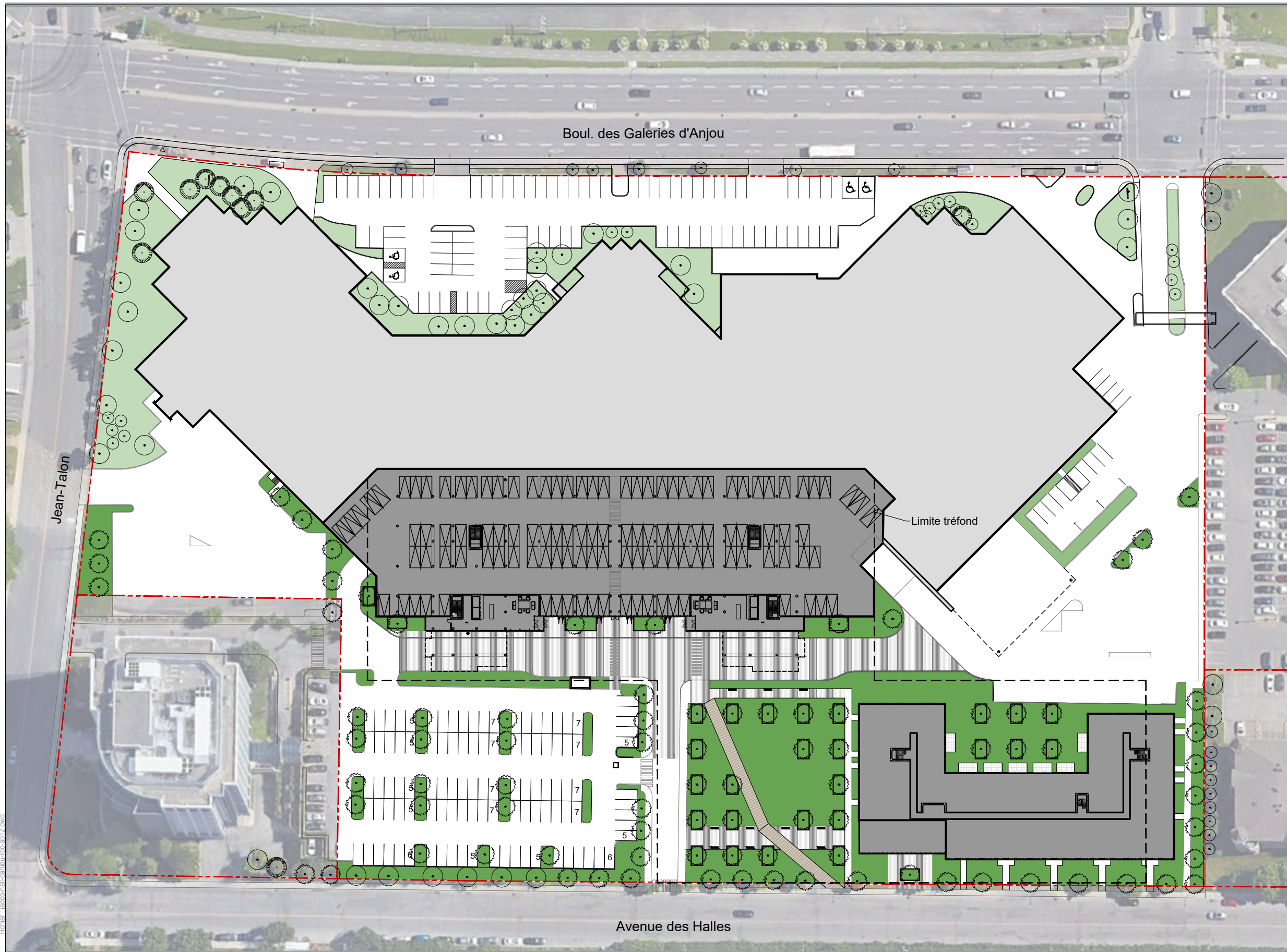
4 | Mars 14h00
PR-PE-002A | 1 : 5000



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

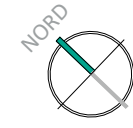


6 | Mars 18h00
PR-PE-002A | 1 : 5000



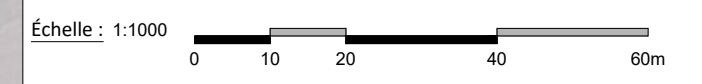
Légende :

- 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



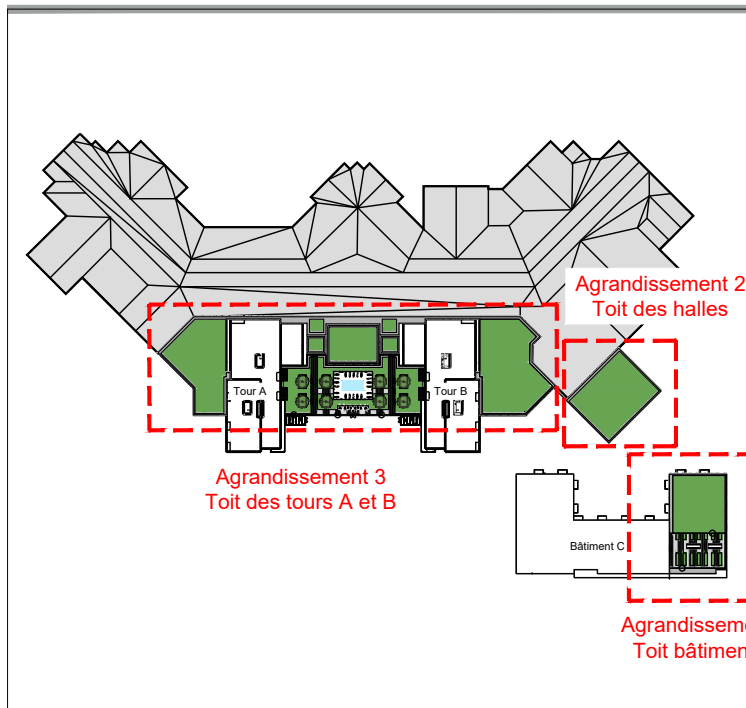
Sources :

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

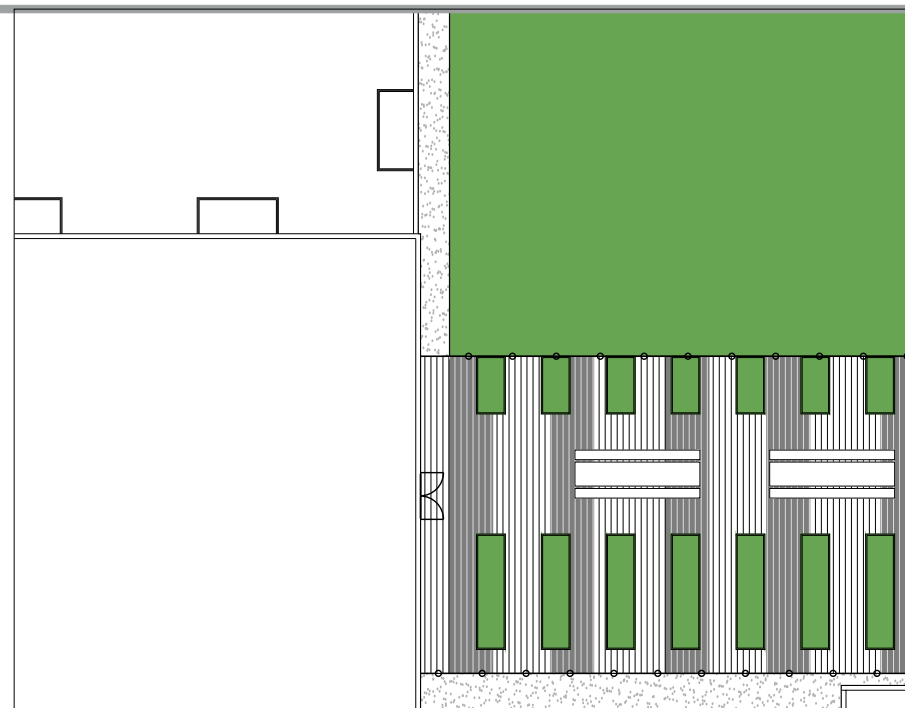
Notes générales :

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.**

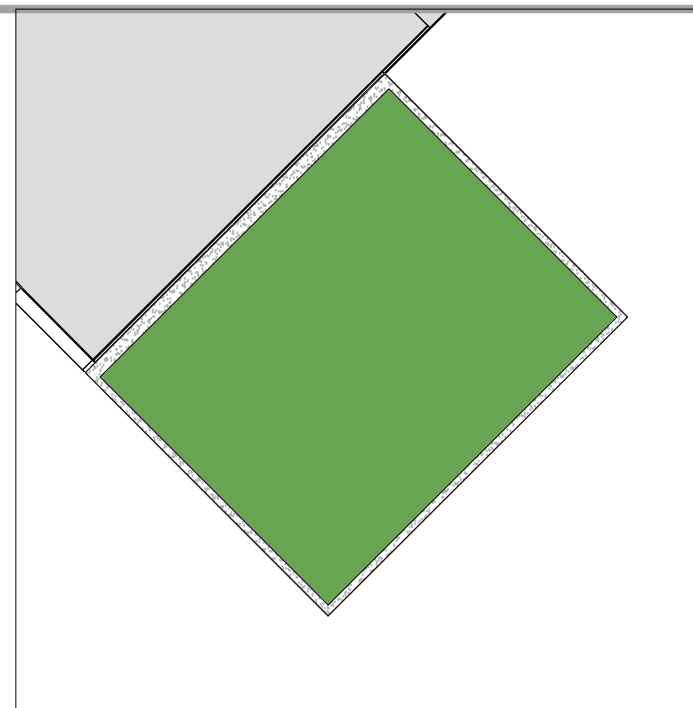
Ce plan, cette infographie sont la propriété intellectuelle de Fahey et associés Inc. Toute reproduction totale ou partielle est conditionnée par un accord préalable explicite d'un collaborateur de Fahey et associés Inc.



Plan clé



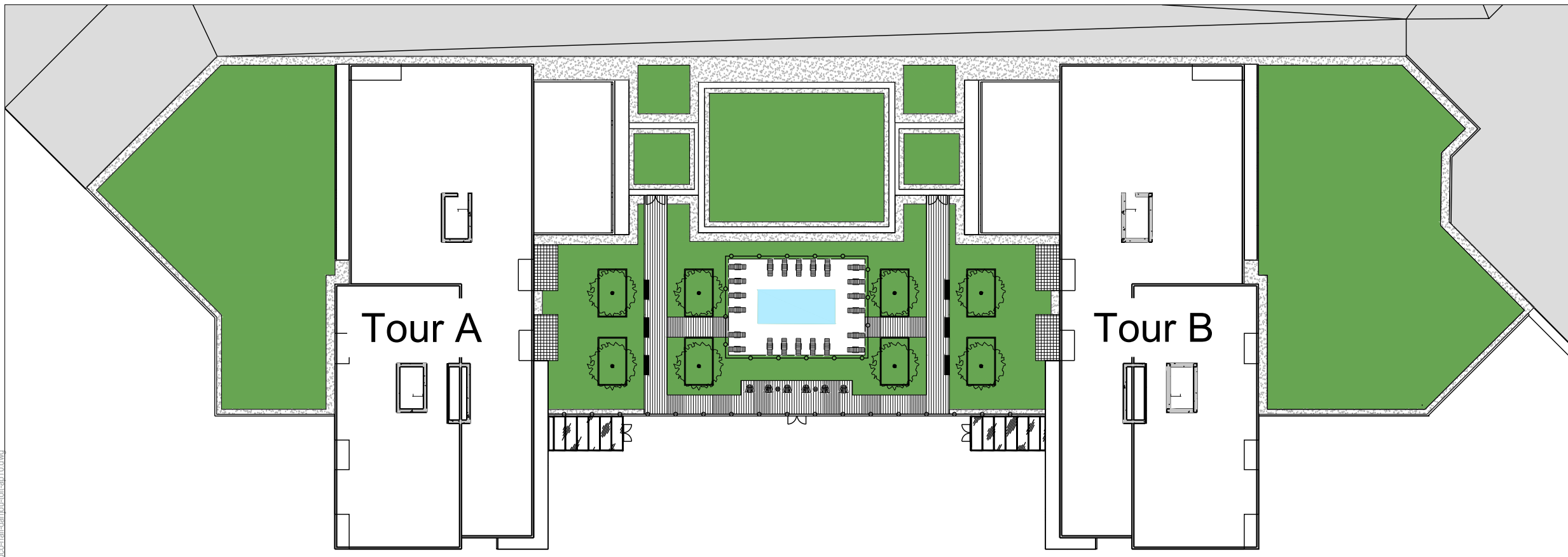
Agrandissement 1 : Toit du bâtiment C



Agrandissement 2 : Toit des halles

Légende :

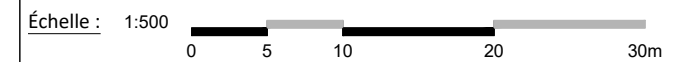
- Limite de propriété
- Bâtiment existant
- Bâtiment proposé
- Arbre feuillu proposé
- Espace vert proposé
- Surface pavé proposée
- Clôture pour la piscine
- Banc proposé
- Bac de plantation et potager proposé
- Chaise chaise adirondack
- Chaise longue
- Table de pique-nique



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



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