



les
Halles
d'Anjou



Présentation pour l'OCPM
Art.89.3
31 octobre 2023

JADCO | Fahey | FABG

Crédits

Fahey

Anne-Claire Lefebvre, urbaniste, directrice de projet, urbanisme

Guy Pelletier, urbaniste, directeur de projet, design urbain

Michel Gauthier, architecte paysagiste, directeur de projet, architecture de paysage

Marie-Clémence Côté, urbaniste, chargée de projet, urbanisme

Camille St-Onge, architecte paysagiste

Amanda Carvalho, designer urbain

Rafael Lopez, technicien DAO

Mario Talluto, concepteur 3D

Brian Fahey, urbaniste, aviseur

Andréa Nicolas-Cloutier, designer graphique

FABG

Éric Gauthier, Architecte Associé

Nicolas Moussa, Architecte

Table des matières

<i>Avant-propos</i>	<i>3</i>
<i>Introduction</i>	<i>6</i>
<i>Le site et son contexte</i>	<i>8</i>
<i>Concept d'aménagement</i>	<i>25</i>
<i>Atteinte des objectifs du Plan d'urbanisme</i>	<i>58</i>
<i>Conformité réglementaire</i>	<i>64</i>
<i>Conclusion</i>	<i>70</i>
<i>Annexes</i>	<i>72</i>

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*





Introduction

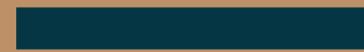
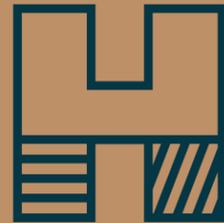
Introduction

Le terrain des Halles d'Anjou est stratégiquement positionné à proximité des autoroutes 40 et 25 et à l'intérieur de l'aire TOD de la future station Anjou de la ligne bleue du métro de Montréal. Le projet de prolongement de la ligne bleue du métro crée des opportunités de requalification et de redéveloppement des espaces sous-utilisés tout au long de son parcours. La propriété des Halles d'Anjou présente un fort potentiel de requalification afin d'y développer un milieu de vie complet. Ainsi, Fahey et associés et les architectes FABG ont été mandatés par la Corporation Jadco pour développer un projet immobilier visant à ajouter une composante résidentielle sur la propriété des Halles d'Anjou et à les accompagner à travers les démarches nécessaires à l'approbation du projet.

La présente demande vise à obtenir l'approbation du projet via l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal. Afin d'expliquer les intentions et le concept de développement proposé, ce document présente la mise en contexte du site et de son milieu d'insertion ainsi que l'analyse urbaine du site et de son environnement telles que les usages, les hauteurs, la volumétrie, l'accessibilité, la mobilité et d'autres composantes de la forme urbaine du secteur.

Par la suite, la forme et la programmation du projet, son concept architectural préliminaire et d'architecture de paysage sont illustrés à travers une série de plans, d'élévations et de rendus. Pour terminer, une analyse de conformité au Plan d'urbanisme et au Règlement de zonage RCA 40 de l'arrondissement d'Anjou est présentée afin d'identifier les dispositions dérogoires du projet.





*Le site
et son contexte*

Le site et son contexte

Historique de planification et de développement du secteur



Le développement d'Anjou a fortement évolué au courant des années 1960 avec l'apparition du parc industriel d'Anjou, du centre commercial les Galeries-d'Anjou ainsi que de l'échangeur des autoroutes 40 et 25. Rapidement, le cadran sud-ouest des autoroutes 40 et 25 devient un pôle économique d'importance pour l'est de l'Île de Montréal notamment par la présence d'une concentration de tours à bureaux et d'une offre commerciale variée particulièrement grâce aux Galeries-d'Anjou et aux Halles d'Anjou.

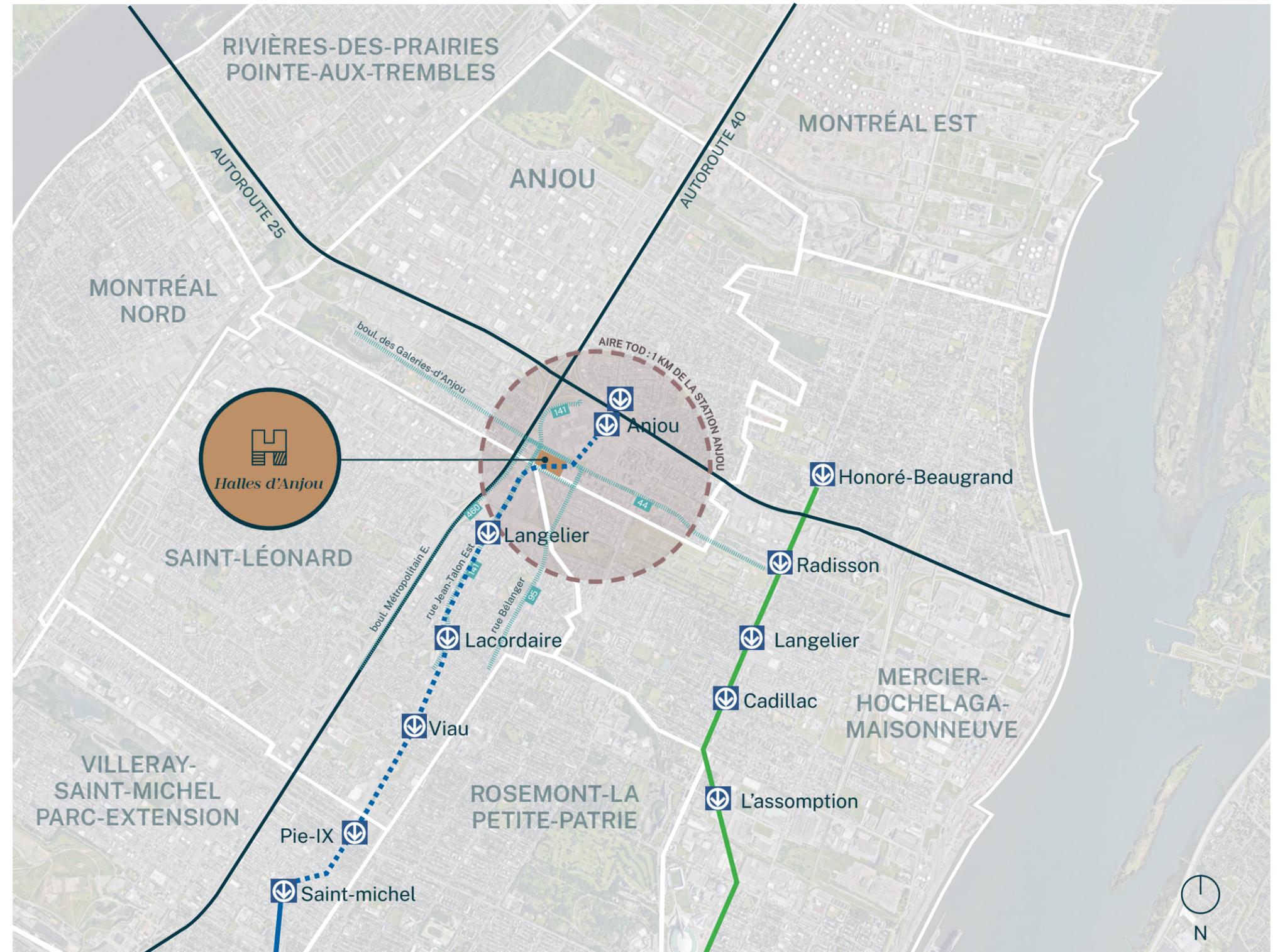
Construites en 1986, à l'intersection du boulevard des Galeries-d'Anjou et de la rue Jean-Talon Est, les Halles d'Anjou sont un centre commercial spécialisé en alimentation qui servait autrefois de marché fermier. Le développement du secteur s'est complété au début des années 2000 avec la construction de tours résidentielles entre les rues Bélanger et Saint-Zotique.

Le site et son contexte

Localisation et connectivité

Les Halles d'Anjou sont situées au 7500 boulevard des Galeries-d'Anjou (lot 1005110) dans l'arrondissement d'Anjou et à la limite de l'arrondissement de Mercier — Hochelaga-Maisonneuve, à Montréal. Le terrain d'une superficie de 45 946,3 m² est situé dans le quadrilatère formé par la rue Jean-Talon Est, l'avenue des Halles, la rue Bélanger et le Boulevard des Galeries-d'Anjou.

Le site des Halles d'Anjou se démarque par sa facilité d'accès due à sa proximité avec les autoroutes 40 et 25 ainsi qu'avec la future station Anjou de la ligne bleue du métro de Montréal. Le site est desservi par plusieurs lignes d'autobus (141, 44 et 85) et se trouve à distance de marche de la future station d'Anjou, offrant des alternatives de déplacement à la voiture.

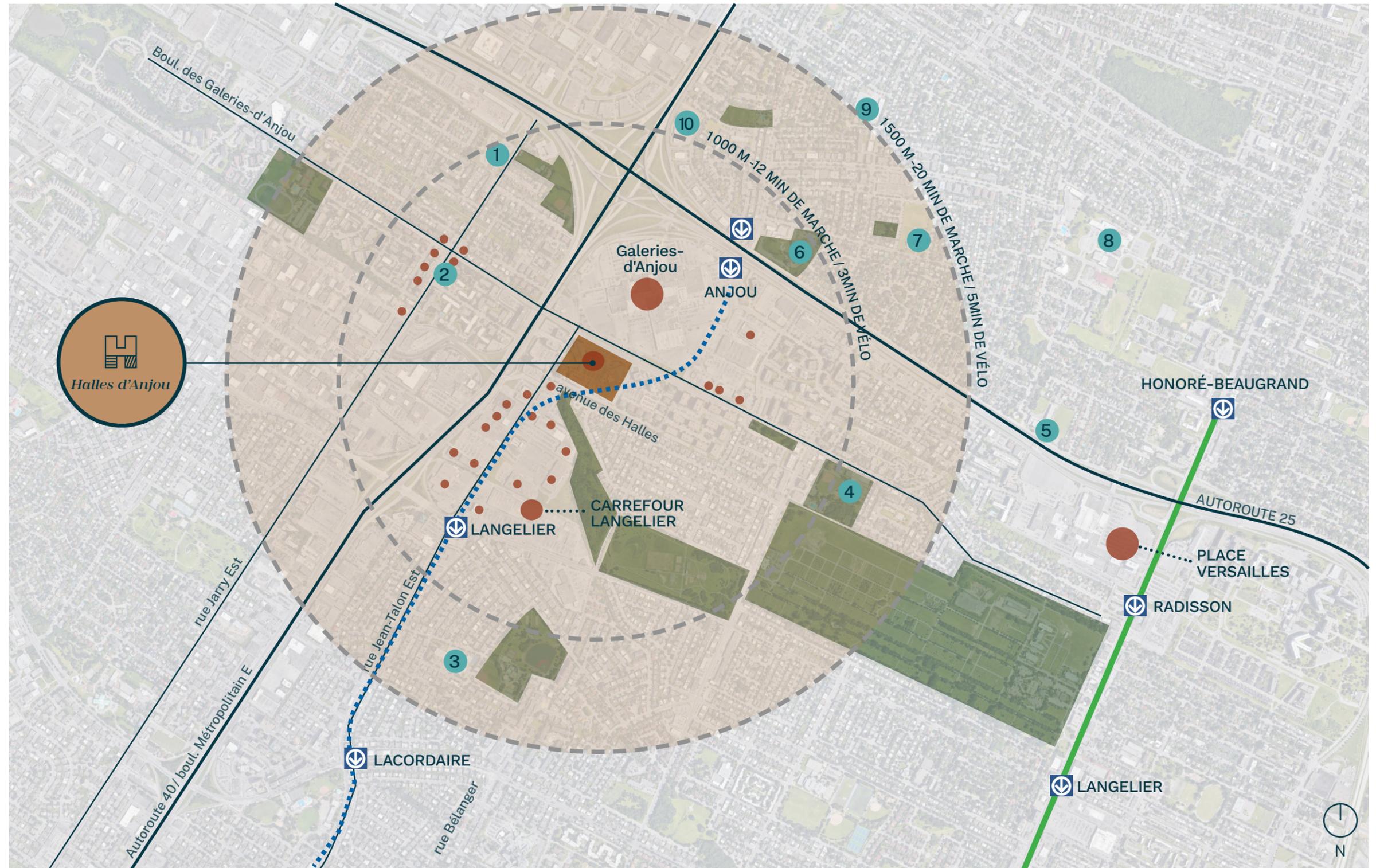


- Prolongement de la ligne bleue du métro
- Ligne bleue du métro
- Ligne verte du métro
- ||||| Ligne d'autobus
- Le site

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

Cadre bâti

Le bâtiment des Halles d'Anjou est composé d'un bâtiment d'un étage ayant une superficie de plancher de 13 033 m² qui regroupe plus de 40 commerces. Ce centre commercial est principalement spécialisé dans le domaine de l'alimentation, mais comprend aussi certains commerces de détails tels que le magasin Archambault et un Dollarama. Durant la période estivale, un marché extérieur regroupant des maraîchers est aménagé sous les marquises du centre commercial. Le bâtiment se démarque par son revêtement de briques rouges ainsi que par son toit en tôle de couleur bleu acier.

L'entrée au bâtiment peut se faire via les entrées donnant sur le boulevard des Galeries-d'Anjou ou par les entrées se trouvant sous les marquises situées du côté de l'avenue des Halles.

VUE AÉRIENNE DES HALLES D'ANJOU DEPUIS L'AVENUE DES HALLES



Marquises pour les maraîchers

FAÇADE DONNANT SUR LE BOUL. DES GALERIES-D'ANJOU



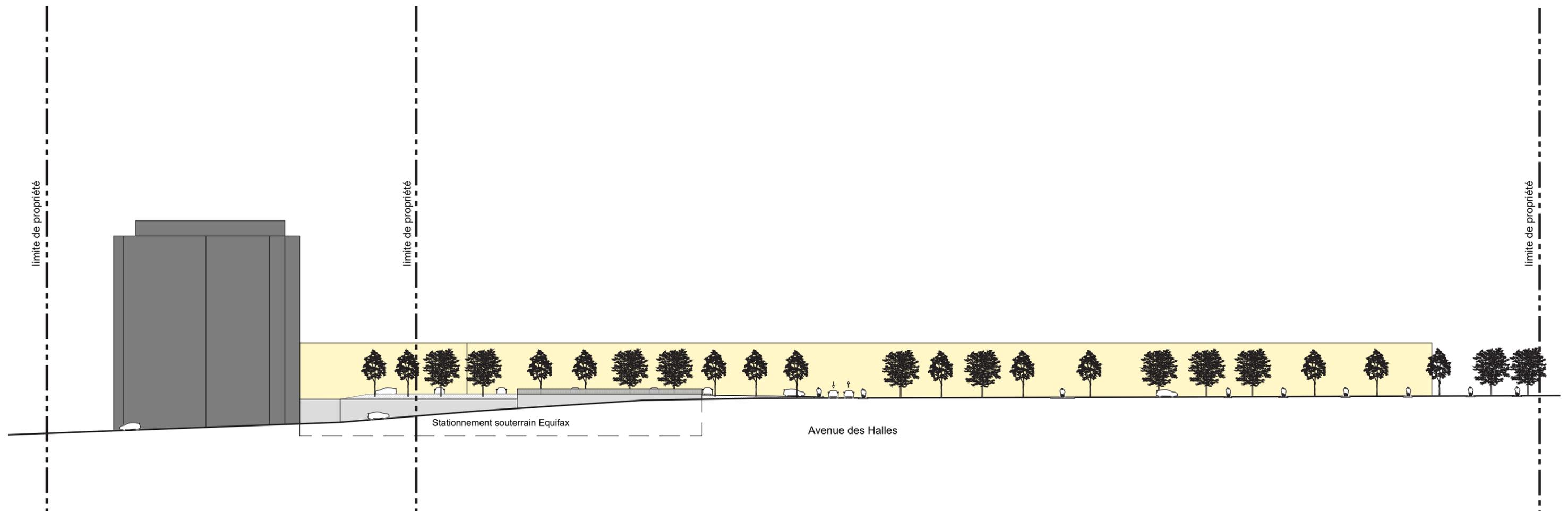
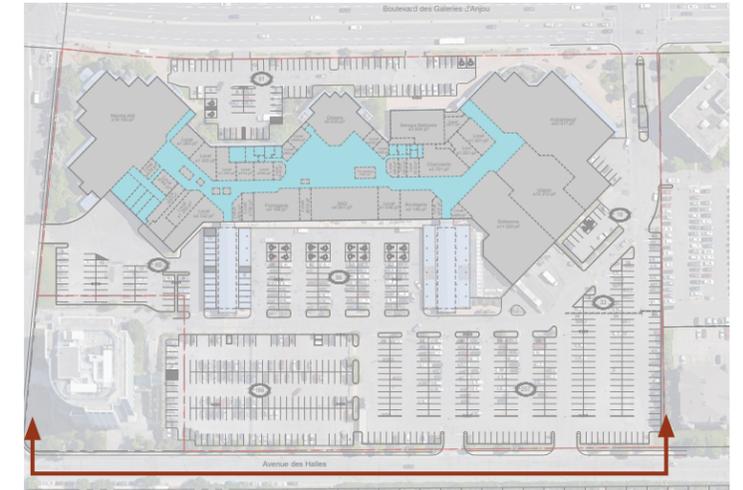
AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES HALLES D'ANJOU



Le site et son contexte

Conditions existantes

COUPE LONGITUDINALE DES HALLES D'ANJOU SITUATION EXISTANTE



Le site et son contexte

Conditions existantes

Aménagement du site

Le site des Halles d'Anjou est majoritairement minéralisé. Il comprend des aménagements paysagers qui soulignent les extrémités des Halles d'Anjou donnant sur le boulevard des Galeries-d'Anjou. L'extrémité nord se caractérise par un aménagement composé de gazon et d'arbres matures, alors que l'extrémité sud se caractérise par un aménagement de type placette minéralisée qui comprend certaines plantations. Actuellement, le site comprend 3566 m² d'espaces verts au sol, ce qui correspond à près de 8 % de la superficie du terrain. Sur le site, on dénombre également 94 arbres feuillus et 9 conifères existants totalisant 109 arbres.

Les arbres du site se trouvent principalement en bordure des rues et certains dans l'aire de stationnement arrière.

PLANTATIONS EN BORDURE DU BOUL. DES GALERIES-D'ANJOU



PLANTATIONS DANS L'AIRE DE STATIONNEMENT



COIN DU BOULEVARD DES GALERIES-D'ANJOU ET JEAN-TALON EST



ENTRÉE SUD-EST



Le site et son contexte

Conditions existantes

Milieu d'insertion

La propriété des Halles d'Anjou se situe à la limite d'un secteur à vocation économique et d'un secteur résidentiel de faible à moyenne densité. Le secteur à vocation économique se caractérise par un regroupement de tours à bureaux à l'intersection du boulevard des Galeries-d'Anjou et de la rue Jean-Talon Est ainsi que sur les propriétés situées au sud du site. De plus, la rue Jean-Talon Est et le secteur des Galeries-d'Anjou comprennent des regroupements de commerces qui se caractérisent par des bâtiments de grande superficie composés majoritairement d'un étage avec de vastes aires de stationnement de surface.

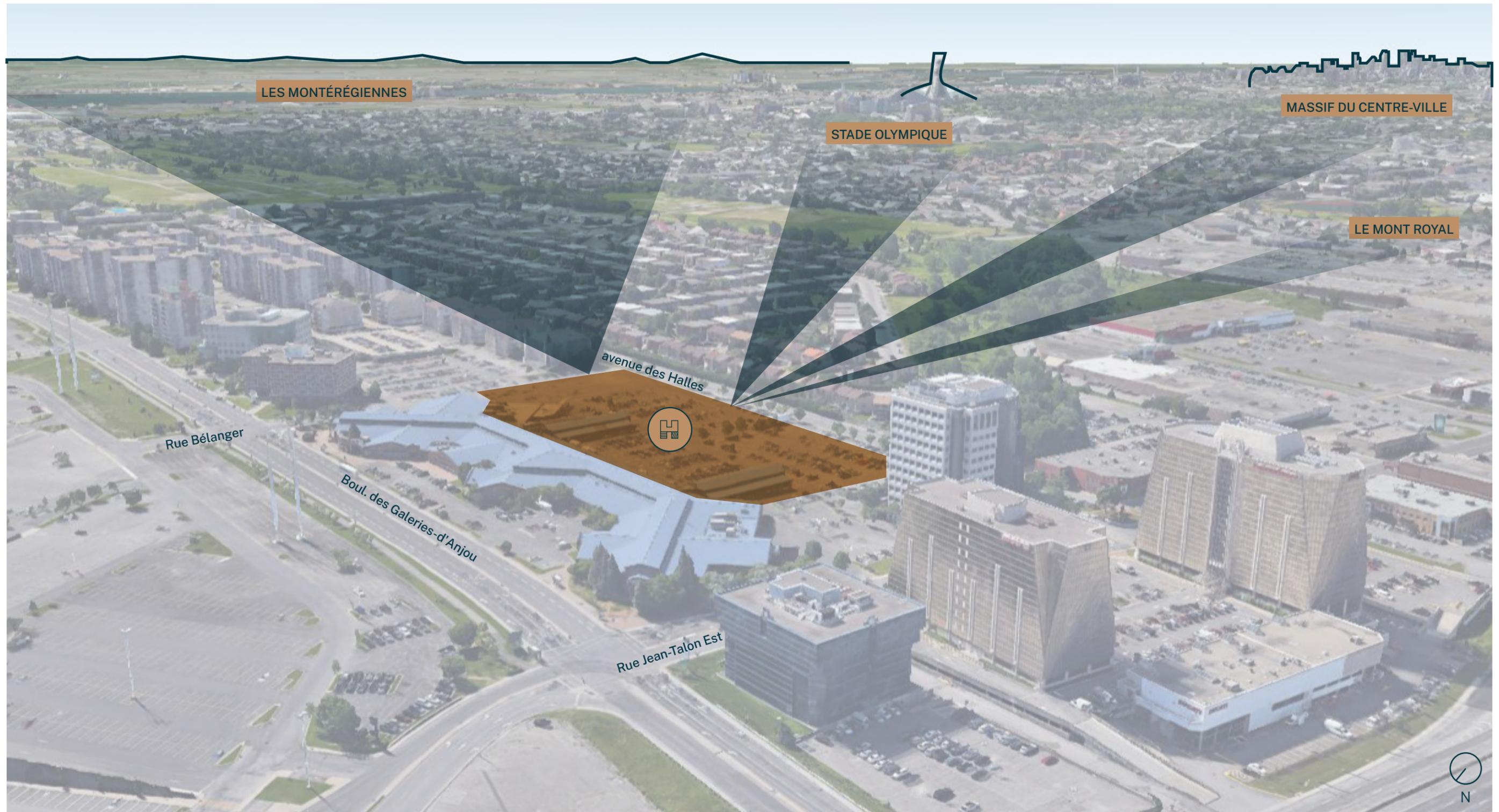
Le secteur résidentiel de faible densité est composé de maisons unifamiliales jumelées ainsi que de duplex et triplex. Ces derniers composent un quartier résidentiel se trouvant dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Le secteur résidentiel de moyenne densité, quant à lui, se situe entre la rue Bélanger, l'avenue des Halles et le boulevard des Galeries-d'Anjou, dans l'arrondissement d'Anjou et est composé de bâtiments allant de 4 à 18 étages.

Le projet de redéveloppement des Halles d'Anjou s'insère en harmonie avec les secteurs avoisinants et permet de créer une transition entre ceux-ci.



Le site et son contexte

Vues



Le site et son contexte

Enjeux

Pénurie de logements

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des logements à Montréal n'a jamais été aussi bas depuis 15 ans¹. Cette pénurie de logements se fait particulièrement ressentir dans l'arrondissement d'Anjou où le taux d'inoccupation était sous la barre du 1% dans les dernières années. Ce taux d'inoccupation des logements est notamment dû au faible nombre de nouvelles constructions résidentielles dans les dernières années.

Ce projet permettra d'offrir plus de 693 nouvelles unités de logements et comprendra des unités abordables ainsi que des unités familiales.

Îlots de chaleur

Le cadran sud-ouest des autoroutes 40 et 25, où se situe le terrain à l'étude, forme un important îlot de chaleur. Cette situation est principalement due à la présence de nombreuses aires de stationnement extérieures dans ce secteur. Le projet proposé permettra de contribuer à la lutte aux îlots de chaleur grâce au remplacement des aires de stationnement de surface par des stationnements en souterrain ou couverts, par l'ajout de toits verts et par une augmentation considérable des surfaces végétalisées sur le site, notamment grâce à l'aménagement d'un espace végétalisé de style jardin en bordure de l'avenue des Halles. Toutefois, un des défis liés au projet de redéveloppement du centre commercial est de redévelopper le site tout en respectant les engagements relatifs au nombre de cases de stationnement prévues dans les baux des commerçants. Ces baux ne permettent pas toujours de réduire autant que l'on voudrait le nombre de cases de stationnement sur le site.

Mobilité durable

Les grandes aires de stationnement, les nombreux accès au site et la rareté des trottoirs sur le site démontrent que celui-ci a été conçu pour les véhicules. Cet aménagement ne favorise pas la perméabilité du site et rend les déplacements actifs difficiles et dangereux sur le site. Le projet de redéveloppement des Halles d'Anjou permettra de revoir l'aménagement du site de façon à favoriser les déplacements vers et à travers le site.



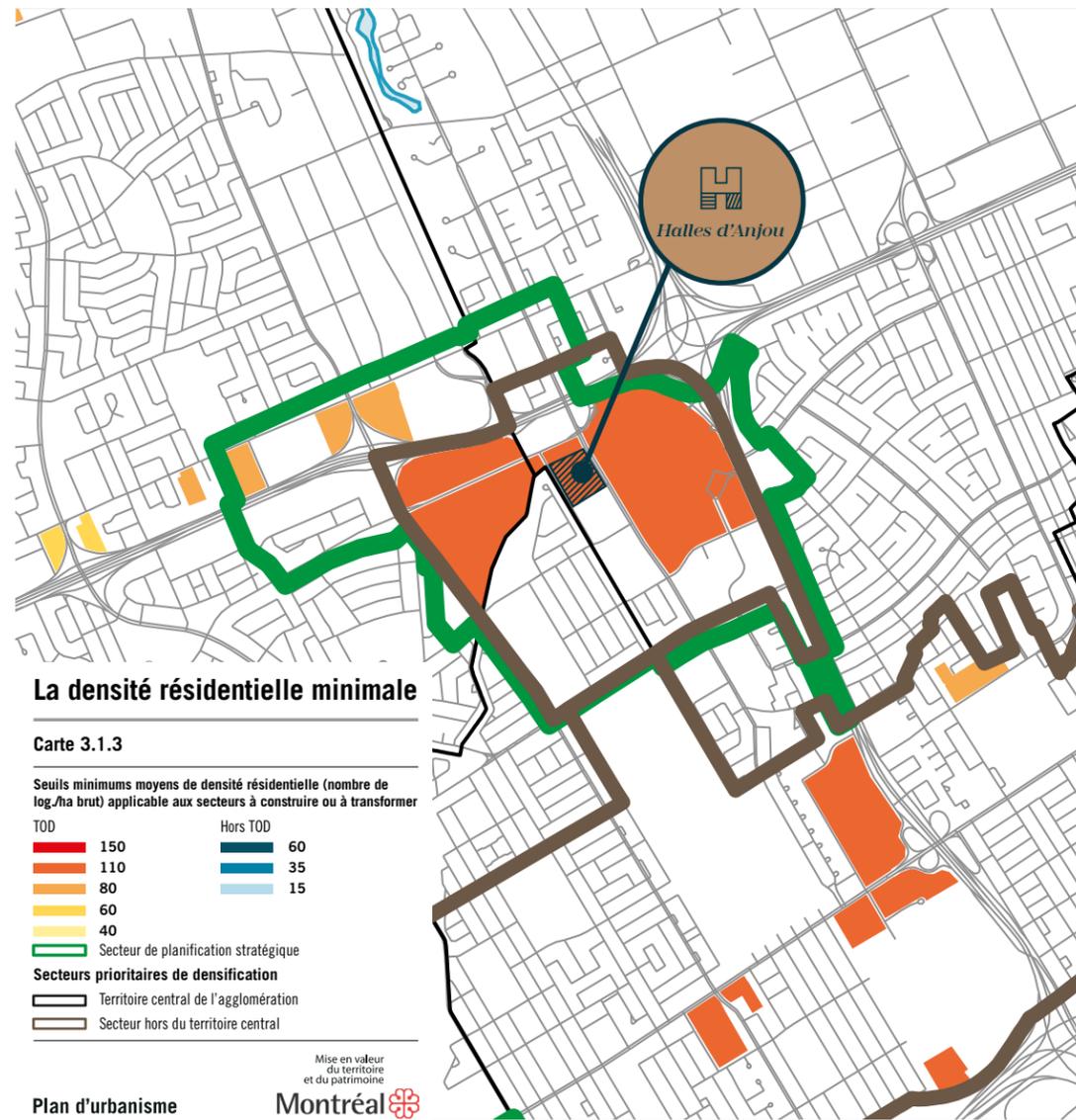
source : Gouvernement du Québec, Partenariat données Québec, carte des îlots de chaleur, 2023

¹ <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2422742/logement-situation-alarmante-anjou-riviere-des-prairies/>

Le site et son contexte

Planification et réglementation

Par son positionnement stratégique et le projet du prolongement de la ligne bleue du métro de Montréal, le site a déjà fait l'objet de démarches de planification à l'échelle de la Ville de Montréal et de l'arrondissement. La présente section résume la vision, les balises d'aménagement ainsi que les orientations issues de ces documents de planification.



Plan d'urbanisme de Montréal : Arrondissement d'Anjou

Planification détaillée du secteur Galeries-d'Anjou – Jean-Talon Est²

Orientations :

- Intensifier et diversifier les activités afin de renforcer le caractère urbain et multifonctionnel du secteur ;
- Améliorer l'image générale du secteur et accroître la place du piéton et du cycliste ;
- Améliorer la desserte en transport collectif, notamment par le prolongement du métro jusqu'au boulevard des Galeries-d'Anjou.

Balises d'aménagement :

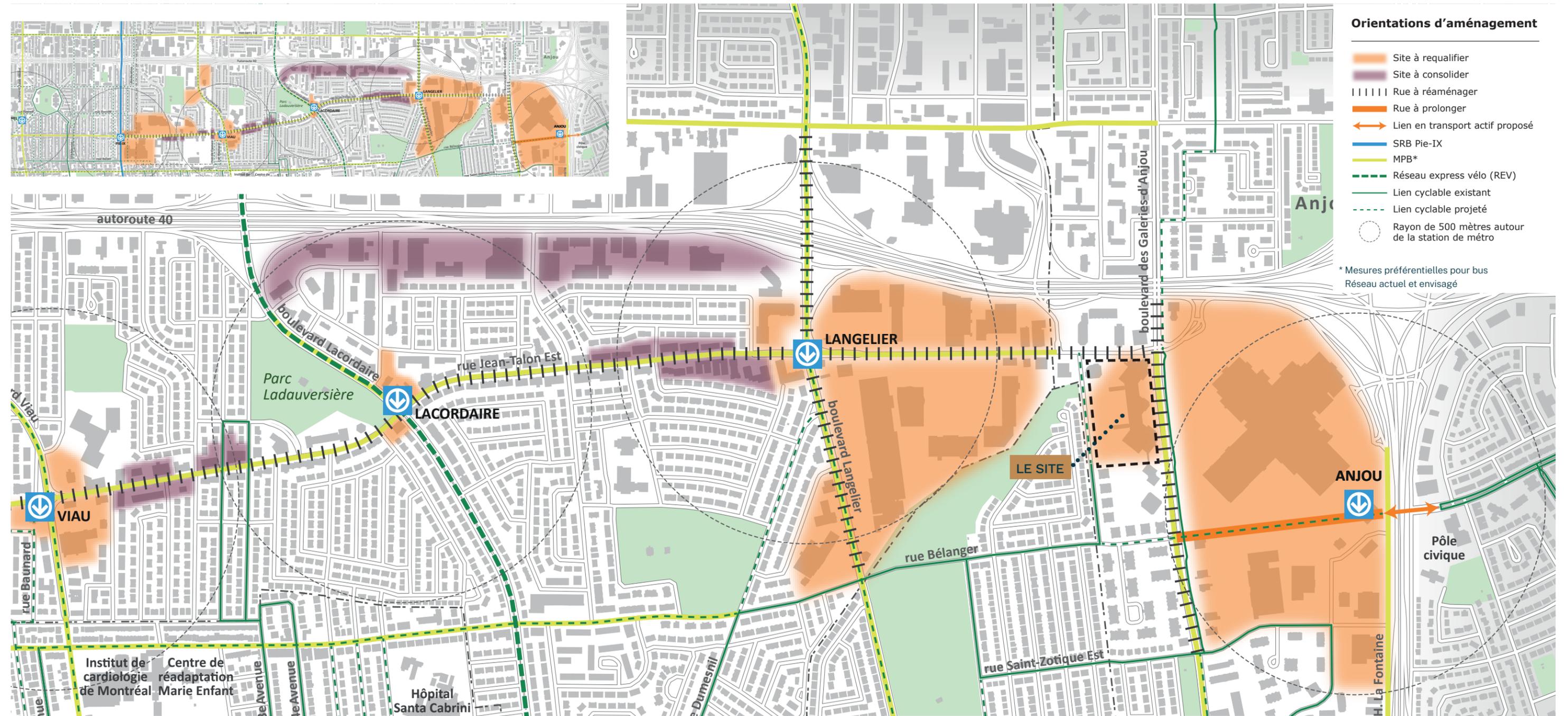
- Favoriser la consolidation du secteur grâce à l'intensification et à la diversification des activités (...) afin de créer un milieu dynamique et animé ;
- Poursuivre la construction résidentielle de haute densité dans certaines parties du secteur ;
- Privilégier la construction de stationnements intérieurs en remplacement des stationnements extérieurs afin de libérer des sites à construire ;
- Harmoniser l'implantation et l'architecture des nouveaux bâtiments et soigner les aménagements extérieurs ;
- Revoir l'ensemble des accès menant aux divers établissements commerciaux du secteur.

² Ville de Montréal (2004). Planification détaillée : Galeries-d'Anjou – Jean-Talon Est (Section 4.14) dans Plan d'urbanisme de Montréal.

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

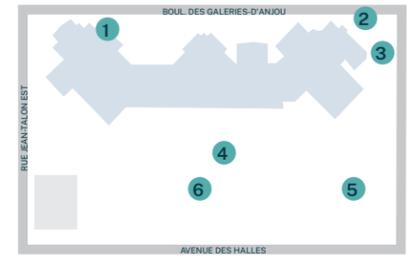
Planification et réglementation

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	

Le site et son contexte

Reportage photographique



1 INTERFACE AVEC LE BOUL. DES GALERIES-D'ANJOU



2 ENTRÉE DU ARCHAMBAULT - BOUL. DES GALERIES-D'ANJOU



3 TOUR DE BUREAUX AU SUD-EST - 750 BOUL. DES GALERIES-D'ANJOU



4 VUE VERS LE NORD, IMMEUBLE ÉQUIFAX ET PLACE CARILLON



5 INTERFACE RÉSIDENTIELLE AU SUD-OUEST

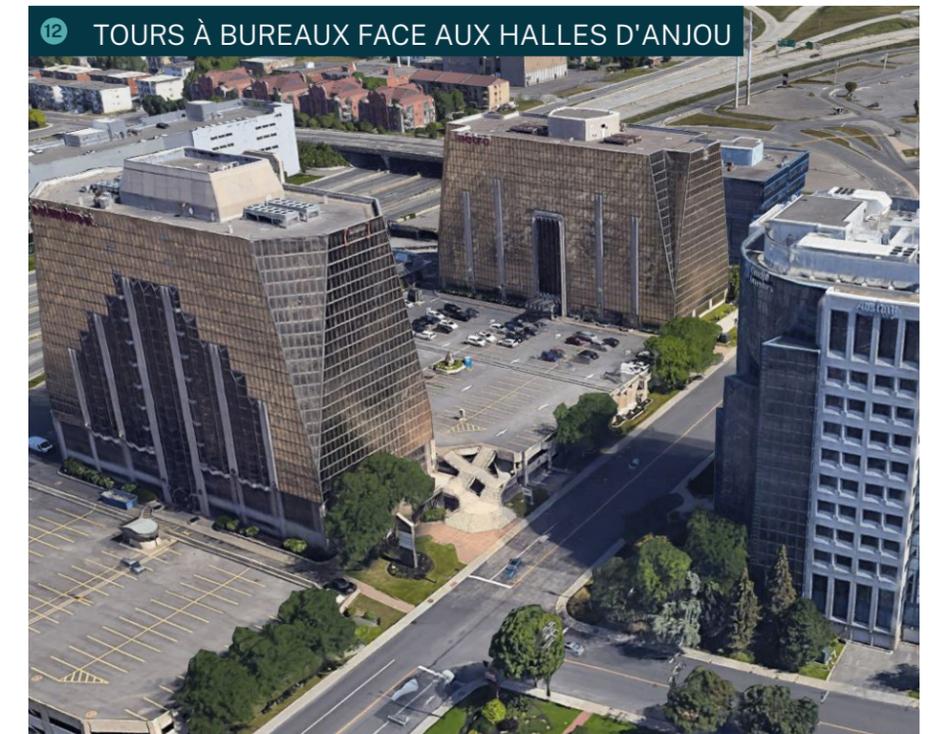
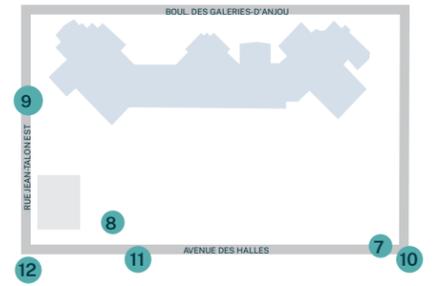


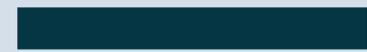
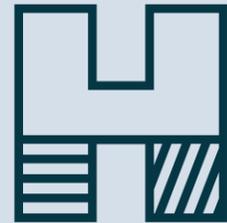
6 VUE VERS L'AVENUE DES HALLES



Le site et son contexte

Reportage photographique





*Concept
d'aménagement*

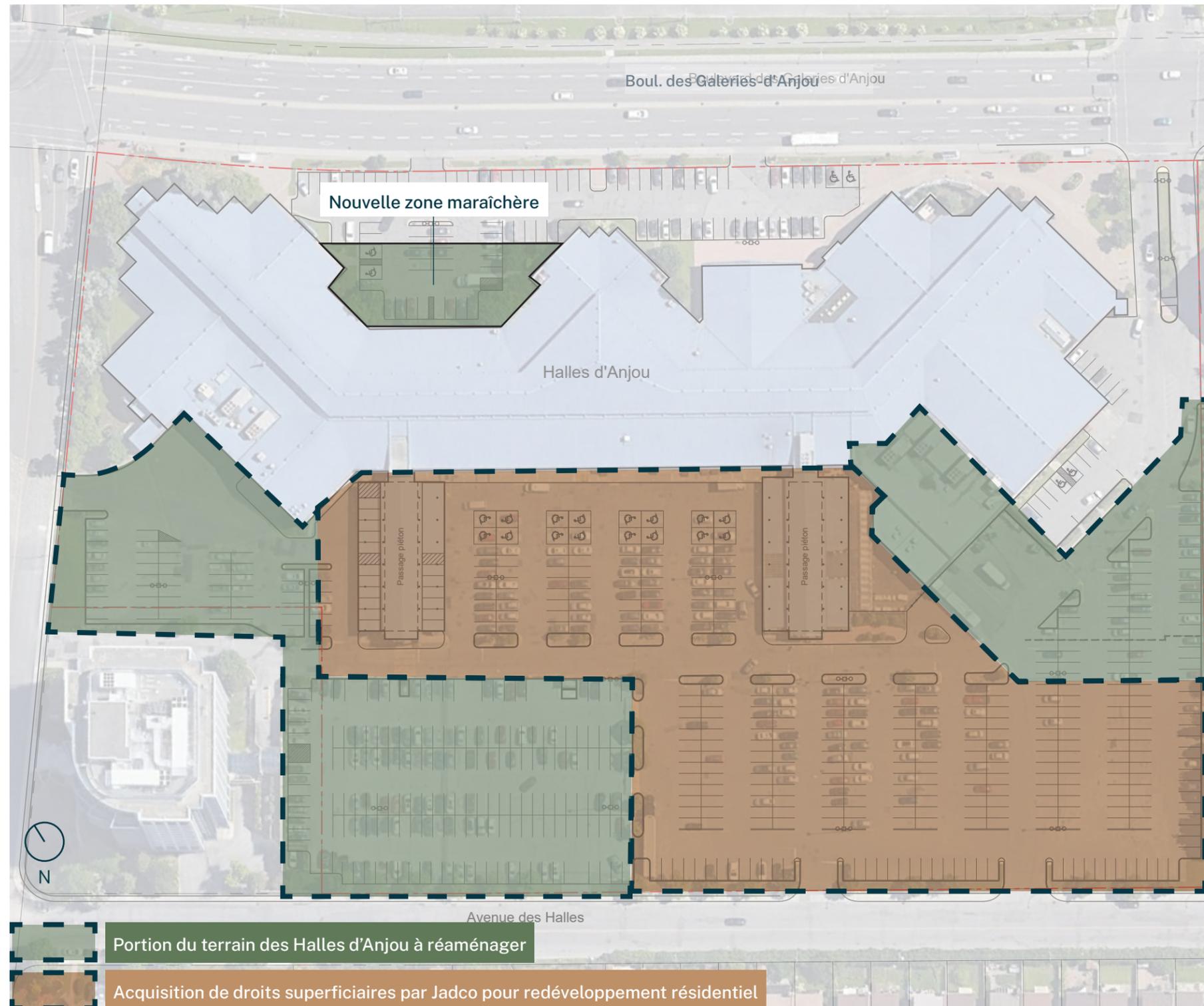
Concept d'aménagement

Un nouvel écosystème



Concept d'aménagement

Zone d'intervention



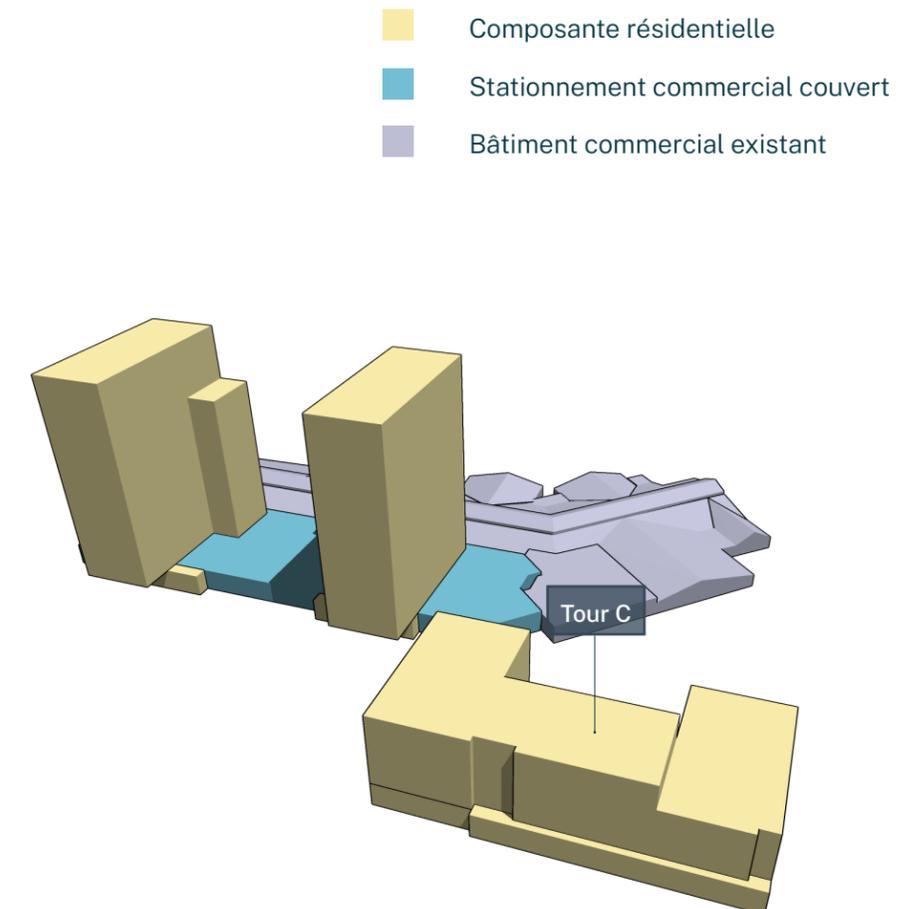
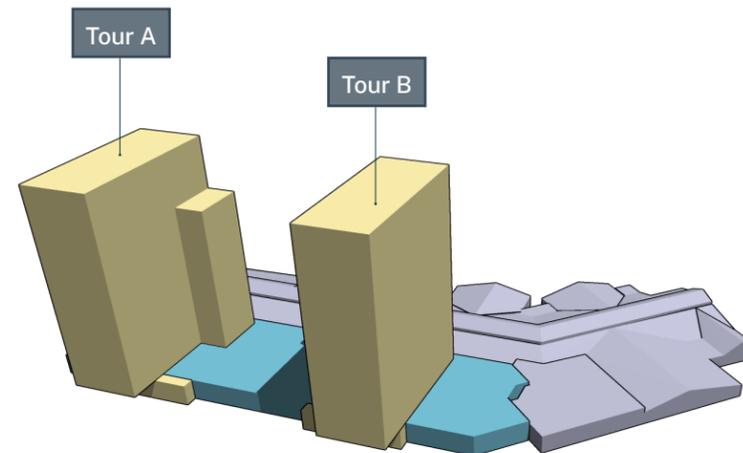
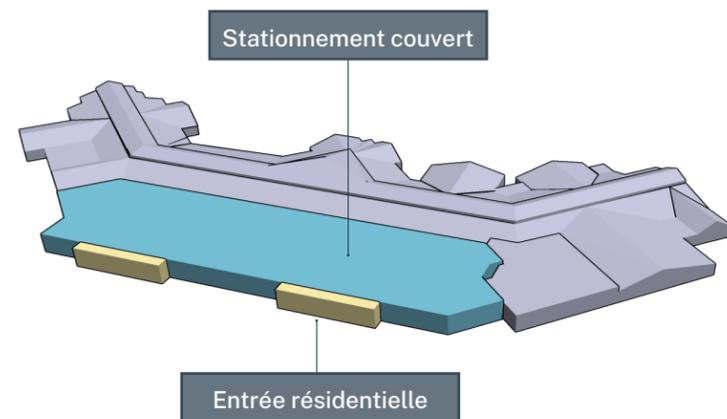
Le projet de redéveloppement des Halles d'Anjou a pour objectif d'ajouter une composante résidentielle sur le terrain tout en conservant le mail commercial. Ainsi, le projet proposé vise la portion arrière du terrain des Halles d'Anjou. Plus précisément, la Corporation Jadco deviendra propriétaire de la portion identifiée en beige sur le plan ci-joint (cadastre de copropriété et cadastre superficiaire). Cette portion du site comprend actuellement les marquises qui accueillent l'espace pour les maraîchers ainsi qu'une grande aire de stationnement en surface.

Afin d'assurer la fonctionnalité du site et une intégration adéquate entre les activités des Halles d'Anjou et de la nouvelle composante résidentielle, des travaux de réaménagement sont prévus dans certaines zones du terrain. Ces zones sont identifiées en vert sur le plan ci-joint. Bien que la Corporation Jadco ne soit pas propriétaire de ces portions du terrain, l'entreprise réalisera les travaux. Ces travaux visent notamment le réaménagement des aires de stationnement extérieures de la cour arrière et l'accès aux aires de livraison, et à bonifier l'aire de stationnement de surface située au-dessus du stationnement souterrain d'Équifax. De plus, la Corporation Jadco s'est entendue avec les Halles d'Anjou pour aménager un nouvel espace pour les maraîchers du côté du boulevard des Galeries-d'Anjou.

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.



- 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



Le projet vise l'ajout de bâtiments résidentiels locatifs et en copropriété accueillant 693 unités, réparties en trois tours.

Des toits végétalisés et aménagés seront aménagés sur le basilaire des tours A et B ainsi que sur le chalet urbain, contribuant au verdissement du secteur et à la lutte aux îlots de chaleur. Ces aménagements comprennent notamment une piscine et un chalet urbain et créent des espaces de qualité pour les résidents, contribuant à donner une image distinctive au projet et au secteur.

Un jardin accessible à tous sera aménagé en bordure de l'avenue des Halles, entre la tour C et les tours A et B. Cet espace verdoyant contribuera à rehausser la qualité paysagère du projet et offrira un lieu de repos aux résidents, aux utilisateurs des Halles d'Anjou, aux employés ainsi qu'à quiconque souhaitant en bénéficier.

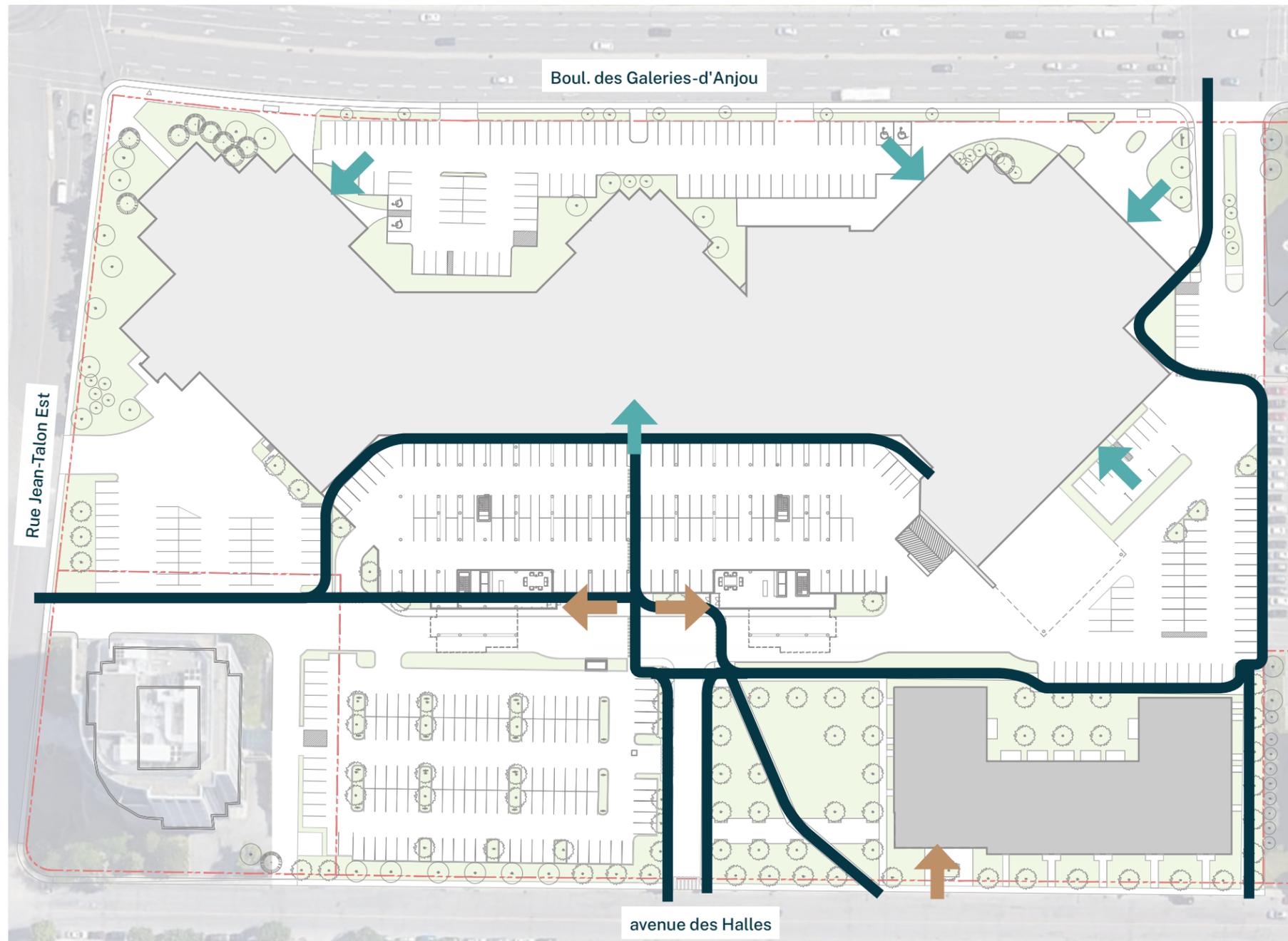
Il est à noter que l'aire de stationnement de surface existante est conservée au-dessus du stationnement souterrain d'Équifax puisque la capacité portante de la structure ne permet pas d'autres fonctions à cet endroit. Certains aménagements sont tout de même proposés pour améliorer les qualités paysagères.

Le projet a été conçu de manière à favoriser les déplacements actifs et à s'assurer d'avoir des déplacements sécuritaires pour chacun des modes de transport.

Le projet permet d'intensifier et de diversifier les activités sur le site et dans le secteur tout en réduisant les stationnements de surface et les îlots de chaleur. La densification du site permettra notamment d'assurer la pérennité des Halles d'Anjou et du secteur environnant par la venue d'une nouvelle clientèle de proximité.

Concept d'aménagement

Accessibilité au site - Piétons



— Lien piéton extérieur accessible à tous

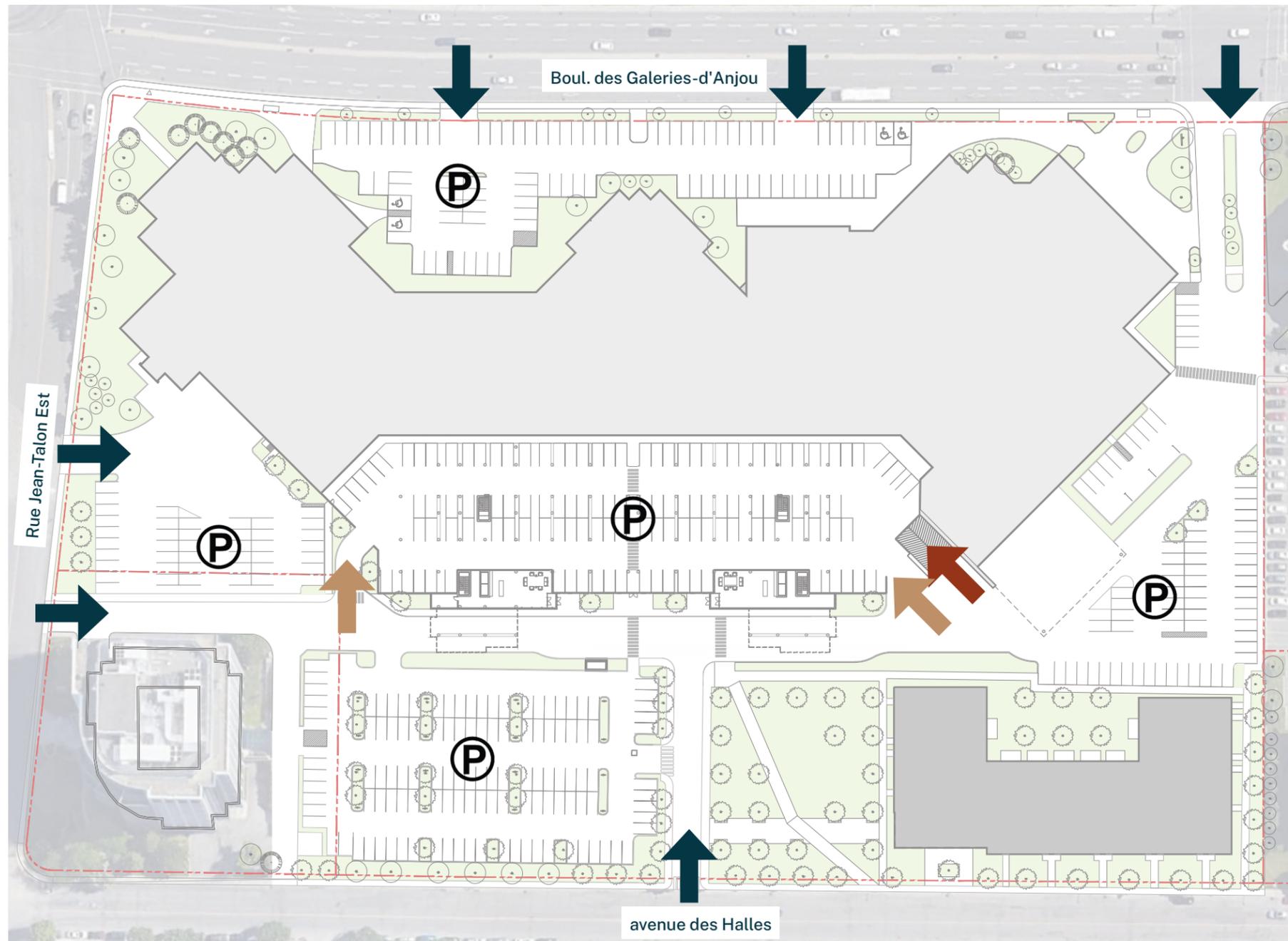
← Entrée usage commercial accessible à tous

→ Entrée privée usage résidentiel seulement

- De nombreux liens piétons sont ajoutés sur le site, notamment depuis l'avenue des Halles. Ces liens assurent la perméabilité du site et sécurisent les déplacements piétons;
- Un lien multifonctionnel est proposé à la limite sud-est du site pour relier directement l'avenue des Halles au boulevard des Galeries-d'Anjou;
- Une entrée vers les Halles d'Anjou est prévue depuis le stationnement couvert permettant de maintenir une entrée vers les Halles d'Anjou accessible depuis l'avenue des Halles.

Concept d'aménagement

Accessibilité au site - Automobilistes

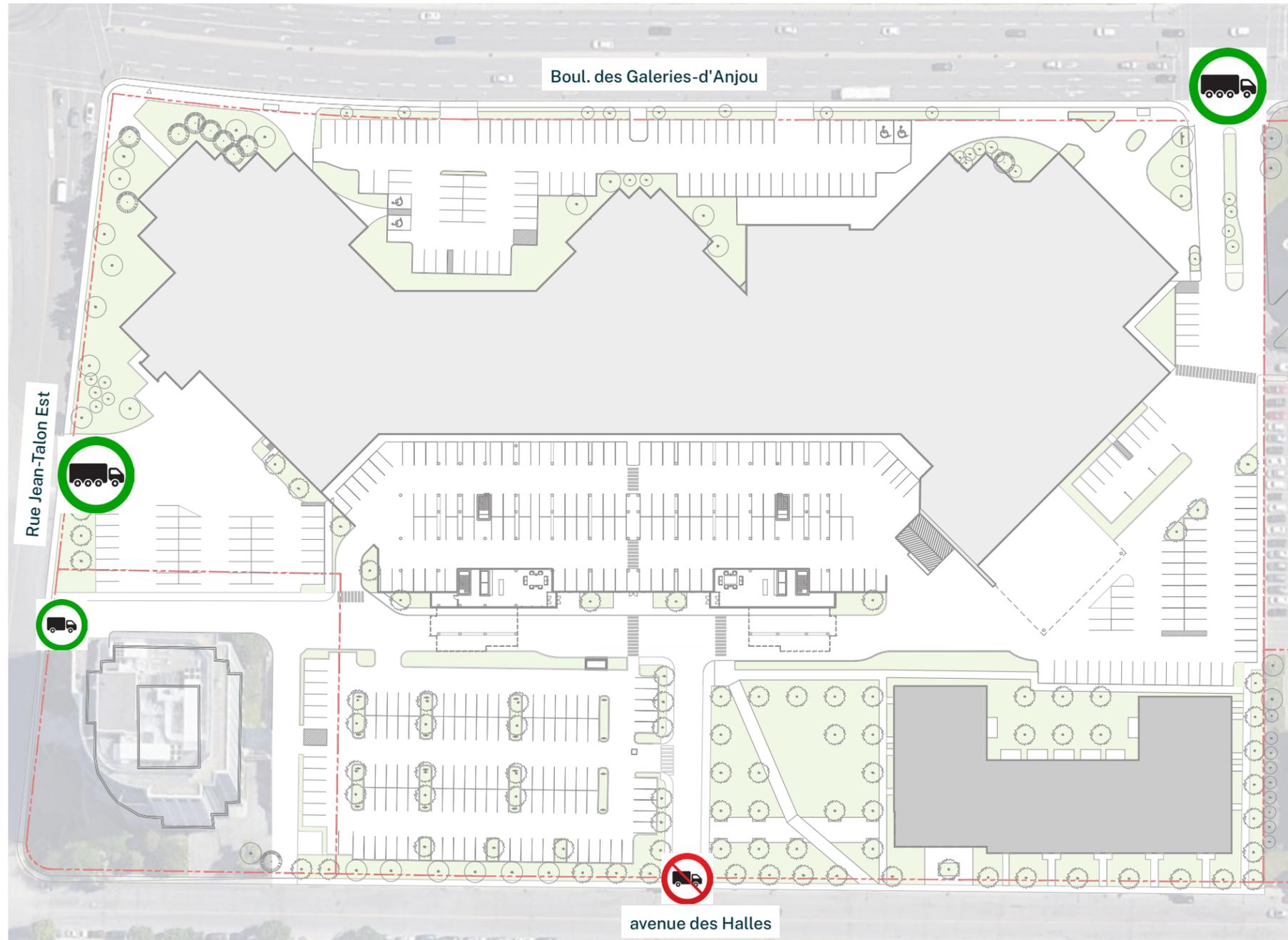


-  Accès stationnement résidentiel souterrain
-  Accès au site
-  Accès stationnement commercial couvert

- L'aire de stationnement souterraine des résidents sera accessible depuis un accès situé dans le basilaire des tours A et B. L'entrée au stationnement est accessible depuis l'avenue des Halles, la rue Jean-Talon Est et le boulevard des Galeries-d'Anjou;
- L'accès au stationnement couvert pour les Halles d'Anjou se fait uniquement par une entrée située entre l'aire de livraison et la tour A. Cet accès est accessible depuis l'ensemble des rues ceinturant le projet;
- Le stationnement étagé existant d'Équifax sera entièrement séparé du stationnement souterrain résidentiel;
- Les trois accès au site depuis l'avenue des Halles sont retirés, un seul accès est conservé. Cet accès donne sur une allée bordée d'arbres qui mène jusqu'aux tours A et B ainsi qu'aux stationnements;
- Les accès depuis la rue Jean-Talon Est sont conservés. L'accès le plus à l'est permet d'accéder à l'aire de livraison alors que celui plus à l'ouest permet d'accéder au stationnement d'Équifax et au reste du site;
- Un plan de gestion du déneigement sera mis en place pour éviter les problématiques.

Concept d'aménagement

Accessibilité au site - Livraison



- Une entrée indépendante est proposée pour l'aire de livraison depuis la rue Jean-Talon Est. Ces quais de livraison sont intérieurs, limitant les potentielles nuisances ;
- Seuls de petits camions de livraison pourront circuler au rez-de-chaussée du stationnement couvert par une allée de circulation longeant le mur des Halles d'Anjou afin de desservir les commerces qui s'y trouvent ;
- L'aire de livraison située à proximité du magasin Archambault sera couverte afin de réduire les nuisances y étant associées ;
- L'aire de livraison située à l'est du site sera accessible par le boulevard des Galeries-d'Anjou uniquement.



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



Petits camions seulement



Aucune livraison

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



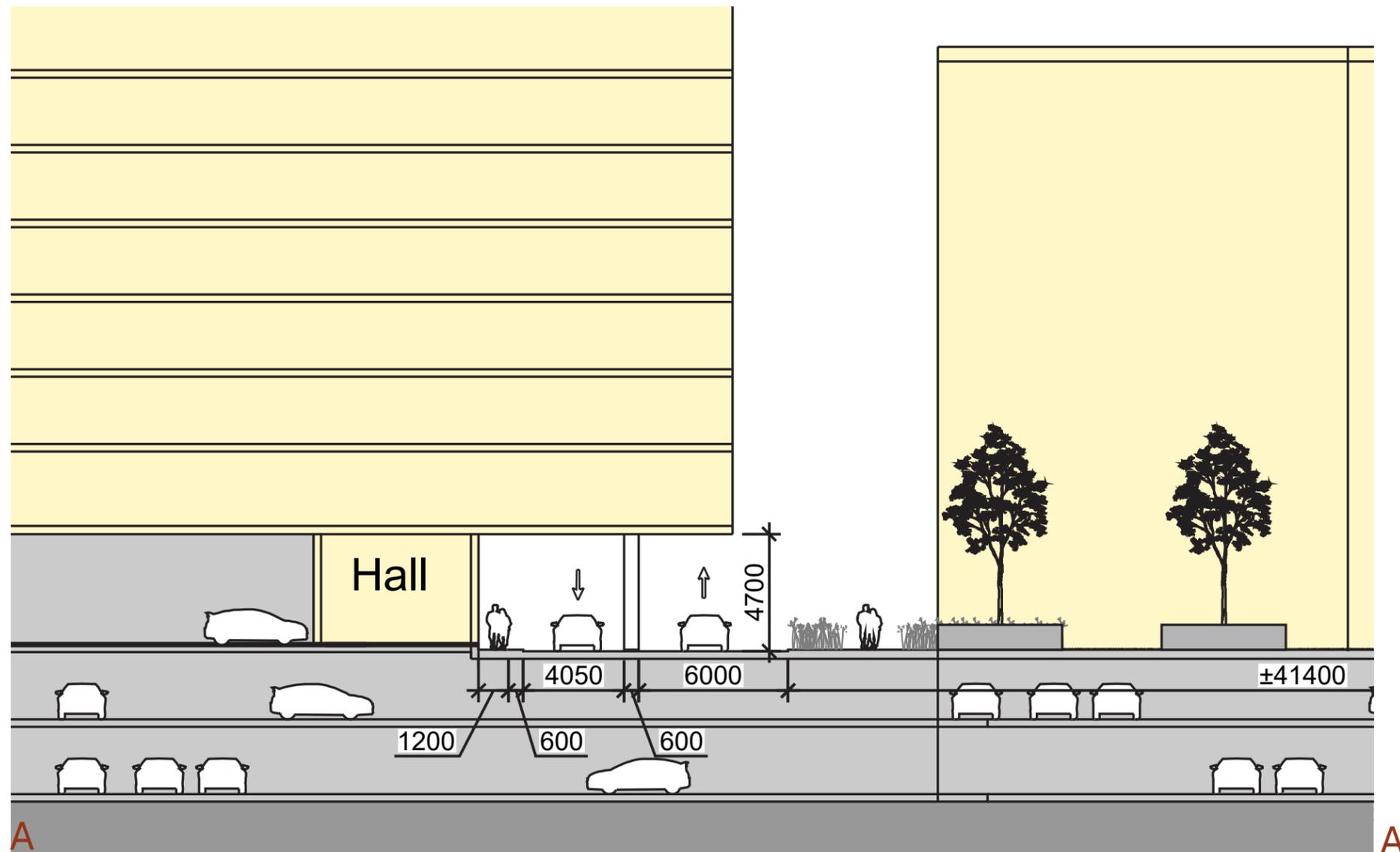
- L'implantation des tours A et B, au centre de la propriété, réduit la perception de hauteur de ces dernières ;
- Le zonage actuel autorise des bâtiments de 20 étages pour des usages bureaux. Au niveau architectural, la hauteur type d'un étage résidentiel est moindre que celui d'un usage bureau. Par conséquent, les tours proposées sont de moindre hauteur qu'une tour de bureaux ayant le même nombre d'étages ;
- Ainsi, depuis les rues environnantes les tours A et B du projet ne sont pas perçues comme étant plus hautes que les tours de bureaux adjacentes au site et s'intègrent harmonieusement dans le paysage urbain ;
- L'implantation de deux tours résidentielles de 19 étages sur un basilaire d'un étage contribue, tel que souhaité dans les documents de planification de l'arrondissement, à densifier et diversifier les usages du secteur.

Concept d'aménagement

Accès tours A et B

L'accès aux tours A et B s'effectue via des portes-à-faux créant ainsi un parvis / seuil protégé d'une hauteur de six mètres (équivalent à deux étages). Ce geste architectural permet la circulation véhiculaire et la connexion du projet avec les rues ceinturant le projet. Les colonnes du porte-à-faux, situées au centre de la voie de circulation, permettent l'aménagement de deux voies de circulation de minimum 4,5 m chacune.

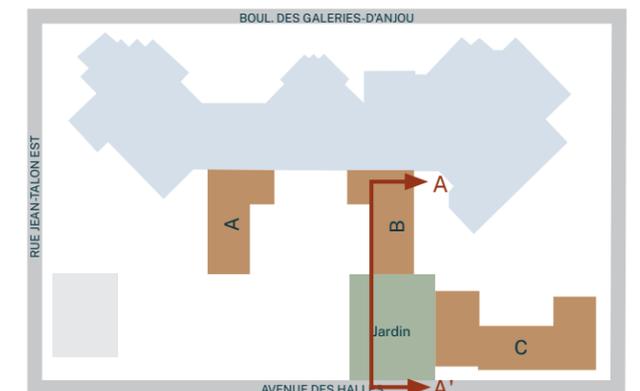
Coupe A-A'



RÉFÉRENCE DE PORTE-À-FAUX

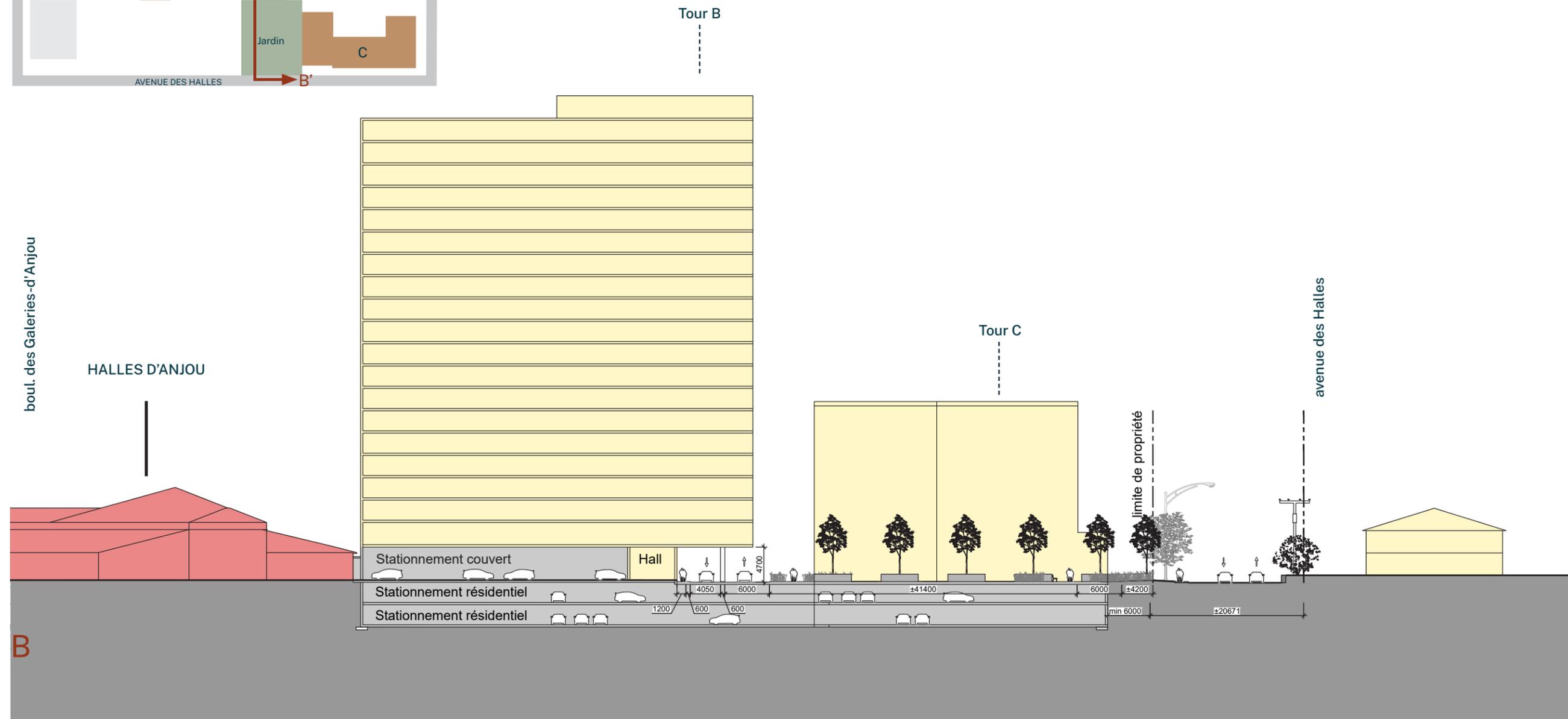
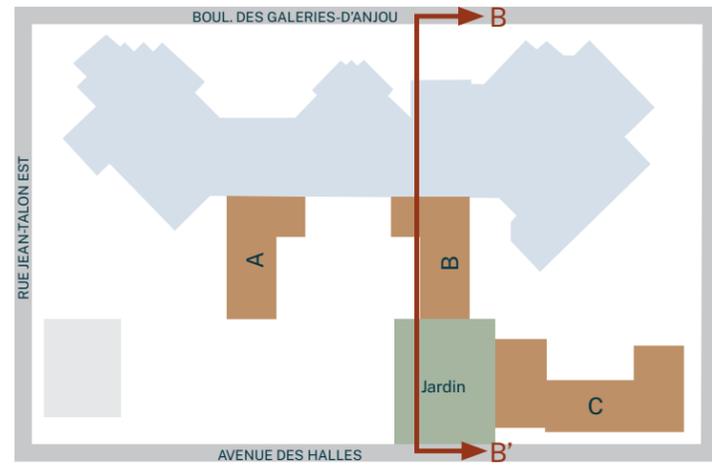


PORTE-À-FAUX À DOUBLE SENS



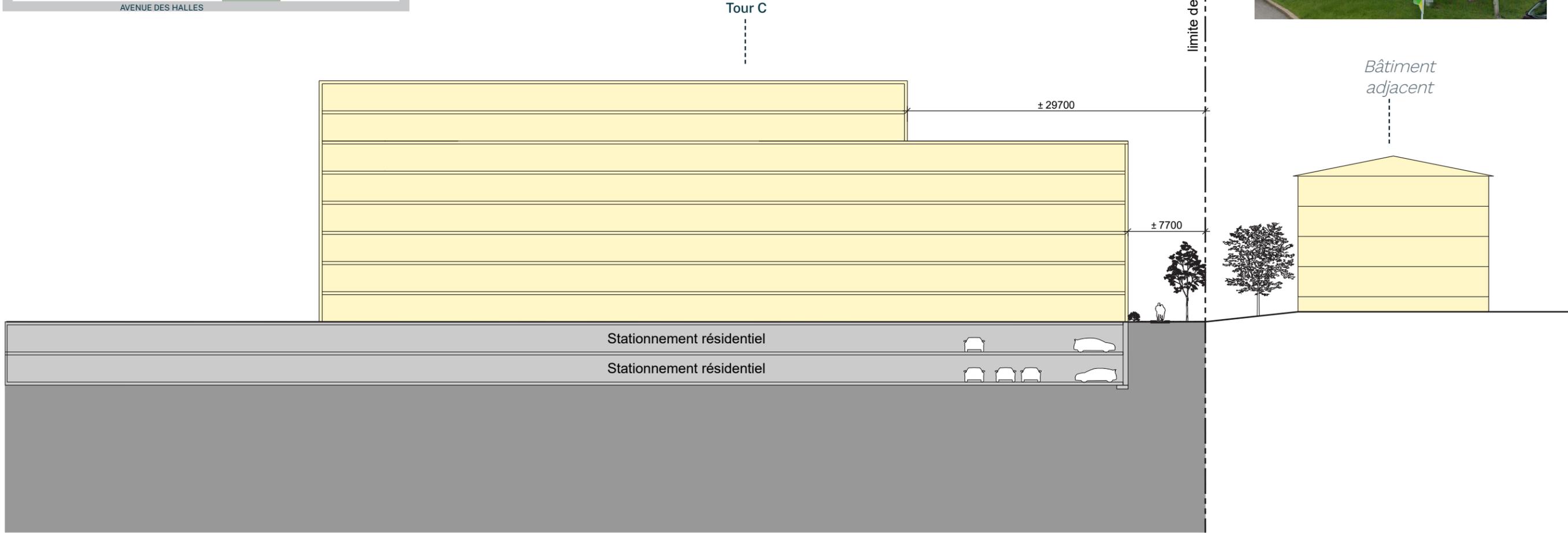
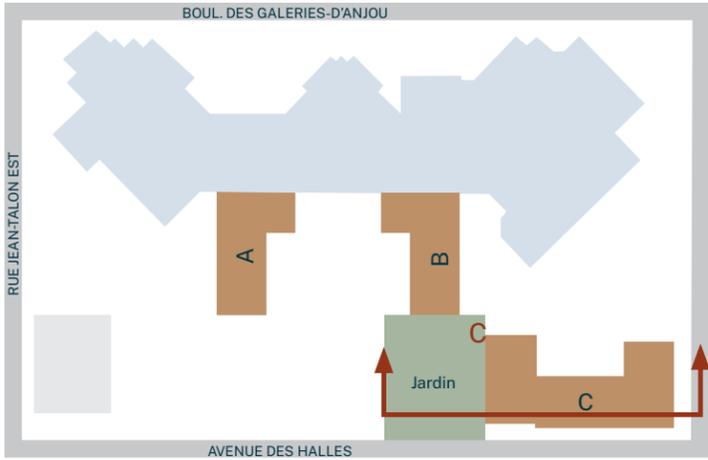
Concept d'aménagement

Coupe B-B'



Concept d'aménagement

Coupe C-C'



C

Échelle : 1:500
0 5 10 20 30m

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.

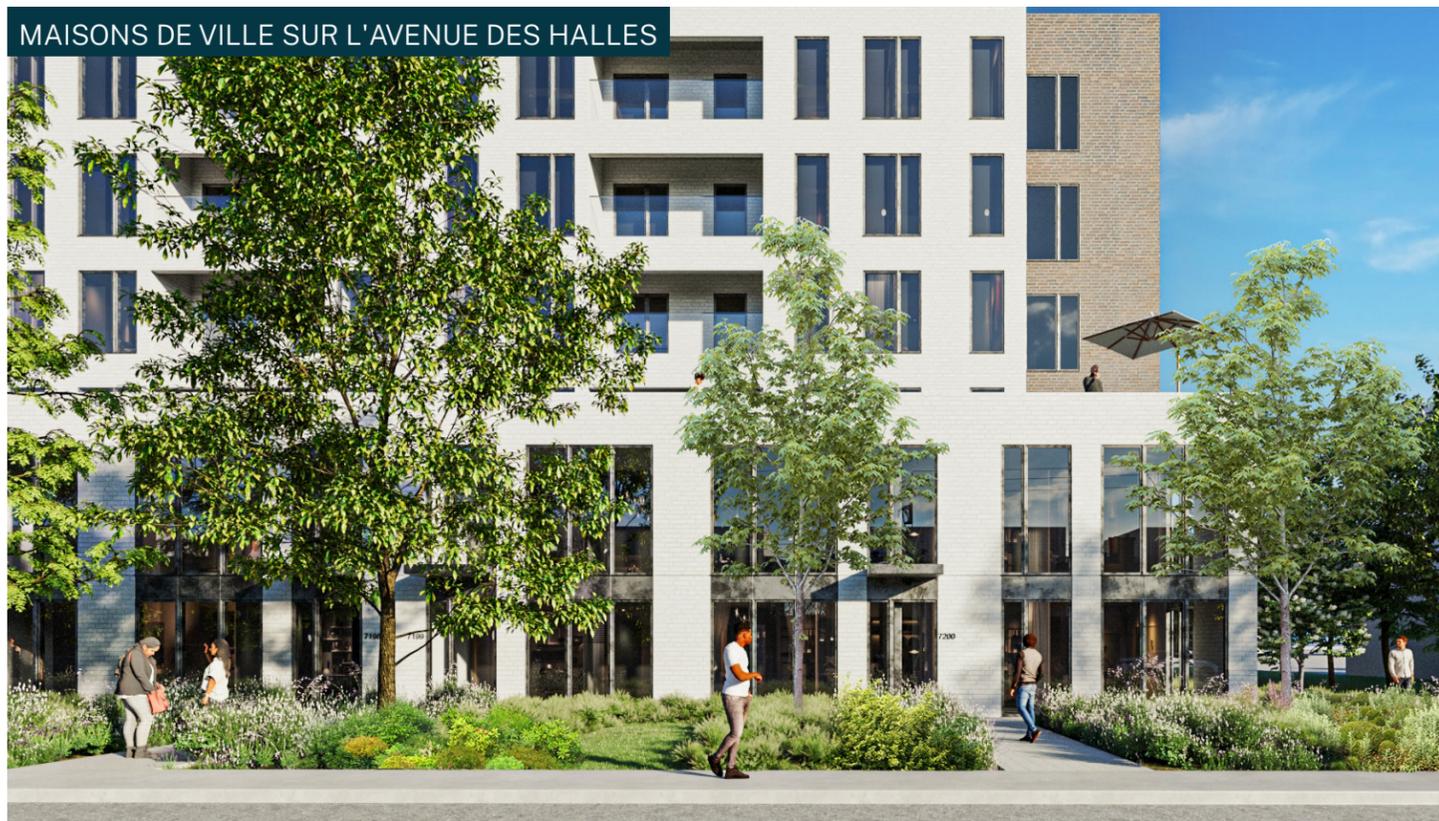
Concept d'aménagement

Tour C

INTERFACE AVEC LES BÂTIMENTS EXISTANTS ADJACENTS



MAISONS DE VILLE SUR L'AVENUE DES HALLES



VUE ARRIÈRE



Concept d'aménagement

Perspective d'ensemble



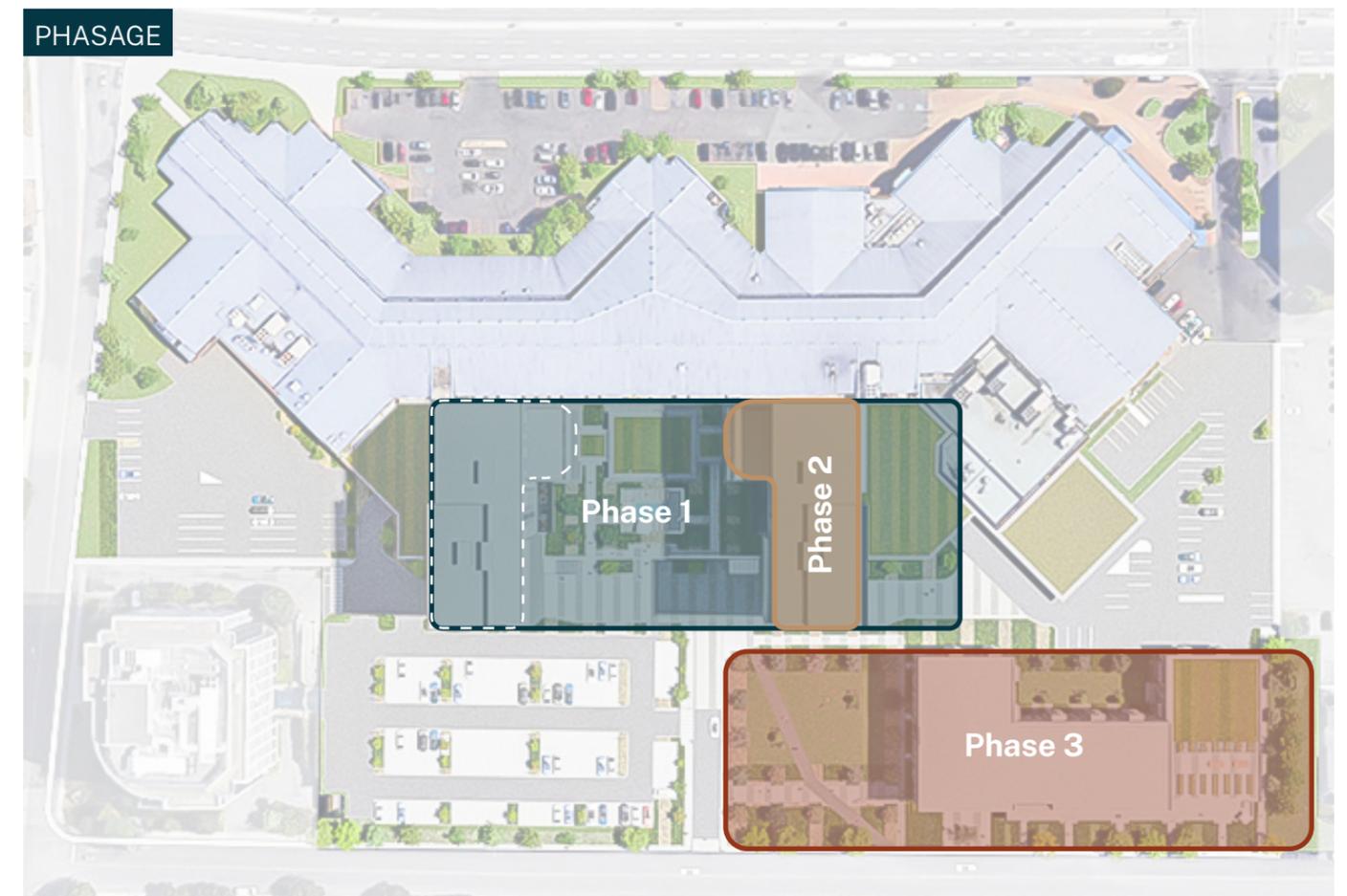
Concept d'aménagement

Typologies et phasage

Le projet proposé permettra d'ajouter 713 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 abordables ainsi que des unités familiales. 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.

	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	18 (10%) + 26 (résiduel tours A et B)	76 cases (0,5 case / logement)
Total	693	72	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.



Concept d'aménagement

Composition architecturale et matérialité

Les projets de la Corporation Jadco construits au cours des dernières années dans l'arrondissement Saint-Laurent et la Ville de Laval sont d'une grande qualité architecturale. Les matériaux retenus et leur combinaison démontrent un souci de durabilité et de sobriété. Il en sera de même pour le projet des Halles d'Anjou. Le choix de la brique comme matériau principal en témoigne, tout comme la généreuse fenestration.

Les tours A et B et la tour C offriront certaines similarités pour être en cohérence entre elles tout en ayant des éléments distinctifs.

La cohérence chromatique observée dans les bâtiments résidentiels du voisinage est considérée. Les couleurs proposées forment une chromatique du gris greige vers le brun gris plus foncé. Ce jeu de couleurs accentue les jeux de volumétries.

Le matériau accent métallique dans la même chromatique que la brique apporte un jeu de textures.



Équinoxe Daniel-Johnson - Réalisation Jadco



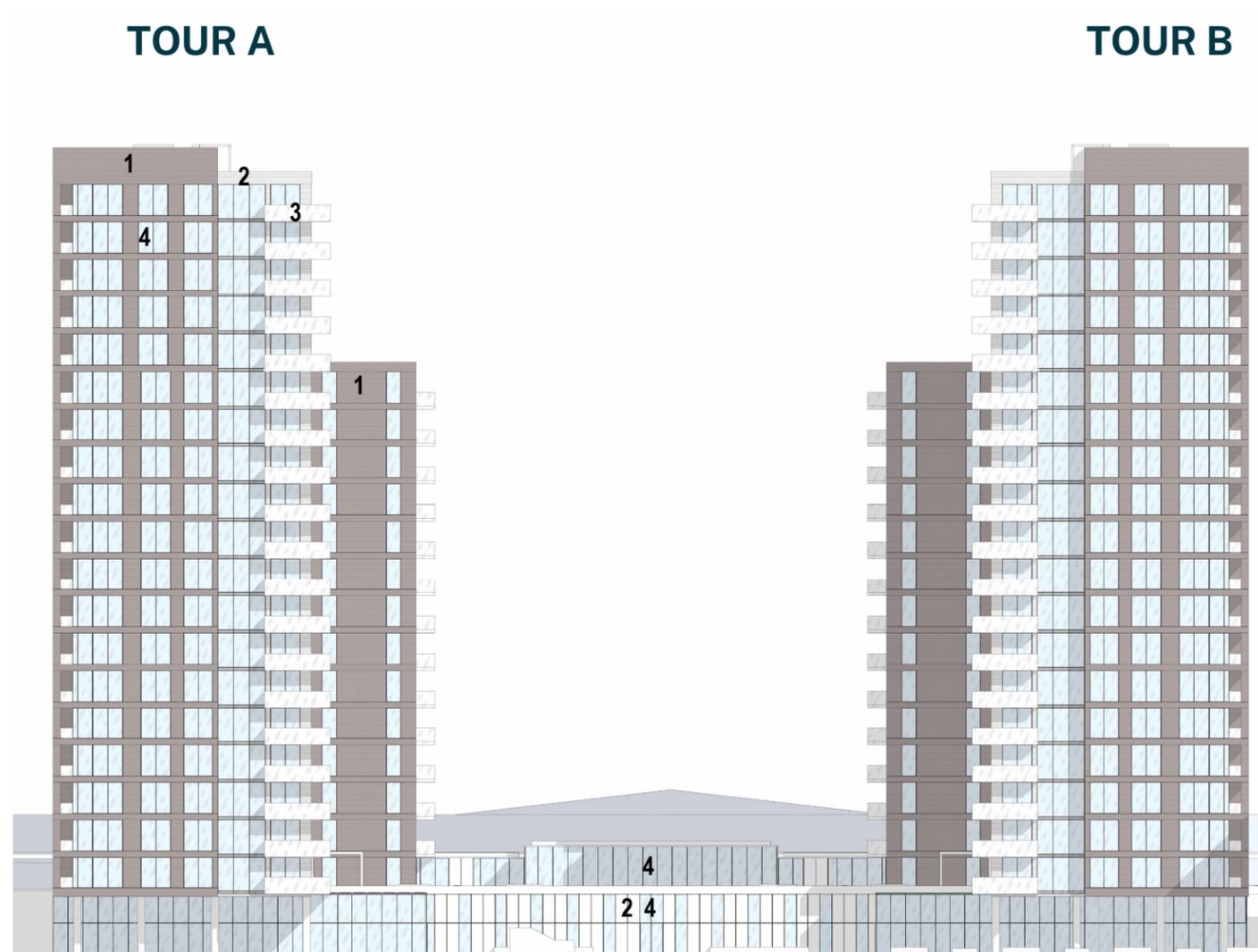
Monarc Condo - Réalisation Jadco



Équinoxe Lévesque - Réalisation Jadco

Concept d'aménagement

Composition architecturale et matérialité



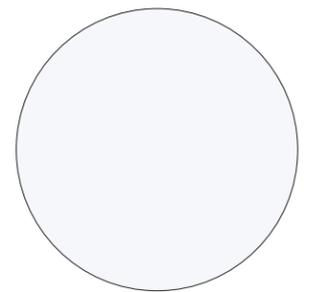
01 Brique gris-brun



02 Brique greige



03 Verre dépoli



04 Verre transparent

TOUR C



Concept d'aménagement

Mesures de mitigation

Afin d'assurer une cohabitation harmonieuse entre l'usage résidentiel du site et les activités commerciales des Halles d'Anjou, plusieurs mesures de mitigation sont intégrées au projet.

Ces interventions sont les suivantes :

- L'ajout d'un toit végétalisé au-dessus de l'aire de chargement située du côté sud-est du site permet de masquer l'aire de chargement depuis les unités résidentielles et de réduire les nuisances sonores;
- Le positionnement du chalet urbain sur le toit du basilaire permet de créer une zone tampon entre le toit-terrasse et le toit du bâtiment des Halles d'Anjou ainsi que de masquer les équipements mécaniques qui y seraient visibles. De plus, le chalet urbain permet de créer de l'intimité et de réduire les inconforts pouvant être reliés au vent;
- L'utilisation d'un pavé, la présence des colonnes au centre de la voie de circulation et le rétrécissement de la voie de circulation devant les tours A et B sont des mesures qui permettent de réduire la vitesse des automobilistes et qui favorisent la sécurité des piétons;
- L'aire de chargement située du côté de la rue Jean-Talon Est est séparée des autres aires de stationnement et des voies de circulation. Cet aménagement permet de séparer la circulation des camions des circulations véhiculaires et piétonnes, favorisant des déplacements sécuritaires.



Concept d'aménagement

Paysage

Inspiration



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.



Concept d'aménagement

Paysage - Aménagement au sol



Le projet propose un aménagement au niveau du trottoir de l'avenue des Halles, ce qui permet une meilleure perméabilité visuelle du complexe, augmentant ainsi l'animation du secteur et enrichissant son verdissement et sa qualité paysagère. Le projet permet de doubler les espaces verts au sol qui passeront de 7,8 % (situation actuelle) à 15,6 % (situation proposée). De plus, le redéveloppement du site permettra d'augmenter le nombre d'arbres à 136.

Un jardin, ouvert à tous, est aménagé au centre du projet afin d'agrémenter le milieu de vie des nouveaux résidents du secteur.

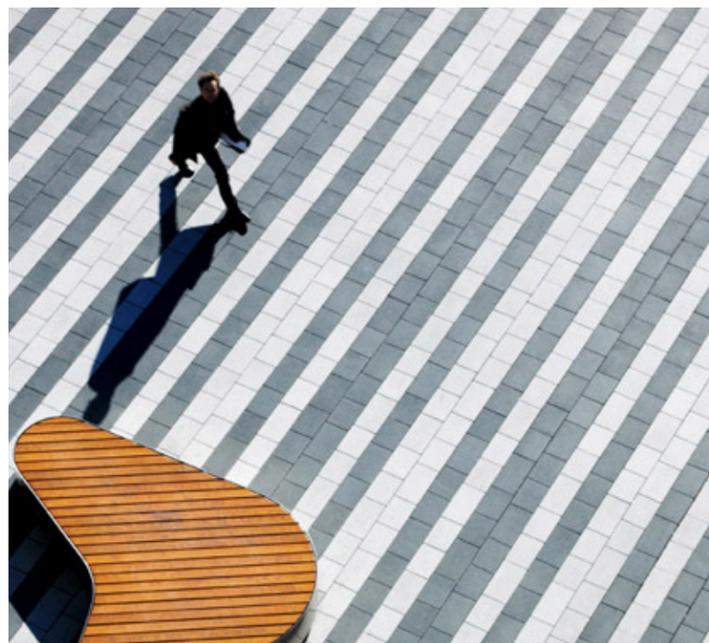
Au centre du jardin, un espace ouvert et gazonné permet des activités libres. Un sentier en diagonale le traverse pour relier l'avenue des Halles au bâtiment des Halles d'Anjou. Un second sentier ceinture en partie le parc pour encourager la déambulation des piétons.

À cause du stationnement souterrain d'Équifax, l'aire de stationnement de surface située au-dessus du stationnement souterrain doit être maintenue. Des bonifications y sont proposées afin de contribuer à la lutte aux îlots de chaleur. Un revêtement de sol ayant un IRS d'au minimum 29 sera utilisé pour les cases de stationnement et des îlots de verdure ainsi que des arbres sont ajoutés là où la structure le permet. Ces aménagements, combinés aux toits verts et au jardin, permettent d'augmenter considérablement les espaces verts sur le site et contribuent à la lutte aux îlots de chaleur.

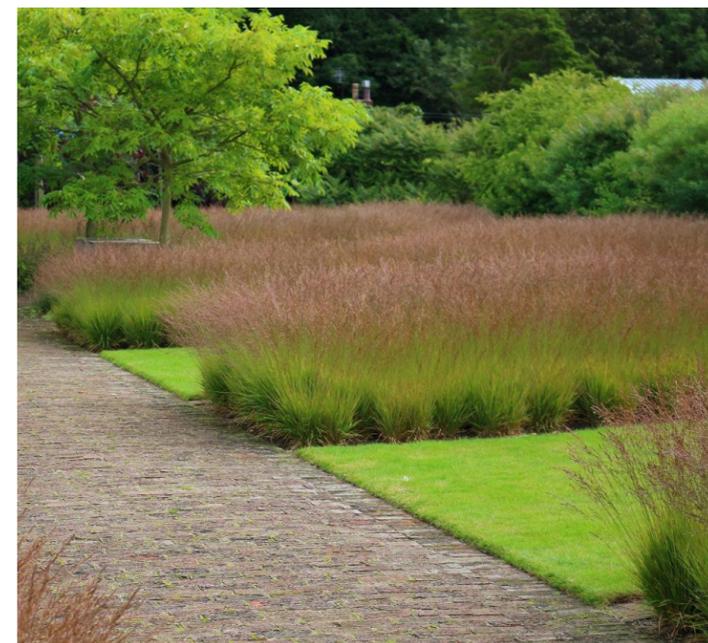
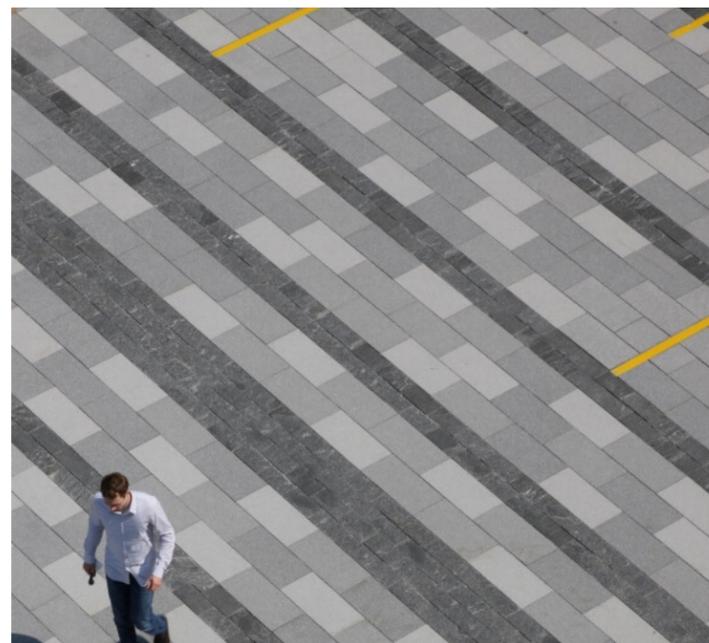
Concept d'aménagement

Paysage - Aménagement au sol

Précédents



JEU DE COULEURS DANS LE PAVÉ DE BÉTON



ALTERNANCE DE VIVACES ET GAZON EN BANDES



BRIS DE LA LINÉARITÉ DES BANDES PAR LE CERCLE



ALIGNEMENT D'ARBRES EN BACS



AIRE GAZONNÉE POUR LE LIBRE JEU

Concept d'aménagement

Paysage - Jardin accessible à tous



Concept d'aménagement

Paysage - Aménagement des toits

Aménagement du toit du basilaire

- Les trames agricoles se poursuivent pour les aménagements aux toits. Ces espaces sont dédiés aux résidents. La partie centrale est occupée par une piscine, entourée d'un sentier avec bancs et d'une plantation de vivaces et d'arbres. On y retrouve aussi une zone de détente et de contemplation qui permet d'observer les vues vers le stade olympique, le massif du centre-ville et le mont Royal ;
- Un chalet urbain est ajouté sur le toit du basilaire. Le positionnement du chalet urbain permet de réduire les vues vers les toits des Halles d'Anjou et de favoriser l'intimité des utilisateurs ;
- Sur le toit de ce chalet, des aménagements de sédums sont également prévus afin de contribuer à la lutte aux îlots de chaleur.

Aménagement du toit du Tour C

Les trames agricoles se poursuivent également pour les aménagements aux toits de ce bâtiment. On y retrouve un jeu de couleurs de sédums qui permettent de verdir davantage l'espace. La partie nord-ouest du toit est occupée par des espaces potagers et de longues tables permettant de créer des lieux de rencontres et de détente pour les résidents.



Concept d'aménagement

Paysage - Aménagement des toits



Concept d'aménagement

Paysage - Aménagement des toits

Précédents



PERGOLA CEINTURANT LE SENTIER PIÉTON



TOIT VERT - ALTERNANCE DE VÉGÉTAUX EN BANDES



CUISINE EXTÉRIEURE COUVERTE



PISCINE



ESPACE DE DÉTENTE

Concept d'aménagement

Paysage - Palette végétale du rez-de-chaussée

Arbres feuillus



Acer x freemanii
'Autumn blaze'
Acer x freemanii



Amélanchier
canadensis



Betula utilis var.
'Jacquemontii'



Celtis occidentalis



Corylus columna



Gleditsia triacanthos
var. inermis 'Skyline'



Ostrya virginiana



Pyrus calleryana
'Chanticleer'



Quercus Rubra

Arbustes feuillus



Syringa reticulata
'ivory silk'



Physocarpus
opulifolius 'Lemon
Candy'



Spiraea Nipponica
'snowmound'



Juniperus Chinensis
'mint julwep'

Graminées



Calamagrostis
Acutiflora 'Karl
foerster'



Sesleria automnalis



Deschampsia
cespitosa



Helictotrichon
sempervirens

Concept d'aménagement

Paysage - Palette végétale du rez-de-chaussée

Vivaces



Echinacea purpurea
'Alba'



Hemerocallis 'Joan Senior'



Iris sibirica
'Rimouski'



Leucanthemum x superbum
'Becky'



Liatris spicata
'Floristan White'



Nepeta faassenii
'Walker's Low'



Perovskia atriplicifolia

Concept d'aménagement

Paysage - Palette végétale du toit

Graminées



Deschampsia
cespitosa



Helictotrichon
sempervirens



Baptisia
sphaerocarpa



Echinacea purpurea
'Alba'



Hemerocallis 'Joan
Senior'



Iris sibirica
'Rimouski'



Leucanthemum x
superbum 'Becky'



Liatris spicata
'Floristan White'



Perovskia
atriplicifolia



Sedum
ellacombianum
Stonecrop



Sedum
glaucophyllum



Sedum rupestre
'Angelina'



Sedum acre
'Oktoberfest'



Sedum takesimense
'Golden Carpet'

Concept d'aménagement

Paysage - Palette de matériaux

Surface de pavé proposée pour les allées de circulation piétonnes et véhiculaires

Compagnie : Techo-Bloc
Modèle : Industria
Dimension : 300 x 150 mm
Couleur : Noir onyx et gris calcaire
Fini : Lisse



Dalle proposée pour l'allée de circulation piétonne du parc

Compagnie : Techo-Bloc
Modèle : Boréalis
Dimension : 254 x 762 mm
Couleur : Pin cendré
Texture : Bois klean-bloc



Dalle proposée pour le toit-terrasse

Compagnie : Techo-Bloc
Modèle : Industria
Dimension : 600 x 600 mm
Couleur : Gris calcaire et noir onyx
Fini : Lisse



Concept d'aménagement

Paysage - Palette de mobilier

Table proposée

Compagnie : Equiparc
Modèle : EP 2930
Type de recouvrement : IPE
Structure : Silver métallique



Support à vélos proposé (5 places)

Compagnie : Equiparc
Modèle : EP 5930-MOD
Couleur : Silver métallique



Banc proposé

Compagnie : Equiparc
Modèle : EP 1930
Type de recouvrement : IPE
Structure : Silver métallique



Bac de plantation proposé

Compagnie : UrbanPot
Modèle : Sur mesure
Dimension : Voir plan
Couleur : RAL à venir





*Atteinte des
objectifs du
Plan urbanisme*

Atteinte des objectifs du Plan urbanisme

Réponses aux orientations et balises d'aménagement

Les Halles d'Anjou se situent à l'intérieur d'un secteur d'activités diversifiées à dominance économique du Plan d'urbanisme de Montréal. Cette catégorie d'affectation du sol permet l'intégration d'un usage résidentiel uniquement aux conditions que ledit usage soit situé à proximité du réseau de transport collectif et qu'il soit compatible à son milieu d'insertion.

En plus d'être adapté à son environnement singulier, le projet de redéveloppement des Halles d'Anjou présente une plus-value pour celui-ci. Pour assurer une intégration harmonieuse du projet avec l'évolution de son milieu d'accueil, le concept d'aménagement a été élaboré en intégrant les orientations de la Planification détaillée - Galeries-d'Anjou- Jean-Talon Est tout en respectant les objectifs et les balises d'aménagement issus de la Vision préliminaire de mise en valeur du territoire élaborée par la Ville de Montréal pour le projet de prolongement de la ligne bleue. Les tableaux qui suivent présentent comment les balises d'aménagement de ces deux documents ont été intégrées au projet.

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

Orientation	Balise d'aménagement	Réponse
Le prolongement de la ligne de métro, vecteur de renouveau urbain du secteur	Requalifier les grandes propriétés commerciales sous-utilisées en nouveaux quartiers complets, distinctifs et de grande qualité architecturale.	<ul style="list-style-type: none">- Le projet contribuera à façonner la nouvelle image urbaine du secteur en transformant un stationnement de surface en milieu de vie;- La volumétrie du projet est dynamisée par la modulation des façades et des hauteurs qui mettent en valeur l'avenue des Halles et assurent l'intégration du projet au cadre bâti environnant;- L'implantation des tours en retrait des rues adjacentes réduit la perception de hauteur de ces dernières, assurant leur intégration au milieu;- Le projet crée une opportunité de rénovation des espaces intérieurs et extérieurs des Halles d'Anjou afin de les rendre plus conviviaux.
	Consolider le tissu urbain sur les sites sous-utilisés en y densifiant et diversifiant les activités urbaines.	<ul style="list-style-type: none">- Le site visé par le projet est actuellement sous-utilisé. On y trouve un vaste stationnement extérieur dédié aux Halles d'Anjou, contribuant à la création d'îlots de chaleur;- Le développement de cette portion sous-utilisée du terrain des Halles d'Anjou pour y construire un projet résidentiel diversifiera et intensifiera l'activité urbaine du secteur;- Le projet comprend une multiplicité et une mixité de logements répondant aux besoins d'une variété de ménages. De cette manière, le projet attirera une clientèle élargie et diversifiée, assurant la pérennité du site.

Atteinte des objectifs du Plan urbanisme

Réponses aux orientations et balises d'aménagement

Orientation	Balise d'aménagement	Réponse
Une mobilité collective et active repensée	Aménager de nouveaux liens cyclables donnant accès aux stations par des parcours directs depuis les quartiers limitrophes, les établissements et les équipements publics.	<ul style="list-style-type: none"> - Le site visé par le projet se trouve à l'intérieur de l'aire TOD de la future station de métro Anjou de la ligne bleue; - Le projet se situe à proximité de la piste cyclable des Galeries-d'Anjou et de plusieurs espaces commerciaux, écoles, bibliothèque ainsi qu'un centre communautaire qui se trouvent à distance de marche du site (moins de 20 min); - Le projet prévoit l'aménagement d'un jardin à même le site ainsi que des aménagements pour les résidents sur les toits. De plus, plusieurs parcs et espaces verts se situent à distance de marche du site; - À l'heure actuelle, le secteur n'offre pas un environnement urbain agréable et propice pour les déplacements actifs. La réalisation de ce projet contribuera à la transformation du secteur dans une logique d'un réel pôle de mobilité améliorant et favorisant les déplacements actifs.
	Assurer une perméabilité cyclable et piétonne entre les stations et les milieux environnants en évitant la création de barrières physiques.	<ul style="list-style-type: none"> - La construction de maisons de ville au rez-de-chaussée de la tour C, le long de l'avenue des Halles permettra d'encadrer la rue et favoriser l'échelle du piéton; - Cet encadrement à échelle humaine crée un environnement urbain confortable, attrayant et sécuritaire pour les déplacements piétonniers; - L'aménagement de parcours actifs depuis l'avenue des Halles et de la rue Jean-Talon Est vers les Halles d'Anjou et vers le boulevard des Galeries-d'Anjou assurent la perméabilité du site et sécurisent les déplacements; - Le projet de redéveloppement du site sera une occasion de revoir l'aménagement des stationnements dans un objectif de faciliter et d'encourager les déplacements actifs vers et à travers le site.
Limiter l'empreinte écologique	Augmenter le couvert végétal des grands sites à requalifier, des sites à consolider ainsi que sur le domaine public.	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet permettra le verdissement du site, tant au sol que sur les toits, contribuant à la réduction des îlots de chaleur et à la qualité du milieu de vie; - Le projet prévoit l'aménagement d'un jardin augmentant significativement les espaces verts au sol sur le site.
	Assurer une gestion écologique des eaux de ruissellement dans toutes les interventions visant le secteur.	<ul style="list-style-type: none"> - Une stratégie de récupération des eaux de pluie pour l'entretien du site sera mise en place; - Le retrait d'une grande partie des stationnements extérieurs permettra de verdir le site et de favoriser une gestion écologique des eaux de pluie.

Atteinte des objectifs du Plan urbanisme

Réponses aux orientations et balises d'aménagement

Planification détaillée du secteur Galeries-d'Anjou – Jean-Talon Est, Plan d'urbanisme de Montréal, chapitre d'arrondissement d'Anjou

Orientation	Balise d'aménagement	Réponse
<p>Le prolongement de la ligne de métro, vecteur de renouveau urbain du secteur</p>	<p>Favoriser la consolidation du secteur grâce à l'intensification et à la diversification des activités (...) afin de créer un milieu dynamique et animé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En introduisant un bon nombre de logements sur le site, ce projet augmentera la mixité de fonctions du secteur et contribuera alors à la conception d'un milieu de vie complet et dynamique; - Le projet viendra augmenter la fréquentation du secteur par une nouvelle clientèle provenant des nouvelles habitations.
	<p>Privilégier la construction de stationnements intérieurs en remplacement des stationnements extérieurs afin de libérer des sites à construire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de ce projet réduira considérablement le nombre de cases de stationnement extérieurs présentes sur le site; - Le projet contribuera alors à la réduction des ilots de chaleur du secteur grâce au verdissement (au sol et sur les toits); - Le stationnement desservant le projet sera localisé en partie dans des stationnements souterrains et couverts, intégrés aux bâtiments.
	<p>Harmoniser l'implantation et l'architecture des nouveaux bâtiments et soigner les aménagements extérieurs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une attention particulière a été accordée à l'intégration harmonieuse du stationnement couvert situé au basilaire des tours A et B. Il sera notamment camouflé par la présence des espaces communs pour les résidents dans sa devanture et par l'aménagement de toits végétalisés; - L'interface donnant sur l'avenue des Halles est animée par la présence de maisons de ville; - Une architecture moderne et perméable sera préconisée pour le site par l'architecte. Elle rehaussera la qualité du paysage urbain du secteur; - L'aire de livraison extérieure existante située à la droite des Halles d'Anjou sera couverte afin de réduire les nuisances pour les résidents.
	<p>Revoir l'ensemble des accès menant aux divers établissements commerciaux du secteur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre d'accès véhiculaires sur l'avenue des Halles sera considérablement réduit. Un seul accès véhiculaire est prévu pour les résidents afin d'accéder à leur stationnement; - Les usagers des Halles d'Anjou pourront accéder au stationnement et au stationnement couvert depuis les accès se trouvant sur le boulevard des Galeries-d'Anjou, la rue Jean-Talon Est et l'avenue des Halles.
	<p>Poursuivre la construction résidentielle de haute densité dans certaines parties du secteur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet prévoit la construction des bâtiments résidentiels de moyenne et haute densité. La modulation des hauteurs proposées assure l'intégration de ces hauteurs avec le milieu environnant.

Atteinte des objectifs du Plan urbanisme

Étude de compatibilité des usages

Comme mentionné précédemment dans le présent document, le site fait partie du secteur de planification détaillée Galerie-d'Anjou-Jean-Talon Est et répond aux orientations et aux balises d'aménagement prévues pour ce secteur. L'ajout d'une composante résidentielle sur le terrain des Halles d'Anjou contribue à l'intensification et à la diversification des activités du secteur, permettant de créer un milieu de vie complet et dynamique. Le projet proposé s'insère parfaitement dans le cadre bâti environnant et contribue à bonifier ce dernier.

Le projet est localisé à la limite du pôle d'emploi de l'arrondissement (secteur à bureaux situés au coin de la rue Jean-Talon Est et du boulevard des Galeries-d'Anjou), des secteurs commerciaux du boulevard des Galeries-d'Anjou et de la rue Jean-Talon Est ainsi que de deux secteurs résidentiels de faible et de moyenne densité. Le projet proposé permet d'unifier et de connecter l'ensemble de ces composantes. La nature des activités qui se trouvent à proximité du projet sont des bureaux, du commerce de détail et des restaurants lesquels n'occasionnent pas de nuisances incompatibles avec un usage habitation de moyenne et haute densité. De plus, la conception du projet de redéveloppement a été réfléchi de manière à assurer l'intégration du projet dans le cadre bâti existant. En effet, la présence de maisons de ville sur l'avenue des Halles permet de créer une interface avec cette dernière et une transition avec le quartier résidentiel de basse densité se trouvant de l'autre côté de la rue. Aussi, l'utilisation d'une modulation des hauteurs permet de créer une transition harmonieuse entre les bâtiments adjacents et le projet.



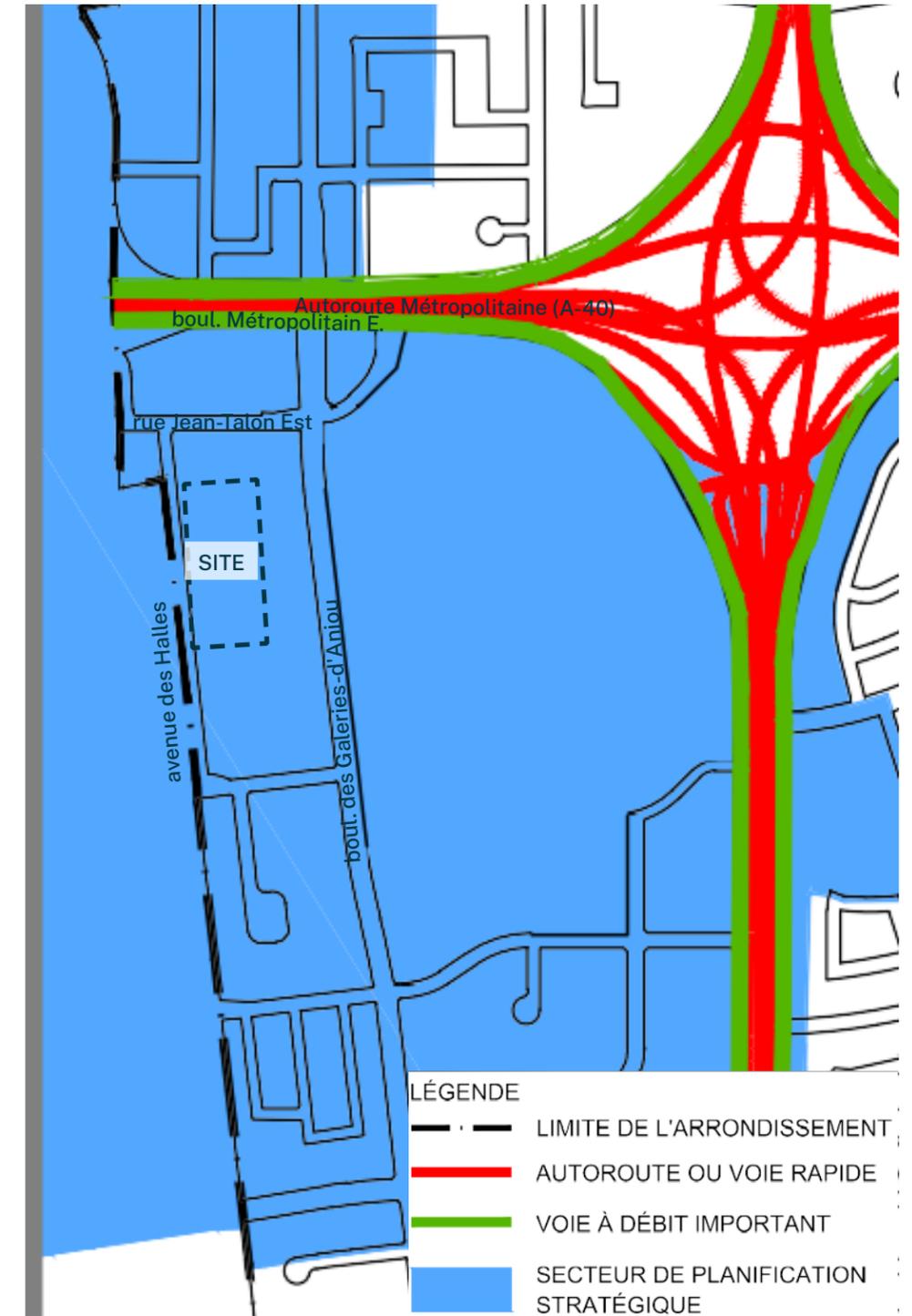
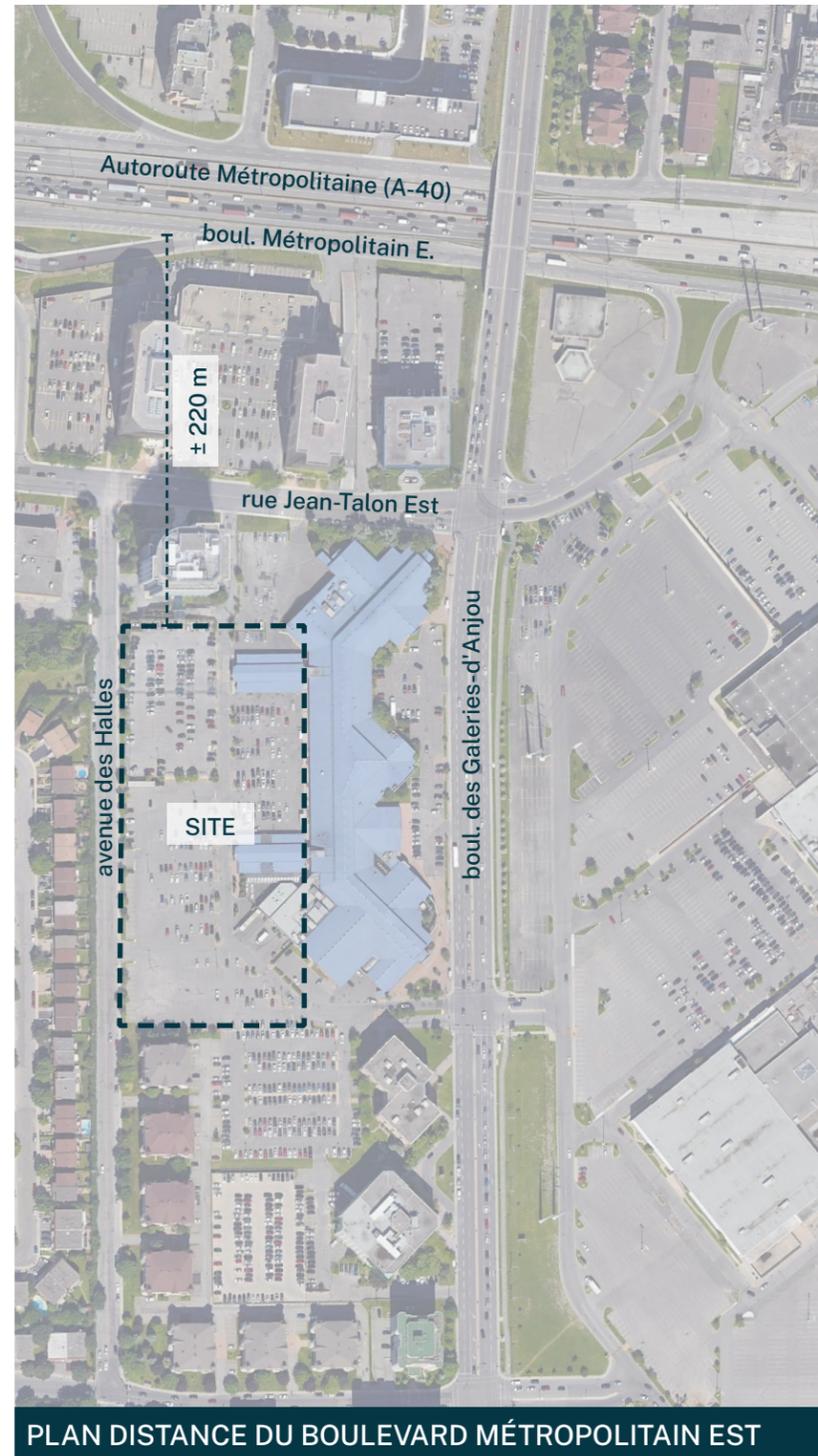
Atteinte des objectifs du plan urbanisme

Étude de compatibilité des usages

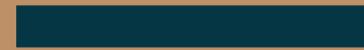
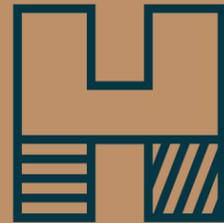
L'illustration 12 de l'annexe A du Règlement de zonage (RCA40) identifie les autoroutes ainsi que les voies à débit important de l'arrondissement, lesquelles représentent des nuisances potentielles. Selon l'article 117.3, un terrain ou une partie de terrain, se trouvant dans le secteur de planification stratégique indiqué à l'illustration 12 de l'annexe A et situé à moins de 300 m de l'emprise d'une autoroute ou d'une voie rapide, adjacent à cette emprise destinée à être occupée par un usage sensible doit respecter certains seuils sonores minimums afin de limiter les nuisances découlant de la proximité du réseau routier.

Le projet de redéveloppement des Halles d'Anjou se situe à moins de 300 m, soit ± 220 m, de l'emprise de la voie rapide de l'autoroute 40 (identifiée comme une voie à débit important), mais n'est pas adjacent à cette dernière. Par conséquent, les exigences de l'article 117.3 ne sont pas applicables au projet. Néanmoins, une étude acoustique a été réalisée afin de démontrer que les niveaux sonores dans les unités sont adéquats pour un usage résidentiel. Cette étude est présentée à l'annexe 11. Si requises, des mesures de mitigations (telles que le type de matériaux ou de fenêtres) seront intégrées au projet.

Enfin, plusieurs projets résidentiels de densité similaire au projet proposé se sont construits dans les dernières années à des distances égales avec l'autoroute. Ces projets démontrent que l'usage habitation n'est pas incompatible avec la présence de l'autoroute, mais qu'au besoin, des mesures de mitigations peuvent être prévues.



Source : Illustration 12 , Annexe A, règlement de zonage RCA-40, arrondissement Anjou



*Conformité
réglementaire*

Conformité réglementaire

Plan d'urbanisme

Les tableaux suivants présentent une analyse de conformité du projet aux principales dispositions normatives applicables au site (Plan d'urbanisme et règlement de zonage) et identifient les éléments non conformes qui nécessiteront d'être intégrés au règlement qui découlera de l'article 89.3. Veuillez prendre note que la conformité du projet a été faite en fonction d'un projet intégré développé sur un seul lot de base. Le projet est constitué d'un seul Tour Considérant que l'ensemble des composantes sont liées par le stationnement souterrain. La tour C constitue la deuxième tour du projet. Un cadastre superficiaire et de copropriété sera mis en place pour déterminer les espaces privatifs et les espaces communs.

La présente analyse vise les principaux éléments à intégrer au projet de règlement découlant de l'article 89.3, mais ne représente pas une analyse exhaustive. Tous les autres éléments non conformes au zonage devront être intégrés dans le projet de règlement de l'article 89.3 afin de permettre la réalisation du projet.

	Plan d'urbanisme	Proposé	C / NC
Usage	Activités diversifiées : – Commerce – Bureau – Industrie légère – Équipement collectif ou institutionnel – Habitation si compatible au milieu d'insertion	– Habitation – Commerce	NC
Hauteur	Bâti de 1 à 20 étages hors-sol	De 1 à 20 étages	C
COS	– Min. : 0,2 – Max. : 4	1,2	C
Densité résidentielle	Min. : 110 log./hectare brut	151 log / ha	C
Taux d'implantation	Faible - Moyen	51,1%	C
Structure	Isolée	Isolée	C

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) : 319 cases proposées (203 cases requises) - Habitation tour B (243 unités) : 319 cases proposées (203 cases requises) - Habitation tour C (73 unités) : 225 cases proposées (130 cases requises) - Halles (sup. 13 793 m²) : 331 cases proposées (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 	Voir plan des marges en annexe	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 resurfage 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 resurfage, 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 resurfer 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

Conformité réglementaire

Éléments dérogatoires

Considérant que le projet soumis s'insère dans la propriété existante des Halles d'Anjou pour en faire partie intégrante, l'analyse de conformité réglementaire du projet doit se faire à l'échelle de celle-ci.

La proposition d'aménagement répond aux orientations et aux objectifs du Plan d'urbanisme ainsi qu'aux usages autorisés, hauteur de bâtiment, COS, seuil minimal moyen de logements par hectare et taux d'implantation. Au Plan d'urbanisme, l'usage habitation est autorisé dans la mesure où une étude de compatibilité confirme que cet usage est compatible au milieu d'insertion. Au niveau du zonage, le site étant situé dans la zone C-503, certaines dispositions du règlement seront à modifier afin de permettre la réalisation dudit projet. Une analyse de conformité sommaire est présentée aux pages suivantes.

Afin de se concrétiser, le projet de redéveloppement devra être approuvé par le processus d'approbation de l'article 89.3 de la Charte de Montréal.

Les éléments dérogatoires au règlement de zonage sont les suivants :

- Autoriser la classe d'usage « H3-Habitation multifamiliale » de la famille « Habitation » (article 11);
- Autoriser les hauteurs maximales suivantes pour le projet :
 - 20 étages pour les volumes A et B, incluant un basilaire d'un étage;
 - 8 étages pour le volume C.

- Autoriser plus d'un pavillon de jardin par terrain. La superficie maximale d'un ou plusieurs pavillons de jardin ne doit pas excéder 10 % de la superficie du toit de la construction sur laquelle ils sont implantés (article 87);
- Autoriser les constructions et occupations suivantes sur un toit (section V, chapitre VII) :
 - Une piscine;
 - Une terrasse;
 - Un jardin potager;
 - Un pavillon de jardin.
- Autoriser une marge latérale minimale entre le volume de la tour A et la limite de terrain de 20 mètres (grille);
- Ne pas appliquer les articles 147, 148 et 149 relatifs à l'aménagement paysager pour les aires de stationnement extérieures dans le cas du resurfaçage d'une aire de stationnement extérieure existante.

Conformité réglementaire

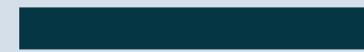
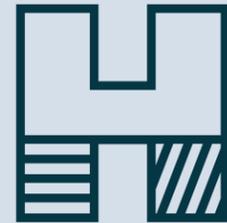
Éléments dérogatoires

De plus, afin de permettre la relocalisation de l'espace pour les maraîchers en cour avant, face au boulevard des Galeries-d'Anjou, les dérogations suivantes au règlement de zonage sont requises :

- Autoriser les opérations de vente et étalage de produits alimentaires et horticoles en cour avant, face au boulevard des Galeries-d'Anjou (article 43) ;
- Autoriser l'étalage et la vente de fleurs, de plantes, de fruits et de légumes pour un usage de la catégorie d'usage « C5 commerce de moyenne et de grande surface », en cour avant, face au boulevard des Galeries-d'Anjou (article 75.1) ;
- Autoriser la vente d'arbres de Noël sans qu'une aire d'entreposage extérieure de produits horticoles ne soit aménagée (article 76).

Enfin, le projet devra respecter les conditions suivantes :

- Malgré l'article 201.1 du Règlement de zonage RCA 40, le pourcentage d'espaces végétalisées minimal requis pour l'immeuble est de 22 %. Ce pourcentage inclut notamment l'ensemble des espaces végétalisés aménagés dans les aires de stationnement et les toits verts ;
- Pour le stationnement aménagé à l'intérieur du basilaire, les aménagements suivants doivent être effectués :
 - Un trottoir d'une largeur de 1,8 mètre doit être aménagé le long du mur du bâtiment existant ;
 - Une traverse pour piétons reliant la nouvelle entrée face à l'avenue des Halles et le trottoir, mentionné au point ci-haut, doit être aménagée au centre de l'aire de stationnement.
- L'aire de chargement située en cour latérale droite doit être recouverte d'une toiture verte ;
- Un espace végétalisé de minimum 1 500 mètres carrés doit être aménagé face à l'avenue des Halles ;
- Le long de la limite sud du site, entre l'avenue des Halles et le boulevard des Galeries-d'Anjou, un sentier multifonctionnel d'une largeur minimale de 1,5 m doit être aménagé ;
- Le site doit compter un minimum de 120 arbres.



Conclusion

Conclusion

Le prolongement de la ligne bleue du métro vers l'est de l'Île aura un effet structurant dans le secteur des Galeries et des Halles d'Anjou et chamboulera leurs perspectives de développement. L'arrivée d'une telle infrastructure de transport collectif représente une opportunité de repenser l'aménagement du secteur dans une logique de création d'un réel pôle de mobilité facilitant les pratiques multimodales et introduisant une mixité de fonctions de manière à concevoir un milieu de vie complet.

C'est dans cette optique que la Corporation Jadco propose de redévelopper la portion arrière du site des Halles d'Anjou pour y instaurer un projet résidentiel. L'implantation d'une masse critique d'habitations permettra de contribuer à l'animation et à la vitalité économique des Halles d'Anjou. Ainsi, la Corporation Jadco souhaite offrir sur son site une multiplicité et une diversité de logements afin de répondre à une clientèle élargie. Pour doter les Halles d'Anjou d'un environnement bâti à échelle humaine, une attention particulière a été accordée à la porosité du site, au transport actif ainsi qu'à la qualité de son environnement urbain.

Étant donné que le projet, tel que présenté, est partiellement conforme au zonage actuel, un processus d'approbation par l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal est préconisé afin de permettre sa réalisation. Pour assurer une intégration harmonieuse du projet avec l'évolution de son milieu d'accueil, le concept d'aménagement proposé a été élaboré en intégrant les orientations de la Planification détaillée - Galeries-d'Anjou - Jean-Talon Est tout en respectant les objectifs et les balises d'aménagement issus de la Vision préliminaire de mise en valeur du territoire élaborée par la Ville de Montréal pour le projet de prolongement de la ligne bleue. De ce fait, nous souhaitons, par l'entremise de ce projet, assurer une cohérence entre l'évolution du site et les interventions municipales dans le secteur afin de maximiser ses bénéfices et de contribuer au nouvel élan collectif pour la relance de l'Est de Montréal.





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

≡ 1

AIRE DE LIVRAISON
COUVERTE

± 22100
72' - 5 1/4"

± 53300
174' - 9 1/2"

JARDIN

± 7900
25' - 10"

≡ 8

≡ 6

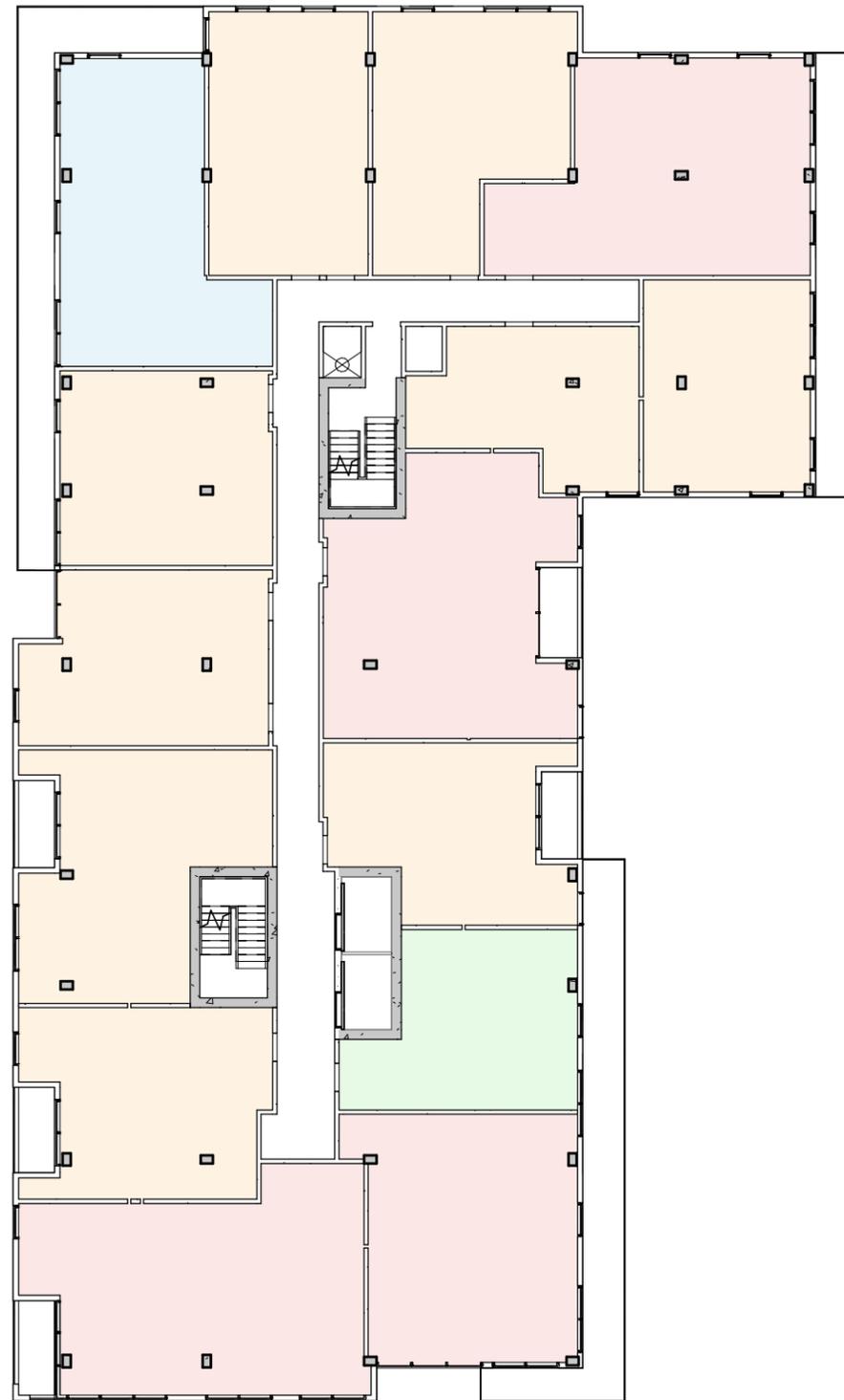
≡ 2

± 6400
20' - 10 1/4"



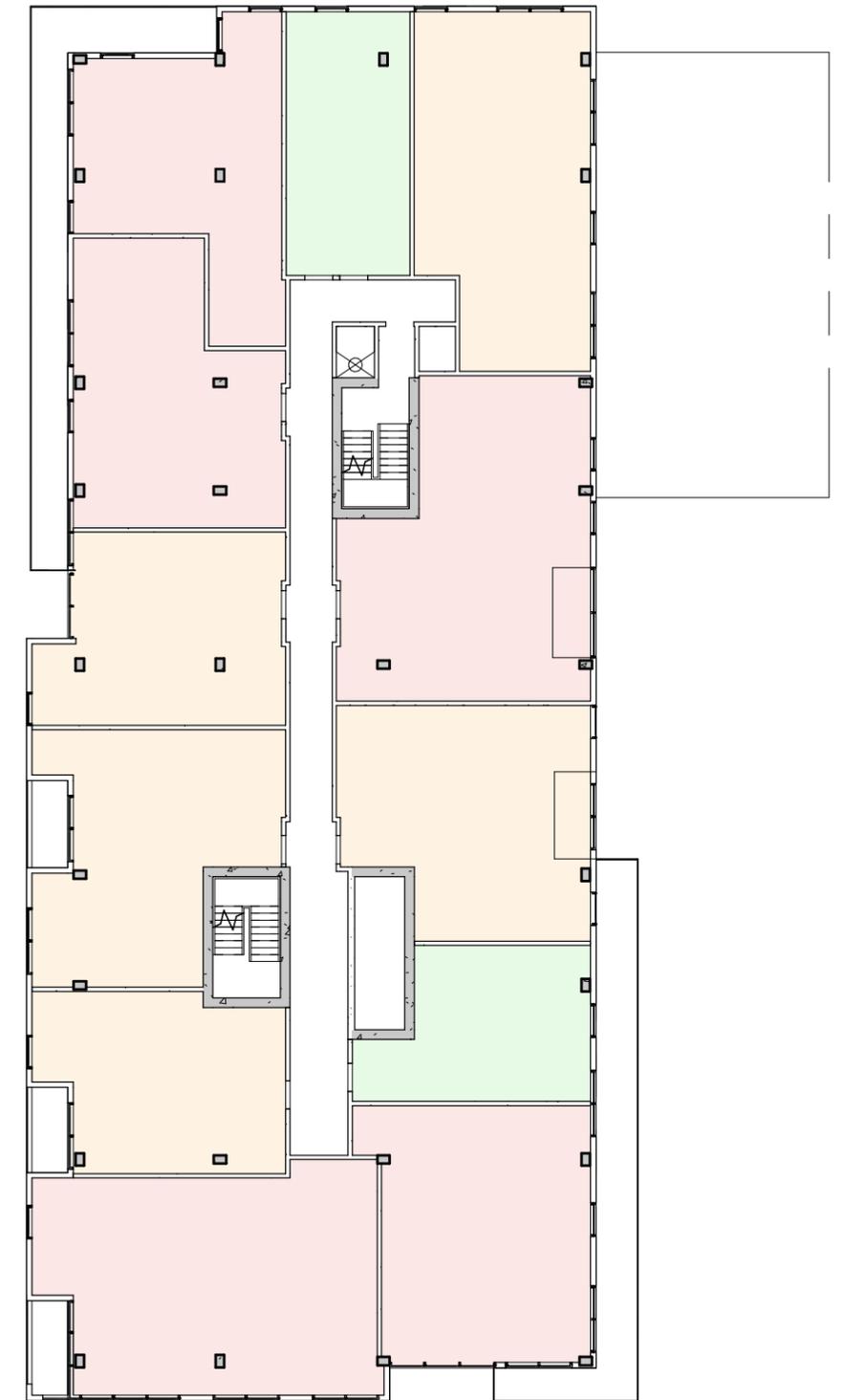
1 | PLAN ÉTAGE 02

PR-PE-001 | 1 : 250



2 | PLAN TYPE ÉTAGES 03@15

PR-PE-001 | 1 : 250



3 | PLAN TYPE ÉTAGES 16@20

PR-PE-001 | 1 : 250

Typologies

- 0 STUDIO [A]
- 1 CHAMBRE + DEN [B]
- 1 CHAMBRE [B]
- 2 CHAMBRES + DEN [C]
- 2 CHAMBRES [C]
- 3 CHAMBRES [D]



Typologies

- 1 CHAMBRE + DEN [B]
- 2 CHAMBRES + DEN [C]
- 2 CHAMBRES [C]
- 3 CHAMBRES [D]

1 | **ÉTAGES TYPES RDC@02**

PR-PE-002 | 1 : 250



T 514 274-7555
 F 514 274-3646
 5402, boul. Saint-Laurent
 Montréal (Québec) H2T 1S1
 info@arch-fabg.com
 www.arch-fabg.com

PROJET 2219 - LES HALLES D'ANJOU
 TOUR A
 CROQUIS ÉTAGES TYPES BÂTIMENT C
 DATE 2023-05-16

CLIENT JADCO

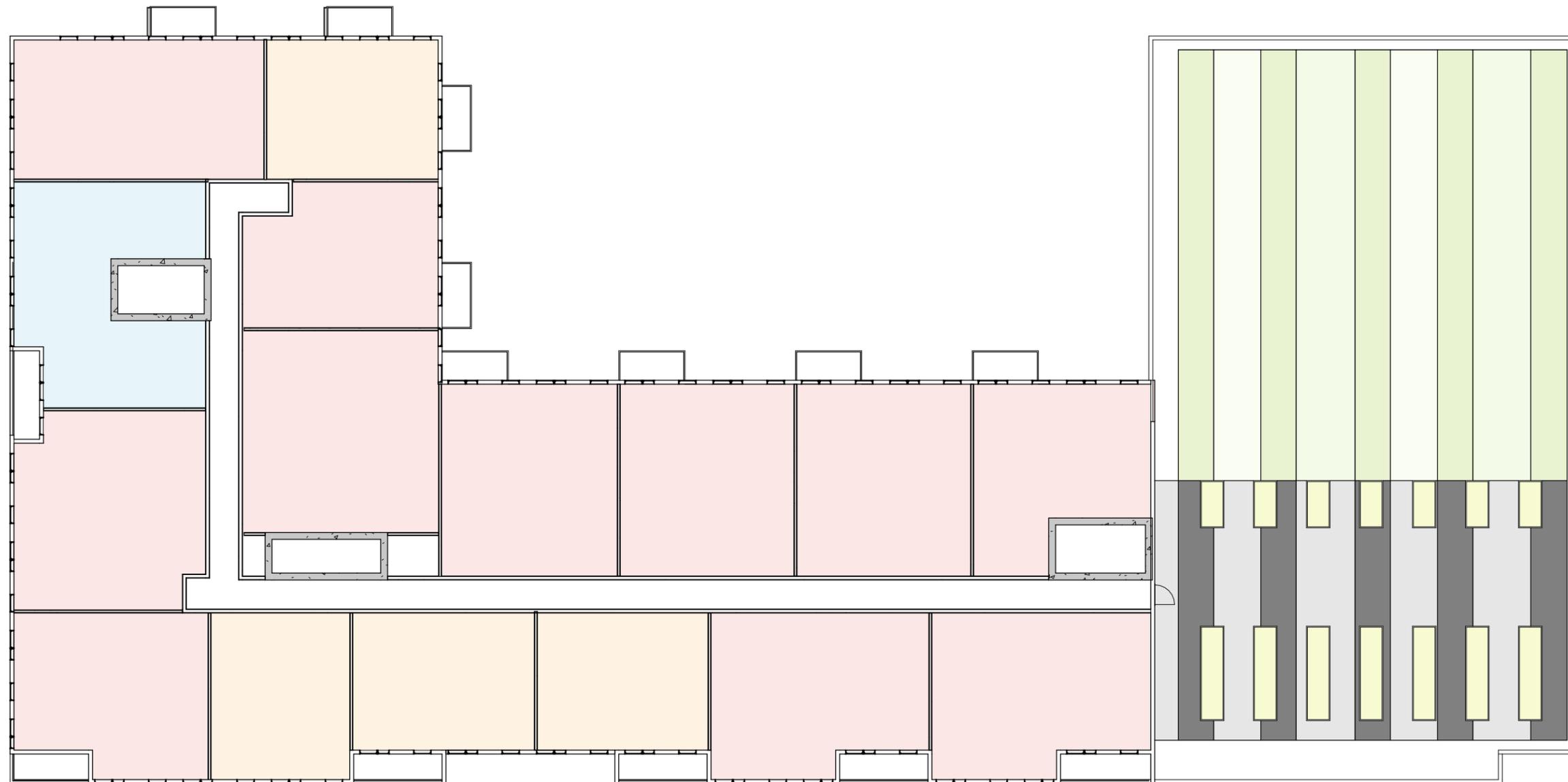


Typologies

- 1 CHAMBRE + DEN [B]
- 1 CHAMBRE [B]
- 2 CHAMBRES + DEN [C]
- 2 CHAMBRES [C]
- 3 CHAMBRES [D]

1 | ÉTAGES TYPES 03@06

PR-PE-003 | 1 : 250



Typologies

- 1 CHAMBRE + DEN [B]
- 2 CHAMBRES + DEN [C]
- 2 CHAMBRES [C]
- 3 CHAMBRES [D]

1 | ÉTAGES TYPES 07@08

PR-
PE-004 | 1 : 250

Jadco - Halles d'Anjou
2022-03-22
Statistiques - SP21

Catégorie	m²	pi²	7500
Lot 105-110	45 943,3	494 530	Relevé des Galeries d'Anjou
TOTAL	45 943,3	494 530	

source: certificat de localisation, minute 13883, 03 octobre 2013

	m²	pi²	%
Superficie de terrain	45 943,3	494 530	100
Terrain développable	45 943,3	494 530	100%

(1) le site est délimité par les rues avenue des Halles, rue Jean-Tabin et boulevard des Galeries d'Anjou

Note générale (exemple, politiques d'inclusion, etc.)

Bâtiment	Sup. Terrain		Bâtiment (niveaux)			Emprise bâtiment			Usage	Sup. étage type		Étage	Sup. bâti brute			Sup. bâti nette (avec exclusions)			Unités (1)	Densité	Stationnement requis (ville)			Stationnement requis (client)			Stationnement proposé							
	m²	pi²	RDC-Hall	N2 - Espaces communs	N2 - Logements	m²	pi²	%		m²	pi²		Nb	m²	pi²	COS (2)	m²	pi²			COS (2)	Nb	Log/Ha	Ratio	Cases	Ratio	Cases	Couvert	Souterrain (3) Étage sous les Bâiments A, B ET C	Extérieur				
Tour A			RDC-Hall						Résidentiel	237,5	2 556	1	237,5	2 556		225,6	2 428		0	1,00	0	1,00	0											
			N2 - Espaces communs						Résidentiel	224,4	2 415	1	224,4	2 415		213,2	2 295		0	1,00	0	1,00	0											
			N2 - Logements	1 116,7	12 020		1 116,7	12 020	1	1 116,7	12 020	1	1 116,7	12 020		1 060,8	11 419		15	1,00	15	1,00	15											
			3 à 15						Résidentiel	1 102,2	11 883	13	14 328,0	154 225		13 811,6	148 514		195	1,00	195	1,00	195											
			16 à 20						Résidentiel	376,0	10 508	5	4 880,0	52 528		4 638,0	49 901		60	1,00	60	1,00	60											
Sous-total A						1 116,7	12 020				de 1 à 20	20 786,5	223 744		19 747,2	212 557		270			270			270				270						
Tour B			RDC-Hall						Résidentiel	237,5	2 556	1	237,5	2 556		225,6	2 428		0	0,90	0	0,90	0											
			N2 - Espaces communs						Résidentiel	224,4	2 415	1	224,4	2 415		213,2	2 295		0	0,90	0	0,90	0											
			N2 - Logements	1 116,7	12 020		1 116,7	12 020	1	1 116,7	12 020	1	1 116,7	12 020		1 060,8	11 419		15	0,90	14	0,90	14											
			3 à 15						Résidentiel	1 102,2	11 883	13	14 328,0	154 225		13 811,6	148 514		195	0,90	176	0,90	176											
			16 à 20						Résidentiel	376,0	10 508	5	4 880,0	52 528		4 638,0	49 901		60	0,90	54	0,90	54											
Sous-total B						1 116,7	12 020				de 1 à 20	20 786,5	223 744		19 747,2	212 557		270			243			243				243						
Sous-total A et B	0,0	0				2 233,3	24 039,3					41 573,0	447 488		39 494,3	425 113		541			513			513										
Bâtiment C			RDC						Résidentiel	2 476,5	26 656	1	2 476,5	26 656		2 352,6	25 324		20	0,50	10	0,50	10											
			2	2 476,5	26 656		2 476,5	26 656	1	2 476,5	26 656	1	2 476,5	26 656		2 352,6	25 324		11	0,50	6	0,50	6											
			3						Résidentiel	2 217,9	23 873	1	2 217,9	23 873		2 107,0	22 679		20	0,50	10	0,50	10											
			4 à 6						Résidentiel	2 217,9	23 873	3	6 653,6	71 618		6 300,9	68 037		69	0,50	35	0,50	35											
			7 et 8						Résidentiel	1 471,8	15 838	2	4 943,2	15 607		4 829,2	15 478		152	0,50	76	0,50	76											
Sous-total C	0,0	0				2 476,5	26 656					56 122,2	604 094		53 316,1	573 889		693			589			589	0		589	0		0				
Sous-total A, B et C (Lot A)	0,0	0				4 709,8	50 696					13 793,0	148 467		13 793,0	148 467		0			1/60m²	230	1/33 m²		124		331	0		0				
Halles d'Anjou (16)			Commercial existant			13 793,0	148 467		Commercial existant	13 793,0	148 467	1	13 793,0	148 467		13 793,0	148 467		0			1/60m²	230	1/33 m²										
Stationnement pour commercial (16)						4 936,9	53 140		Étage sous les tours A et B réputé sur lot A			1	31 660,7	340 793								1/60m²				124				331				
Sous-total Halles d'Anjou (Lot B)	0,0	0				18 729,9	201 607					1	13 793,0	148 467		13 793,0	148 467		0			230	1/33 m²	0	124	0	331	0		331				
Grand-Total (Lots A et B)	45 943,3	494 530				23 439,6	252 302	51,0%			de 1 à 20	69 915,2	752 561	1,5	53 287,3	573 580	1,2	693	151		819			589	124	589	124	589	331					

(1) Superficie moyenne brute d'un logement : 83,3 m² (83,82 pi²)

(2) La superficie construite des stationnements n'est pas incluse dans le calcul du COS

(3) Superficie brute utilisée pour une case de stationnement souterrain résidentiel : 43 m²

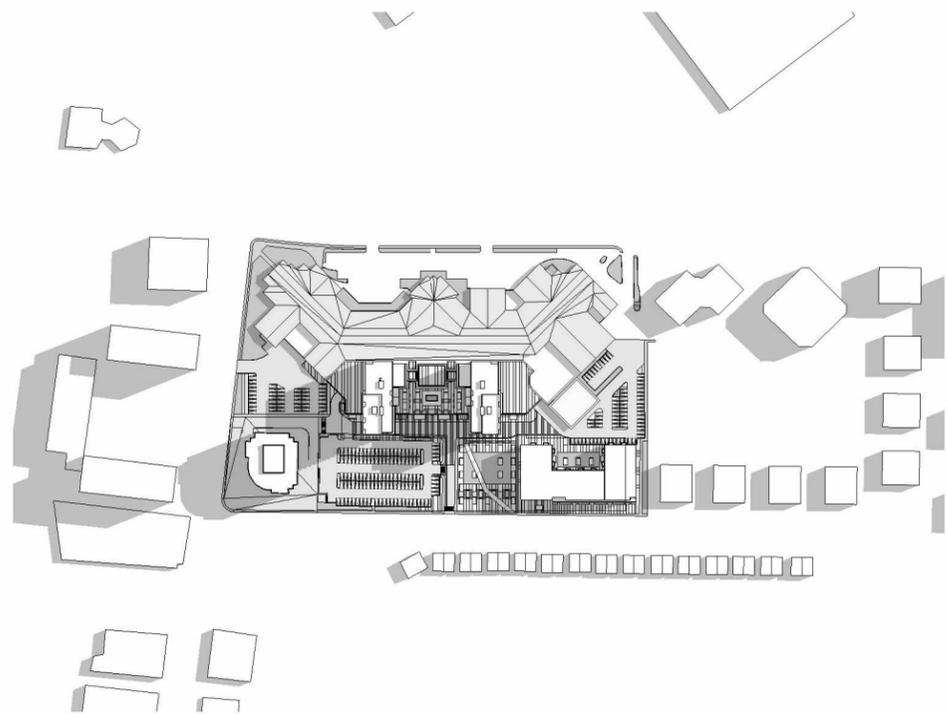
(4) Superficie brute utilisée pour une case de stationnement étage commerciale (dans les lots A et B) : 43 m²

(5) La superficie construite des Halles d'Anjou est évaluée selon le plan CAD (dépenseur (certificat de localisation), minute 13883 du 03 octobre 2013.

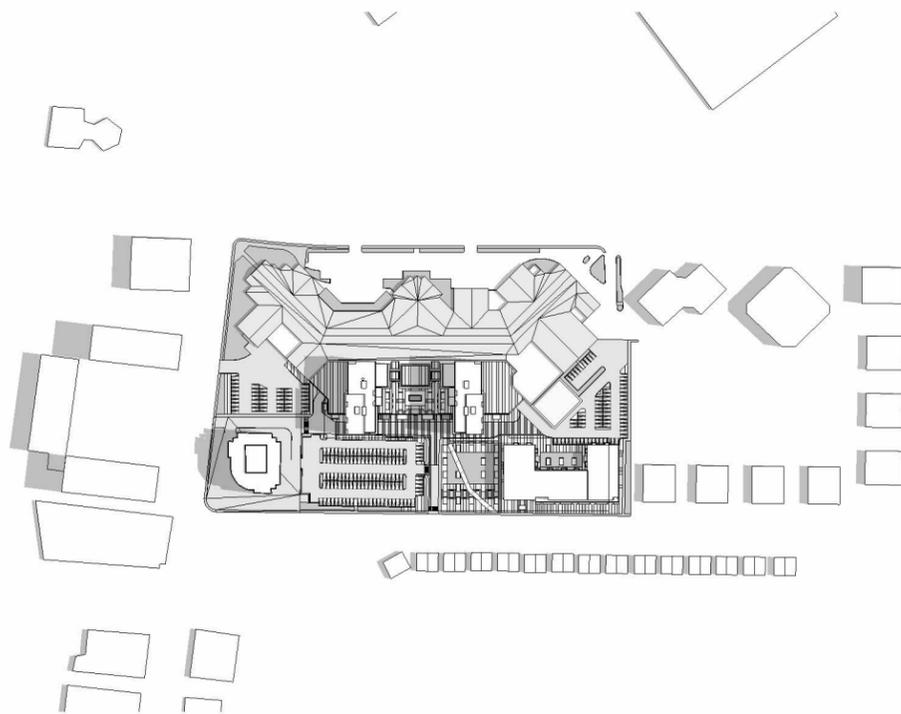
Notes :

SOMMAIRE	Superficie construite brute (excl. stationnements)			Unités	Stationnement			
	m²	pi²	%		Couvert	Souterrain	Extérieur	Total
Résidentiel	56 122,2	604 094	80,3%	693	0	589	0	693
Commercial	13 793,0	148 467	19,7%	0	124	0	331	331
Total	69 915,2	752 561	100,0%	693	124	589	331	1 044

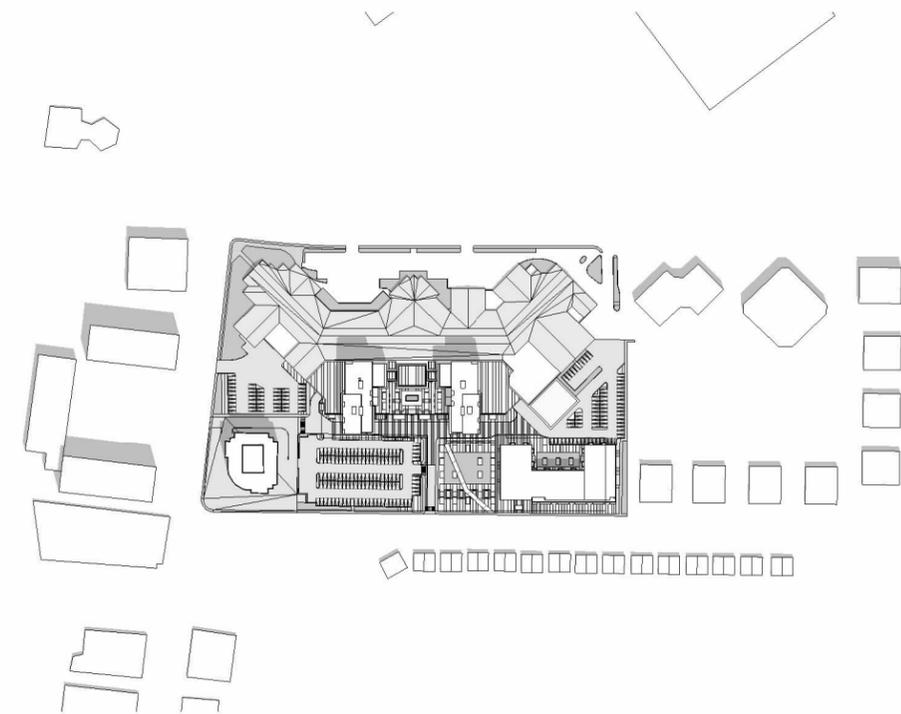
Taux d'implantation : 51,0%
Densité COS : 1,5



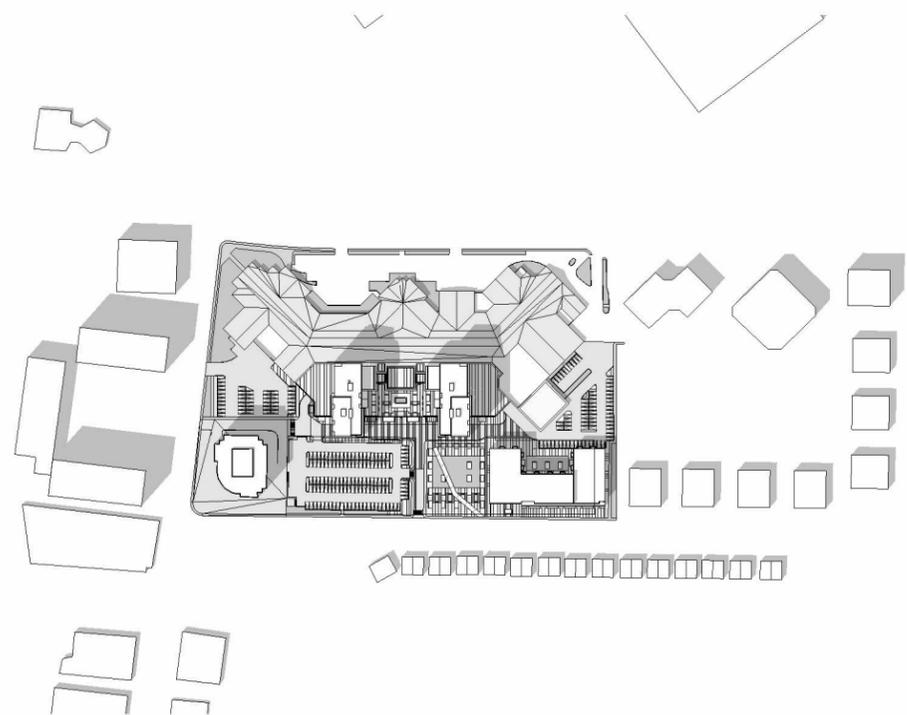
1 | Juin 8h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



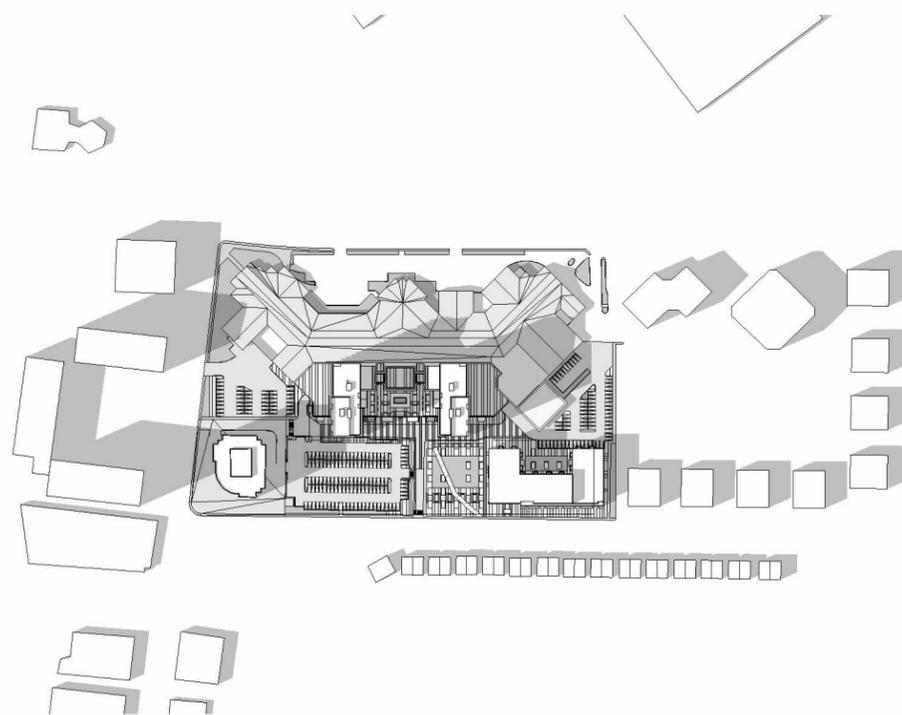
2 | Juin 10h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



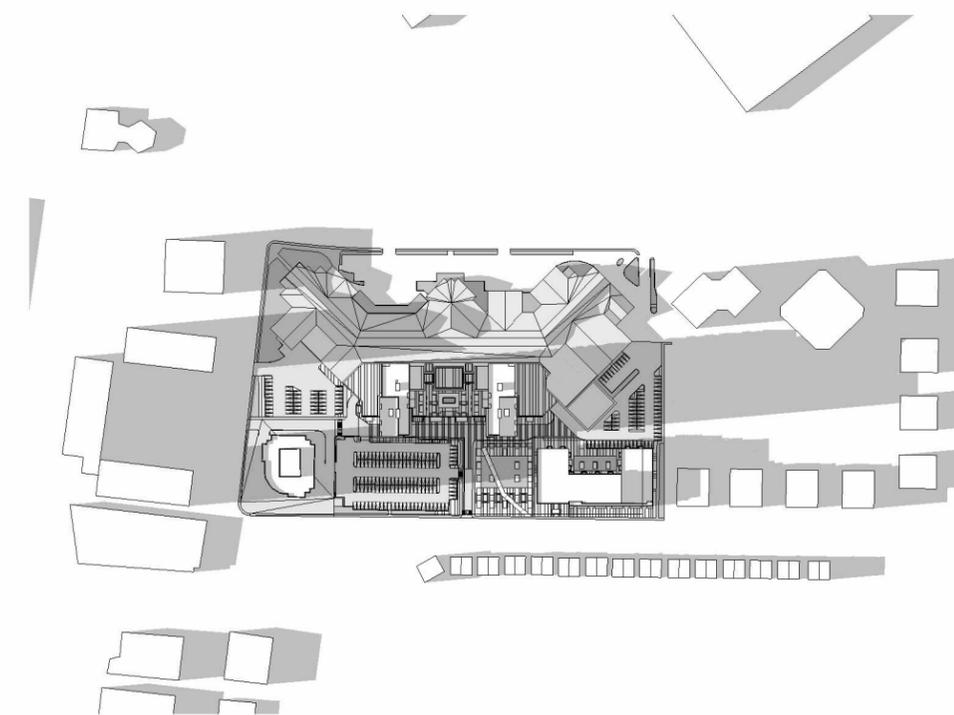
3 | Juin 12h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



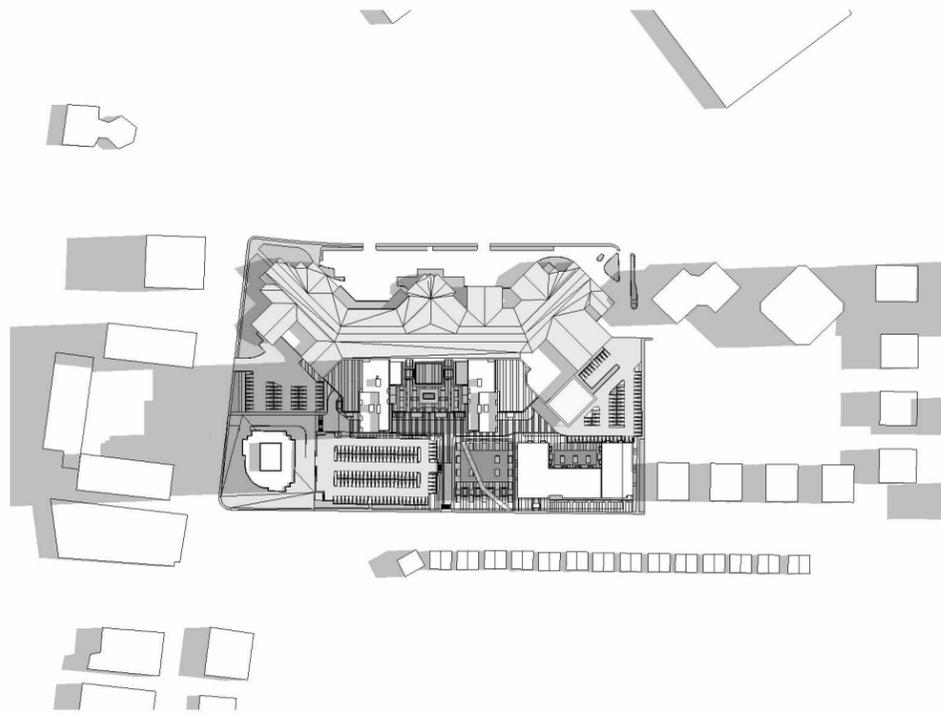
4 | Juin 14h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



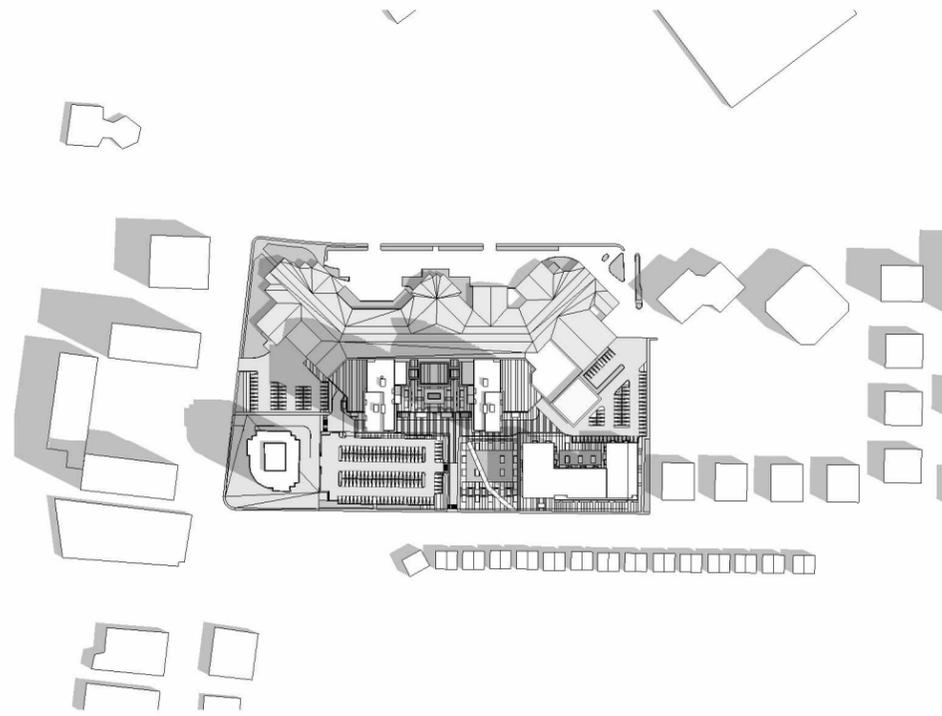
5 | Juin 16h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



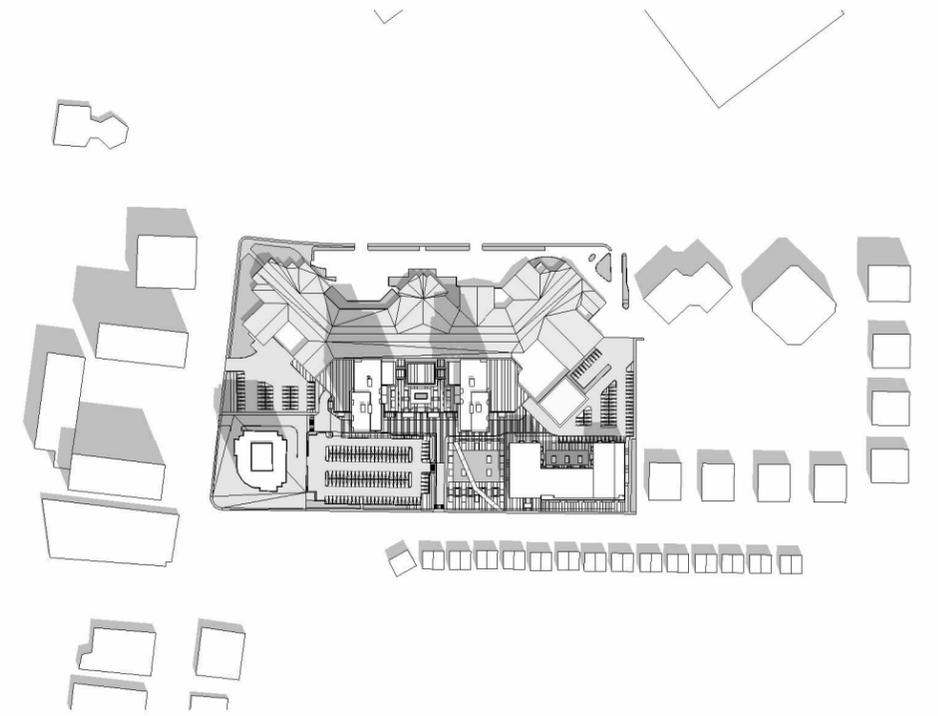
6 | Juin 18h00
PR-PE-002B | 1 : 5000



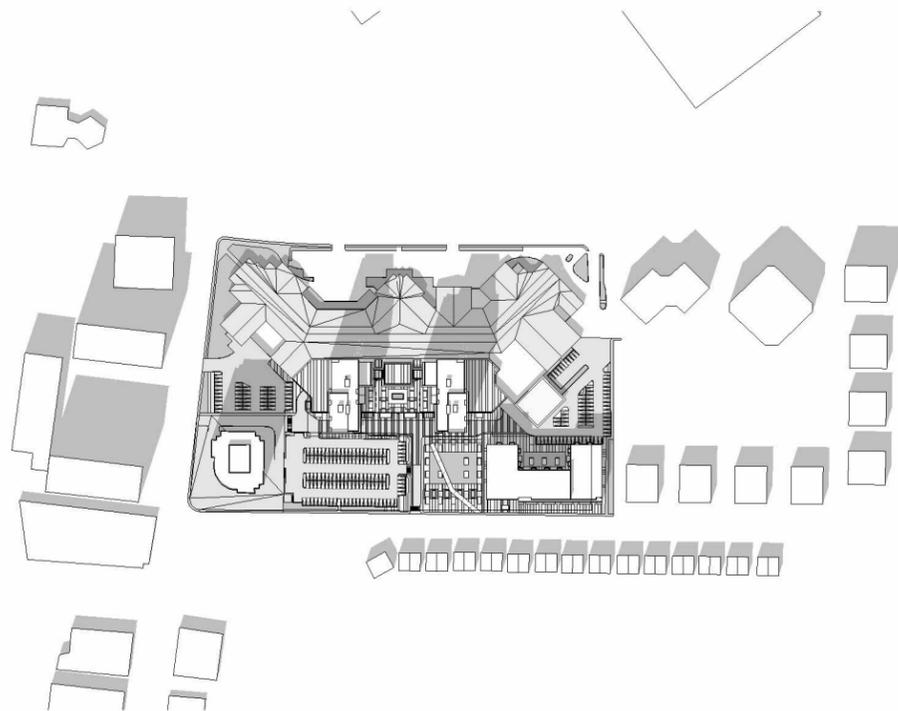
1 Mars 8h00
PR-PE-002A 1 : 5000



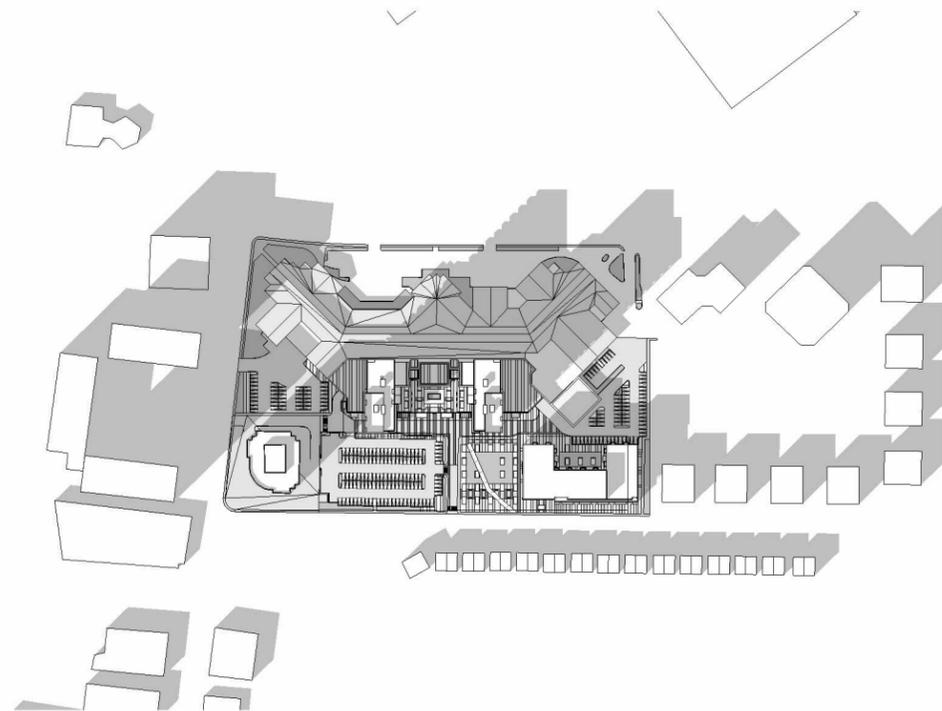
2 Mars 10h00
PR-PE-002A 1 : 5000



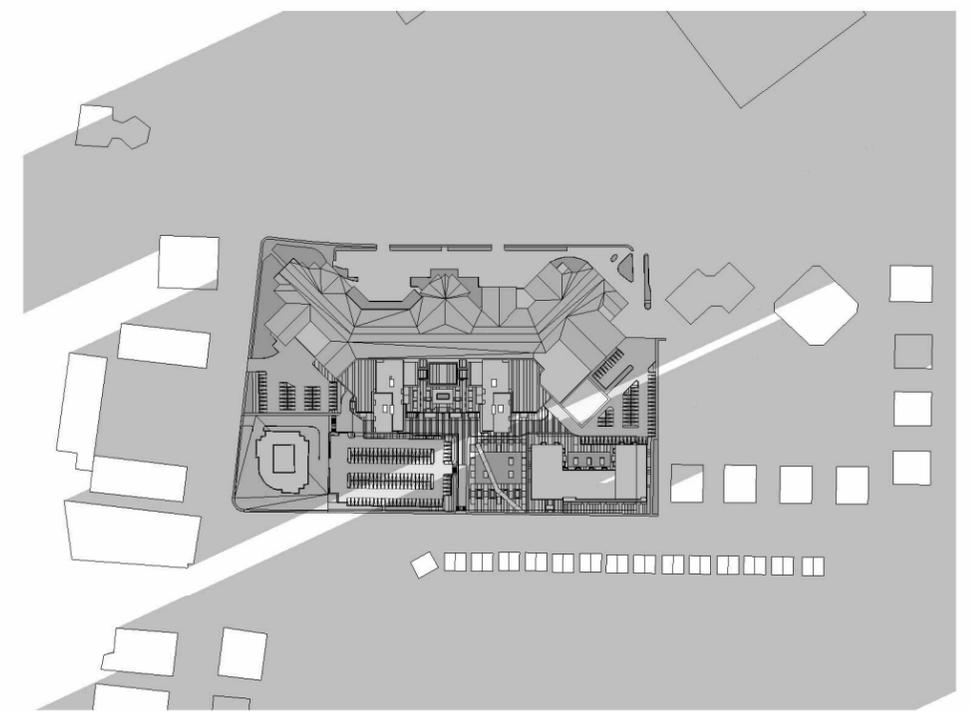
3 Mars 12h00
PR-PE-002A 1 : 5000



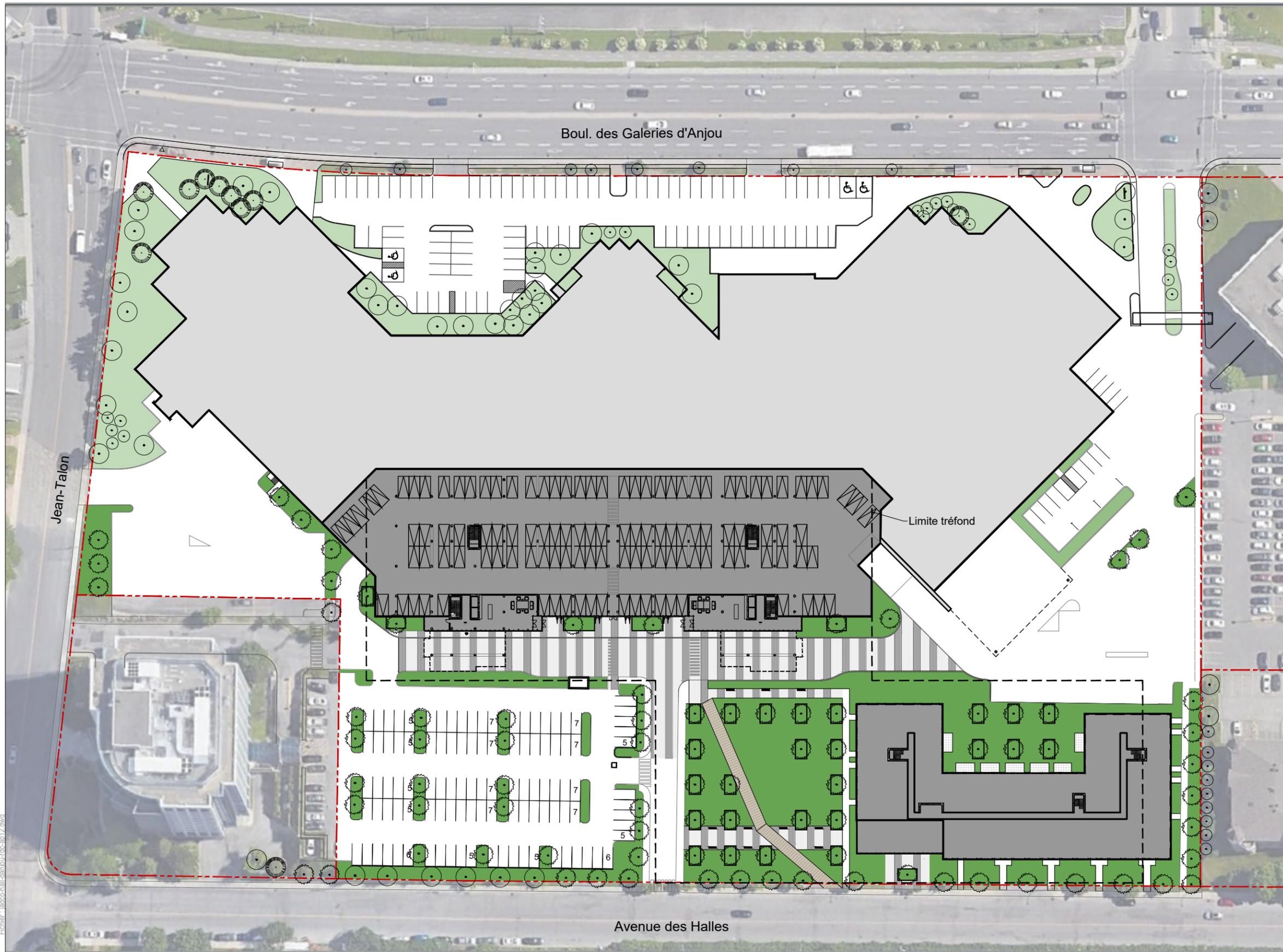
4 Mars 14h00
PR-PE-002A 1 : 5000



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



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



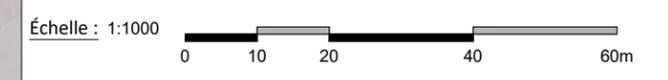
Légende :

- 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

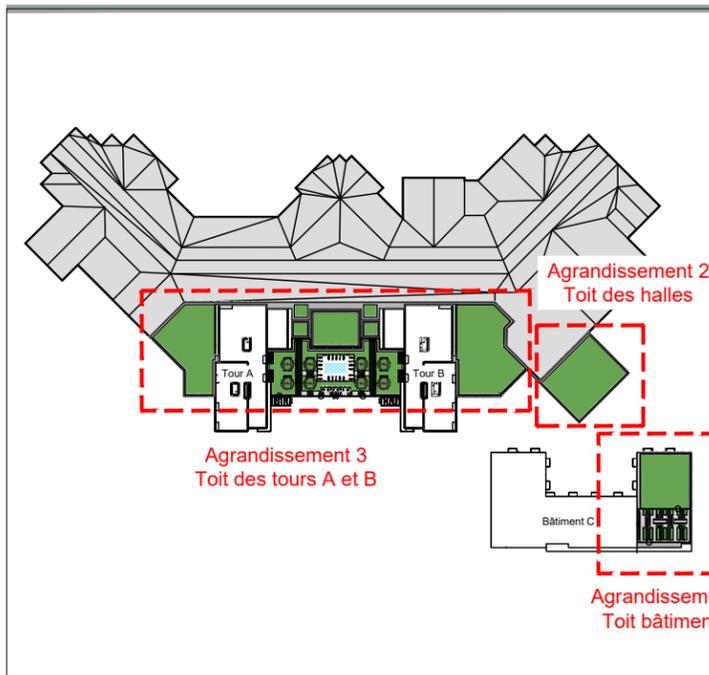
Chargé de projet: -

Émis pour Coordination

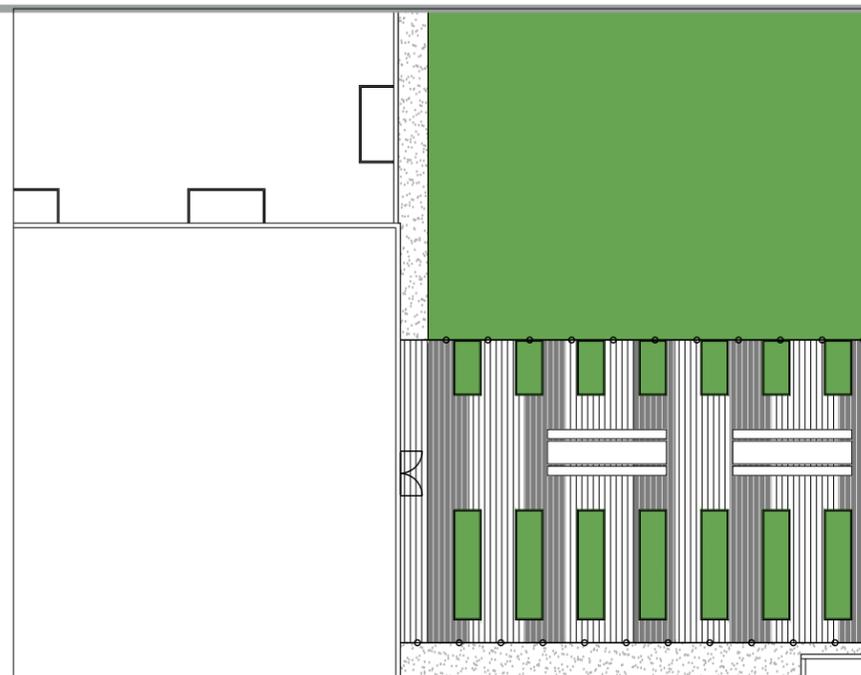
Préparé par: CS

Vérifié par: MG

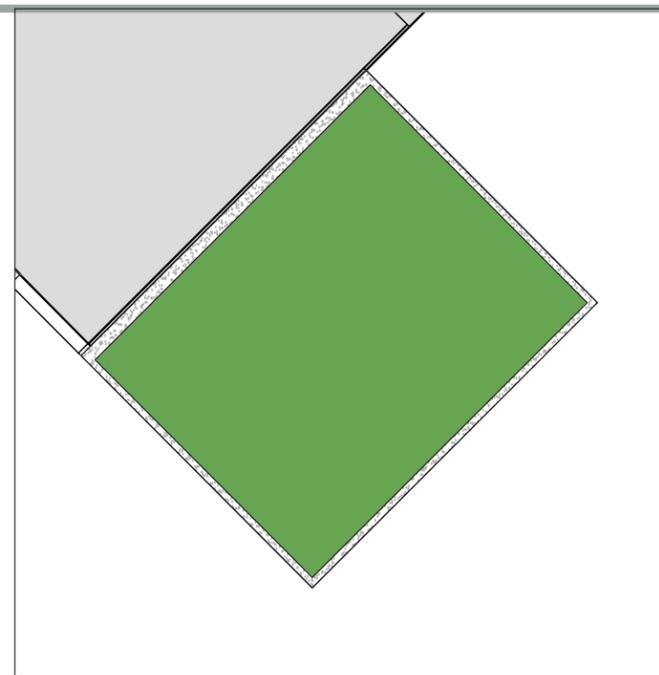




Plan clé



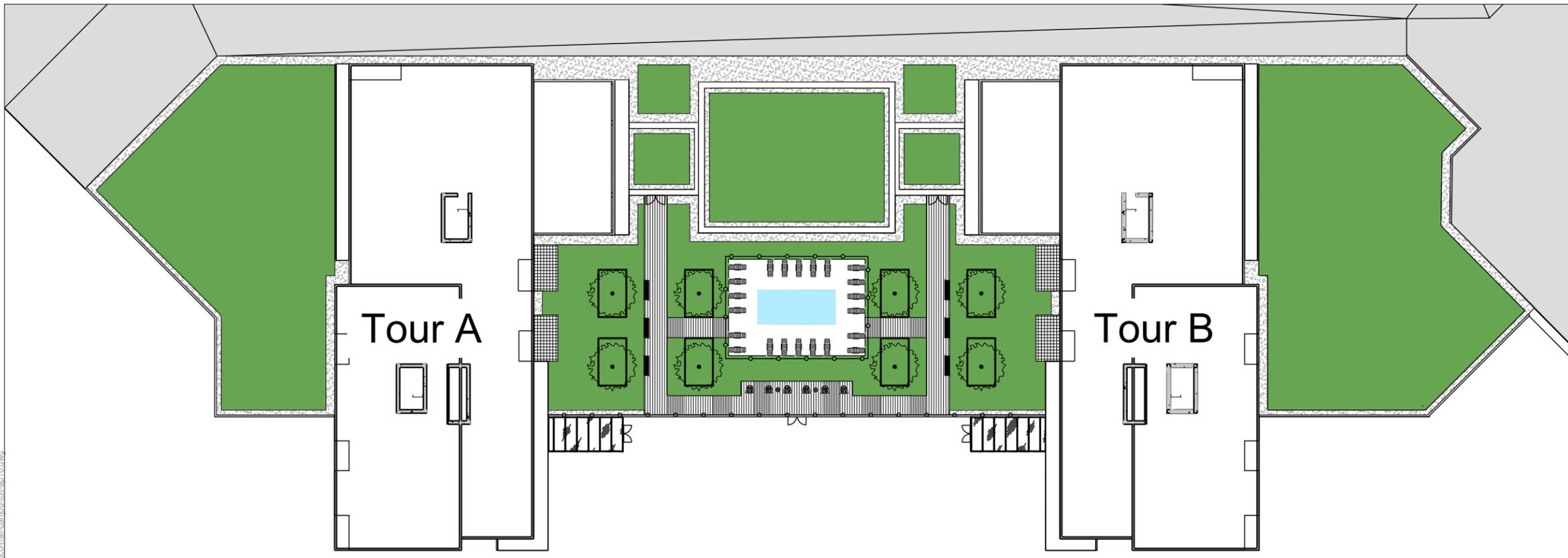
Agrandissement 1 : Toit du bâtiment C



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