



Projet de redéveloppement du 4500 rue Hochelaga

Document de présentation à l'OCPM
16 mai 2022

Développements
Canoë inc.

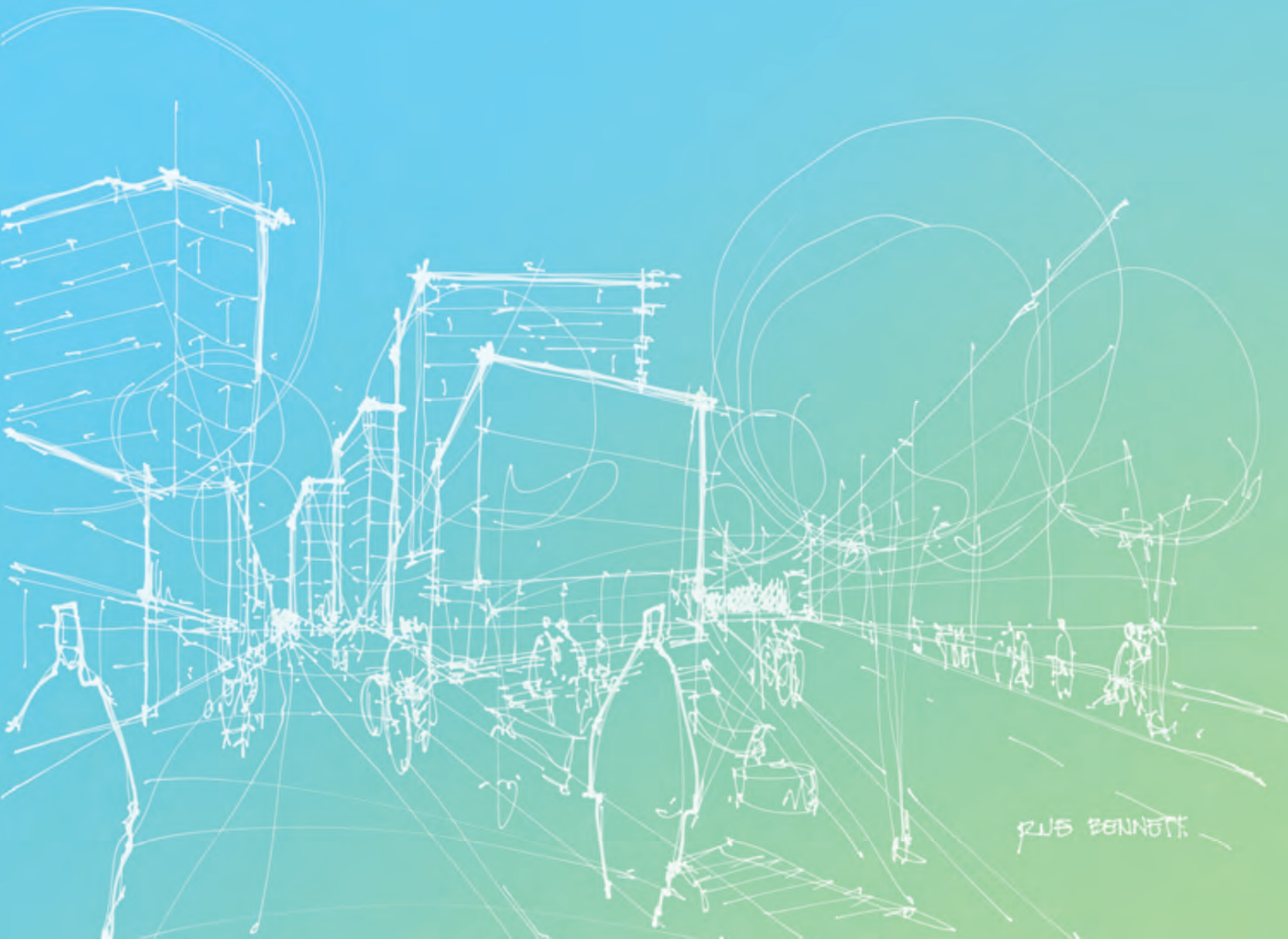
Ædifica



Studio B
Architecte paysagiste



Présenté le 2022.05.16



approche

La construction d'un nouveau projet peut être perçue comme un élément perturbateur pour une communauté établie. L'objectif du présent projet est plutôt de s'inscrire d'abord comme un lieu rassembleur qui complète et bonifie l'écosystème existant. Un moteur familial, artistique, structurant et complémentaire pour le secteur d'Hochelaga.

Nous croyons à une approche collégiale, collaborative et intégrée permettant de mettre en relation tous les acteurs du projet, et ce, de l'étape de la planification à la construction et pour tout le cycle de vie du projet.

La multiplication des parties prenantes, reliée à l'envergure et à la nature du projet, peut entraîner des risques au niveau de la compréhension des besoins réels et des objectifs de performance du projet. La définition des intentions du projet dès les premières étapes de la conception nécessite une interprétation commune de la mission et des intentions par les multiples intervenants.

Afin d'assurer le développement d'une conception efficace et, au final, d'un projet performant, l'équipe de projet a mis en oeuvre un processus de conception intégrée pour ainsi rallier tous les intervenants du projet autour d'une même table dans une démarche à la fois créative et analytique. Ce processus a permis une analyse simultanée et précise de la performance du projet en considérant l'interdépendance des expertises et la synergie des systèmes et des acteurs dans un contexte de cycle de vie du bâtiment.

En amont de cette démarche de conception intégrée, une phase préparatoire impliquant les riverains et des parties prenantes ciblées a permis d'explorer le potentiel des "tiers-lieux", de leur programmation et de

l'équipement public extérieur laissé à la communauté. Ces ateliers de participation citoyenne ont dressés la table face aux acteurs externes et ont favorisés l'évolution du projet et l'acceptabilité du public à chacune des étapes stratégiques.

En analysant l'écosystème des acteurs (organismes, groupes d'intérêt) présents dans le quartier, ainsi que la clientèle propre du projet, on peut créer des liens durables autour de valeurs communes qui pourront se refléter dans le projet et servir de base pour des discussions collaboratives autour des différents enjeux du projet.

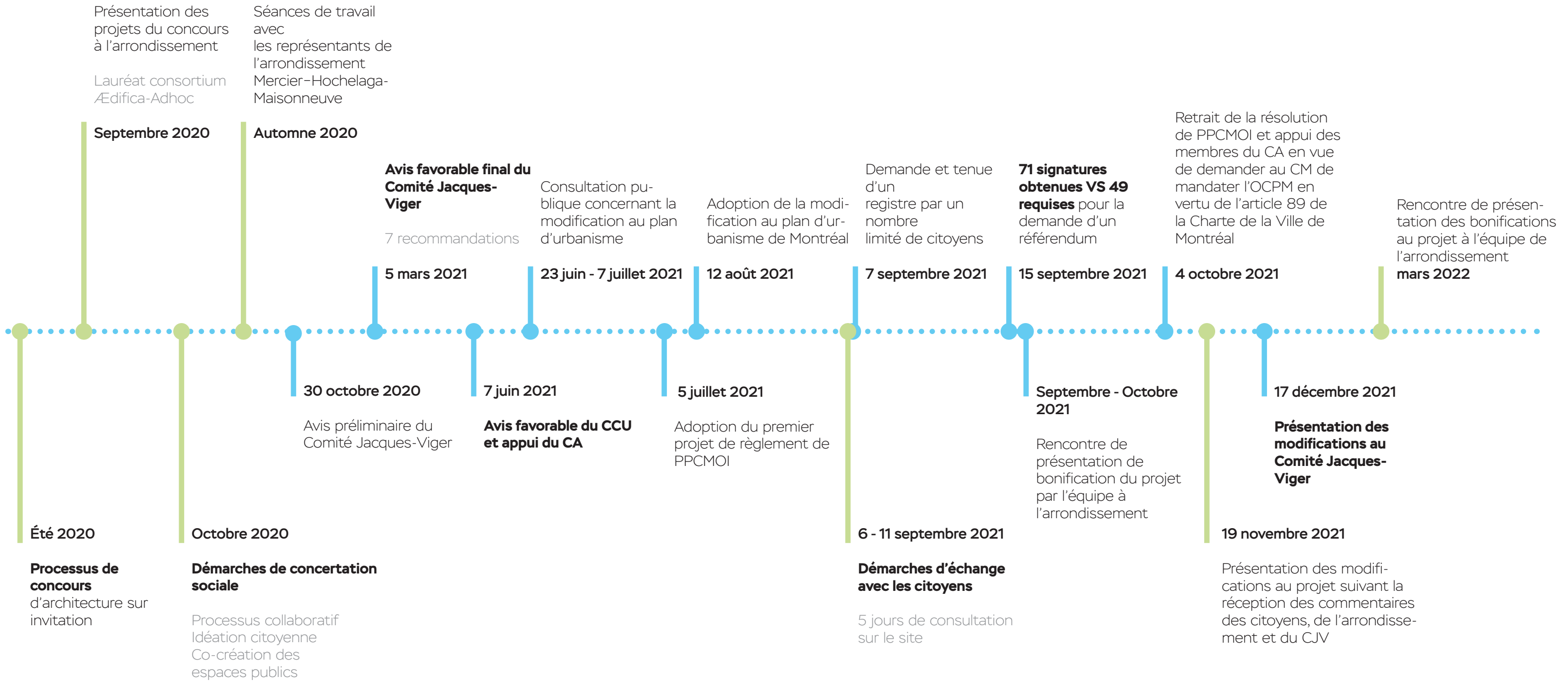
Notre objectif ? Créer un projet à l'image du quartier et de ses habitants, où tous pourront y trouver leur espace de vie, leur lieu de création ou de travail au quotidien.

table des matières

- + Rappel des démarches
- + Approche inclusive et durable
- + Contribution du projet pour le quartier Maisonneuve

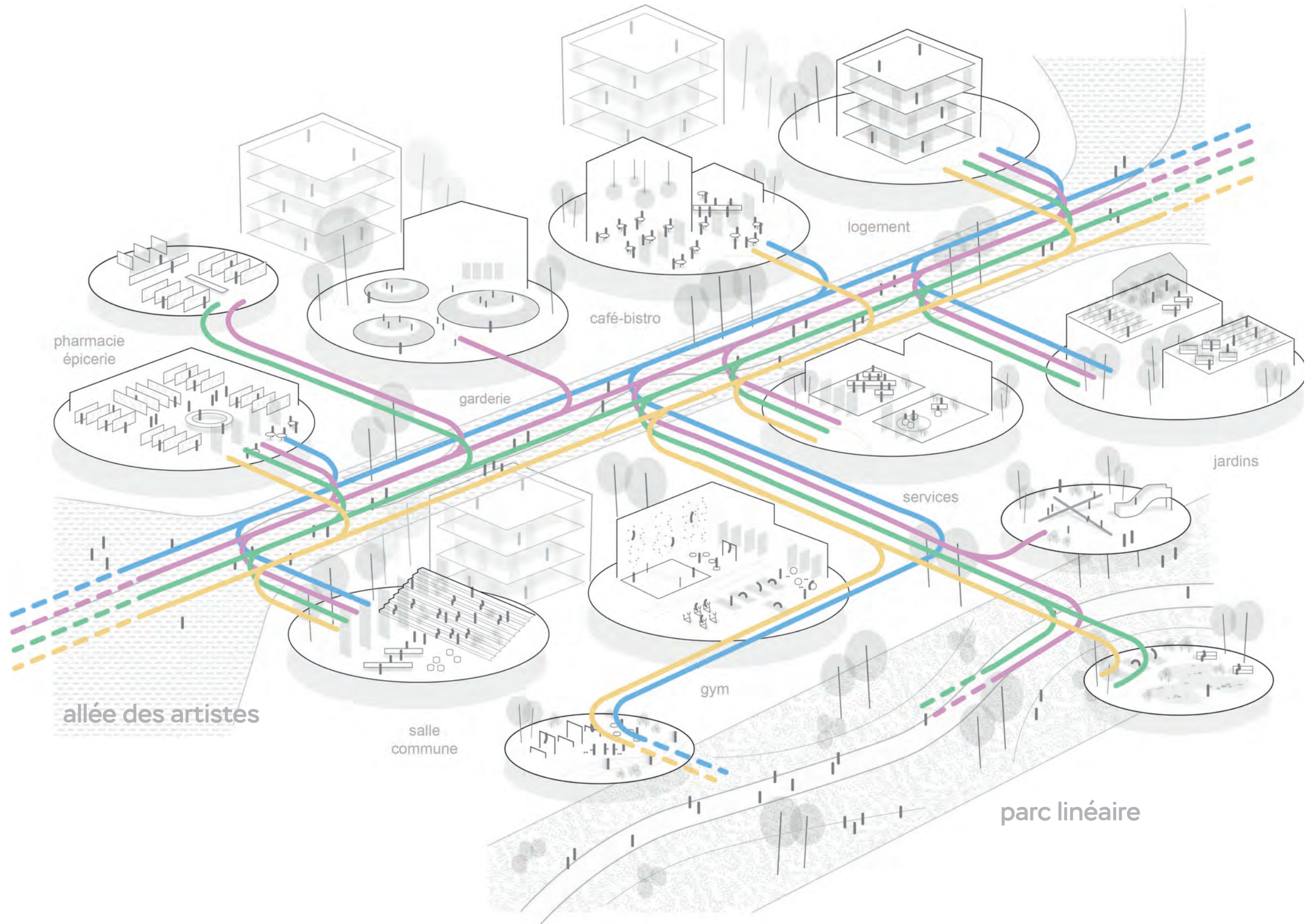
Approche - rappel des démarches

- Étape facultative - volontaire
- Étape obligatoire



Approche - inclusive et durable

Participer à l'essor et au développement de l'arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve est l'objectif principal du projet Canoë. Cette participation passe d'une part par l'amélioration de l'offre commerciale du secteur, mais surtout **par l'inclusion d'espaces collectifs desservant tous les usagers du site et les citoyens du quartier. La mixité sociale et les échanges qu'elle génère sont au coeur du projet.** En y intégrant une offre commerciale diversifiée, une multitude de typologies résidentielles répondant à différentes clientèles ainsi que des espaces communautaires pour l'ensemble du quartier, le projet s'insère dans une vision globale de partage et d'économie circulaire.



couples
familles
aînés
jeunes professionnels

Approche

- contribution du projet pour le quartier Maisonneuve

Remplacement d'un gym de 6 000 m2 et d'un terrain d'asphalte de près de 15 000 m2 par :

La qualité de vie de la ville du quart d'heure

- Un centre communautaire (diffusion culturelle / salle de spectacles, etc.)
- Une épicerie et une pharmacie
- 100 places en garderie
- 930 unités de logement à près de 500 mètres de deux stations de métro

L'équité sociale et territoriale

- 140 logements sociaux
- 51 logements abordables sur 20 ans
- 79 logements familiaux
- une offre équilibrée en logements locatifs et en copropriété

Un projet créatif au rythme de la culture

- Une promenade piétonne nommée l'Allée des Artistes de plus de 200 mètres de long
- 500 m2 de locaux d'artistes / espace de production et d'exposition
- Sculptures et arts publics

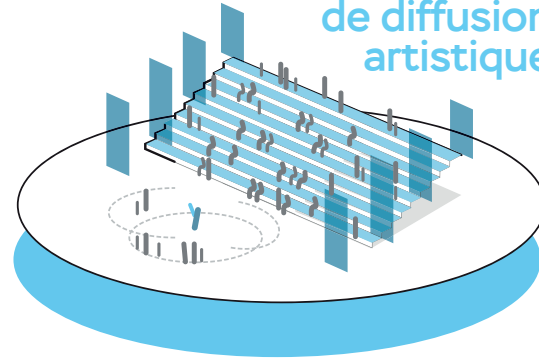
Lutte aux îlots de chaleur / espaces naturels et verdissement

- 160 nouveaux arbres
- Près de 2 000 m2 d'espace parc à même le site du projet
- Près de 10 000 m2 de verdissement au toit et au sol (versus 0 % actuellement)
- 100 % de stationnement souterrain

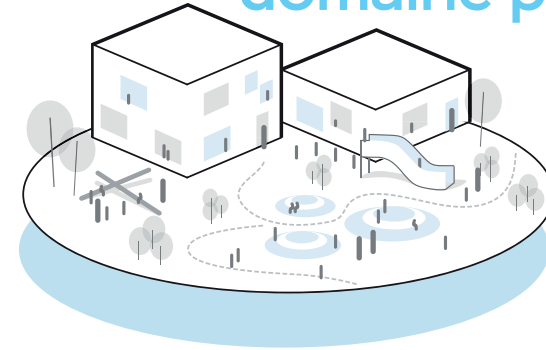
Lutte contre les changements climatiques / Plan climat

- Une boucle énergétique et réduction des GES (à l'étude)
- De nombreux espaces de stationnement intérieurs pour vélos prévus
- Surface perméable et rétention des eaux à même le site
- Valorisation d'un terrain très contaminé
- Infrastructure pour l'électrification de 100% des cases de stationnement
- Ajout d'une offre en auto-partage

Espaces communautaires de diffusion artistique



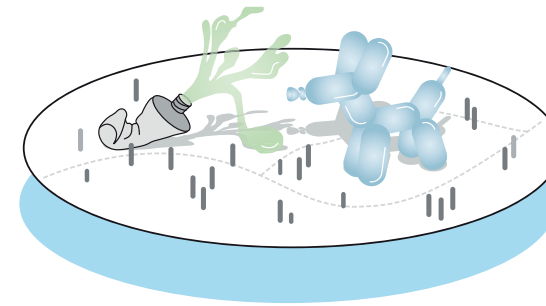
cours intérieures et animation du domaine public / privé



160 nouveaux arbres



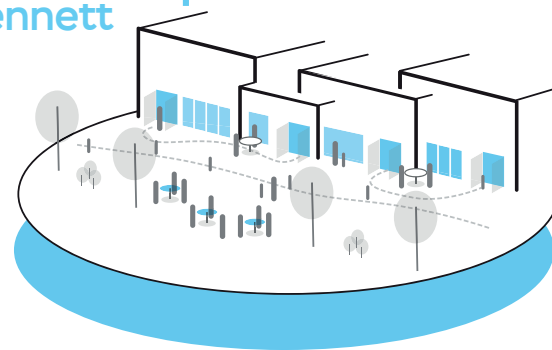
art public



191 logements sociaux et abordables



Bâtiments à l'échelle du piéton sur la rue Bennett



200 mètres de rue piétonne



concept urbain

À l'image de la communauté dans laquelle il s'implante, Canoë propose une vision optimiste et engagée envers son quartier. Bien plus qu'un simple ensemble résidentiel, ce projet vise à redéfinir les standards traditionnels des bâtiments d'habitations.

Les stratégies ayant guidé l'implantation sur le site permettent la création d'une variété d'espaces extérieurs ouverts sur la ville et d'autres espaces plus privés. Plutôt que de refermer l'ensemble sur lui-même, nous avons fait le pari d'ouvrir et de connecter le projet avec le quartier et les habitants qui l'entourent. Le projet devient dès lors un véritable écosystème qui rassemble une variété d'acteurs et d'usages qui s'adressent à toute la communauté du quartier.

table des matières

- + Contexte et typologie
- + Intégration au tissu urbain
- + Stratégies

Concept urbain

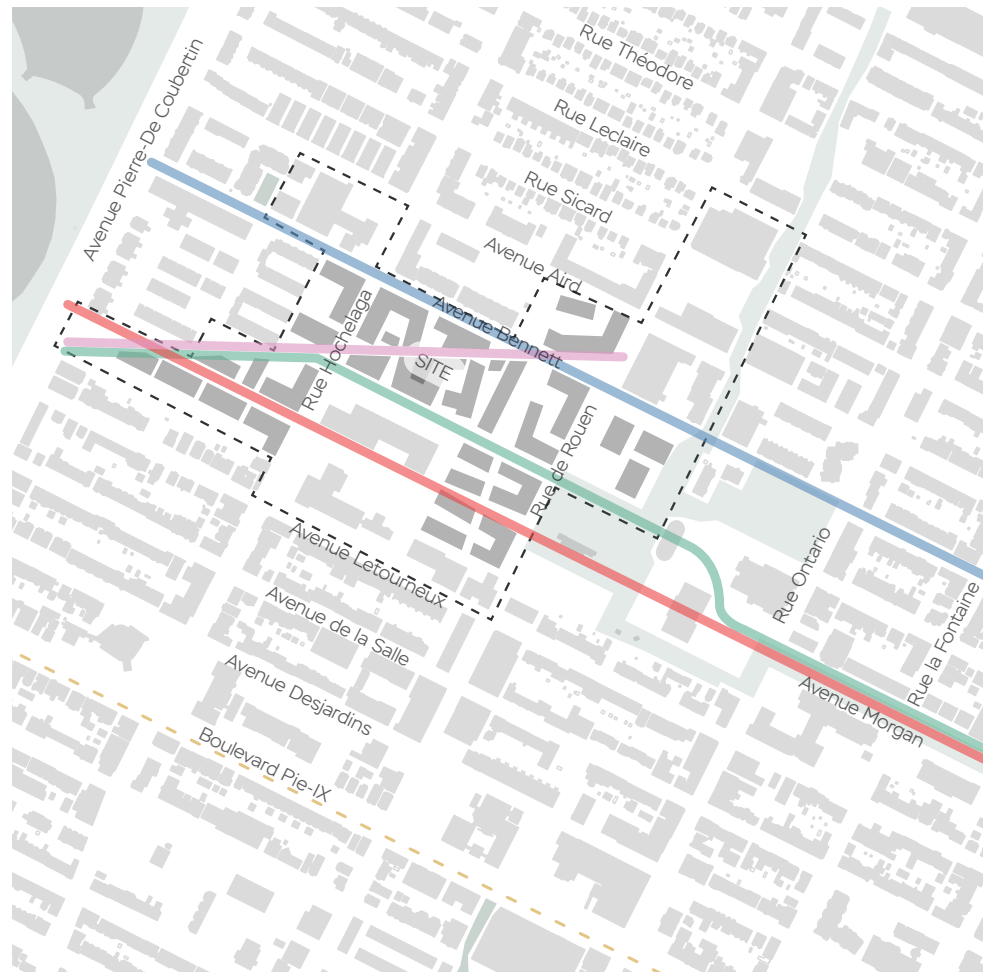
- contexte et typologie



Concept urbain

- intégration au tissu urbain

Axes nord-sud

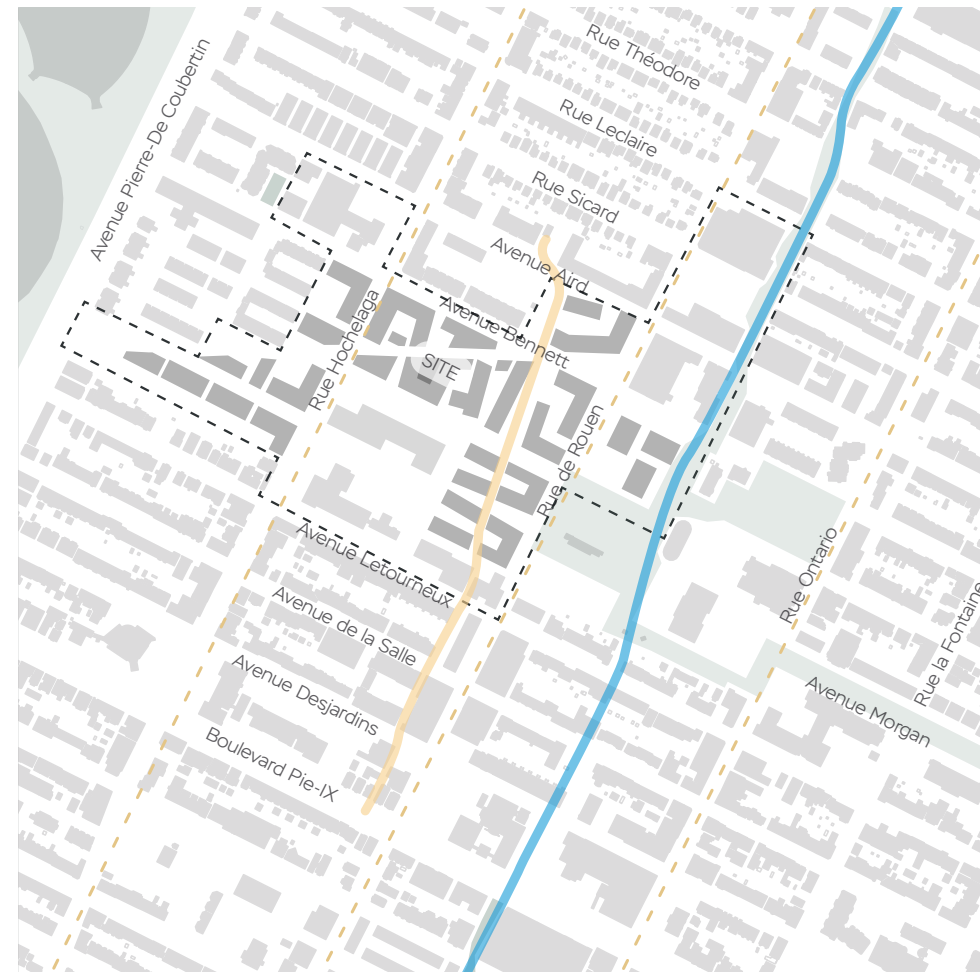


Les axes nord/sud permettent de **relier le quartier aux stations de métro** et aux axes est/ouest qui sont plus commerciaux.

L'ajout d'axes structurants permet la **diversification des types de mobilité** et des vitesses de circulation pour les déplacements.

Ces axes sont d'autant plus essentiels considérant que le site actuel est constitué d'un méga îlot peu irrigué, tandis que la plupart des îlots de Montréal favorisent une parcelle longue et étroite en direction nord/sud.

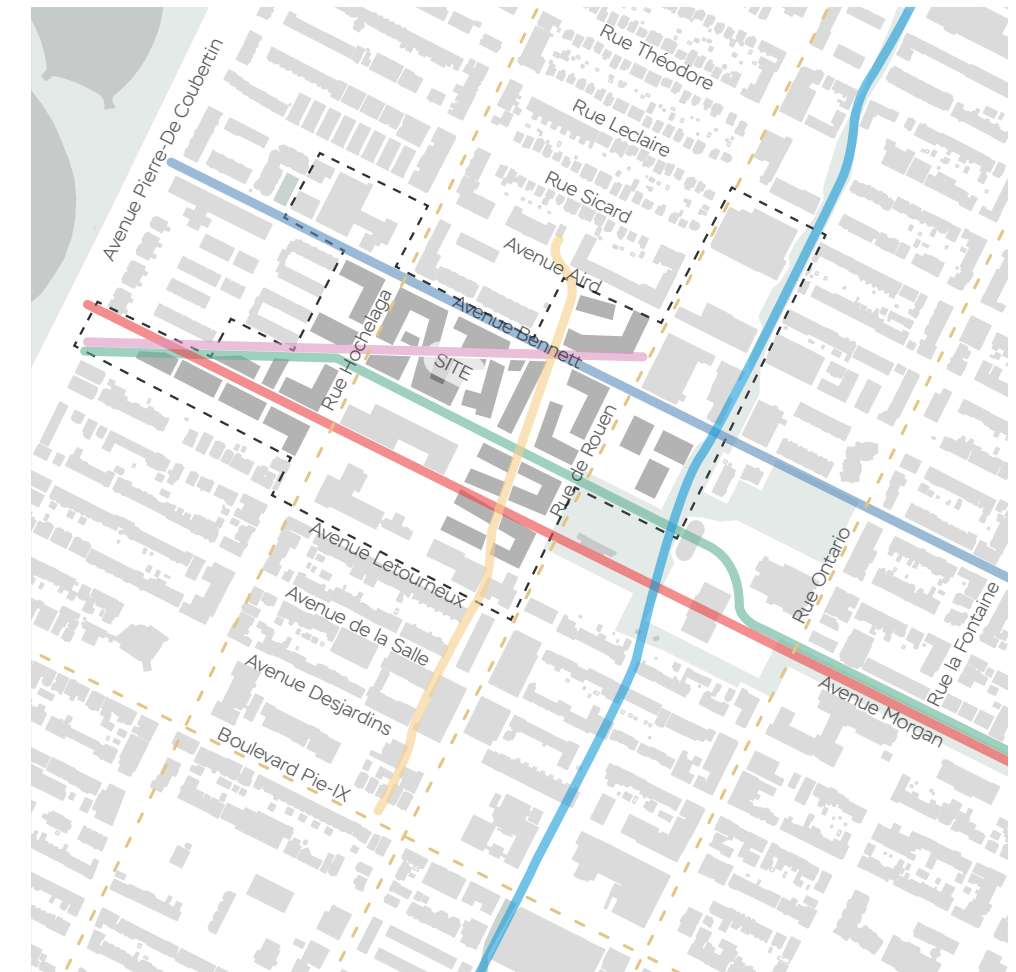
Axes est-ouest



Historiquement les axes est/ouest (Hochelaga, Ontario, Sainte-Catherine) assurant les connexions nord-sud sont les axes commerciaux principaux du secteur.

Entre ces axes, nous proposons des axes supportant le transport actif et la vie communautaire du quartier. Ce sont ces axes qui permettront d'irriguer les axes nord/sud qui mènent aux différents services et stations de métro.

Combinaison des axes

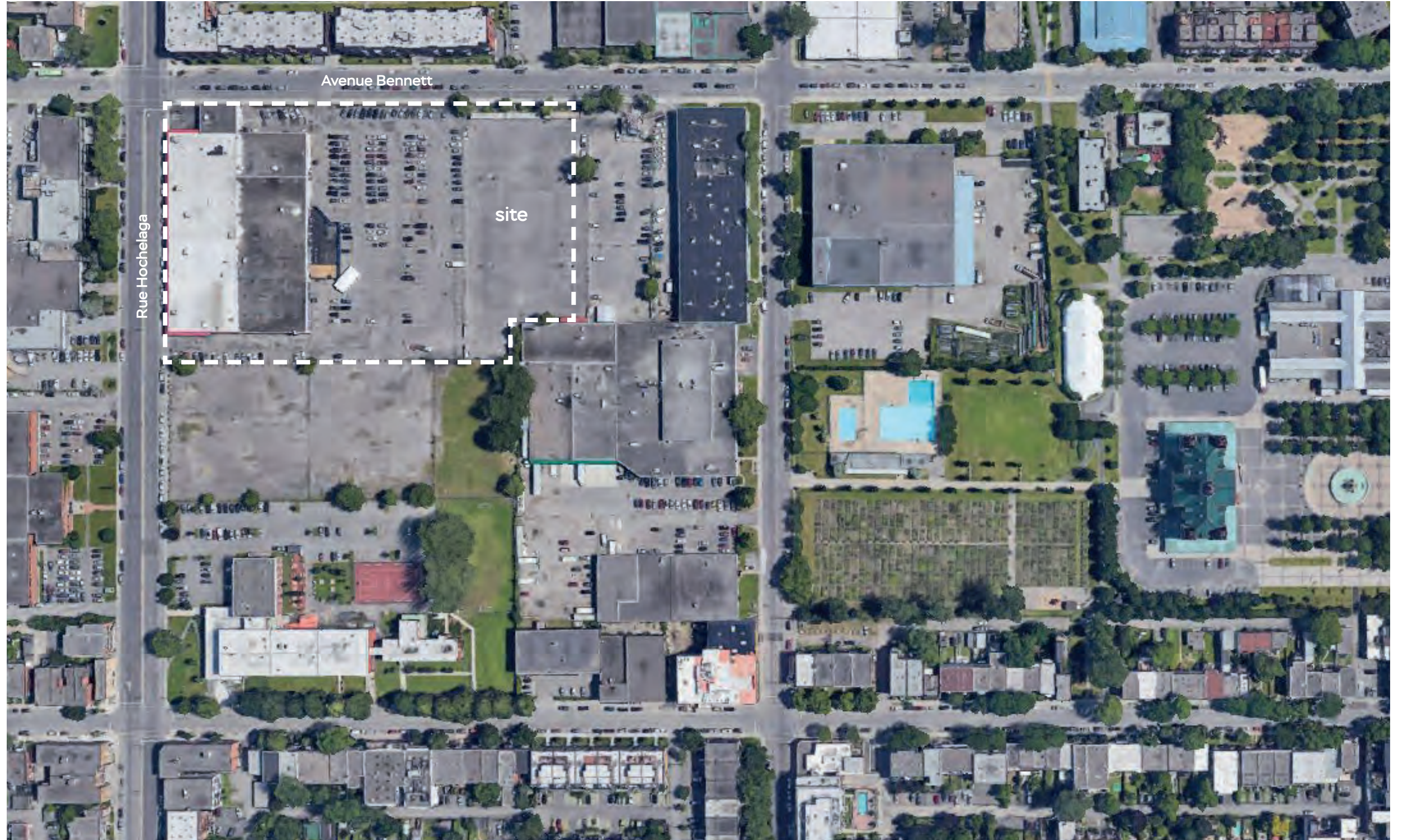


La combinaison de ces axes crée un projet prospectif, résolument tourné vers le futur. Par sa mise en œuvre, ce développement souhaite contribuer de manière concrète à la **réduction massive de l'utilisation de l'automobile au profit des transports actifs**. Ainsi, en réponse à cette prérogative, les nouveaux axes proposés permettent de connecter le quartier avec les services quotidiens à la vie urbaine : stations de métro, épiceries, petits commerces et services; le tout en offrant une expérience diversifiée.

La combinaison de ces axes assure **une perméabilité dans le quartier et offre aux résidents et visiteurs plusieurs options de mobilité douce**.

Concept urbain - contexte existant

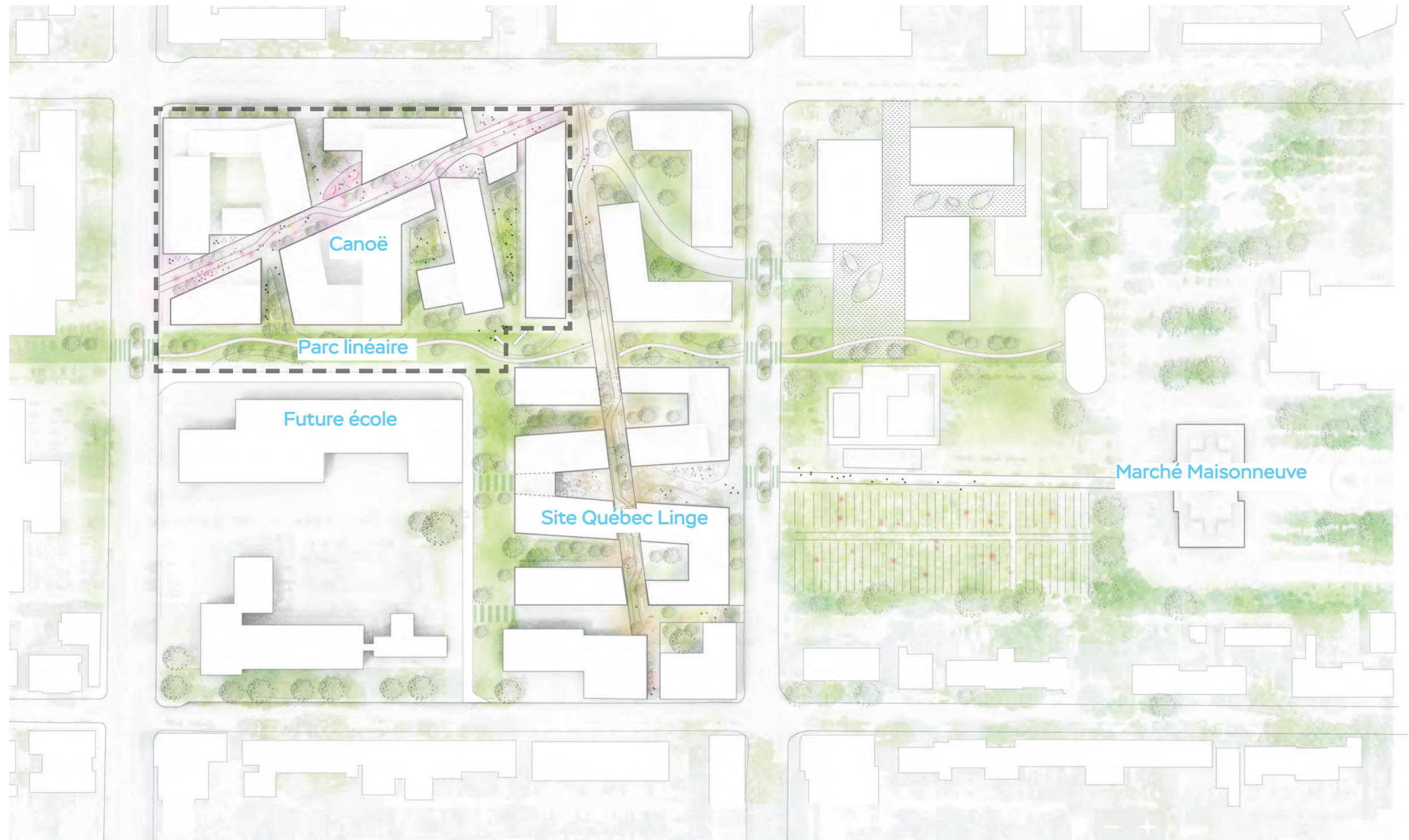
Le site est présentement occupé par une salle d'entraînement et une grande majorité d'espaces de stationnement. Le terrain est asphalté et clôturé, sans aucun espace vert.



Concept urbain - plan d'ensemble

Canoë s'inscrit dans un plan de redéveloppement de l'ensemble du quartier. Le système d'implantation développé sur le site a été réfléchi de façon à pouvoir l'appliquer sur les îlots voisins de façon fluide, flexible et durable.

En continuité avec l'Allée des Artistes, un deuxième axe a été développé à l'image de la ruelle typiquement montréalaise, depuis l'entrée Bennett jusqu'au site occupé par Qc Linge.



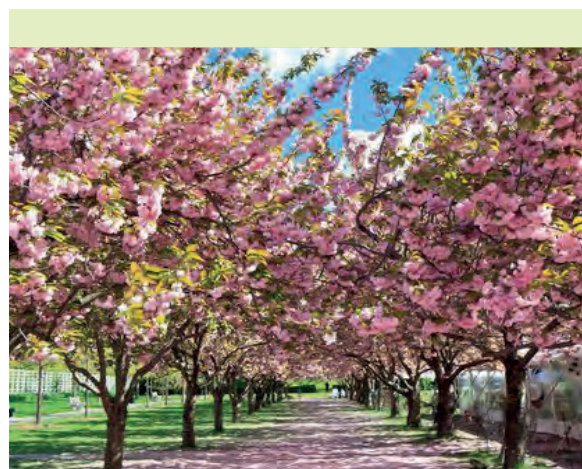
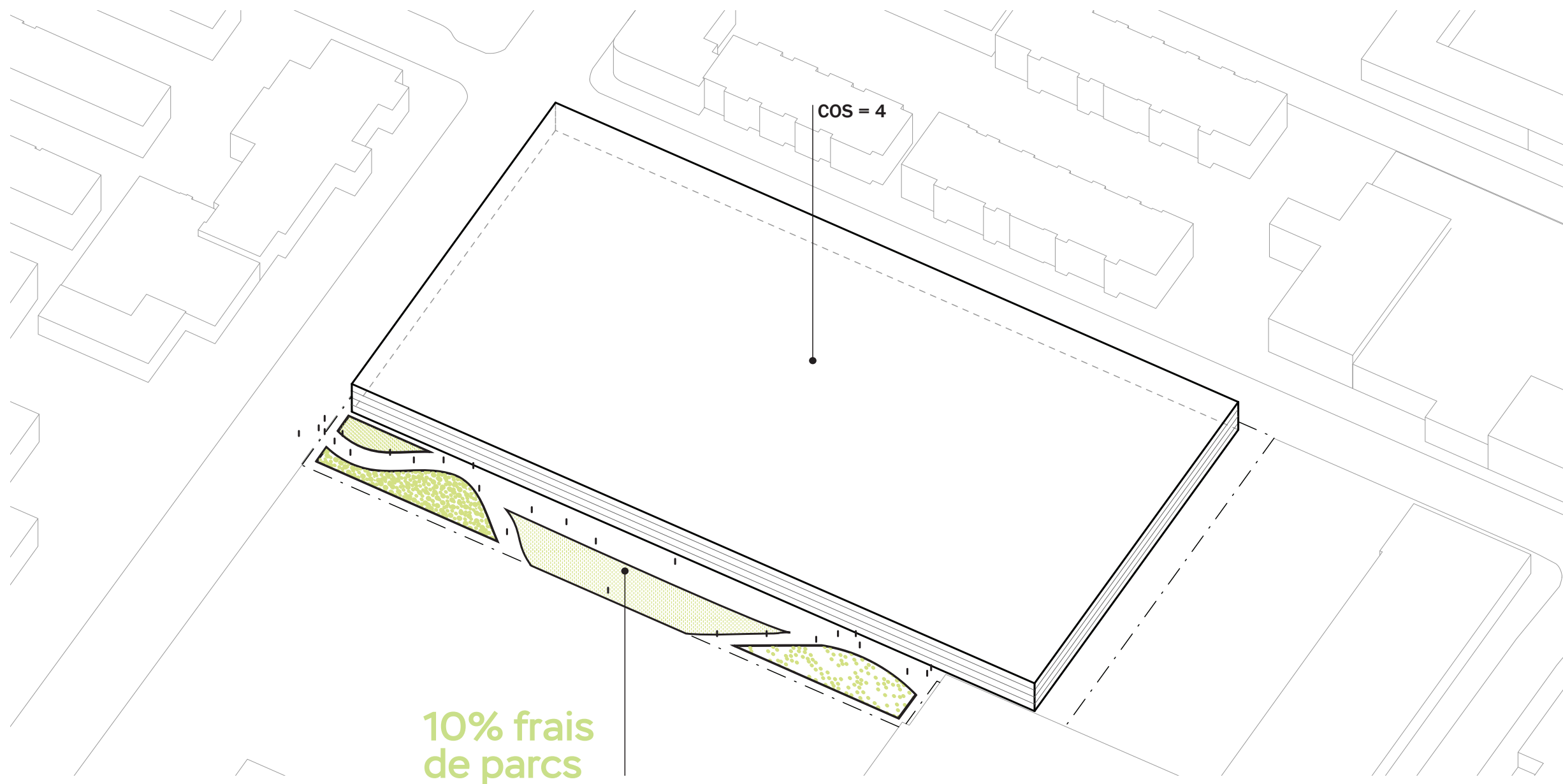
Concept urbain - stratégie // aération

Objectifs:

- Créer un parc linéaire offert à la Ville (contribution via les frais de parc) afin de collaborer à la mise en réseau des espaces verts du fleuve St-Laurent jusqu'au Stade olympique;
- Créer une succession d'espaces extérieurs offrant des expériences spatiales variées et de qualité;
- Offrir aux résidents des habitations donnant directement sur un parc urbain;
- Créer un espace vert appropriable par tous les résidents du secteur.

Bien-être des individus:

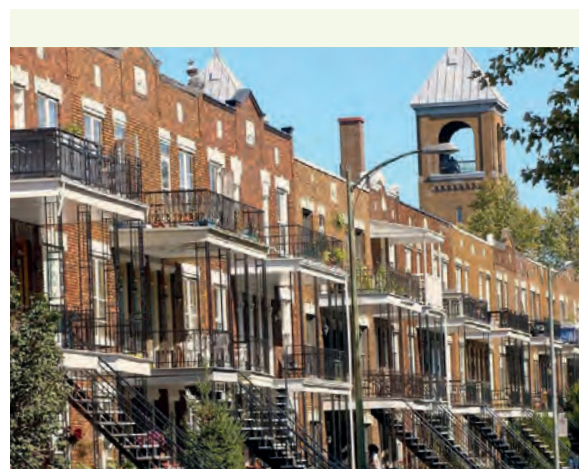
Accès à un milieu de vie extérieur favorisant l'interaction directe avec la nature tout en permettant une gestion des eaux pluviales par biofiltration contribuant ainsi à la régénération de la nappe phréatique.



<https://www.cntraveler.com/gallery/2014-03-25/unexpected-places-cherry-blossoms>



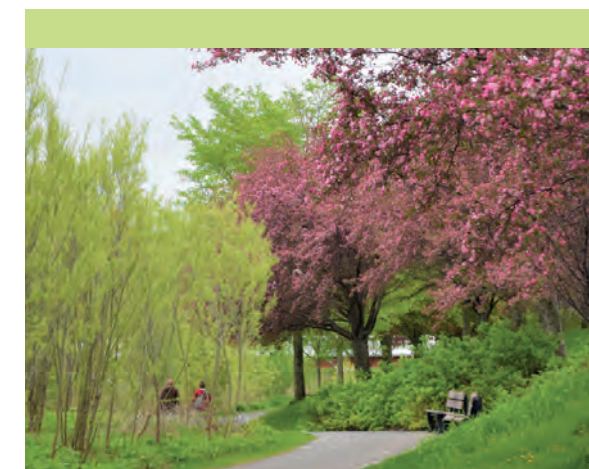
<https://www.ft.com/story/money/business/john-gallagher/2018/02/11/vernon-park-hills-detroit-landscape/522999002/>



Ville de Montréal



<https://landscape-award.com/cjb-landscape-architecture/>



<https://www.tripsavvy.com/cherry-blossoms-in-germany-4021762>

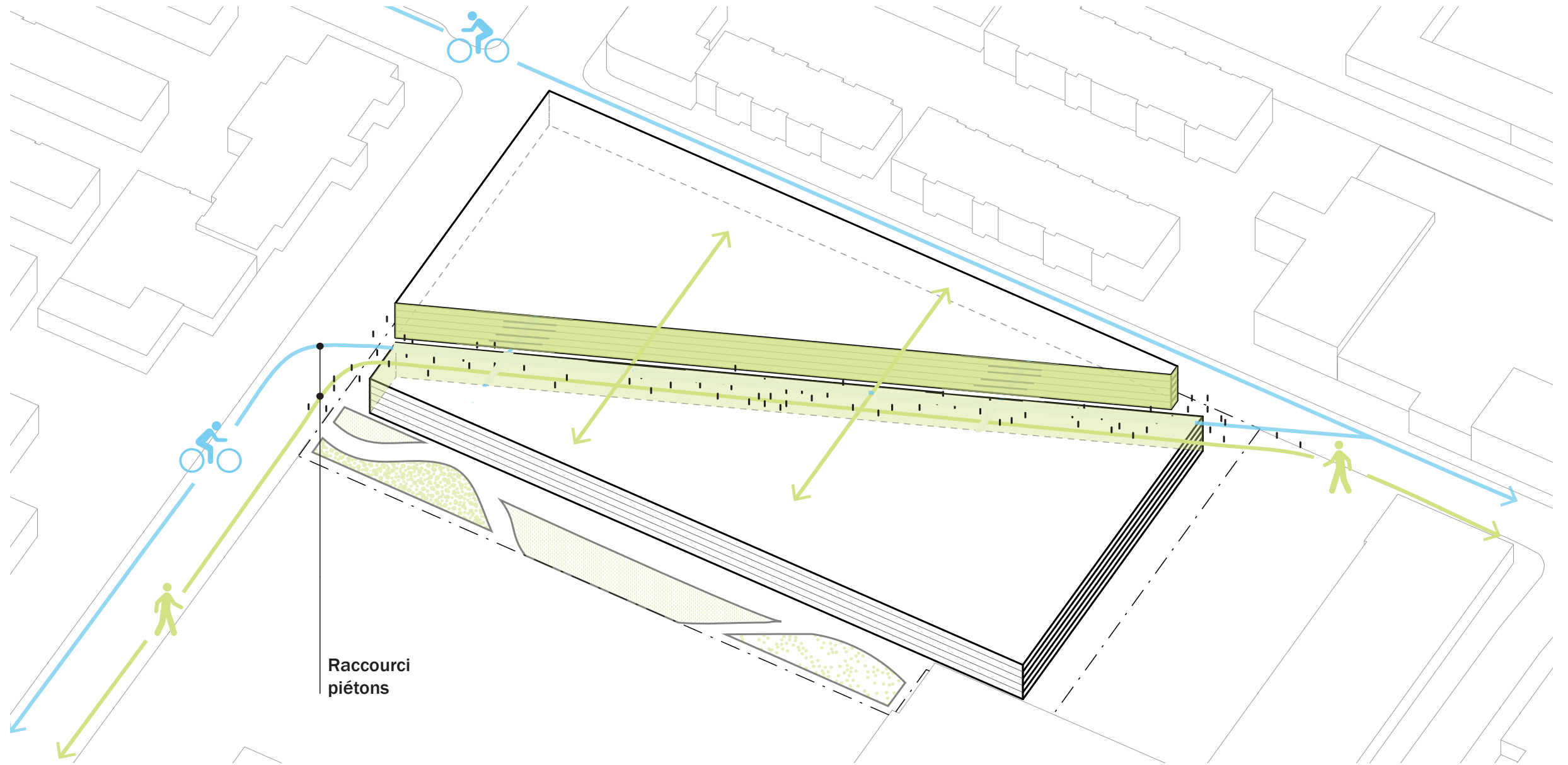
Concept urbain
- stratégie // axialité

Objectifs:

- **Créer un axe afin de consolider l'expérience urbaine au coeur de l'îlot pour favoriser les échanges entre les résidents, les habitants et visiteurs du quartier;**
- Créer des espaces singuliers à l'intersection de l'axe avec les corps bâtis;
- Offrir une expérience commerciale agréable de type déambulateur;
- Créer un raccourci naturel vers le métro et le SRB;
- Permettre un accès pompier aux différents bâtiments sur le site.

Bien-être des individus:

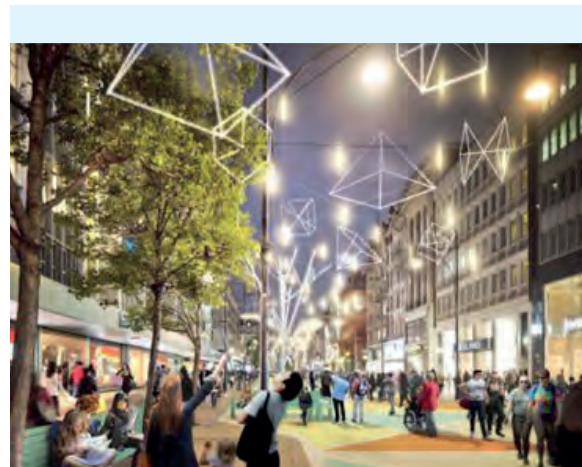
Catalyseur d'échanges pour les résidents, la communauté et les artistes par la création d'un parcours sécuritaire et accueillant rendant hommage à la beauté.



https://nimgoom.se/project_category/stadsbyggnad/



<https://www.metalco.it/prodotto/cobra-sedute-e-fioriere?lang=en>



https://www.huffingtonpost.co.uk/entry/oxford-street-could-be-pedestrianised_uk_5a004024e4b0c9653000b7d3



<https://www.sifchronicle.com/business/article/Google-wants-to-build-20-000-homes-it-may-need-14062529.php>



<https://www.kristenhalcyon.com/>

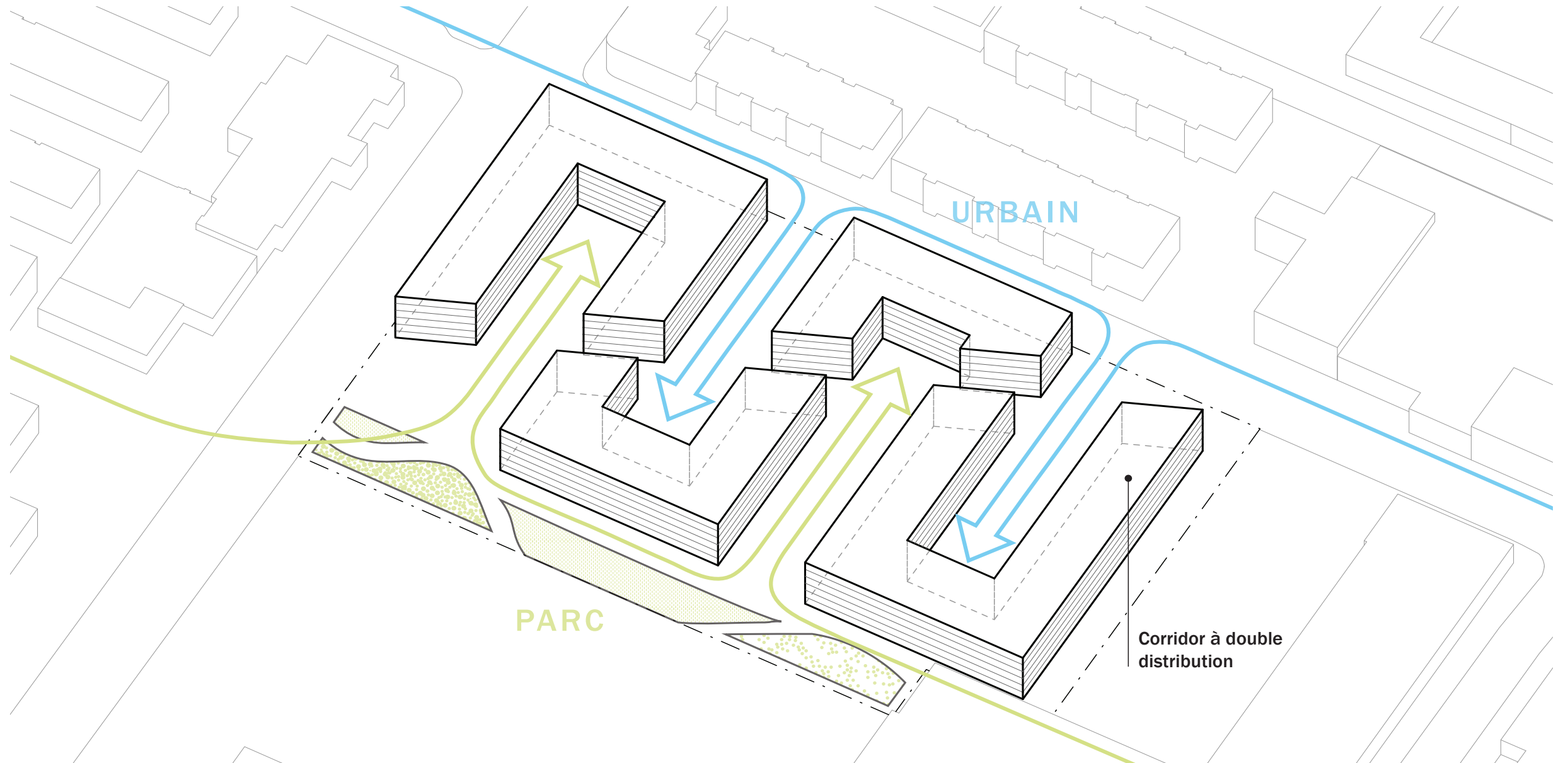
Concept urbain
- stratégie // perméabilité

Objectifs:

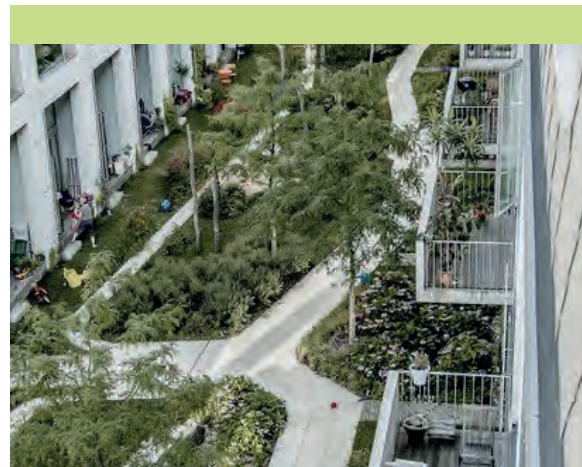
- **Créer une perméabilité urbaine afin d'accueillir l'activité humaine au coeur de l'îlot, tout en maximisant la capacité du site;**
- Diversifier les conditions d'implantation des bâtiments sur le site pour répondre à une grande variété de besoins;
- Organiser les blocs résidentiels de façon cartésienne et méthodique pour permettre un phasage conséquent;
- Créer différentes conditions d'accès au site qui s'orientent vers l'axe central.

Bien-être des individus:

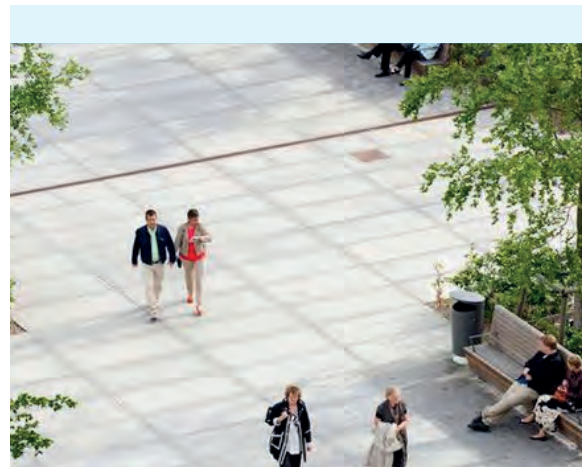
Intégration du projet au milieu environnant et modulation des volumétries permettant une connectivité avec la communauté avoisinante tout en proposant une offre de services diversifiés.



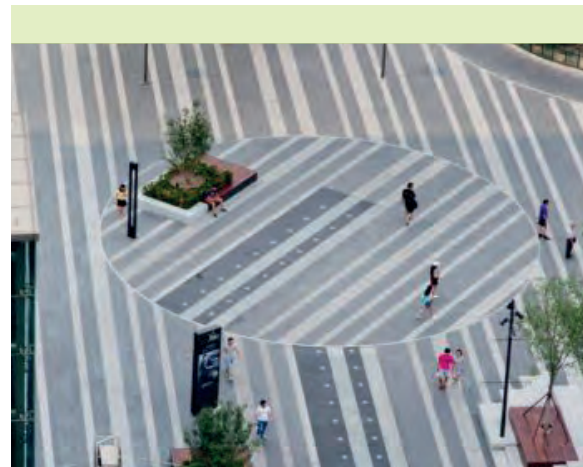
<http://www.guineepotini.fr/index.php?%2Fpages-projets%2Fresidence-la-jaguiere%2F>



<https://archiuzer.com/blog/projects/ze05/>



<https://land8.com/project/hyllie-plaza-malmoe/>



<https://landezine-award.com/zt-studio/>



casepractice.ro

Concept urbain

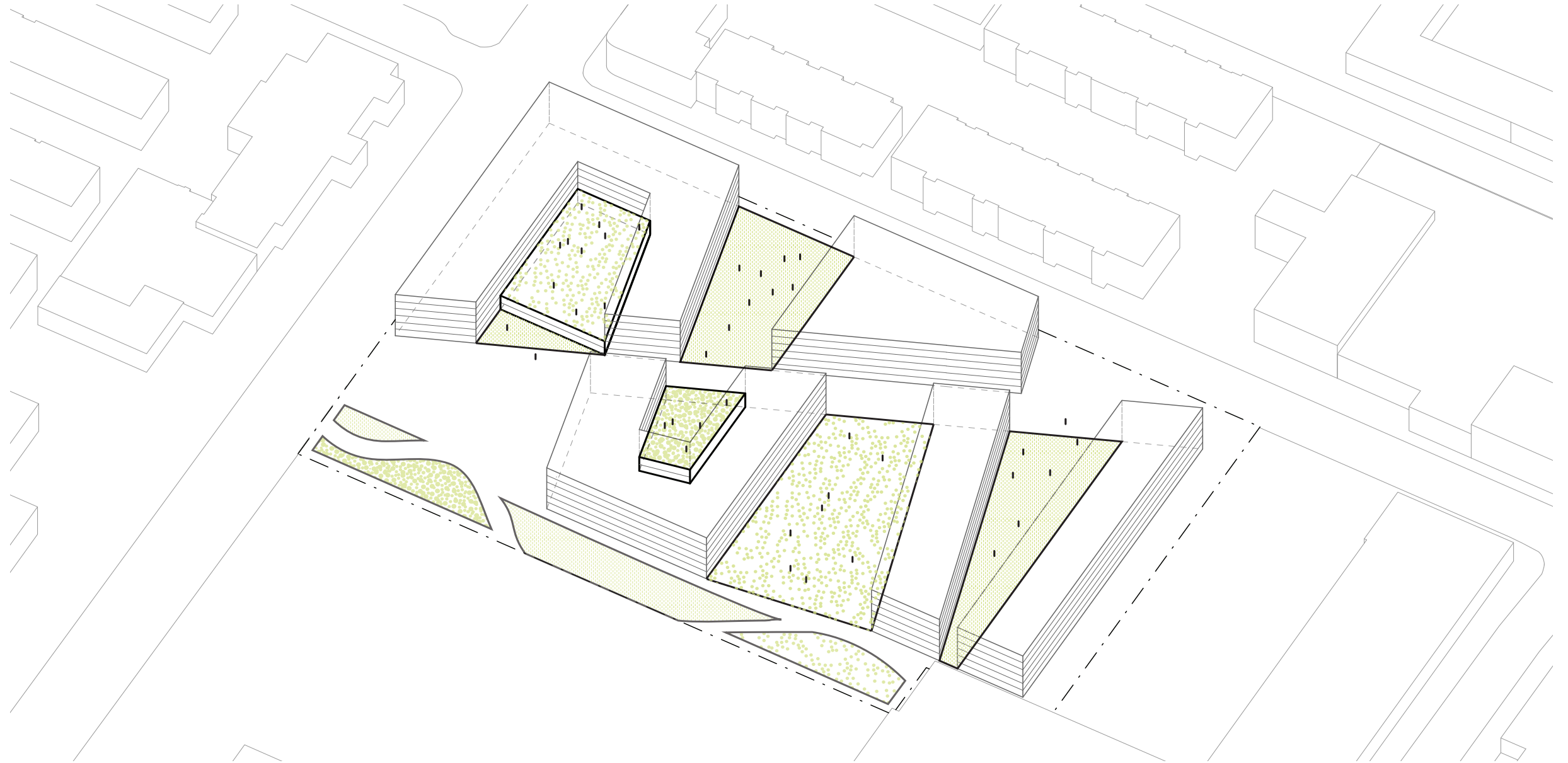
- stratégie // cours intérieures

Objectifs:

- **Créer des cours intérieures protégées des espaces publics afin de favoriser leur appropriation par les résidents;**
- Diversifier les conditions d'implantation des espaces extérieurs sur le site pour répondre à un maximum de besoins;
- Offrir un environnement et des vues de qualité pour les habitations donnant sur les cours intérieures;
- Générer une animation constante dans l'ensemble du projet;
- Créer des îlots de verdure au sol et en hauteur.

Bien-être des individus:

Offrir des milieux de vie diversifiés encourageant les échanges et le divertissement en permettant aux occupants de s'approprier les lieux et de s'y sentir en sécurité favorisant ainsi leur bien-être psychologique.



<https://medium.com/dark-matter-and-trojan-horses/the-social-and-the-democratic-in-social-democratic-european-cities-31e0bc169e0b>



<https://www.flickr.com/photos/ratsatet/41232206>



<https://www.dezeen.com/2019/04/27/approach-design-hangzhou-cloud-town-exhibition-centre-green-roof-sports/>



<https://www.designboom.com/architecture/kengo-kuma-new-hans-christian-andersen-museum-odense-04-22-2016/>



<https://digs.net/en/exquisite-residences/>

Concept urbain
- stratégie // bijoux

Objectifs:

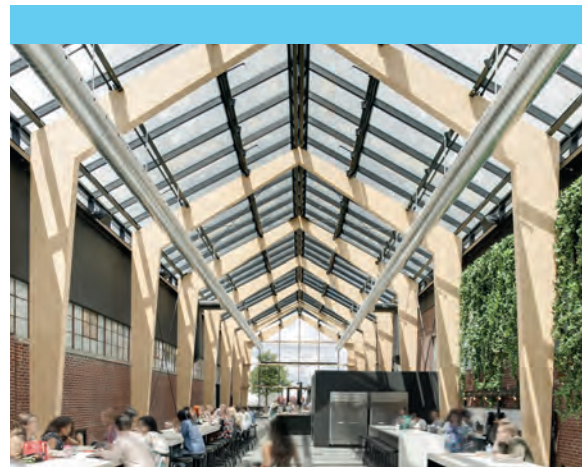
- **Offrir des lieux ouverts à tous, où les gens peuvent se rencontrer et échanger;**
- Favoriser l'intégration du voisinage au projet en offrant un lieu pour la collectivité;
- Devenir la porte d'entrée du développement et s'affirmer tel un phare dans le tissu urbain d'Hochelaga;
- Participer au réseau d'institutions publiques le long du corridor vert;

Bien-être des individus:

Création d'un lieu phare où échanges, découvertes et partage de connaissances sont au cœur de ce milieu permettant le développement de chacun. Privilégier des matériaux de construction sains rappelant les éléments de la nature favorisant ainsi le bien-être des individus.



<https://www.archlovers.com/projects/142701/atrium-groupe-dynamite.html>



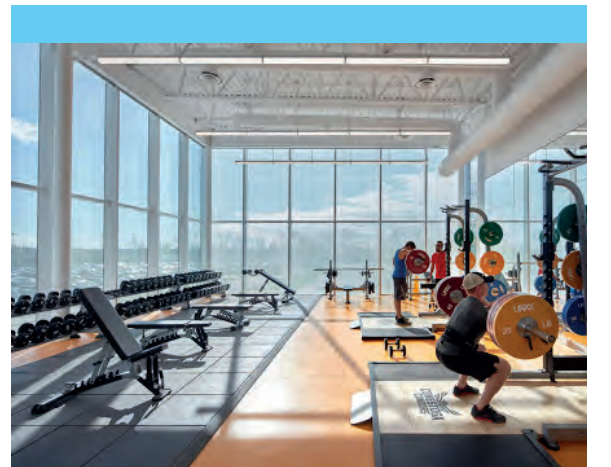
<https://architizer.com/projects/atrium-groupe-dynamite/>



<https://www.archdaily.com/1467703/university-boulevard-transit-shelters-public-architecture-communication>



<https://www.archlovers.com/projects/205431/gallery/7879149>



[https://www.rnma.ca/Portfolios/All-Projects/Conestoga-College-Student-Recreation-Centre-\(1\)](https://www.rnma.ca/Portfolios/All-Projects/Conestoga-College-Student-Recreation-Centre-(1))

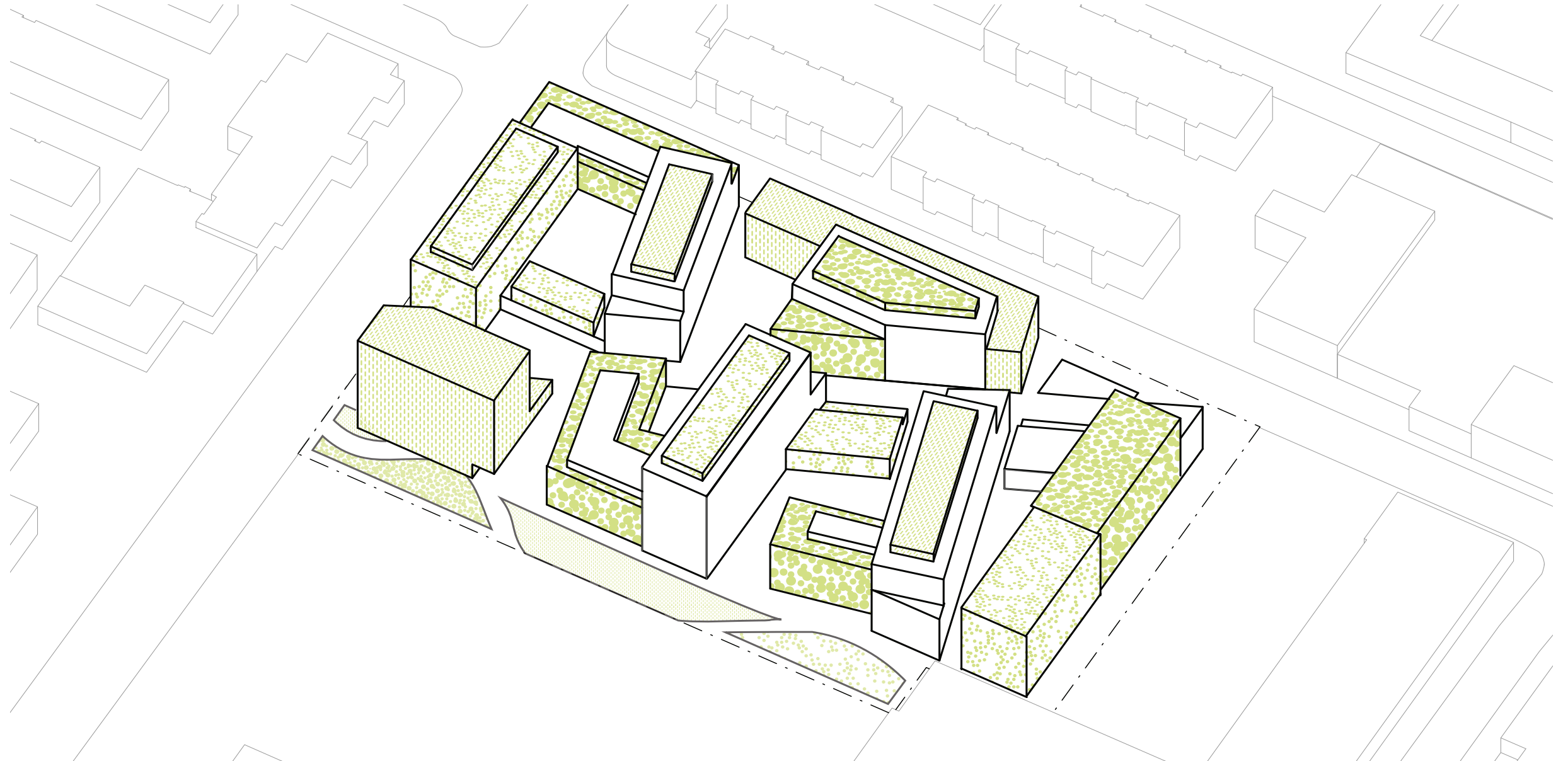
Concept urbain - stratégie // hétérogénéité

Objectifs:

- **Créer une architecture diversifiée afin de soutenir le caractère évolutif et hétérogène caractéristique de la ville;**
- Permettre aux différentes phases de s'exprimer individuellement tout en contribuant à l'ensemble du projet;
- Assurer l'intégration de chaque phase dans son contexte économique propre;
- Permettre la cohabitation harmonieuse d'une grande diversité d'usages;
- Faire écho au caractère fondamentalement hétéroclite du quartier.

Bien-être des individus:

Favoriser le bien-être collectif des individus en créant un milieu de vie à l'échelle humaine bien intégré à son environnement existant.



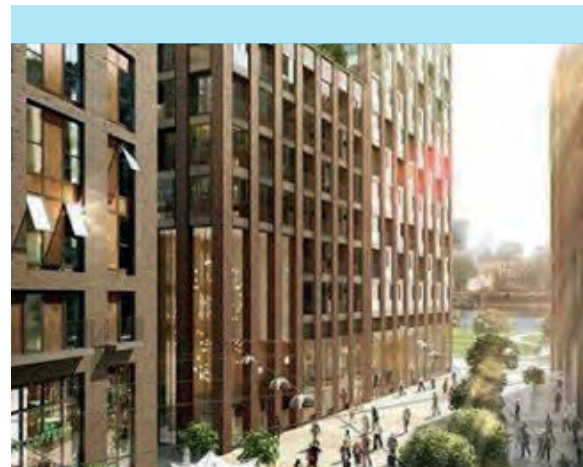
<https://www.kyson.co.uk/news/>



<https://www.archdaily.com/1072582/hong-kong-shar-la-ten-shi-wu-suo-gong-tu-bu-lu-lu-shi-er-gong-ye-qu-gai-zao-fang-an-jiang-xin-he-dao-he-wu-ding-nong-ye-yin-tu-she-qu?ac65487197c2bb70000496-heming-larsen-brings-canal-and-rooftop-farming-to-brussels-in-competition-winning-masterplan-image>



<https://jellandersgoberg.se/en/posts/nya-enkoberg/>



https://evermotion.org/portfolios/show_work/769/embassy-gardens



<https://www.archdaily.com/1421900/residential-st-josephhof-mecanoo/521ed144e8e44ef640000081-residential-st-josephhof-mecanoo-photo>

Concept urbain

- stratégie // dualité matérielle

Un projet inspiré de Hochelaga, pour le quartier Hochelaga-Maisonneuve.

La définition et l'application du patrimoine se trouve aujourd'hui élargie. La mise en relation des termes hangars et patrimoine permet de revisiter l'histoire de notre environnement bâti.

Le projet, suivant l'ADN propre au quartier, est une relecture contemporaine de la dualité entre les façades de maçonnerie typiques et les constructions d'arrière-cour, éléments de l'architecture vernaculaire montréalaise.

Ces constructions arrières marquent l'imaginaire et le paysage montréalais par l'expression informelle de leur fonction et leur simplicité. Bâties sans plans et d'implantations variables, elles encadrent la vie du quotidien dans les cours arrières privées et ce, dès le début du développement des quartiers. Lieux informels, ces constructions en revêtement léger, ont des usages multiples et se déploient sous des formes variées.

L'utilisation de revêtements métalliques clairs dans nos cours caractérise l'ensemble du caractère informel de ces ruelles, en contraste avec les façades formelles de maçonnerie sur rue. Par la réinterprétation des matériaux de façades et d'arrière-cours, le projet conserve ce trait héréditaire tout en commémorant le paysage du quotidien des Montréalais.



Rue typique montréalaise



Ruelle typique montréalaise

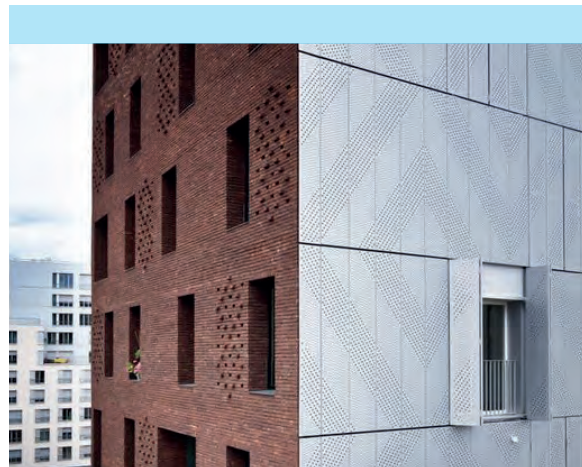
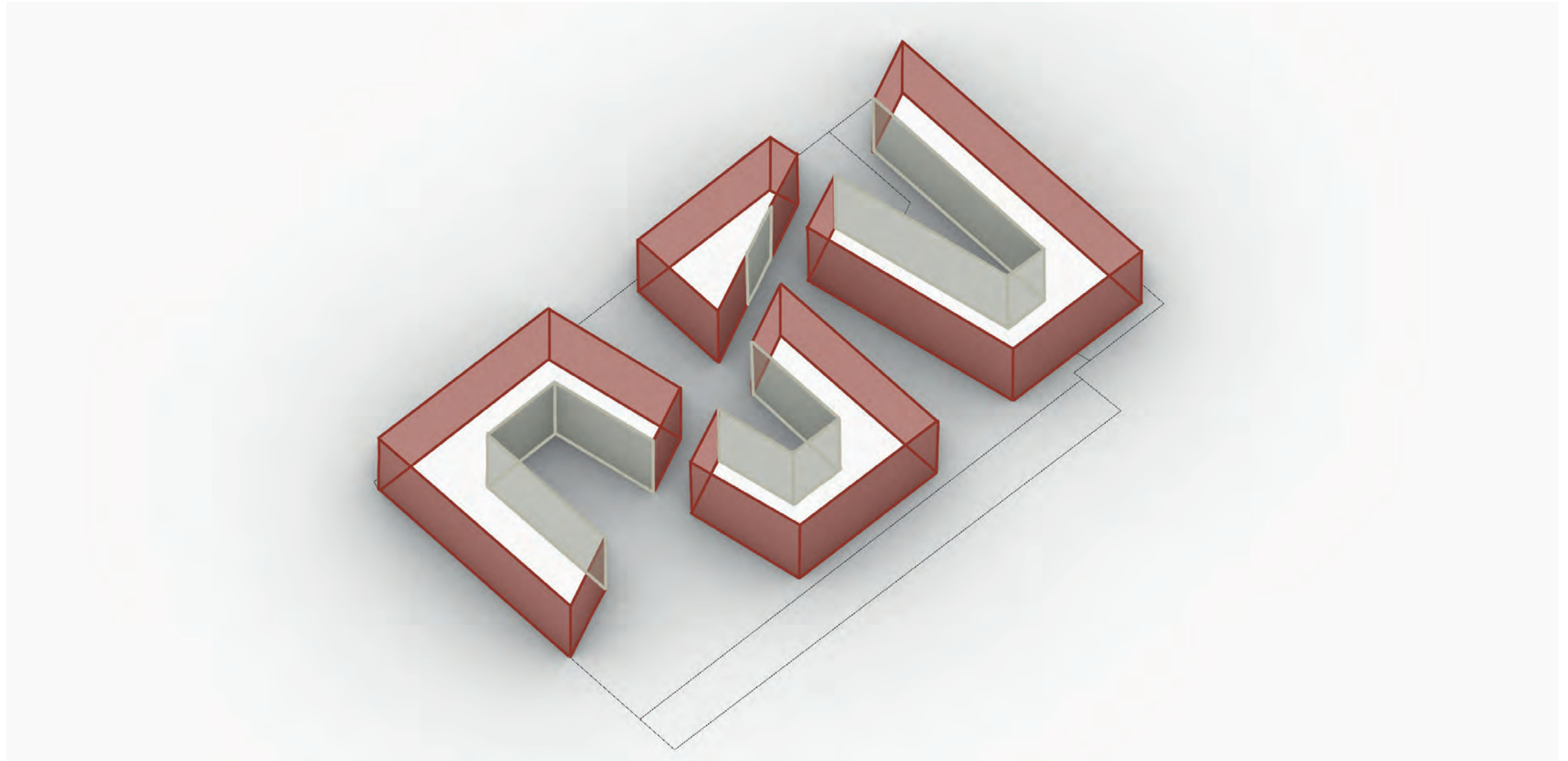
Concept urbain

- stratégie // dualité matérielle

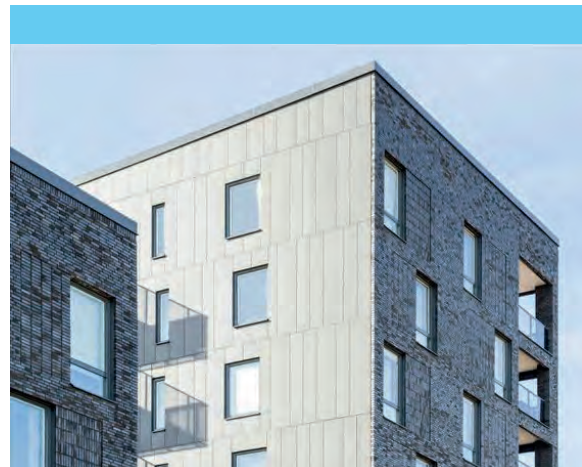
Revêtement minéral vs léger

En lien direct avec le geste initial des cours intérieures s'articulant le long de l'axe central, nous proposons **l'idée de la dualité entre les façades donnant sur rue et celle donnant sur les cours**

- Revêtement minéral et maçonnerie pour les interfaces publiques;
- Revêtement léger pour les interfaces privées des cours intérieures.



<https://www.plataformaarquitectura.cl/798660/38-viviendas-sociales-avener-como-jo5820049de58ec92300001d7-38-viviendas-sociales-avener-como-jo-fofo>



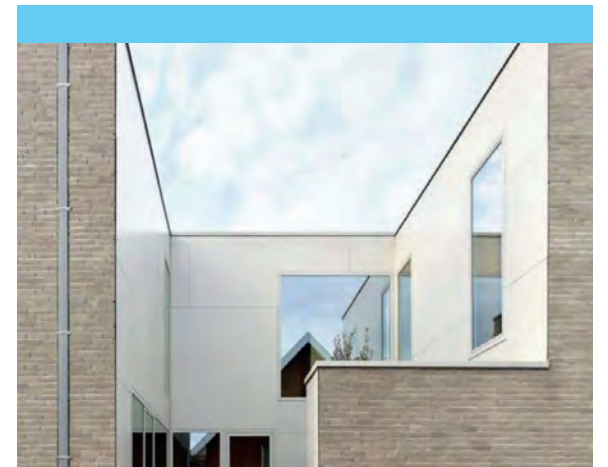
<https://kjellanderqoberg.se/projekt/maja-gradnol/>



x



<https://www.theplan.toward-2018-mixed-use-kptn-1>



x

Concept urbain - règles de composition

	hauteurs					parcellaire				
	1-2 étages	3-4 étages	5-6 étages	7-8 étages	9-10 étages	40'	60'	80'	100'	120'
Hochelaga				■	■			■	■	■
Bennett		■	■			■	■	■		
Parc			■	■	■		■	■	■	■
Allée des artistes	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

	matériaux			couleur						interfaces urbaines			
	revêtement léger / métallique	maçonnerie / brique	minéral / béton	blanc	gris pâle	gris anthracite	brun	rouge	beige & orangé	résidentiel sur cour	résidentiel rdc couvert	commercial	commercial rdc couvert
Hochelaga		■	■	■	■	■						■	■
Bennett		■					■	■	■	■		■	
Parc		■	■	■	■	■			■	■			
Allée des artistes	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	■

	ouvertures				espaces privés				
	horizontale	carré	verticale	mixte	loggia	balcon	balcon encaissé	juliette	balcon en quinconce
Hochelaga	■	■			■				
Bennett			■		■	■			
Parc				■	■	■			■
Allée des artistes	■		■	■	■	■	■	■	■

vision 2022

En proposant une grande mixité d'habitations et d'usages, le projet deviendra un cadre de vie rassembleur où le partage et l'engagement social de tous seront facilités.

Le projet vise à attirer une clientèle sensible et engagée au point de vue environnemental, social et culturel. Tout au long du processus de conception, divers principes bioclimatiques et de développement durable ont guidés nos choix afin d'instaurer un cadre de vie écoresponsable exemplaire. En plus de viser le développement d'un ensemble immobilier à faible teneur en carbone, nous souhaitons avant tout créer un cadre de vie axé sur la santé et le mieux-être.

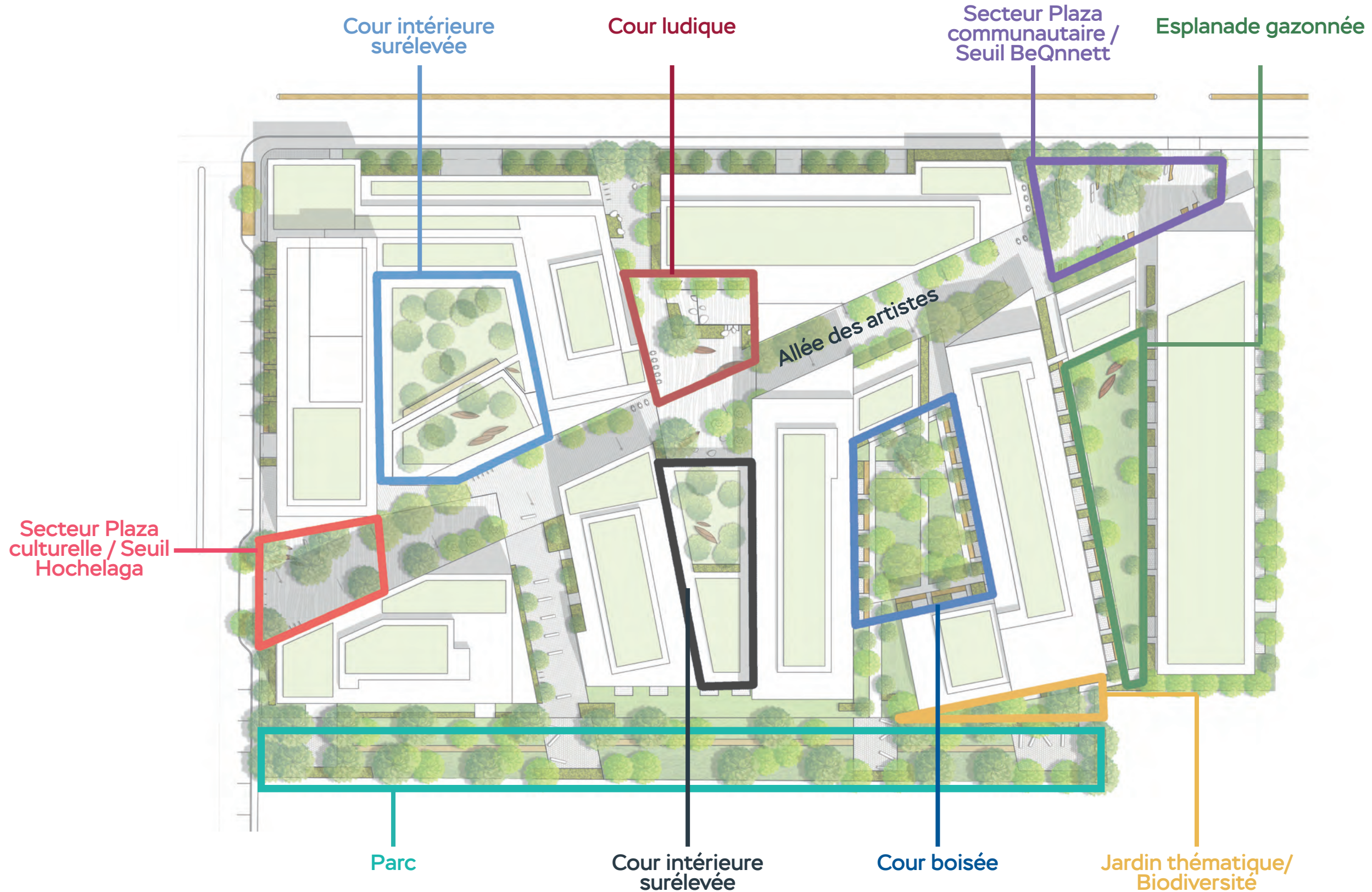
Ce nouveau projet marquera de façon durable le secteur dans lequel il s'implante. En créant un nouveau quartier vivant, résilient et dynamique, nous proposons un projet ouvert à la communauté.

table des matières

- + Plan d'ensemble
- + Programme
- + Coupes transversales
- + Perspectives

concept urbain

- architecture de paysage // secteurs principaux



Plaza culturelle/ Seuil rue Hochelaga

- Lieu d'échange et d'animation;
- **Extension de la salle polyvalente intérieure;**
- Activités communautaires et culturelles programmées.

Allée des Artistes / Cour ludique / Cour boisée

- Sous-espaces animés et agrémentés de verdure;
- Accessible et visibilité aux commerces de proximité;
- **Soutenir les besoins des familles;**
- Espaces de jeux ludiques.

Plaza communautaire / Seuil rue Bennett

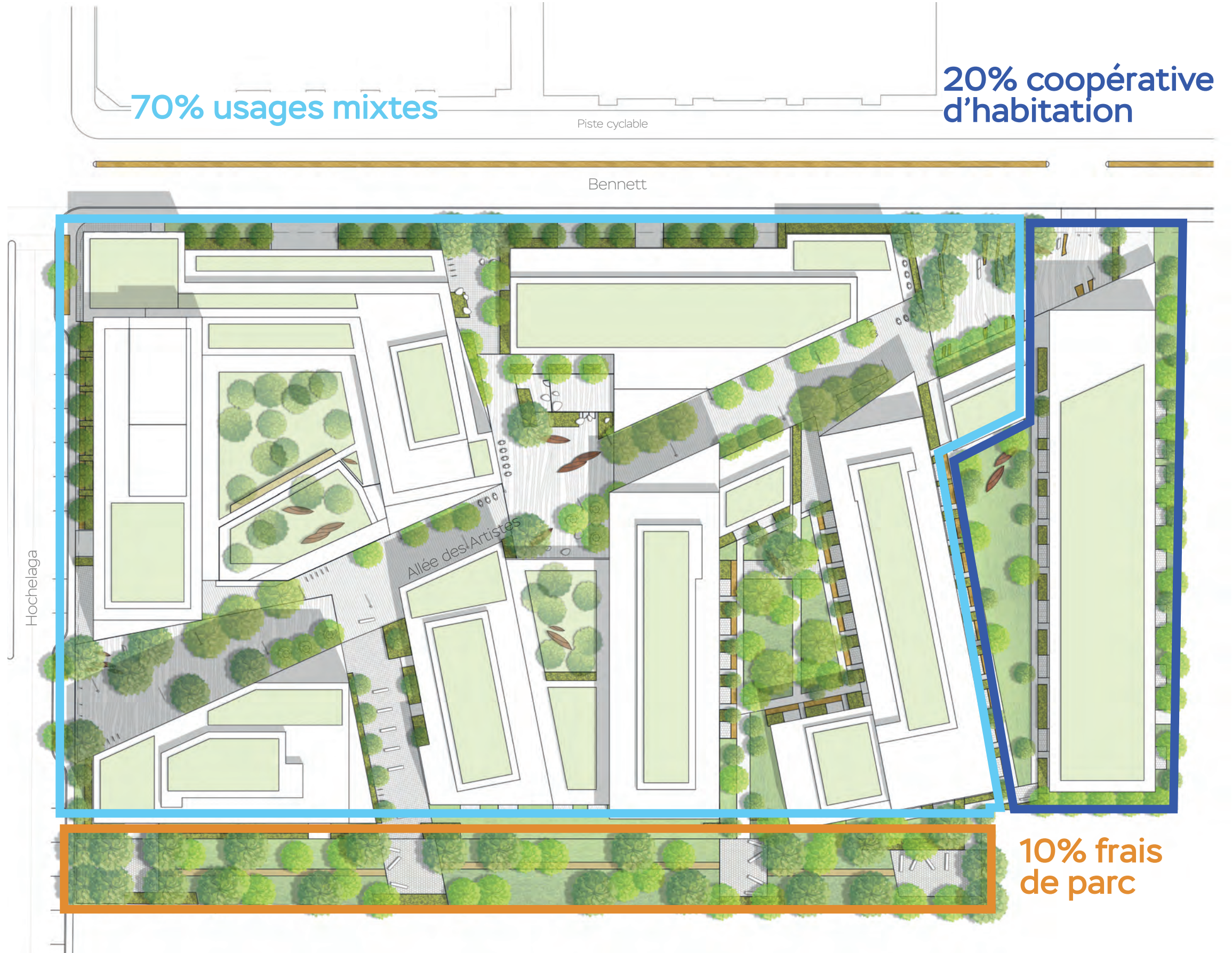
- Parvis et son espace de verdure agrémenté d'arbres;
- Lien continu avec le réseau d'espaces verts.

Esplanade gazonnée/ Jardin thématique biodiversité

- Caractère végétal des lieux publics;
- Amélioration de la qualité de vie des résidents;
- **Assurer une biodiversité;**
- Établir un lien avec le futur parc linéaire.

Vision 2022 - Plan d'ensemble

Un nouveau milieu de vie qui s'articule autour d'une expérience urbaine à l'échelle humaine



Vision 2022 - Plan d'ensemble

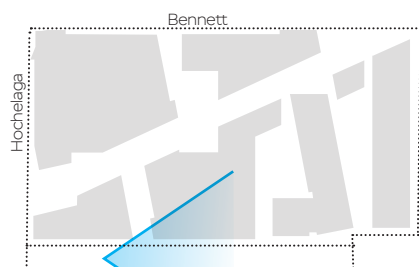
Ouverture sur le contexte existant et inclusif

Canoë se distingue des autres projets par sa cession de 10 % de terrain aux fins de parc à même le site du projet.

« L'axe biophilique longitudinal qui borde le projet vient contribuer de manière significative à la qualité de vie des futurs résidents du complexe, mais également à celle des habitants du quartier. »

Il s'agit d'un lieu de déambulation et de relaxation. Il contribue également au verdissement du secteur en venant créer un corridor de biodiversité pour la faune et la flore urbaine. Véritable écrin de verdure en ville, cet espace agit également comme **zone tampon entre le secteur à usage mixte et le pôle institutionnel à l'ouest du projet Canoë.**

Canoë est un projet inclusif qui offre des lieux de rencontres généreux et invitants tant en périphérie qu'au centre du projet par l'intégration d'un centre multifonctionnel sur la rue Hochelaga, des placettes intérieures et des connexions avec le parc à venir.



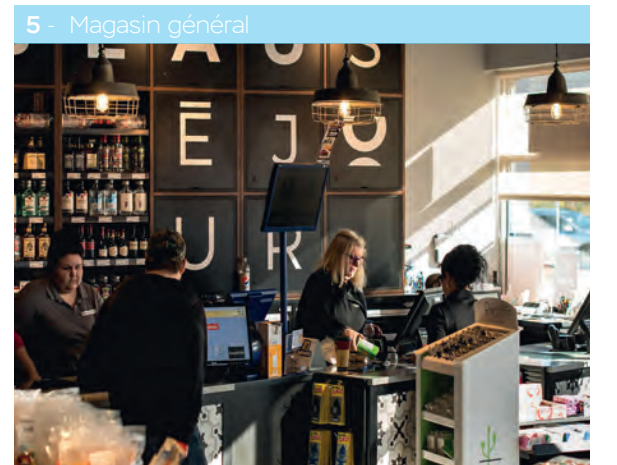
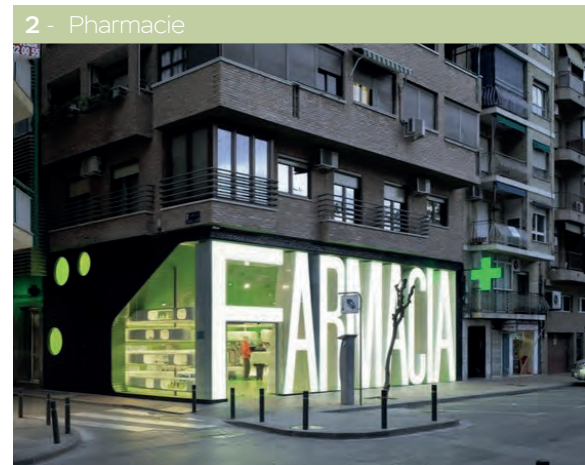
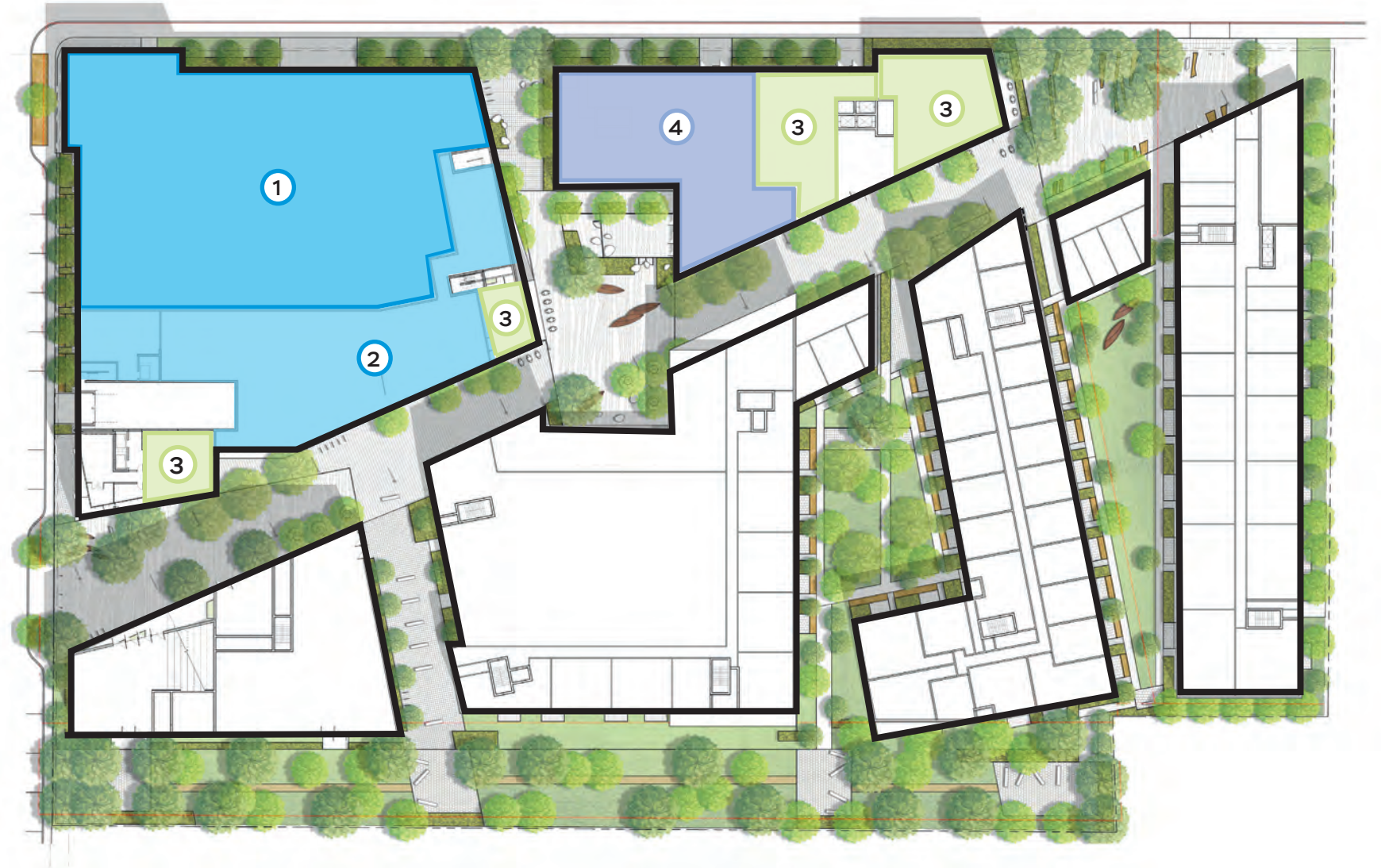
Vision

- plan du rez-de-chaussée // volet commercial sud

Inspirée des meilleures pratiques en matière de rue piétonne, l'Allée des artistes se veut une véritable artère sociale, culturelle et commerciale du projet pour assurer un dialogue entre le nouveau développement et son quartier. Cette fissure à travers le projet a pour objectif d'augmenter sa résilience en favorisant les interactions entre les différents acteurs appelés à s'y s'établir et créer une véritable vie de quartier malgré le haut taux de densité proposé.

La partie supérieure de l'allée, faisant face au sud, propose une épicerie, différents commerces de proximité et des bistrots avec terrasses qui bénéficient d'un bon niveau d'ensoleillement et contribuent ainsi à créer de l'animation à différents moments de la journée. Des élargissements spontanés de la rue piétonne laissent place à une place publique et une garderie avec espaces de jeu extérieurs qui permettent de ponctuer l'expérience des passants.

- ① épicerie
- ② pharmacie
- ③ cafés/bistros
- ④ garderie



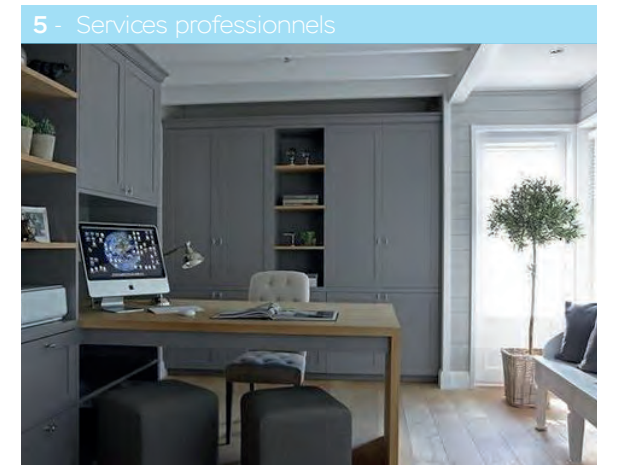
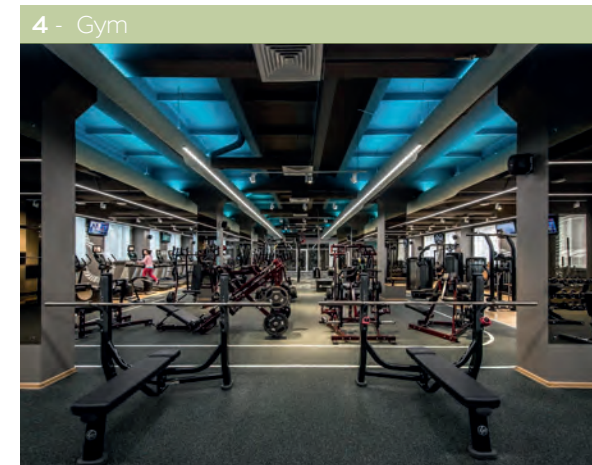
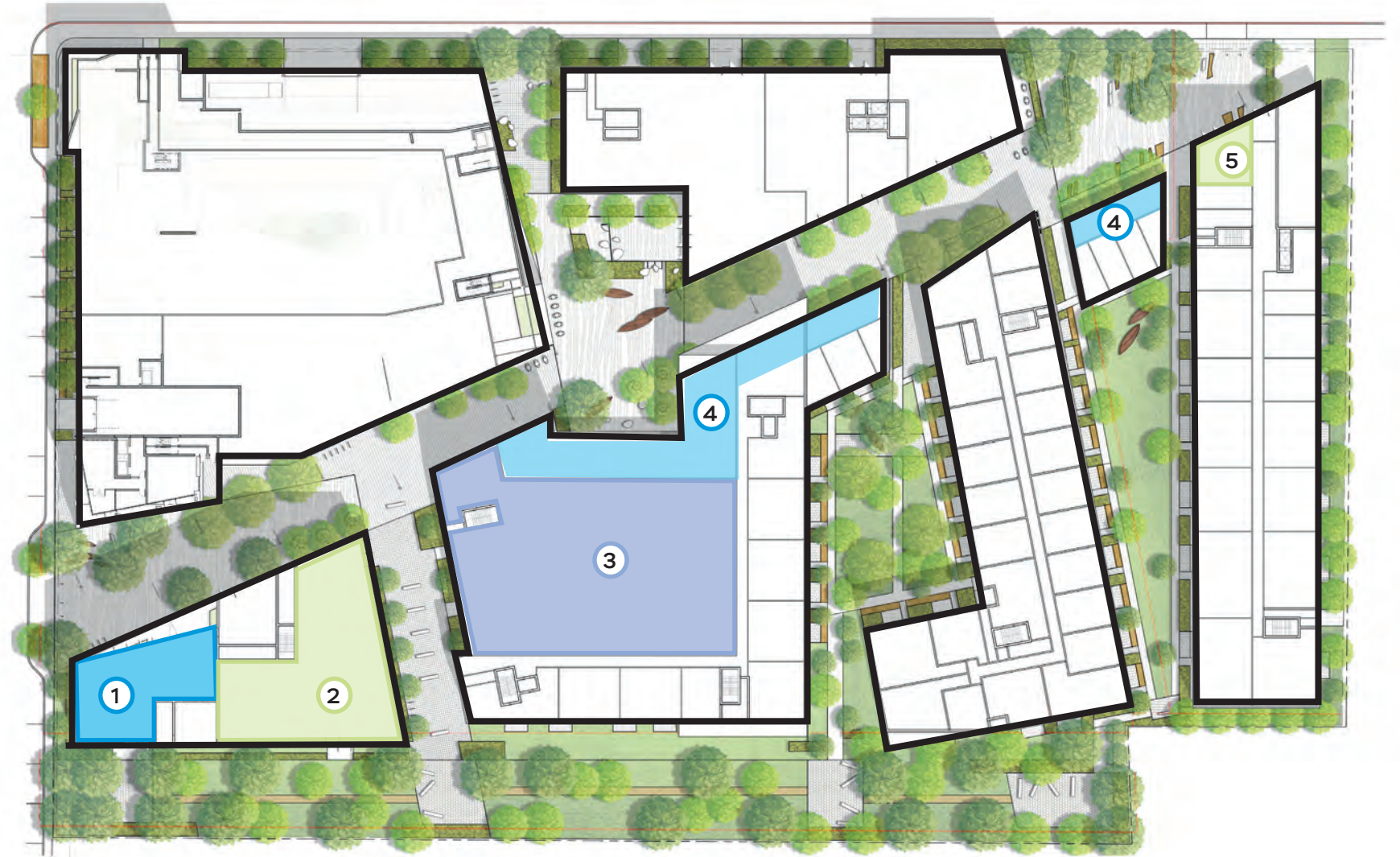
Vision

- plan du rez-de-chaussée // volet commercial nord

La partie inférieure de l'Allée des Artistes est quant à elle propice à l'implantation de maisonnettes dont le rez-de-chaussée offre différents espaces de services et bureaux de professionnels, contribuant à la mixité commerciale du projet. On y retrouve également un grand espace de studios pour artistes avec une galerie mettant de l'avant la production artistique locale.

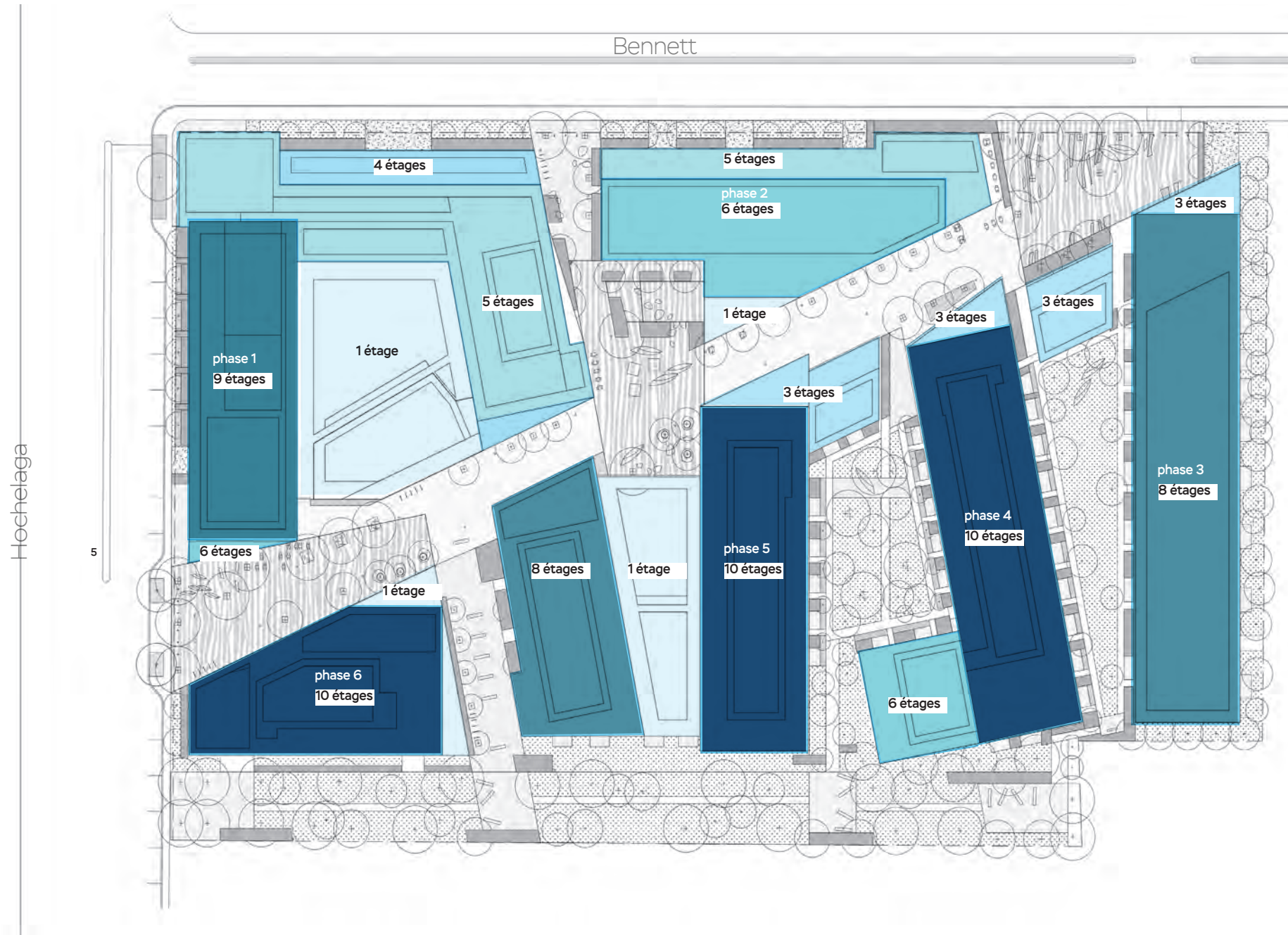
Finalement, la pointe du projet donnant sur Hochelaga est traitée comme un véritable bijou offert à la communauté, une grande salle multifonctionnelle avec gradin servant à la tenue de différents événements locaux. Le vaste éventail de services de proximité offerts par le projet vient ainsi renforcer le geste de l'artère piétonne autour duquel s'articule le projet en assurant un niveau d'achalandage constant venant stimuler un coin d'îlot important. En continuité avec l'offre commerciale déjà établie, l'offre proposée s'assure de répondre aux besoins créés par l'implantation du nouveau développement tout en créant de nouvelles opportunités d'affaires pour les résidents actuels.

- ① **salle polyvalente: +/- 3 400 pi2**
- ② **gym: +/- 4 100 pi2**
- ③ **galerie d'arts/studios: +/- 15 000 pi2**
- ④ **services/artisans: +/- 4025 pi2**
- ⑤ **espaces coopératifs: +/- 850 pi2**



Vision 2022 - Programme

Accessibilité, compacité et services de proximité



Statistiques

Superficies relatives au lot et au calcul de l'espace parc

Superficies des lots
 Lot total: 22 512 m²
 Lot des phases 1 à 6: 20 572 m²
 Lot du logement social: 3 188 m²
 Lot du parc: 1 940 m² (10 %)

Densité et taux d'implantation

Densité: 3.9 à 4.0
 Taux d'implantation: ± 60 %

Nombre de logements et de stationnements

Nombre d'unités de logement
 Unités locatives: ± 205
 Unités privées: ± 583
 Unités COOP: ± 140
 Nombre d'unités totales: ± 928

Nombre de stationnements

Stationnements pour voitures: 255 à 513 cases (conformément à la réglementation)
 Stationnements pour vélos: espaces intérieurs prévus

Superficies relatives aux usages

Superficies phase 1

Résidentiel: ± 14 000 m²
 Épicerie, pharmacie et autres: ± 3 500 m²

Superficies phase 2

Résidentiel: ± 6 500 m²
 Commercial: ± 250 m²
 Garderie: ± 700 m²

Superficies phase 3

Résidentiel (COOP): ± 12 500 m²

Superficies phase 4

Résidentiel: ± 15 500 m²
 Services: ± 100 m²

Superficies phase 5

Résidentiel: ± 17 500 m²
 Commercial: ± 1 000 m²
 Atelier d'artistes: ± 500 m²

Superficies phase 6

Résidentiel: ± 8 000 m²
 Centre multifonctionnel: ± 250 m²

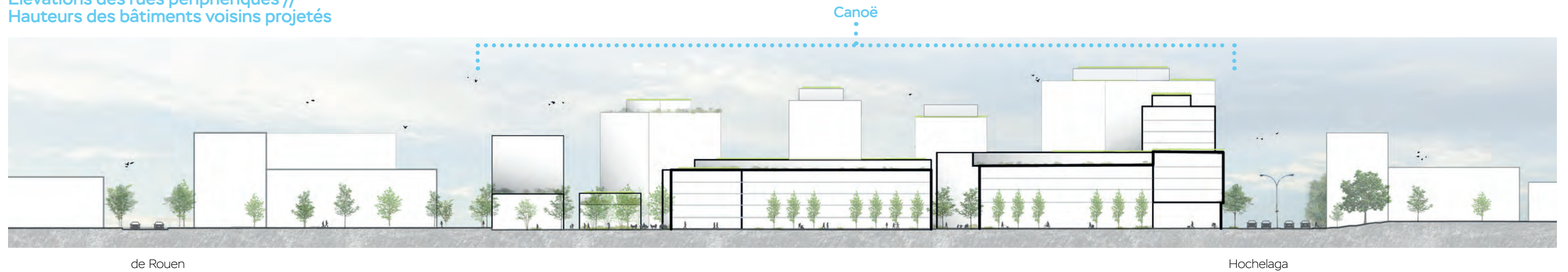
Superficies totales des phases 1 à 6

Résidentiel: ± 74 000 m²
 Commercial: ± 4 750 m²
 Services: ± 100 m²
 Garderie: ± 700 m²
 Atelier d'artistes: ± 500 m²
 Centre multifonctionnel: ± 250 m²



Vision 2022 - coupes transversales - intensification graduelle à partir du milieu existant

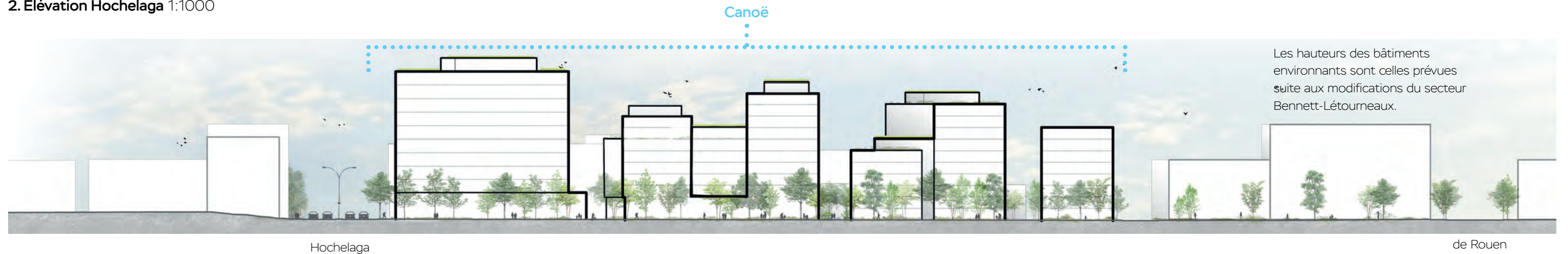
Élévations des rues périphériques // Hauteurs des bâtiments voisins projetés



1. Élévation Bennett 1:1000



2. Élévation Hochelaga 1:1000



3. Élévation Parc 1:1000

Vision 2022 - Écosystème ouvert sur le quartier

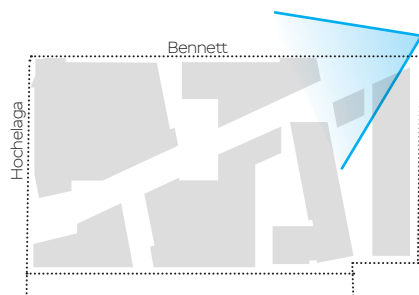
Mise en lumière et célébration des éléments phares du quartier

L'arrimage du projet Canoë avec son contexte urbain limitrophe est l'un des principes directeurs du projet depuis ses débuts, notamment en ce qui concerne l'interface avec la rue Bennett.

« Le projet propose de créer une expérience piétonne similaire à ce qui se retrouve actuellement du côté est de la rue Bennett. »

Cela a également pour effet de préserver et mettre en valeur les vues vers le Stade olympique, comme en témoigne la perspective rendue.

Afin d'assurer un arrimage harmonieux d'un point de vue architectural, plusieurs caractéristiques spécifiques des typologies résidentielles environnantes - balcons en saillie, utilisation de la brique d'argile à colorimétrie typique du quartier, fenestration aux proportions verticales et jeux de maçonnerie (couronnements et allèges) sont mises de l'avant.

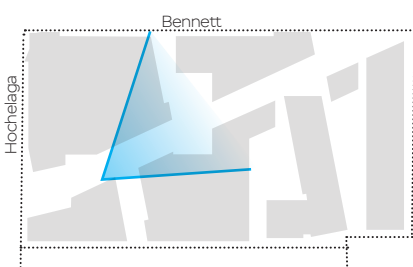


Vision 2022 - Écosystème ouvert sur le quartier

Vie de quartier au coeur d'un nouvel axe culturel

« Canoë, c'est un lieu où la vie de quartier est partie intégrante de la dynamique culturelle qui s'articule autour d'une diagonale qui conjugue offre commerciale, espaces pour artistes et espaces collectifs. »

En ce sens, le traitement et la modulation de l'Allée des Artistes permet **la création de différentes placettes le long du parcours**, depuis la rue Hochelaga jusqu'à la rue Bennett. Au centre de l'Allée, nous proposons un élargissement substantiel afin de **créer un endroit dynamique pour l'ensemble de la communauté. Du côté est, l'espace est animé par un café/bistro, une garderie et des jeux d'enfants publics.** À l'ouest, par une programmation artistique soutenue par les **ateliers d'artistes et une galerie d'art.**



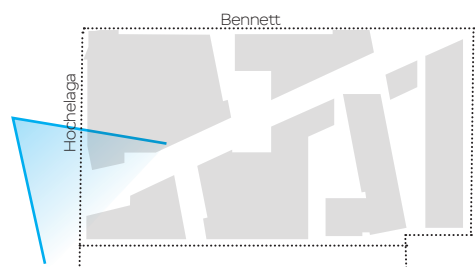
Vision 2022 - Écosystème ouvert sur le quartier Catalyseur d'innovation et de densité dans un milieu urbain

Canoë agit comme catalyseur d'innovation en matière de densité, de mixité d'usages, de mixité des ménages, d'offre et d'aménagement d'espaces verts de qualité. C'est un projet exemplaire en termes de développement durable qui s'inspire des meilleures pratiques de densification dans un contexte de changements démographiques, climatiques et sanitaires.

Par sa configuration et son rôle de desserte artérielle, la rue Hochelaga offre une meilleure situation de densification. Le gabarit de la rue ainsi que les vitesses de déplacement appellent à davantage de hauteur. Afin de s'arrimer avec cette caractéristique, les hauteurs ont été sculptées jusqu'au pôle institutionnel constitué par les deux écoles voisines au projet Canoë. **L'implantation d'un espace tampon largement végétalisé entre le projet et le pôle institutionnel permet d'y positionner les phases les plus hautes** - soit les phases 4, 5, et 6 qui vont jusqu'à 10 étages.

Pour assurer la qualité et la sécurité de l'espace piéton sur la rue Hochelaga, **les phases 1 et 6 ont une marge de recul qui permet la plantation d'arbres en bordure du domaine privé et assure une harmonisation avec le couvert végétal devant l'école Eulalie-Durocher.**

La présence du centre multifonctionnel dédié à l'ensemble de la communauté à l'entrée du site **vient confirmer le caractère public de l'Allée et son côté invitant.** De part et d'autre de l'Allée, les halls des phases 1 et 6 seront largement fenestrés afin d'obtenir une grande transparence entre la rue Hochelaga, l'Allée et l'axe biophilique.



Développements
Canoë inc.

Ædifica



Studio B
Architecte paysagiste

 Dany Tremblay
Urbaniste-Conseil Inc.