



Projet de redéveloppement du 4500 rue Hochelaga

Document de présentation au Comité Jacques-Viger
Annexe A - Argumentaire / Recommandations 4 à 7

Développements
Canoë inc.

Ædifica



Studio B



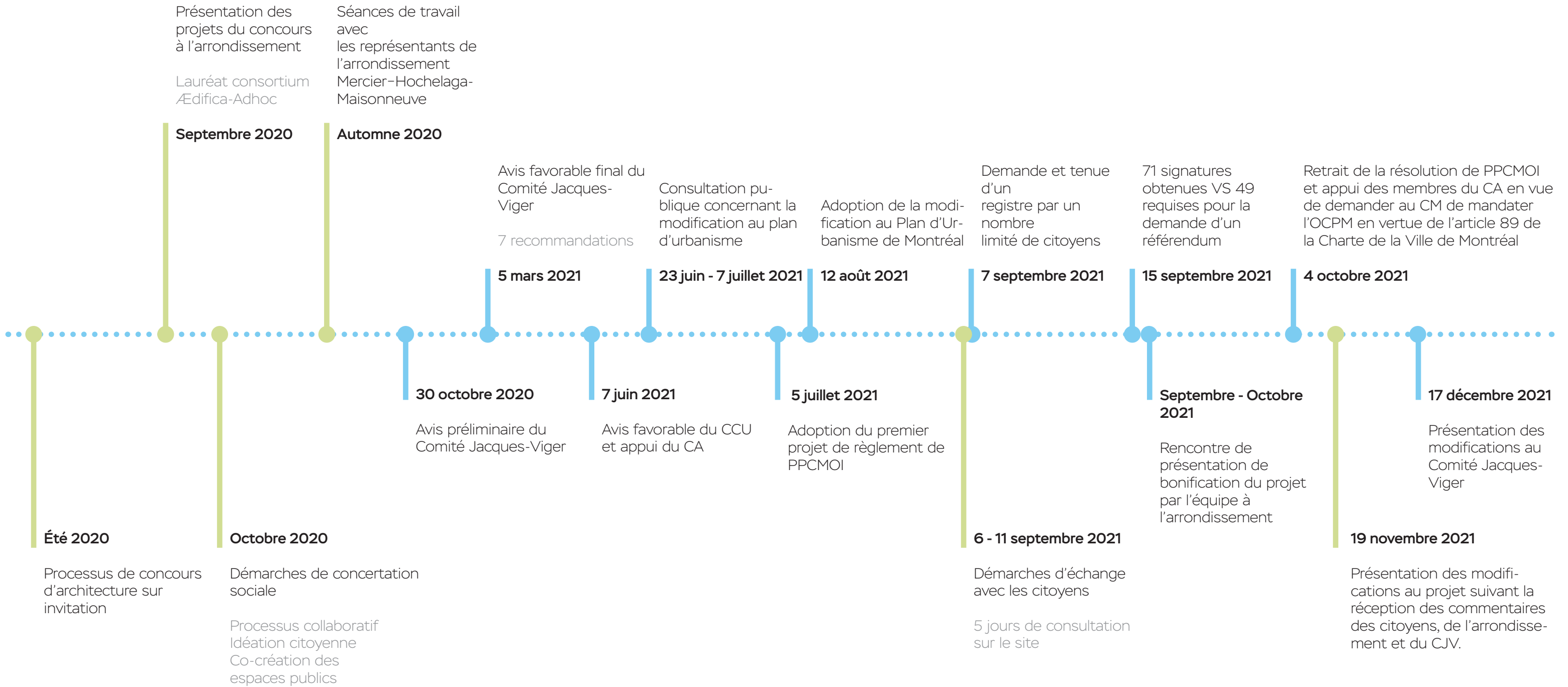
Présenté le 2021.12.17



Contexte

- rappel des démarches

- Étape facultative - volontaire
- Étape obligatoire



Contexte

- objectif

Réaliser un projet, conforme au plan d'urbanisme modifié, qui s'inspire des meilleures pratiques de densification pour la création d'un milieu de vie complet, de qualité, durable et inclusif.

Réelle opportunité pour plus de 900 ménages de profiter d'un environnement urbain mixte à 500 mètres de deux stations de métro

- Une promenade piétonne publique de plus de 200 mètres de long;
- Un nouveau centre multifonctionnel communautaire, de près de 300 m², au bénéfice des résidents et de la communauté qui pourrait être opéré par un OBNL;
- Environ 1 000 m² de locaux d'artistes à un prix compétitif inspiré du modèle développé par Ateliers créatifs Montréal;
- Implantation d'une épicerie intermédiaire qui résout la problématique de désert alimentaire du secteur;
- Soixante (60) places en garderie;
- Des services de proximité en complémentarité à l'offre commerciale de la Promenade Ontario (clinique médicale, restaurant et café de quartier, espaces vie-travail pour les travailleurs autonomes, etc.);

Importante contribution en matière de logements sociaux, abordables et familiaux

- Près de 12 900 m² dédiés à du logement social (environ 140 unités);
- 51 logements abordables pendant plus de 20 ans grâce à la priorisation du financement du projet par la SCHL;
- 79 logements familiaux privés, en plus des logements coopératifs dont 33 % seront familiaux ;
- Une offre équilibrée en logements locatifs et en copropriété;

Diminution des îlots de chaleur et remplacement d'un terrain 100 % minéralisé

- Environ 40 % d'espaces libres paysagers;
- Près de 2 000 m² d'espaces parc;
- Des toitures végétalisées, de l'agriculture urbaine, de l'apiculture et autres cultures connexes;
- Environ 160 nouveaux arbres;
- 100 % cases de stationnement intérieur;

Intégration de mesures de développement durable

- Boucle énergétique qui permet la réduction de près de 60 % de consommation d'énergie et de 80 % à 100 % des GES par rapport à un projet similaire;
- Gestion exemplaire des matières résiduelles;
- Mise en place des infrastructures requises pour l'électrification de 100 % des cases de stationnement;
- Une offre importante en auto-partage;
- Un espace de stationnement pour vélo par unité.

Projet intégrant les commentaires des citoyens soulevés lors de la consultation publique du PPCMOI

- À la hauteur des bâtiments proposés principalement le long de la rue Bennett;
- À la protection des vues d'intérêt du quartier notamment du stade olympique à partir du marché maisonneuve;
- à l'ensoleillement des propriétés voisines.

Argumentaire

- rappel des recommandations 1 à 7

Recommandations adressées aux représentants
de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-
Maisonneuve

Recommandations adressées à l'équipe de projet:
Développements Canoë inc., Ædifica + Adhoc,
Studio B, Dany Tremblay consultant inc.

Lors de la séance du Comité Jacques-Viger du 5 mars 2021, celui-ci a adressé 7 recommandations à l'équipe de projet, dont 3 aux représentants de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et 4 à l'équipe de projet.

Les représentants de l'arrondissement ont préparé un document distinct intitulé Annexe B dont l'objectif est de documenter les éléments de réponse à ces recommandations de façon autonome. Les Annexes A et B sont complémentaires et devraient être consultées conjointement.

À titre de rappel, voici les 7 recommandations formulées par le Comité Jacques-Viger pour la bonification du projet Canoë.

1 Exercer son leadership à l'égard du développement en proposant des orientations urbanistiques et de design qui puissent être traduites dans un concept d'aménagement qui tient compte du contexte.

2 Dans le cadre d'une étude urbaine, identifier et justifier les axes et les diagonales thématiques à réaliser.

3 Proposer des combinaisons d'usages sur les axes afin d'améliorer la diversité des activités.

4 S'assurer du bon arrimage de son projet avec le contexte urbain existant, notamment en travaillant la périphérie du projet pour éviter une rupture avec le tissu urbain et les gabarits existants.

5 S'assurer que les cours intérieures soient assez ensoleillées.

6 Documenter l'impact des hauteurs des bâtiments proposés sur le paysage urbain du secteur, notamment à partir de l'avenue Morgan.

7 Proposer un lexique des déclinaisons afin de s'assurer que le projet s'inspire des qualités intrinsèques du quartier Maisonneuve.

Argumentaire - recommandation no.4

« S'assurer du bon arrimage de son projet avec le contexte urbain existant, notamment en travaillant la périphérie du projet pour éviter une rupture avec le tissu urbain et les gabarits existants ».



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: 3,91
 Taux d'implantation: 61,7 %

Nombre d'unités de logement et de stationnement

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: 930 cases

Superficies relatives aux usages

Superficies phase 1
 Résidentiel: 13 838 m²
 Commercial: 3 631 m²

Superficies phase 2
 Résidentiel: 6 570 m²
 Commercial: 279 m²
 Garderie: 687 m²

Superficies phase 3
 Résidentiel (COOP): 12 411 m²

Superficies phase 4
 Résidentiel: 15 632 m²
 Services: 67 m²

Superficies phase 5
 Résidentiel: 17 516 m²
 Commercial: 1 173 m²
 Services: 384 m²

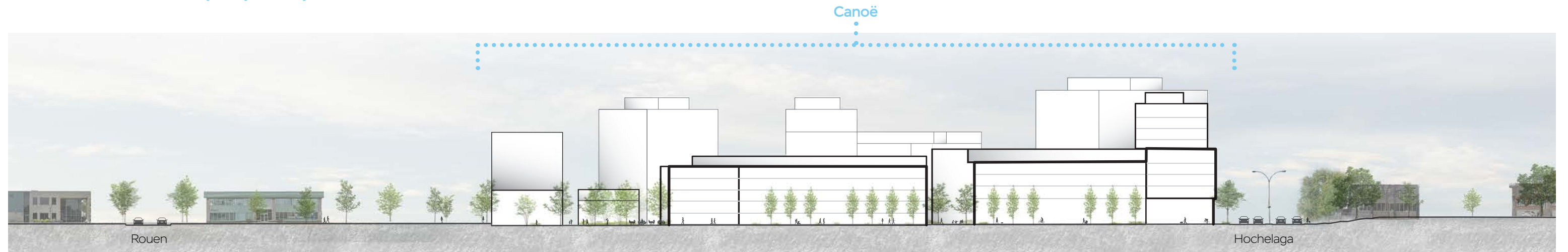
Superficies phase 6
 Résidentiel: 7 980 m²
 Espace communautaire: 254 m²

Superficies totales des phases 1 à 6
 Résidentiel: 73 947 m²
 Commercial: 5 083 m²
 Services: 451 m²
 Garderie: 687 m²
 Espace communautaire: 254 m²

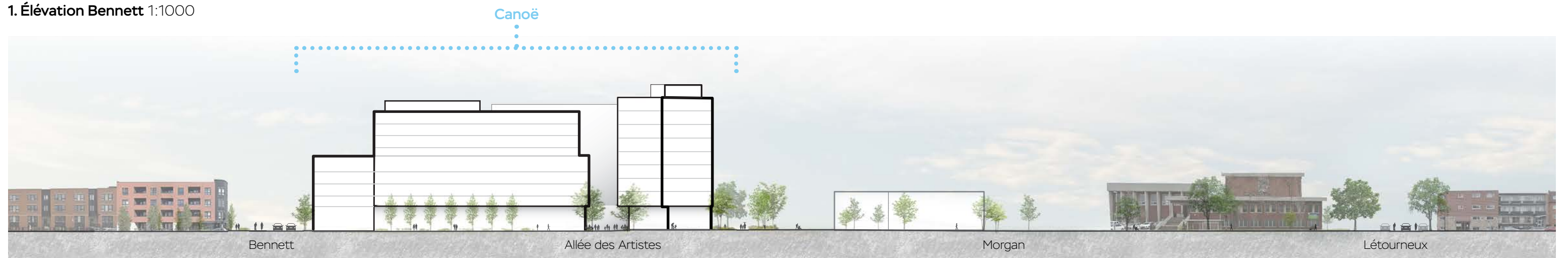
Plan du rez-de-chaussée 1:1000

Argumentaire - recommandation no.4

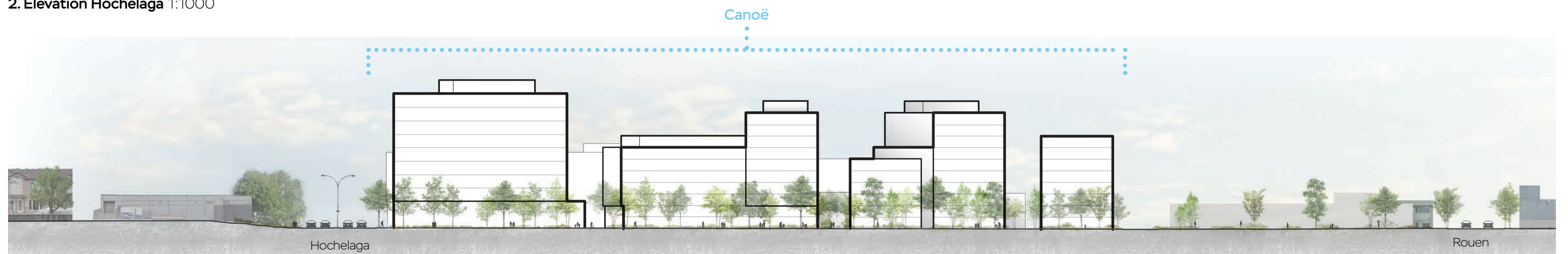
Élévations des rues périphériques - Hauteurs bâtiments voisins existants



1. Élévation Bennett 1:1000



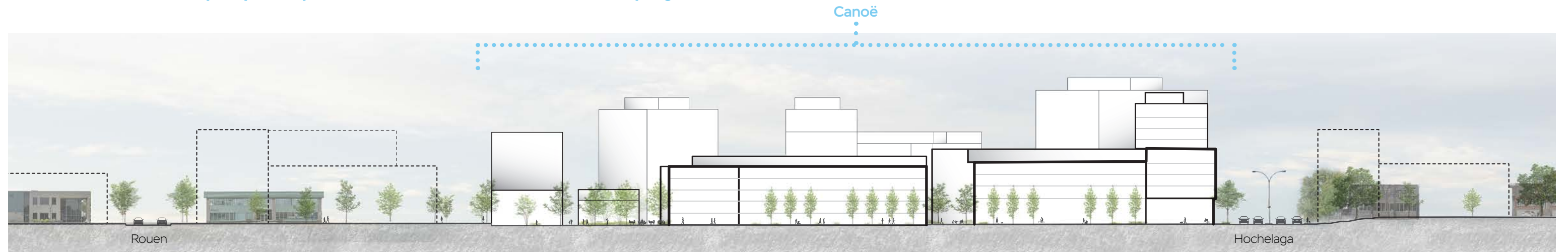
2. Élévation Hochelaga 1:1000



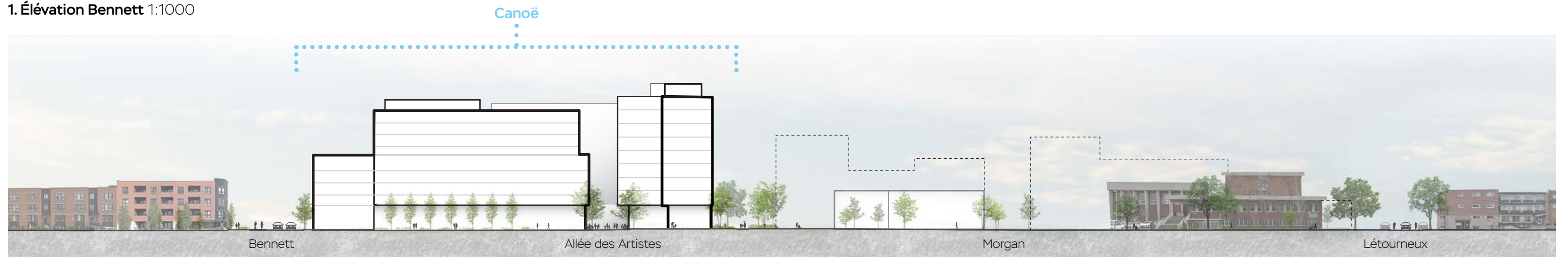
3. Élévation Parc 1:1000

Argumentaire - recommandation no.4

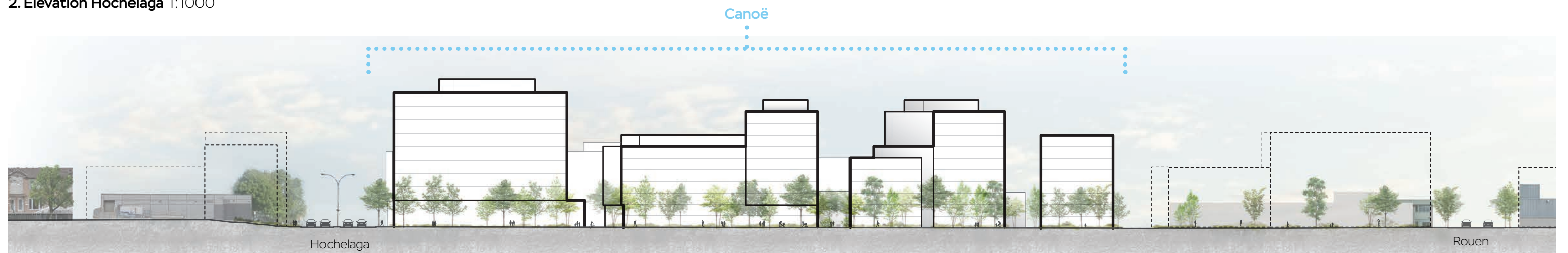
Élévations des rues périphériques - Hauteurs bâtiments voisins projetés



1. Élévation Bennett 1:1000



2. Élévation Hochelaga 1:1000

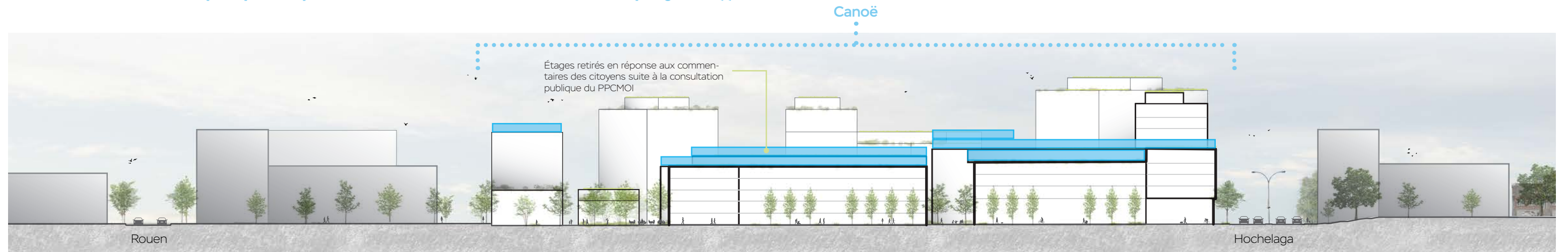


3. Élévation Parc 1:1000

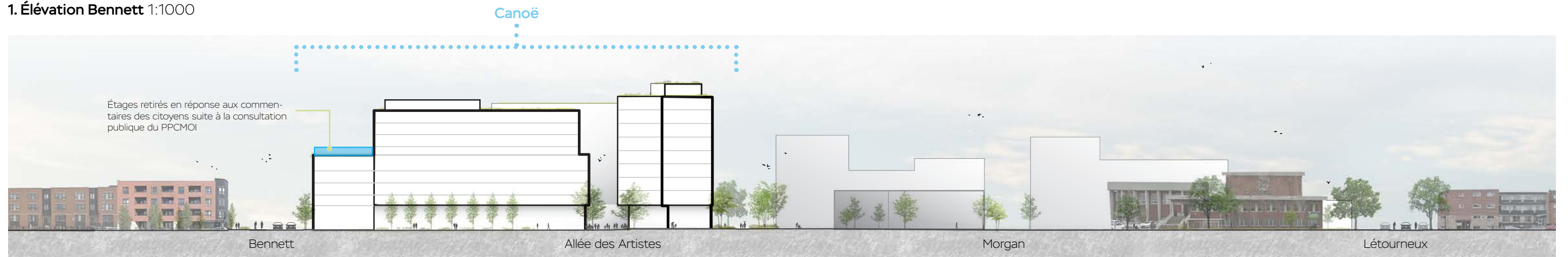
Les hauteurs des bâtiments environnants sont celles prévues suite aux modifications au PU du secteur Bennett-Létourneux

Argumentaire - recommandation no.4

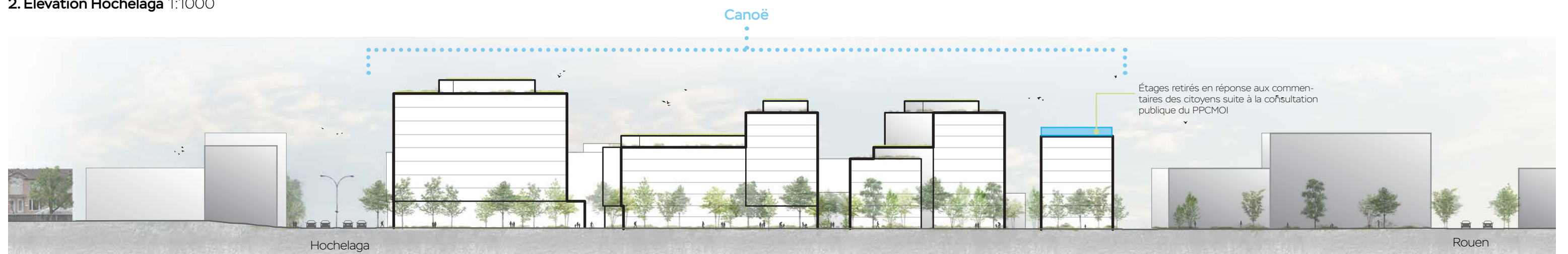
Élévations des rues périphériques - Hauteurs bâtiments voisins projetés // Hauteurs Canoë avant PPCMOI



1. Élévation Bennett 1:1000



2. Élévation Hochelaga 1:1000

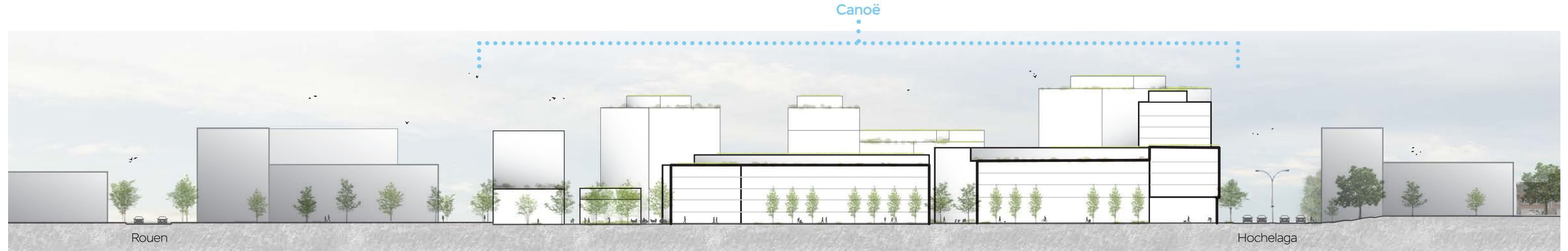


3. Élévation Parc 1:1000

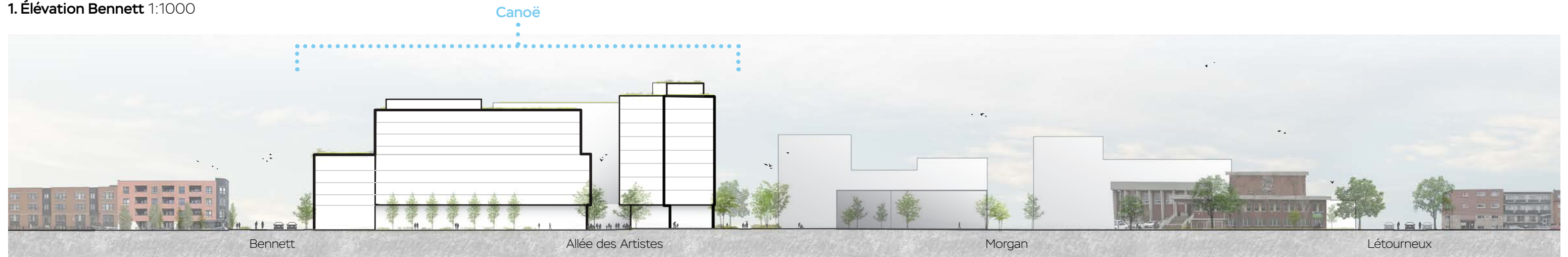
Les hauteurs des bâtiments environnants sont celles prévues suite aux modifications au PU du secteur Bennett-Létourneux

Argumentaire - recommandation no.4

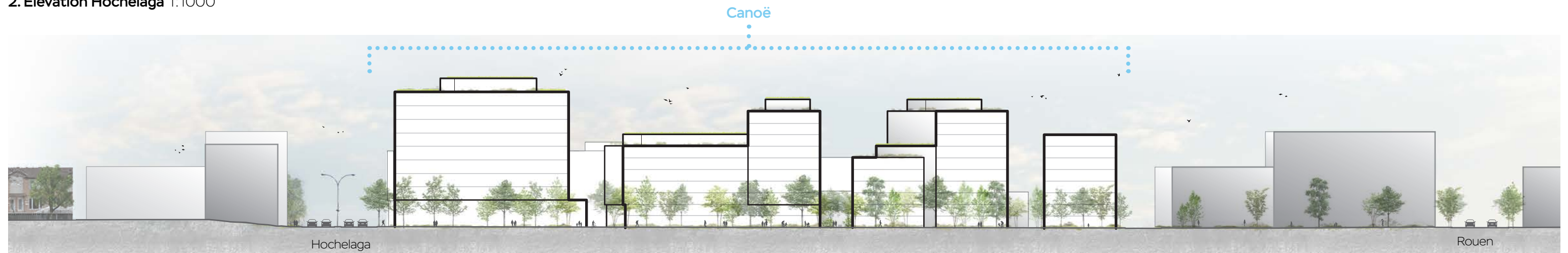
Élévations des rues périphériques - Hauteurs bâtiments voisins projetés // Hauteurs Canoë après PPCMOI



1. Élévation Bennett 1:1000



2. Élévation Hochelaga 1:1000



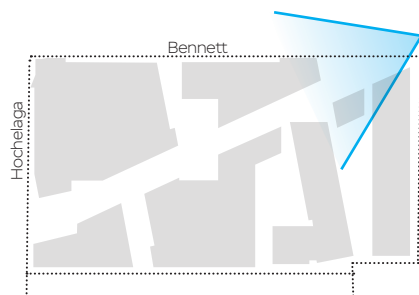
3. Élévation Parc 1:1000

Les hauteurs des bâtiments environnants sont celles prévues suite aux modifications au PU du secteur Bennett-Létourneux

Argumentaire
- recommandation no.4

« S'assurer du bon arrimage de son projet avec le contexte urbain existant, notamment en travaillant la périphérie du projet pour éviter une rupture avec le tissu urbain et les gabarits existants ».

Perspective depuis la rue Bennett vers le Stade olympique, version concours d'architecture 2020, avant le PPCMOI.



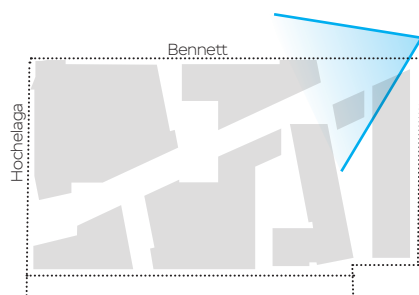
Argumentaire

- recommandation no.4

« S'assurer du bon arrimage de son projet avec le contexte urbain existant, notamment en travaillant la périphérie du projet pour éviter une rupture avec le tissu urbain et les gabarits existants ».

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. L'arrimage à celle-ci a été bonifié de façon substantielle par la réduction des hauteurs des bâtiments à des endroits clés. Vis-à-vis la rue Bennett, la phase 1 est passée d'une hauteur de 6 à 4 étages (à l'exception du coin qui est à 5 étages). La phase 2 est, quant à elle, passée de 6 étages avec 2 étages en retrait à 5 étages avec 1 étage en retrait. Ces deux améliorations, influencées par les commentaires retenus lors de séances de consultation publique, permettent réellement 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.



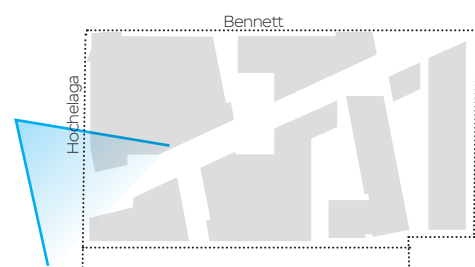
Argumentaire

- recommandation no.4

« S'assurer du bon arrimage de son projet avec le contexte urbain existant, notamment en travaillant la périphérie du projet pour éviter une rupture avec le tissu urbain et les gabarits existants ».

Par sa configuration et son rôle de desserte artérielle, la rue Hochelaga offre une meilleure situation de densification que Bennett. Le gabarit de la rue ainsi que les vitesses de déplacement appellent à davantage de hauteur. Afin de s'arrimer avec cette caractérisation, 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 - 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 été reculées de +/- 3 mètres. Ce recul permet la plantation d'arbres en bordure du domaine privé et assure une harmonisation avec le couvert végétal devant l'école Eulalie-Durocher. La largeur de l'entrée de l'Allée des Artistes sur la rue Hochelaga a également été agrandie de 2m pour la rendre encore plus conviviale. 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.



Argumentaire - recommandation no.5

« S'assurer que les cours intérieures soient assez ensoleillées ».

Réduction des hauteurs

La diversité et l'hétérogénéité sont deux des caractéristiques principales qui font de Canoë un projet singulier. La richesse des formes et la variété des hauteurs des bâtiments permettent à ceux-ci de s'arrimer de façon naturelle au caractère hétéroclite du quartier. Pour bonifier davantage cette intégration tout en conservant les qualités intrinsèques du projet, les hauteurs des bâtiments ont été réduites à certains endroits stratégiques.

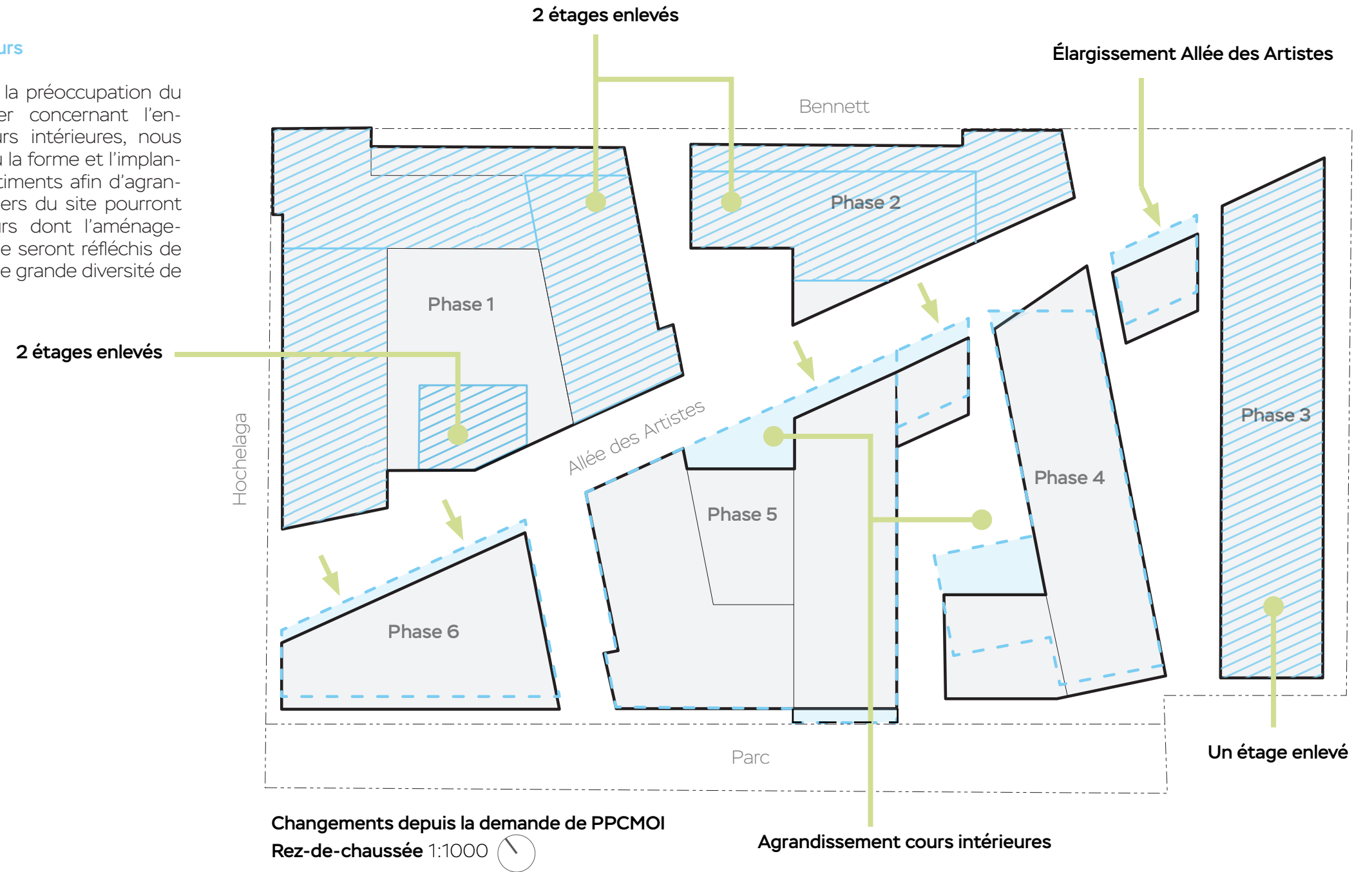
La phase 1 est passée de 11 à 9 étages sur Hochelaga et de 6 à 4 étages sur Bennett, à l'exception du coin qui est à 5 étages pour marquer l'entrée commerciale. La phase 2 est passée de 8 à 5 étages avec un 6e étage en recul. La phase 3 est passée de 9 à 8 étages.

Élargissement de l'Allée des Artistes

L'Allée des Artistes est la colonne vertébrale du projet. Elle permet au site de s'ouvrir sur la communauté avoisinante et de participer à la vie de quartier. Parce que l'ensemble des bâtiments et des cours intérieures y font face, nous l'avons inscrite dans notre réflexion sur l'ensoleillement des espaces extérieurs. Ainsi, l'Allée a été élargie de 2 mètres - elle passe donc de 12 à 14 mètres de large. À certains endroits clés, elle a aussi été sculptée de façon à créer des espaces publics plus nombreux et plus généreux. Cette bonification contribue également à aérer l'axe en plus de contribuer à rendre l'ensemble du projet plus lumineux.

Élargissement des cours

En réponse directe à la préoccupation du Comité Jacques-Viger concernant l'ensoleillement des cours intérieures, nous avons également revu la forme et l'implantation de certains bâtiments afin d'agrandir celles-ci. Les usagers du site pourront s'approprier ces cours dont l'aménagement et le programme seront réfléchis de façon à répondre à une grande diversité de besoins.



Argumentaire
- recommandation no.5

« S'assurer que les cours intérieures soient assez ensoleillées ».

Taux de verdissement

Les aménagements paysagers ont été ajustés et raffinés en fonction des changements opérés sur le projet. Ce dernier prévoit toujours une offre généreuse de verdure tant au niveau du sol qu'au toit contribuant ainsi à la qualité d'ensemble du projet.

Liste de plantation

Le choix des espèces végétales préalablement sélectionnées pour les différents espaces extérieurs du projet respectent les critères d'adaptabilité au contexte environnant, tant pour leurs zones de rusticité que leurs périodes d'ensoleillement. Toutefois, nous proposons une liste de végétaux supplémentaires dont la croissance est favorable à l'ombre et résistant à des conditions d'ensoleillement pauvre. Cette sélection sobre privilégie une floraison blanche et jaune ainsi qu'un feuillage délicat afin d'évoquer un paysage végétal doux et naturel. Ces végétaux seront utilisés dans des zones restreintes afin de bonifier le verdissement sur l'ensemble du projet et d'offrir un cadre de vie luxuriant aux résidents et usagers.

Arbres et conifères

Amélanchier glabre, Tsuga canadensis

Arbustes

Cornouiller à grappes, Sumac aromatique, Symphorine blanche

Plantes vivaces

Alchémille molle, Anémone nemorosa, Carex de Pennsylvanie, Fougère mâle, Ortie jaune



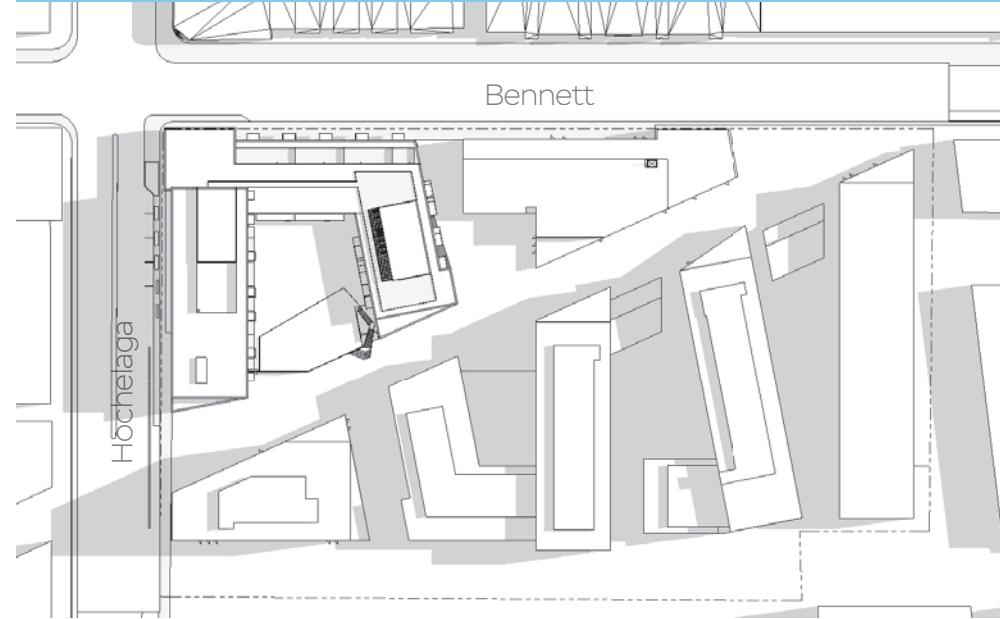
Plan d'implantation et toiture 1:1000

Argumentaire - recommandation no.5

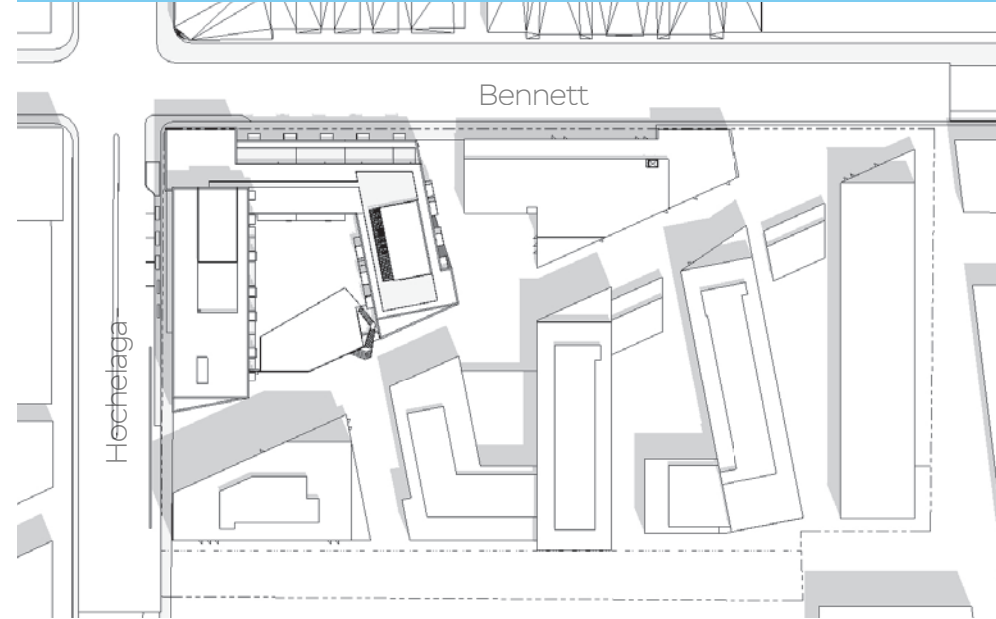
« S'assurer que les cours intérieures soient assez ensoleillées ».

Étude d'ensoleillement

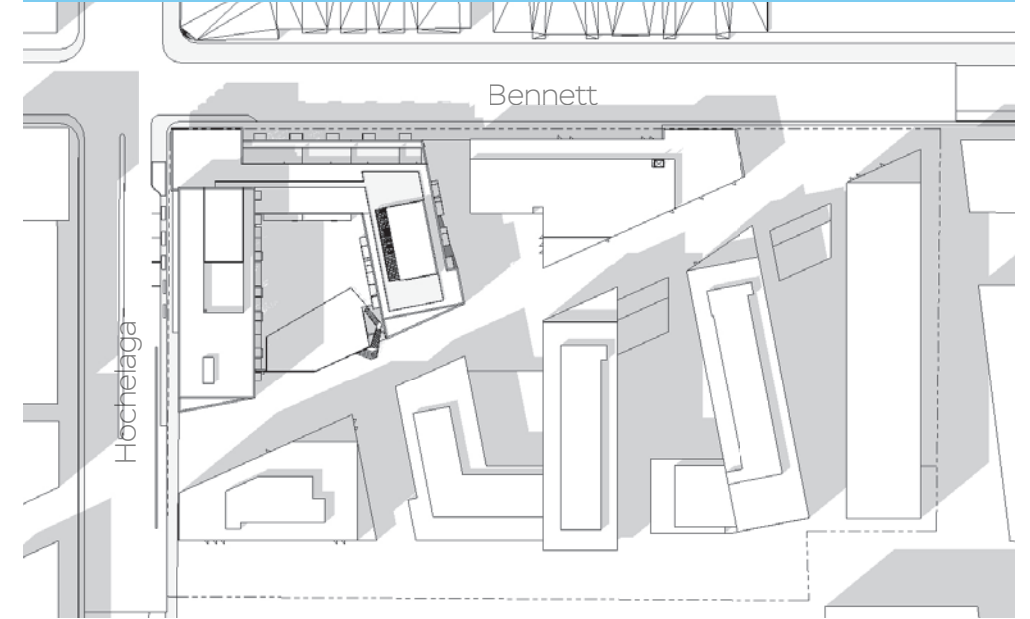
Solstice d'été - 21 juin - 9h00



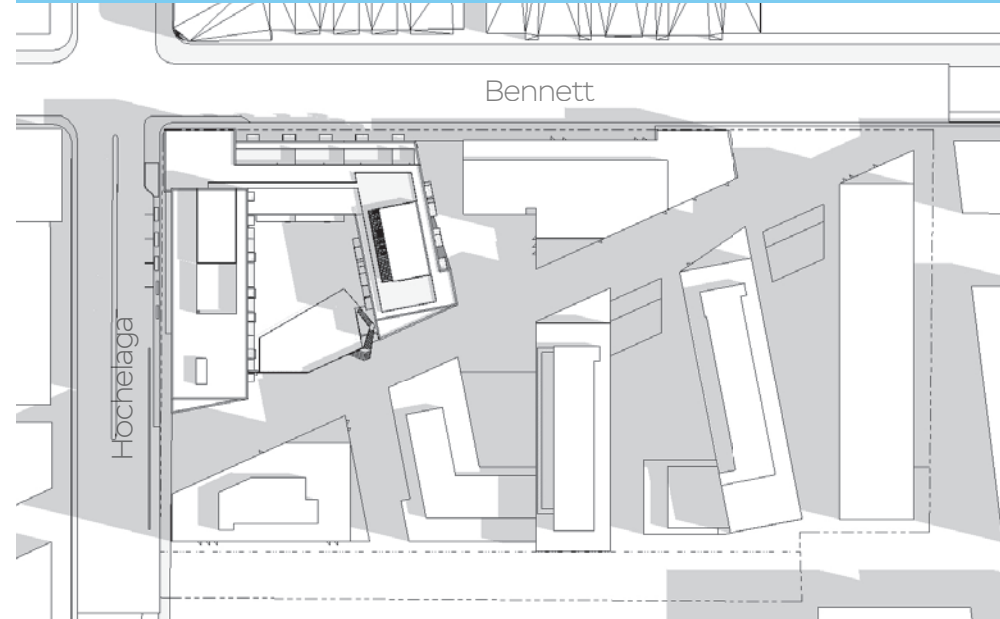
Solstice d'été - 21 juin - 12h00



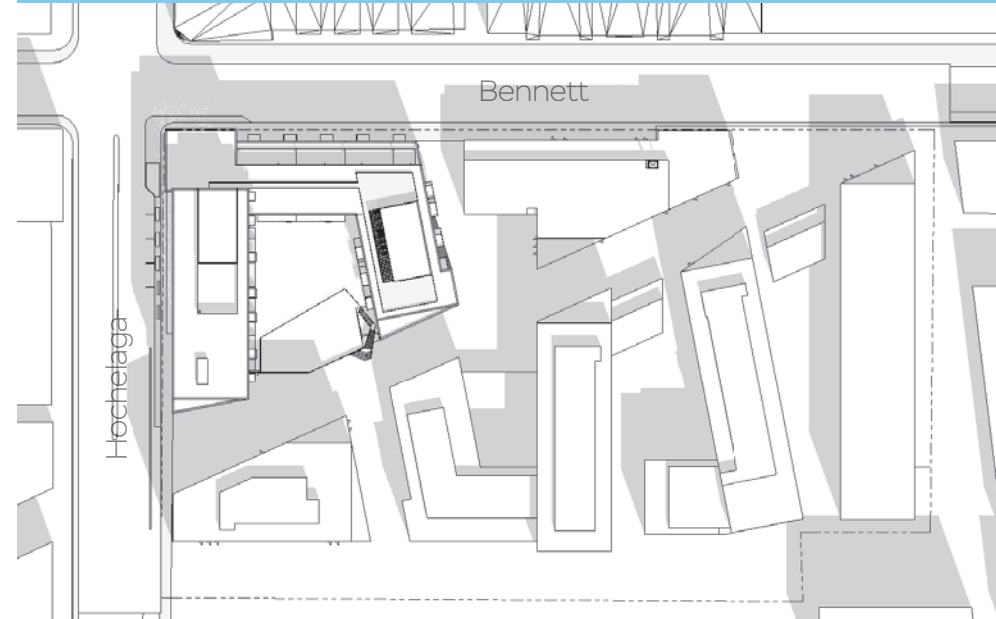
Solstice d'été - 21 juin - 15h00



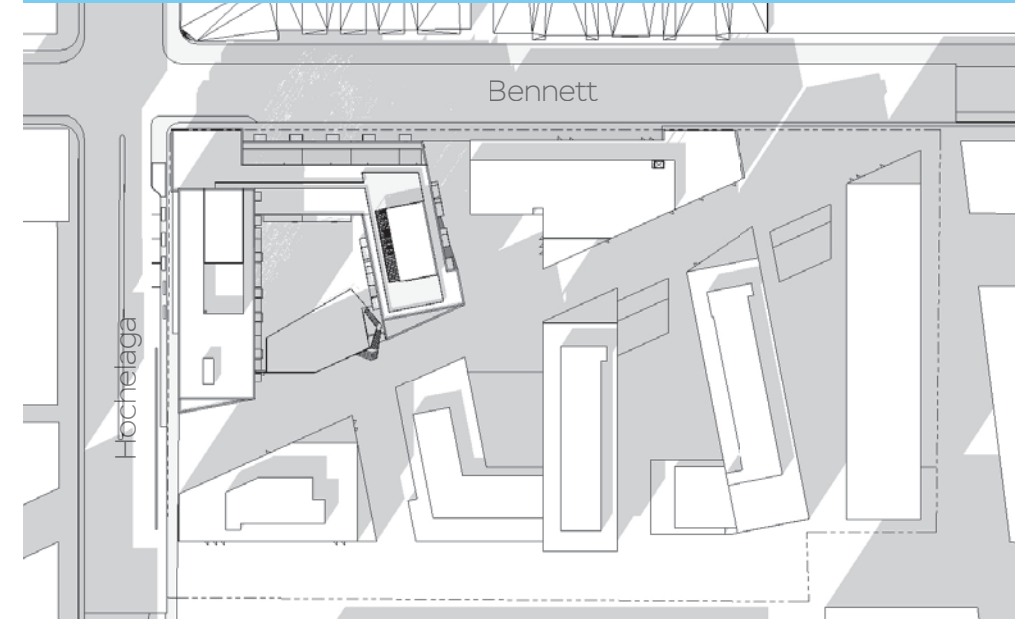
Équinoxe d'automne - 21 septembre - 9h00



Équinoxe d'automne - 21 septembre - 12h00



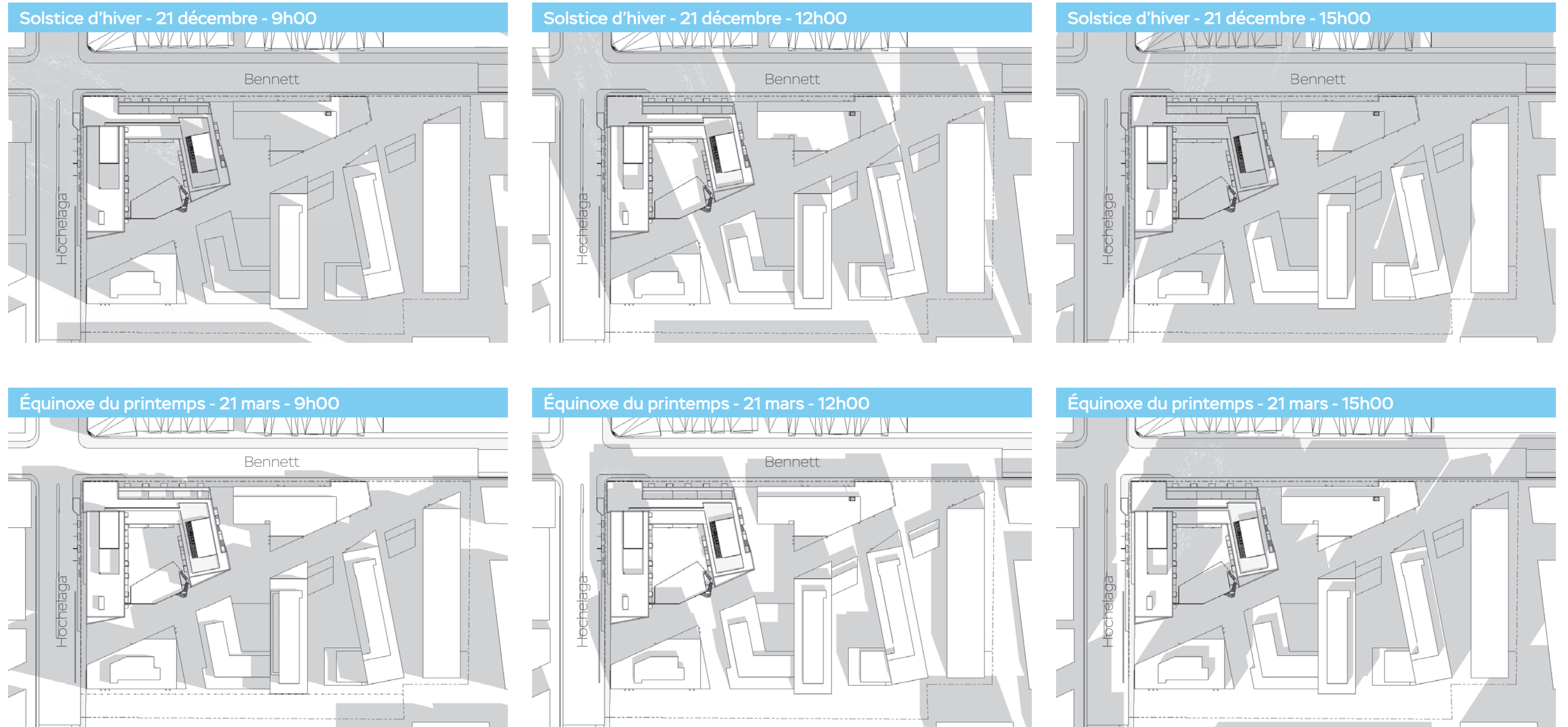
Équinoxe d'automne - 21 septembre - 15h00



Argumentaire - recommandation no.5

« S'assurer que les cours intérieures soient assez ensoleillées ».

Étude d'ensoleillement

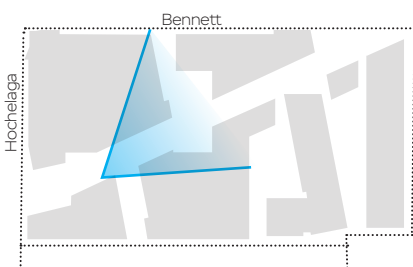


Argumentaire - recommandation no.5

« S'assurer que les cours intérieures soient assez ensoleillées ».

La nouvelle 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.

Cette bonification à l'Allée des Artistes répond également à un commentaire formulé par le CCU à l'effet que l'Allée était, dans ses versions précédentes, trop linéaire.



Argumentaire - recommandation no.6

« Documenter l'impact des hauteurs des bâtiments proposés sur le paysage urbain du secteur, notamment à partir de l'avenue Morgan ».

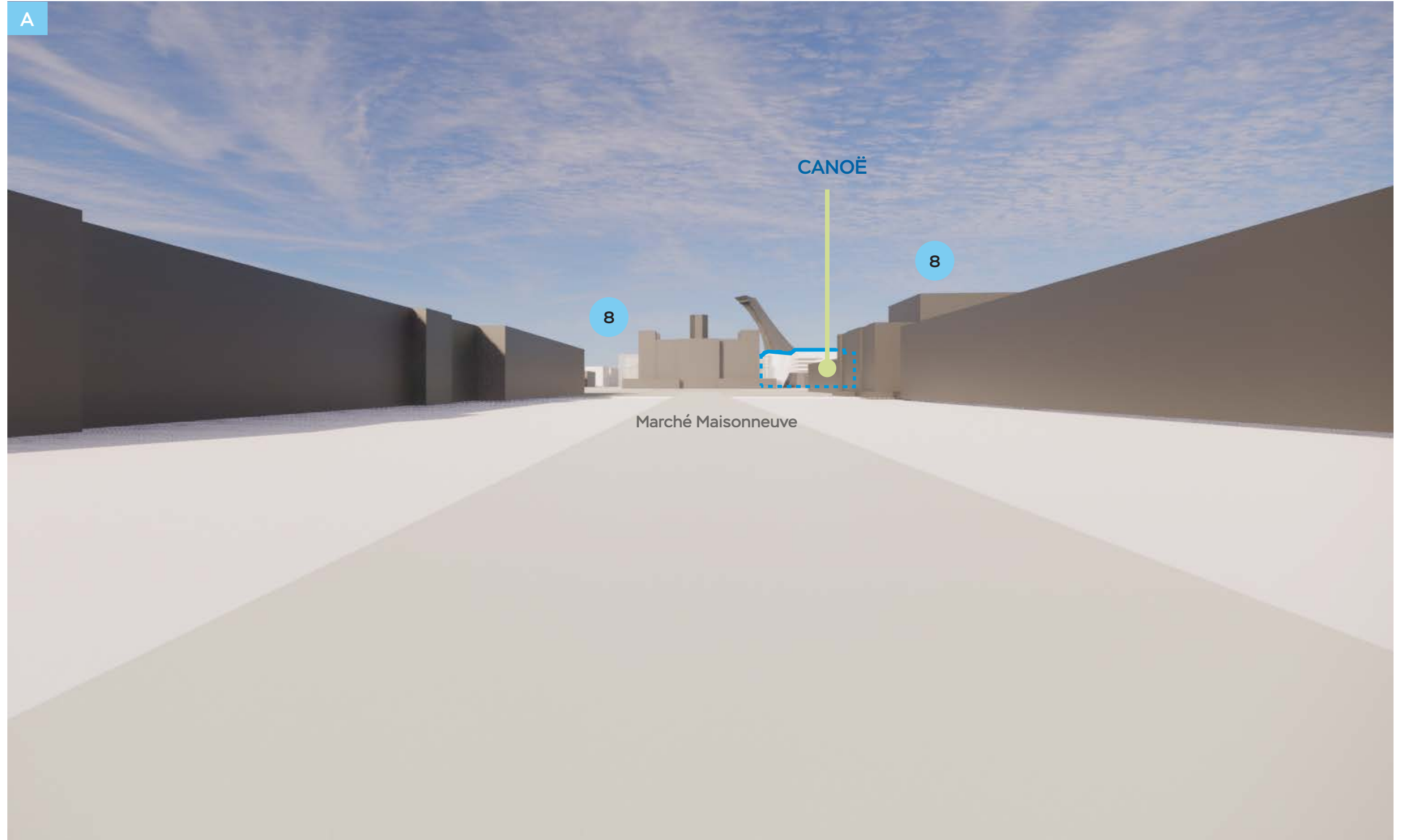
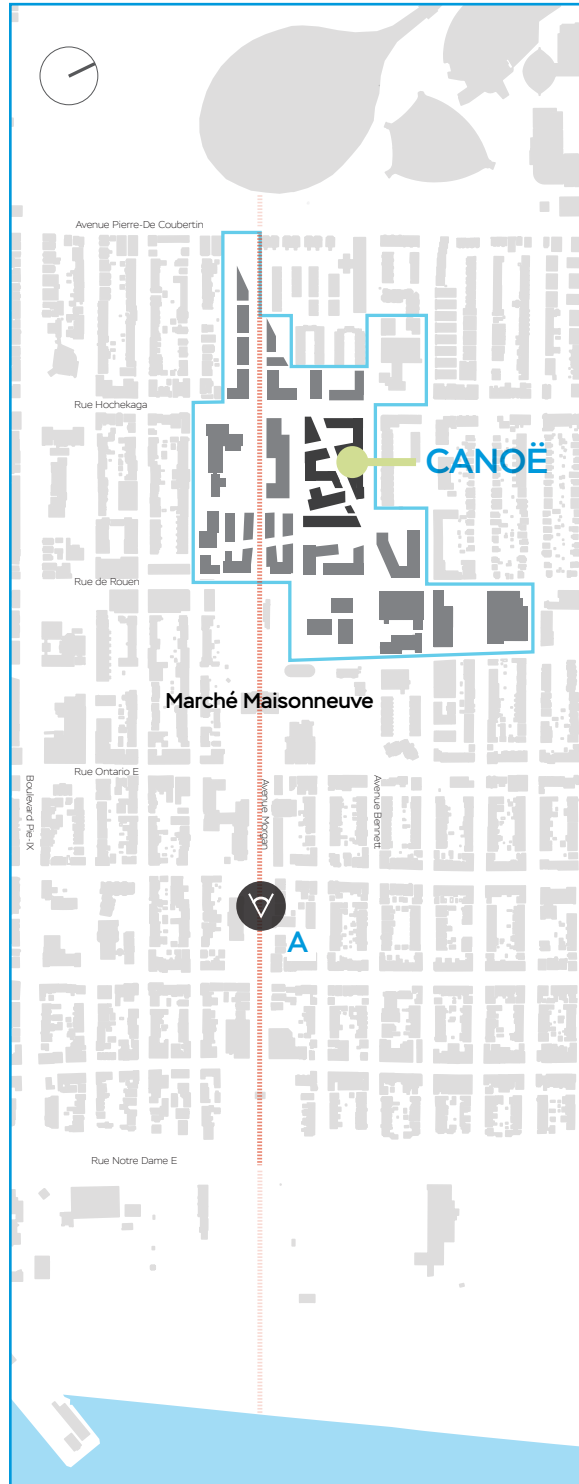
Le site à l'étude fait partie d'un ensemble qui a fait l'objet de modification des hauteurs au Plan d'urbanisme (secteur Bennett-Létourneux). Cet ensemble fait actuellement l'objet d'une analyse visant à mesurer l'impact des hauteurs sur le paysage urbain.

Canoë propose la concentration des bâtiments de grande hauteur au centre de l'îlot circonscrit par les rue Bennett, Létourneux, de Rouen et Hochelaga. Cela permet la création d'une silhouette urbaine s'arrimant au contexte existant et futur. Ainsi, les hauteurs deviennent beaucoup moins perceptibles à l'échelle du piéton. De plus, l'ombrage est géré à l'intérieur du site, notamment par l'ajout de l'élargissement de l'allée, des connexions et des cours. Finalement, ce geste assure le maintien des vues reliant les éléments phares du quartier.



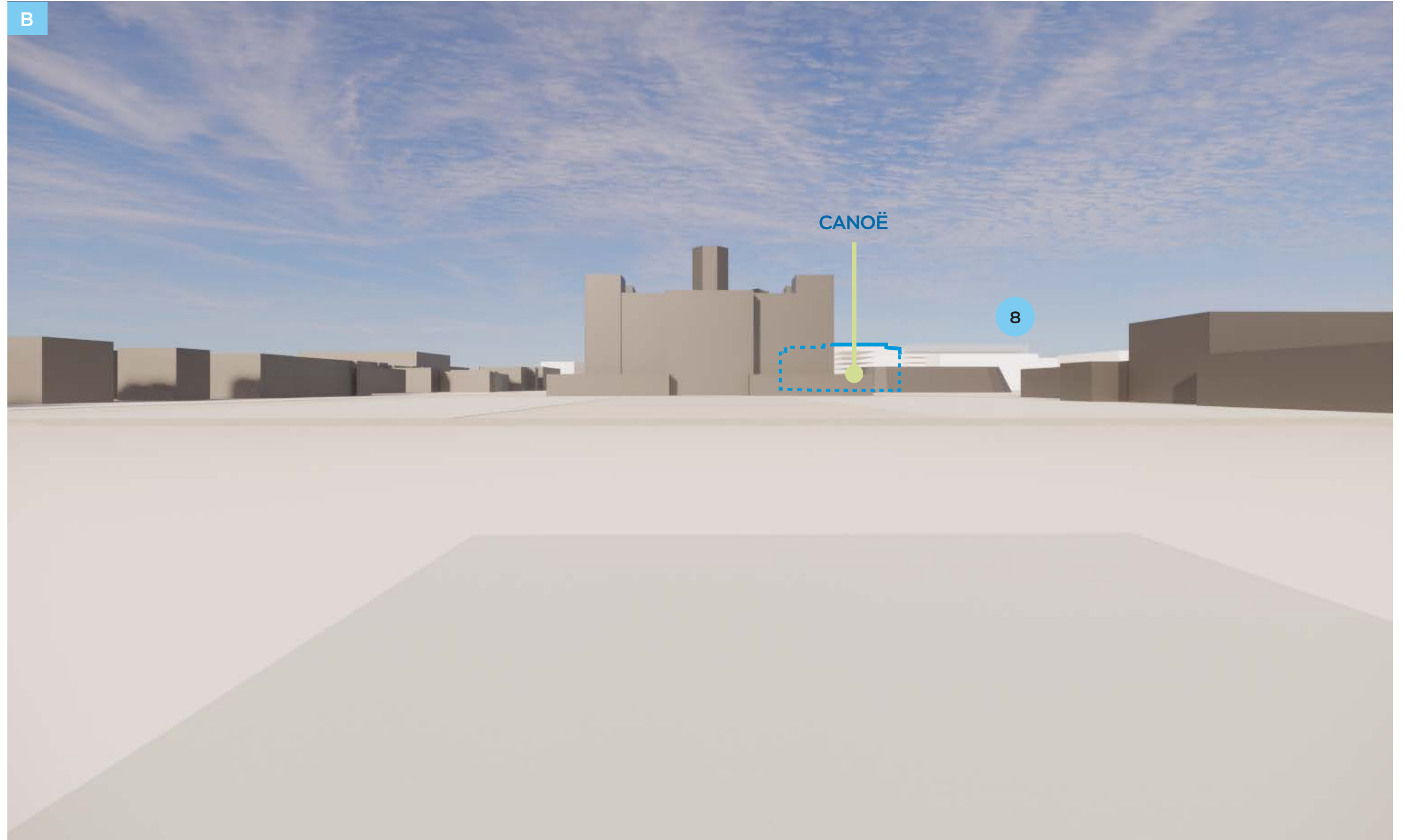
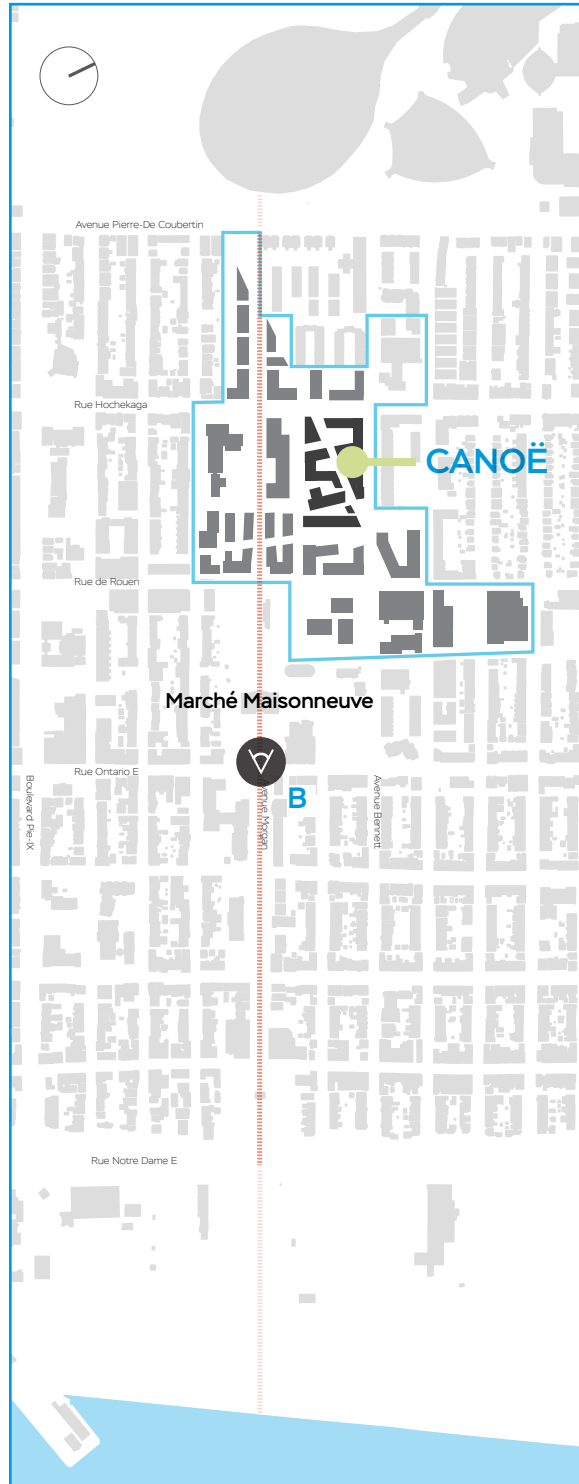
Argumentaire - recommandation no.6

« Documenter l'impact des hauteurs des bâtiments proposés sur le paysage urbain du secteur, notamment à partir de l'avenue Morgan ».



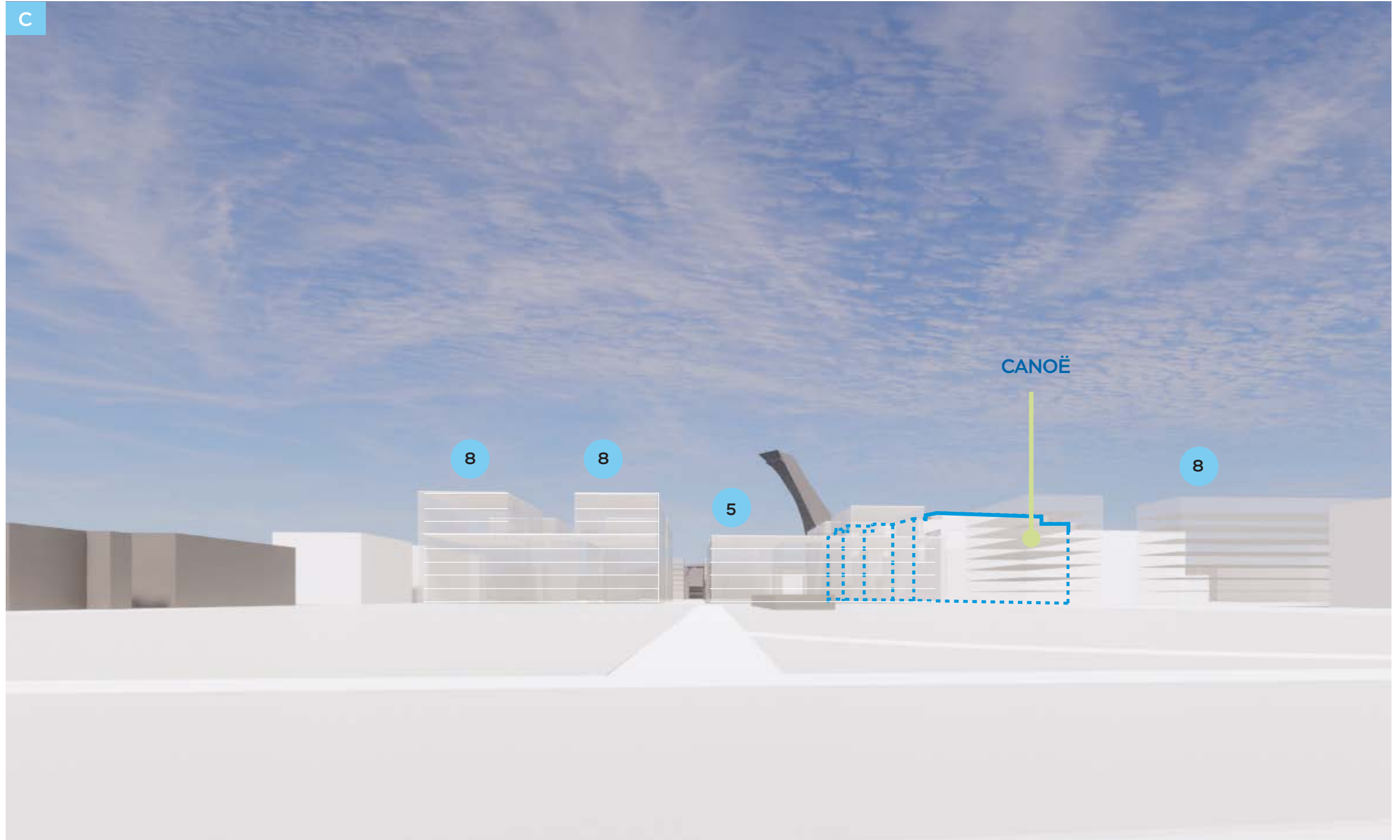
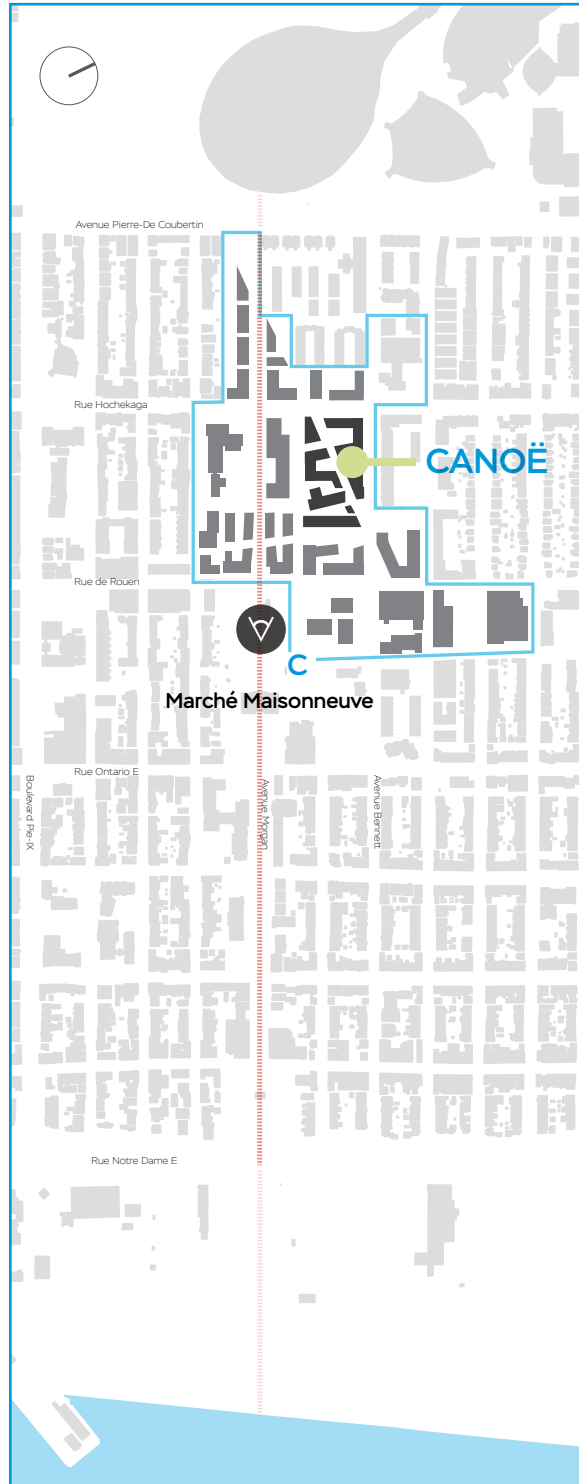
Argumentaire - recommandation no.6

« Documenter l'impact des hauteurs des bâtiments proposés sur le paysage urbain du secteur, notamment à partir de l'avenue Morgan ».



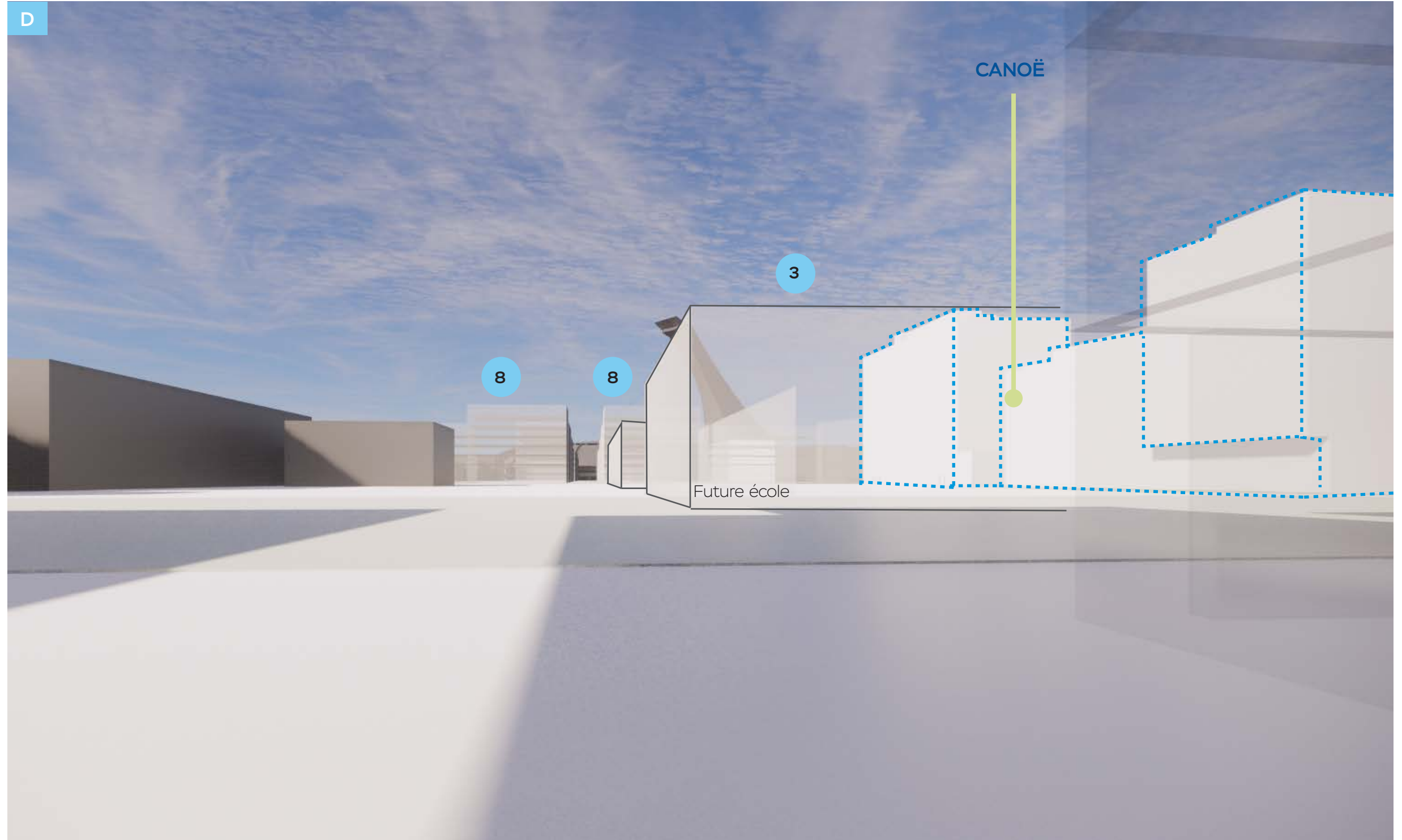
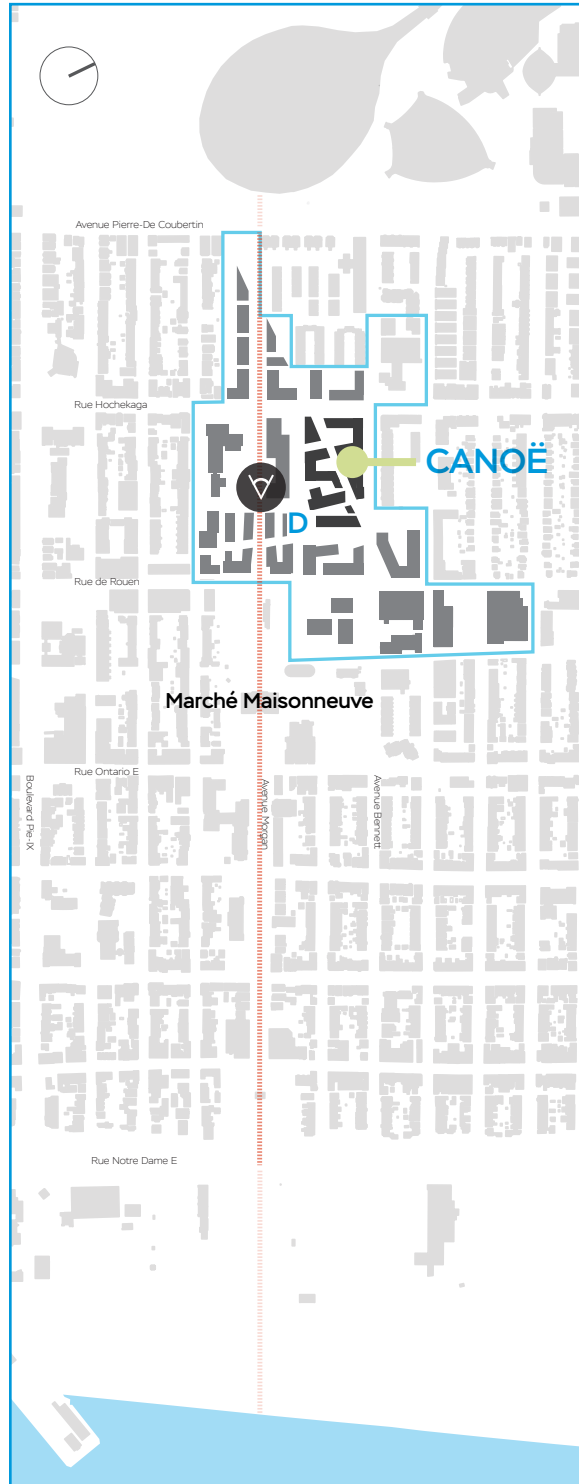
Argumentaire - recommandation no.6

« Documenter l'impact des hauteurs des bâtiments proposés sur le paysage urbain du secteur, notamment à partir de l'avenue Morgan ».



Argumentaire - recommandation no.6

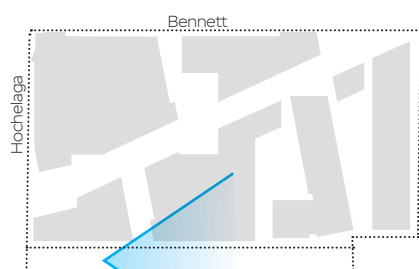
« Documenter l'impact des hauteurs des bâtiments proposés sur le paysage urbain du secteur, notamment à partir de l'avenue Morgan ».



Argumentaire - recommandation no.6

« Documenter l'impact des hauteurs des bâtiments proposés sur le paysage urbain du secteur, notamment à partir de l'avenue Morgan ».

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 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.



Argumentaire - recommandation no.7

« Proposer un lexique des déclinaisons afin de s'assurer que le projet s'inspire des qualités intrinsèques du quartier Maisonneuve ».

La démarche conceptuelle s'est entamée par une analyse du quartier. Se référant à la théorie transformiste du naturaliste français Lamarck, l'ADN de Maisonneuve a été analysé puis classé suivant une série de caractéristiques typologiques. L'objectif de cette étude consiste à s'inspirer fortement de l'environnement immédiat du projet pour créer une architecture qui est sensible à son contexte. Ainsi, le nouveau projet créé s'arrime à un bagage génétique qui lui est propre et profite de son potentiel adaptatif sans renier ses origines.

Parmi ces caractéristiques s'inscrivent la division parcellaire, les hauteurs, le traitement des façades, des matériaux, des ouvertures, etc. Cette méthodologie de classification permet la mise en place d'une matrice de conception qui se retrouve donc illustrée ici - sous une forme simplifiée - via une grille de synthèse. Au final, malgré un système (code génétique) a priori rigide, les possibilités sont multiples.

Toute bonne règle ayant une exception, nous nous sommes gardés une certaine latitude dans l'exploration de la matérialité pour certaines parties du projet. À l'image de ce que l'on retrouve dans l'arrondissement, ces exceptions viendront mettre en valeur divers endroits clés du projet. Voir p. 77 sur document de présentation original soumis le 30 octobre 2020.

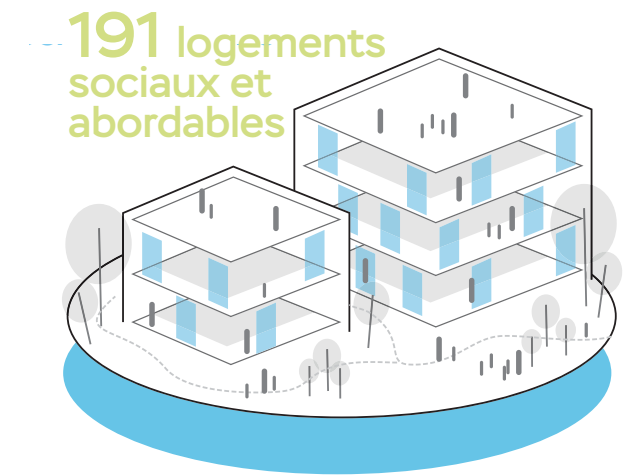
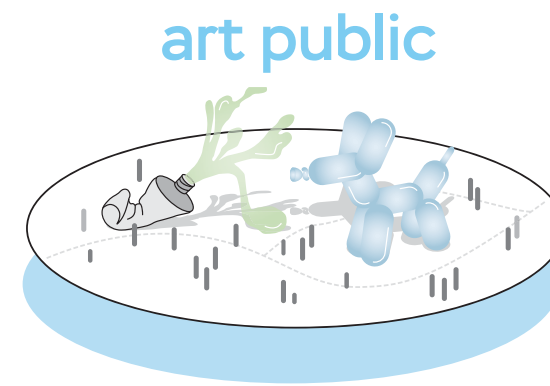
	hauteurs					parcellaire				
	1-2 étages	3-4 étages	5-6 étages	7-8 étages	9-10 étages	40'	60'	80'	100'	120'
Hochelaga				■	■			■	■	■
Bennett		■	■			■	■	■		
Parc			■	■	■		■	■	■	■
Allée des Artistes	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

	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 privatifs				
	horizontale	carré	verticale	mixte	loggia	balcon	balcon enchassé	juliette	balcon en quinconce
Hochelaga	■	■			■				
Bennett			■		■	■			
Parc				■	■	■			■
Allée des Artistes	■		■	■	■	■	■	■	■

Argumentaire

- bénéfices du projet et améliorations depuis le dépôt du PPCMOI



Bénéfices du projet Canoë

Remplacement d'un gym de 6 000 m² et d'un terrain d'asphalte de près de 10 000 m² par :

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

- Un (1) centre communautaire (diffusion culturelle / salle de spectacles, etc.)
- Une (1) épicerie
- 60 places en garderie
- 900 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

Un projet créatif au rythme de la culture

- Une (1) promenade piétonne nommée l'Allée des Artistes de plus de 200 mètres de long
- 1 000 m² de locaux d'artistes / espace de productions et d'expositions
- 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

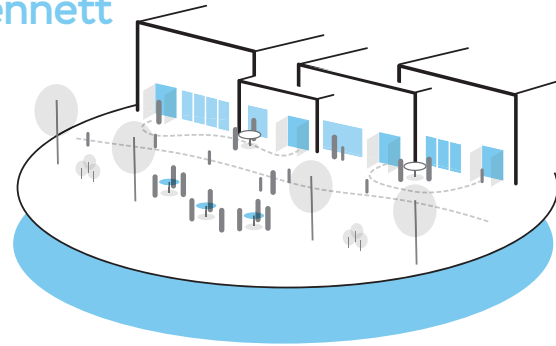
Lutte contre les changements climatiques / Plan climat

- Une (1) boucle énergétique et réduction des GES
- Plus de 900 cases de stationnement pour vélo
- Surface perméable et rétention des eaux à même le site
- Valorisation d'un terrain très contaminé

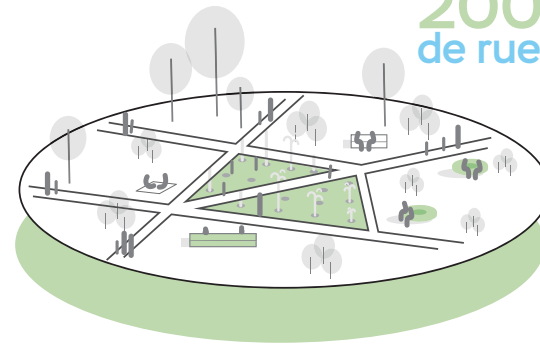
Argumentaire

- bénéfiques du projet et améliorations depuis le dépôt du PPCMOI

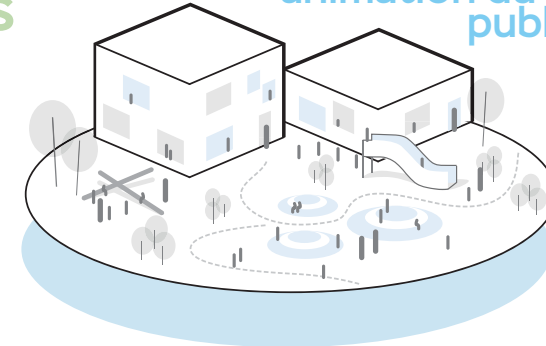
Bâtiments à l'échelle du piéton sur la rue Bennett



200 mètres de rue piétonne



Agrandissement des cours intérieures et animation du domaine public / privé



Améliorations depuis le dépôt du PPCMOI

Évaluation des résultats et ajustements /
Projet à l'écoute de la population proposant
un environnement urbain plus agréable et
qui répond aux besoins

Diminution d'étages pour une meilleure intégration au tissu urbain existant et un projet à échelle humaine

- Abaissement de deux étages le long de la rue Bennett (se rapprochant des bâtiments existants)
- Abaissement d'un étage du bâtiment social en conservant le nombre d'unités prévu

Amélioration de l'expérience de l'Allée des Artistes pour en faire un lieu de destination dans un esprit de proximité

- Élargissement de l'Allée des Artistes de plus de 2 mètres (la largeur de l'Allée oscille dorénavant entre 12 à 14.5 mètres)
- Animation du domaine public/privé par la création de sous-espaces inclusifs de qualité

Amélioration de la luminosité et de l'ensoleillement du projet

- Élimination de différentes structures et agrandissement des cours intérieures
- Validation d'aucun impact d'ensoleillement sur les propriétés de la rue Bennett

Protection des éléments qui font de Montréal une métropole unique par le maintien des vues d'intérêts

- Axe Bennett et axe Morgan

Argumentaire - conclusion

Canoë est un projet mixte en plein cœur du quartier Maisonneuve qui s'intègre au tissu urbain et qui **met en lumière les éléments phares du quartier**. Le projet prévoit une gradation des hauteurs qui s'intensifie à partir du milieu résidentiel existant, propose des hauteurs et des gabarits qui s'arriment et mettent en valeur le paysage urbain, notamment la connexion des vues entre le Stade olympique et l'avenue Morgan.

Canoë agit comme **catalyseur d'innovation** du secteur Bennett-Létourneux 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.

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. Cet axe culturel est dorénavant plus large, plus organique, plus aéré et intègre davantage de verdissement.

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, des connexions avec le parc à venir, etc. Canoë s'appuie sur un processus de conception intégré qui a sollicité la participation des intervenants dans une démarche collaborative et analytique, une implication citoyenne dans les phases préparatoires et des ajustements suivant les étapes de consultation.

Mise en lumière et célébration des éléments phares du quartier



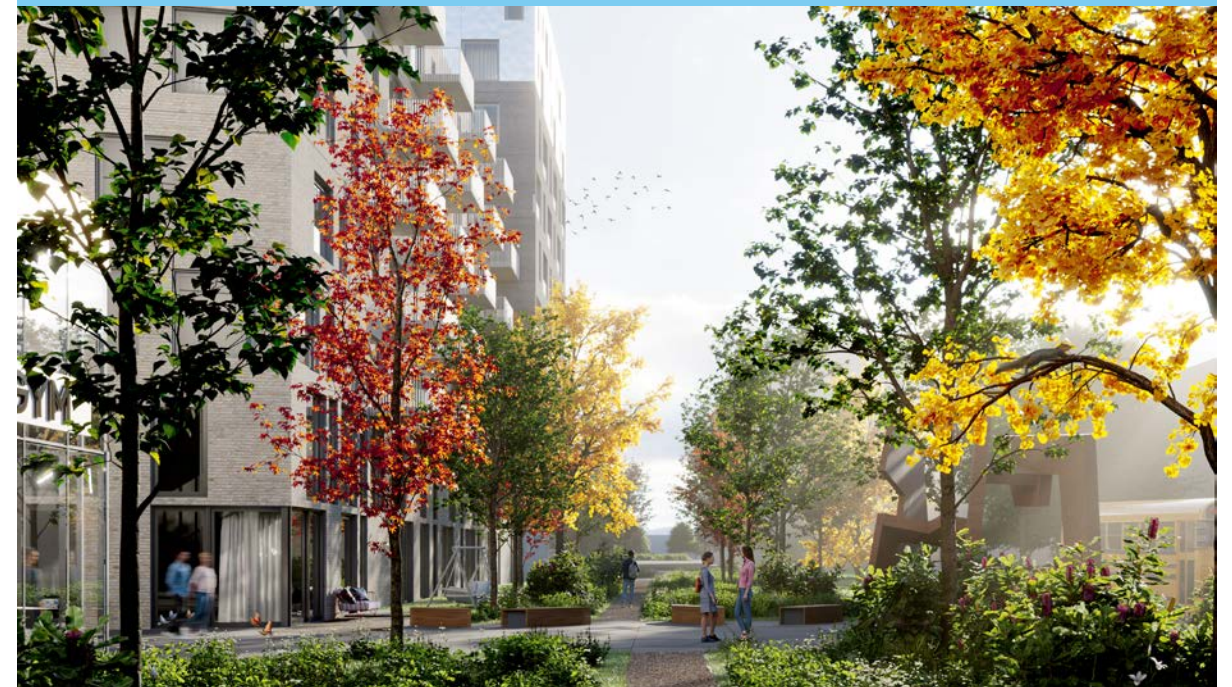
Catalyseur d'innovation - densité dans un milieu urbain



Vie de quartier au cœur d'un nouvel axe culturel



Ouverture sur le contexte existant - inclusivité



Développements
Canoë inc.

3325 rue Hochelaga
Montréal, Québec
H1W 1H2

Edifica

606 rue Cathcart
Montréal, Québec
H3B 1K9



4035 rue Saint-Ambroise #421
Montréal, Québec
H4C 2E1

Studio B

Canada: 1 (514) 582-6094
France: + 33 7 49 64 38 72

 Dany Tremblay
Urbaniste-Conseil Inc.

449, 19e Avenue, Lachine
Montréal, Québec
H8S 3R9