

**Les impacts du PUM 2050 sur le 7655-7777, boulevard Décarie :
un recul au détriment de la viabilité et de la qualité de vie d'un
secteur en en transformation**

Le 20 septembre 2024

Opinion présentée et préparée par **Ruby Foo's Canada inc.**, avec la collaboration de **Sid Lee Architecture**, dans le cadre de la consultation publique de l'OCPM autour du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité de Montréal 2050

RUBY FOO'S CANDA INC.

200-1455, rue Sherbrooke O Montréal (Québec) H3G1L2

Montréal, 20 septembre 2024

Madame Francine Simard
Présidente de la commission
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1 X6

Objet : Opinion sur les impacts du projet de PUM 2050 sur le 7655-7777, boulevard Décarie (site *Ruby Foo's*) situé dans l'arrondissement Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce

Madame la commissaire,

Vous trouverez ci-joint notre opinion autour des impacts du projet de PUM 2050 sur la propriété de Ruby Foo's Canada inc. Les pages qui suivent mettent en relief la façon dont les modifications proposées par le PUM 2050 pour notre propriété constituent un recul par rapport au potentiel que laisse entrevoir l'actuel Plan d'urbanisme. Cette situation vient mettre en péril la capacité de notre site à s'adapter aux transformations urbaines du secteur et à demeurer pertinent et surtout, elle vient limiter notre capacité à contribuer activement et positivement à la transformation du secteur et du quartier Namur-Hippodrome selon les valeurs prônées par le nouveau PUM 2050.

Je tiens à préciser que notre démarche s'inscrit dans la continuité de représentations faites auprès du service de l'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce au courant de 2023 et de 2024, avant l'adoption du projet de PUM, afin de discuter de la requalification de notre propriété. Vous trouverez en annexe de notre document la dernière version du document qui a été soumise à l'arrondissement dans le cadre de ces échanges.

Je vous remercie à l'avance de l'attention que la commission portera à notre opinion et vous prie de recevoir, Madame la commissaire, mes salutations respectueuses.



Michael Mikelberg
Ruby Foo's Canada inc.

1. Mise en contexte

1.1. Localisation

Le site est à l'intérieur d'un rayon de distance de 1 km des stations de métro de la Savane, au sud, et Namur, au nord. Cet emplacement de choix lui confère un excellent potentiel pour contribuer à l'accroissement de l'offre de milieux de vie axés sur la mobilité durable. Le site est aussi à l'intersection de deux grandes transformations urbaines en cours de planification ou en chantier sur le territoire de Montréal : le Triangle et l'Hippodrome. Notons aussi sa proximité avec le projet Westbury, site de l'ancienne usine Armstrong requalifiée avec succès en projet mixte, avec lequel il partage plusieurs attributs, dont la proximité avec l'autoroute Décarie et une affectation semblable au Plan d'urbanisme.

Illustration 1 : Emplacement du site et des stations de métro



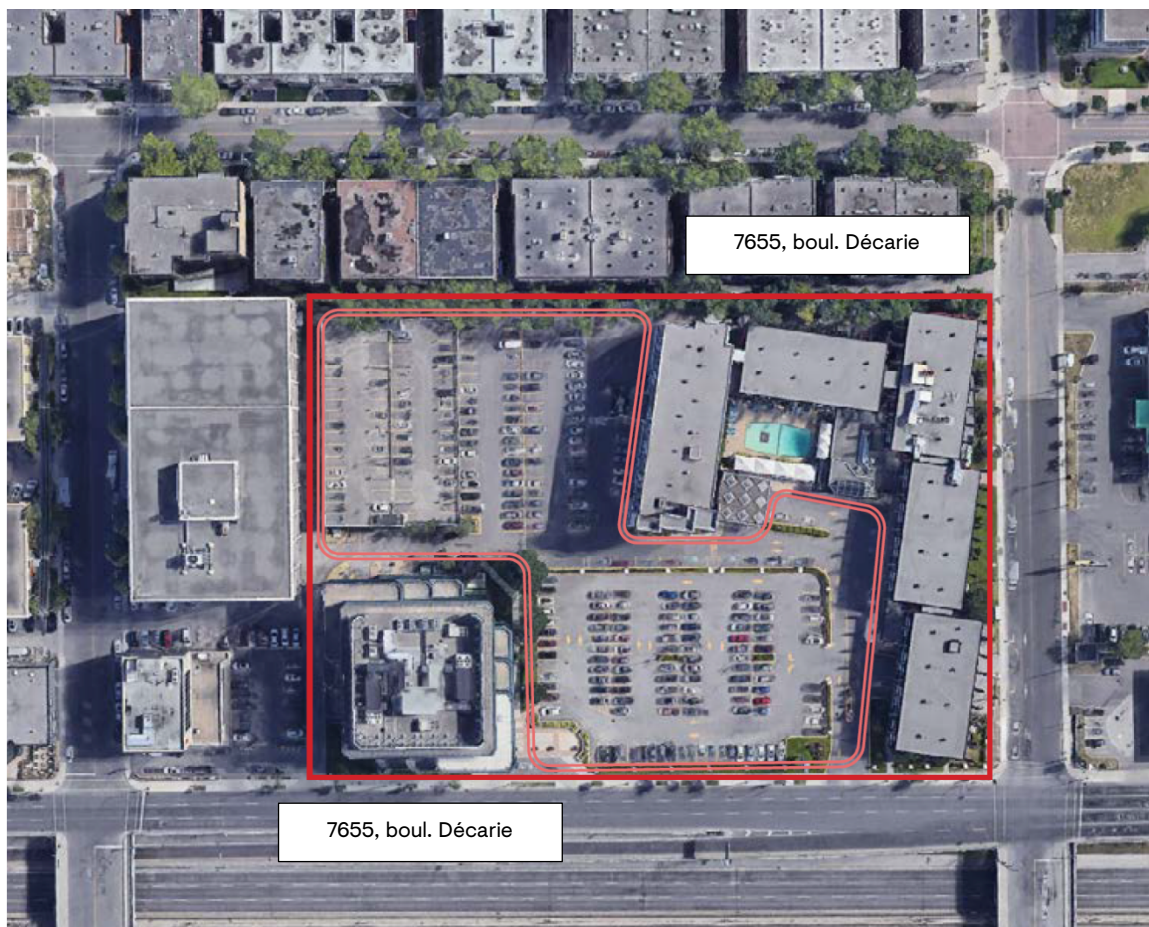
Source : Sid Lee Architecture

1.2. Caractéristiques et utilisation du site

Le site Ruby Foo's inclut l'hôtel Rubis Foo's, 7655, boulevard Décarie, la tour à bureau du 7777, boulevard Décarie, ainsi que les espaces de stationnement qui desservent la propriété. Un vaste stationnement extérieur partagé par les établissements hôteliers et de bureaux est situé en plein cœur du site. Une structure étagée de deux niveaux hors-sol située derrière le 7777, boulevard Décarie accueille des espaces de stationnement additionnels au sein du même ensemble.

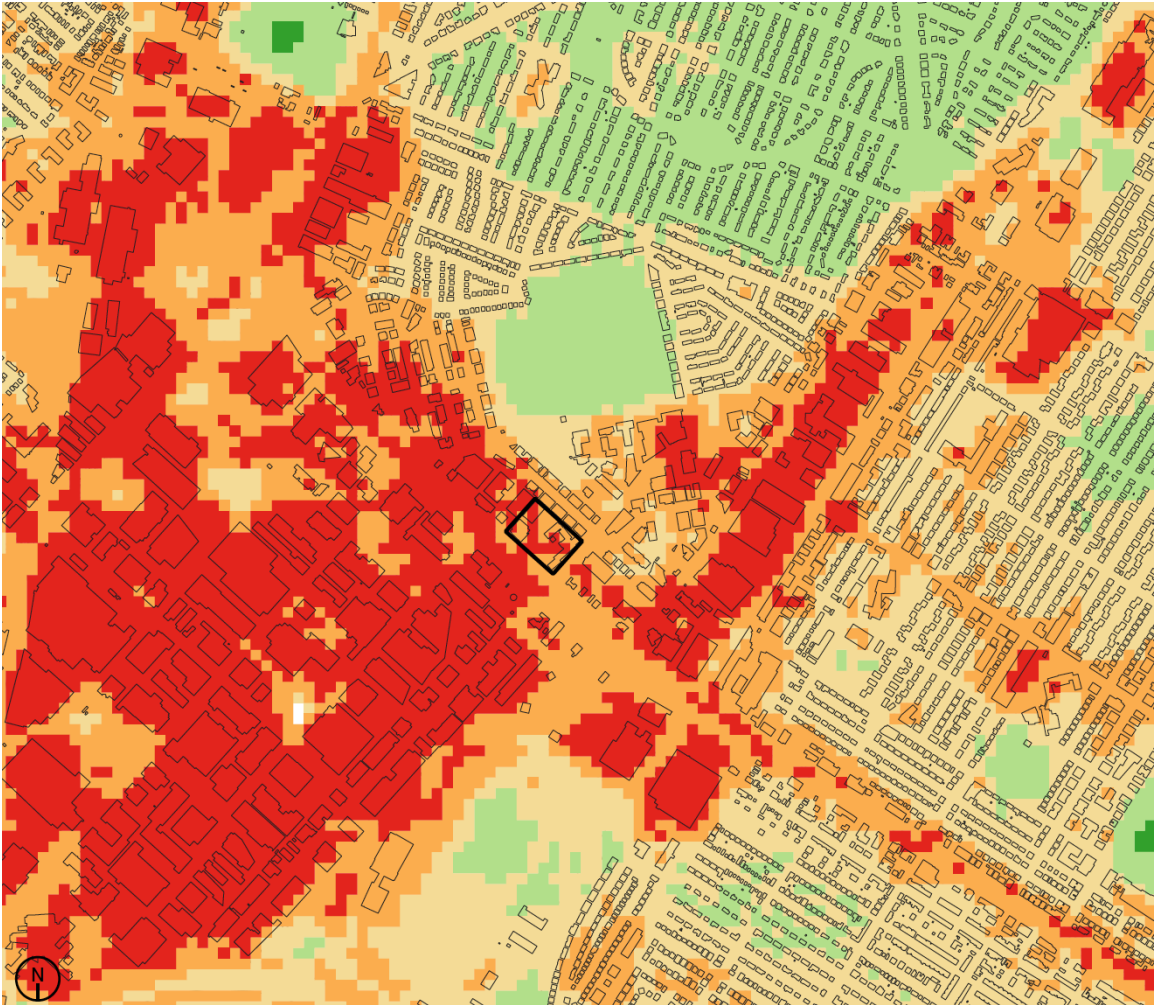
Largement minéralisé, le site est identifié comme îlot de chaleur (en rouge dans la carte ci-dessous), dans le plus récent inventaire de la Ville de Montréal mis à la disposition du public.

Illustration 2 : Utilisation du sol



Source : Sid Lee Architecture, Google Maps

Illustration 3 : Îlots de chaleur



Source : Sid Lee Architecture; Source des données : Ville de Montréal

L'utilisation du sol et les aménagements du site sont le résultat d'une approche de conception et d'un cadre de planification révolue. À l'époque, il était convenu que le développement des sites commerciaux, à plus forte raison lorsqu'ils étaient aux abords des autoroutes, devait accommoder prioritairement l'automobile pour être viabilisé.

Cette réalité est aux antipodes des objectifs poursuivis dorénavant par la Ville de Montréal en matière de mobilité, de gestion des eaux de pluie, de biodiversité et de qualité des milieux de vie. Dans la perspective des valeurs et des ambitions mises de l'avant par le PUM 2050, le site comporte des atouts de taille pour contribuer à façonner la ville durable, résiliente et accueillante que Montréal projette de devenir au cours des prochaines années.

2. Requalification du site

2.1. Démarche

Dès 2021, Sid Lee Architecture a été mandaté par Ruby Foo's Canada inc. pour réfléchir aux stratégies de requalification du site Ruby Foo's. Face à la volatilité des marchés de l'hôtellerie et aux reculs majeurs du marché du bureau, force est de constater que l'ajout d'habitation sur ce site constitue la meilleure option pour insuffler au site un nouvel essor et le mettre à l'abri de la désuétude économique. Le site n'offre pas un potentiel de repositionnement économique qui pourrait soutenir sa transformation complète sans habitation. Ce constat est d'autant plus pertinent qu'il fait échos aux effets de la crise du logement qui s'accroissent toujours.

Les discussions avec les responsables de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce au sujet de la transformation du site Ruby Foo's ont démarré au mois de mai 2023 et se sont prolongées jusqu'au printemps 2024. Après l'adoption du projet de PUM 2050, il a été convenu avec les responsables de l'arrondissement que Ruby Foo's Canada inc. ferait valoir ses intentions dans le cadre des consultations publiques organisées par l'OCPM, puisque le nouveau cadre de planification de la Ville de Montréal mine sévèrement le potentiel de transformation du site.

En effet, selon le Plan d'urbanisme qui est en vigueur, le site est situé dans un secteur d'affectation « Secteur d'activités diversifiées ». Cette affectation, contrairement à « Secteur d'emploi » reconnaît le caractère unique de certains sites voués au développement économique dont l'emplacement, à proximité de transports collectifs, justifie l'ajout d'une composante habitation. D'ailleurs, le projet Westbury qui a remplacé l'ancienne usine Armstrong sur le boulevard Décarie, à environ 1 km au sud du site Ruby Foo's, dans le même arrondissement, est toujours sous cette affectation au Plan d'urbanisme.

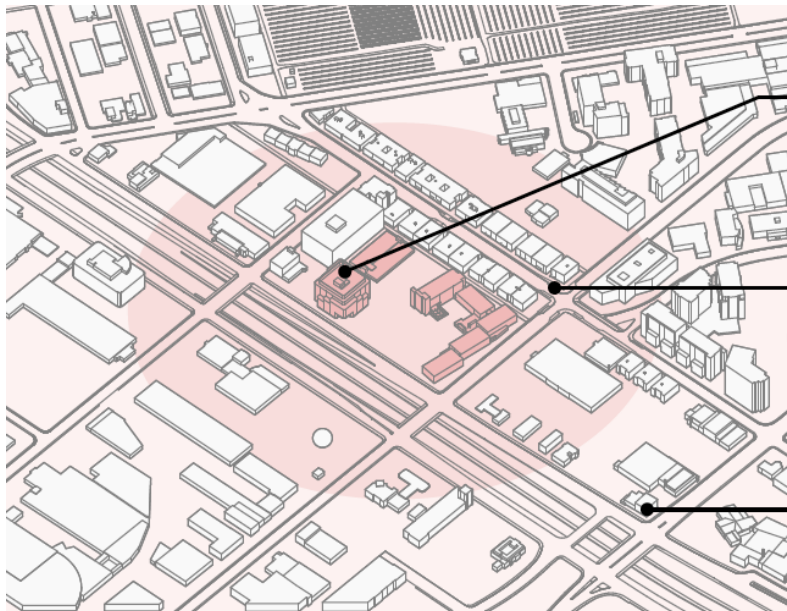
Selon le projet de PUM 2050, le site est toujours sous une affectation « Activités diversifiées », mais cette dernière ne permet dorénavant plus l'inclusion d'une composante habitation. La section suivante (3.) traite spécifiquement des effets du projet de PUM 2050 sur le site.

2.2. Intentions

Depuis l'amorce du travail et de la réflexion entourant la requalification du site Ruby Foo's, l'intention de Ruby Foo's Canada inc. est de faire en sorte que le site puisse être viabilisé et rester pertinent, tout en devant un pilier sur lequel la qualité globale du

milieu de vie environnant pourra s'appuyer. L'approche de conception qui a été mise de l'avant dans les représentations à l'arrondissement s'appuie sur une perspective écosystémique du développement urbain (voir document en annexe).

Illustration 4 : Approche écosystémique du développement urbain



Le bâti

À l'échelle du bâtiment, de la construction, et les matériaux, ainsi que l'empreinte carbone qui leur sont associés.

Le système urbain

À l'échelle du site, des services, des connexions au tissu urbain, du secteur à plus grande échelle, de la mobilité et de la programmation.

Le mode de vie

À l'échelle des comportements humains, des pratiques, du mode de vie.

Source : Sid Lee Architecture

L'intention de Ruby Foo's Canada inc. est de permettre au site de faire un virage complet et d'adhérer aux meilleures pratiques en aménagement du territoire en soutenant des milieux de vie plus résilients.

Pour ce faire, au moins six orientations structurantes ont été mises de l'avant dans la proposition visant à transformer le site :

- 1) Accroître le verdissement du site et offrir des occasions de raccordements des liens écologiques situés à proximité du site;
- 2) Faciliter les parcours piétons depuis les abords du site au moyen de passages sécuritaires et conviviaux;
- 3) Réduire les îlots de chaleur et contribuer à une saine gestion des eaux de pluie en maximisant le verdissement du site et la perméabilité du sol;
- 4) Offrir des occasions concrètes de compléter l'offre commerciale dans la perspective de la « ville de 15 minutes » de manière à soutenir les milieux de vie

existants et à fortifier l'attraction du site en tant que TOD structuré autour de deux stations de métro;

- 5) Miser sur une volumétrie qui maximise l'ensoleillement tout en tenant compte des transitions avec le cadre bâti existant et le confort des espaces ouverts nouvellement créés sur le site;
- 6) Créer une séparation entre la portion du site situé sur Décarie et la partie arrière de manière à minimiser les impacts de la présence de l'autoroute, au profit de résidents futurs et actuels.

3. Impacts du PUM 2050

3.1. Aucune perspective d'amélioration des conditions du site

Dans sa version actuelle, le PUM 2050 mine sérieusement les perspectives de requalification du site Ruby Foo's. En étant inclus dans une aire d'affectation « Activités diversifiées », le site est dépourvu des leviers économiques qui lui permettraient de se réinventer et de participer à l'essor de la transformation de ce secteur de l'arrondissement.

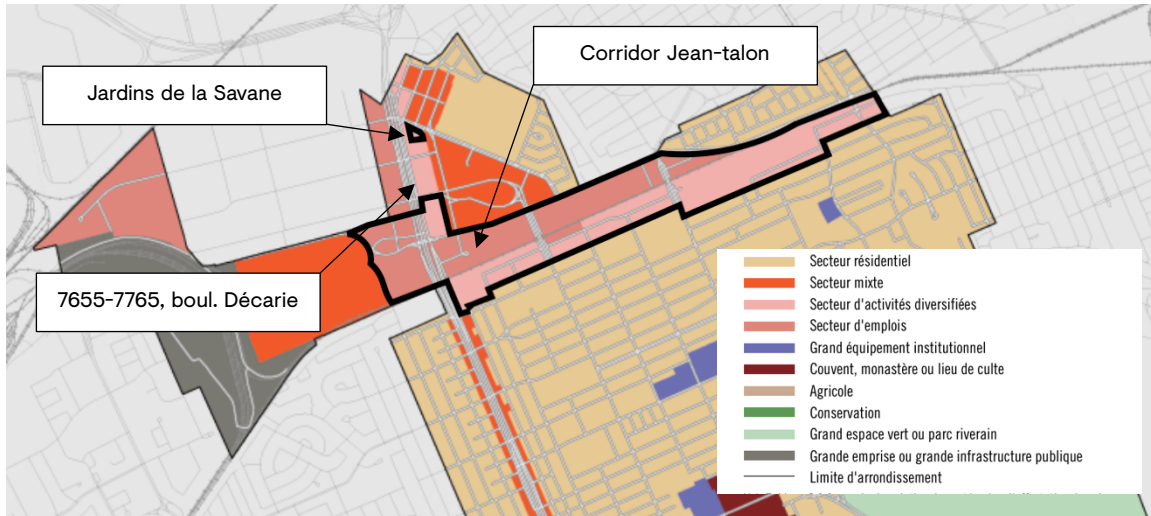
Avec les dispositions actuelles du PUM 2050, le site Ruby Foo's est à risque de rester figé dans le temps, tout en poursuivant sa contribution aux îlots de chaleur, à une gestion des eaux de pluie sous-performante et à la présence accrue des automobiles dans le secteur.

Tout semble concorder pourtant pour que le site Ruby Foo's soit dorénavant inclus dans une aire d'affectation « Mixte ». L'objectif de ces aires d'affectation est de « favoriser une diversité d'activités urbaines, une intensification des emplois et des logements pour des milieux de vie complets (PUM 2050, 5.4.2) ». La démarche et les intentions de Ruby Foo's Canada inc. convergent pleinement avec cet objectif du PUM 2050.

L'exclusion du site de l'aire d'affectation « Mixte » est d'autant plus étonnante lorsqu'on examine plus en détail la situation par rapport au Plan d'urbanisme actuel et à l'ensemble des balises de planification que suggèrent différents documents.

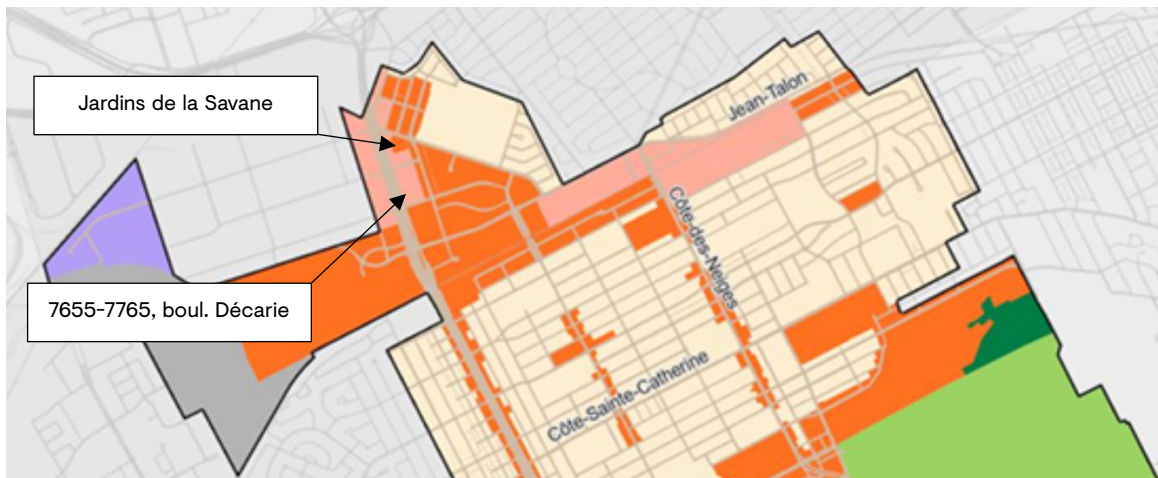
3.2. Enjeux de cohérence du cadre de planification du PUM 2050

Illustration 5 : Les sites du secteur faisant l'objet d'un assouplissement des affectations



Source : Plan d'urbanisme

Illustration 6 : Les affectations du secteur au projet de PUM 2050

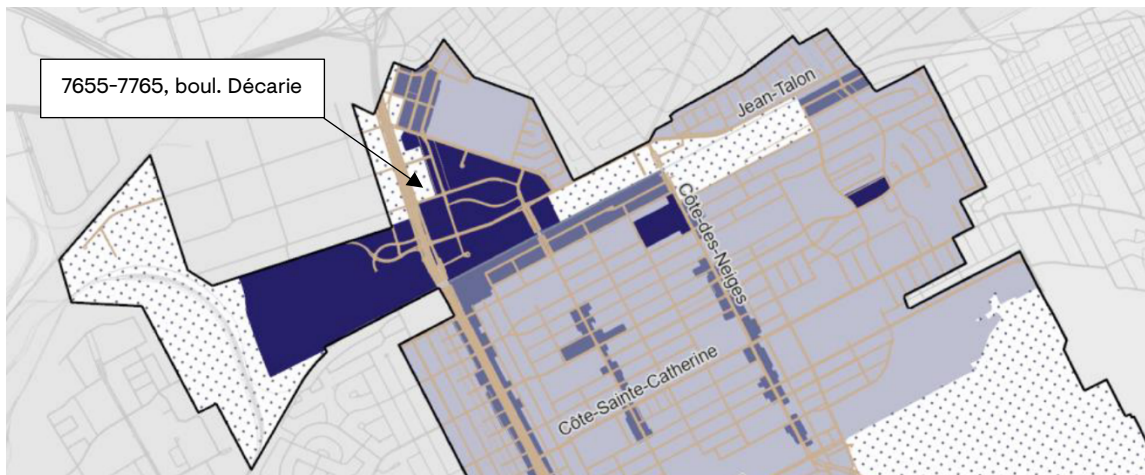


Source : PUM 2050

Le PUM 2050 vient reconnaître les changements déjà engagés et projetés dans ce secteur de l'arrondissement. Plusieurs sites auparavant désignés à des fins d'emploi et d'activités diversifiées dans un secteur « Mixte » ou encore, en faisant passer des sites désignés auparavant à des fins strictes d'emploi vers des secteurs diversifiés. Dans les deux cas, il s'agit d'une reconnaissance des mutations du secteur et la nécessité de faciliter le voisinage avec un secteur de plus en plus habité et appelé à le devenir davantage.

L'illustration 5 ci-dessus montre, au moyen d'un trait noir, les endroits qui font l'objet d'une modification des affectations pour mieux rendre compte des transformations en cours et potentielles du secteur. Notons les changements majeurs sur l'ensemble des abords sud de la rue Jean-Talon et des terrains situés au sud de la voie ferrée. Ce corridor permet de consolider le Triangle et le projet de l'Hippodrome au sein d'un même secteur mixte. L'ensemble de ce nouveau secteur unifié est visé par un niveau d'intensification élevé. Ces gestes contribuent à soutenir le potentiel de transformation d'un secteur qui profite de la présence de deux stations de métro.

Illustration 7 : Les niveaux d'intensification au projet de PUM 2050



Source : PUM 2050

Le site Ruby Foo's est situé immédiatement au nord de ce nouveau corridor mixte sujet à une forte intensification de son utilisation du sol. L'élargissement du secteur mixte entre le « Triangle » et le projet de l'Hippodrome trace plutôt arbitrairement la ligne à la rue Paré, soit la limite sud du site Ruby Foo's. Il est difficile de comprendre comment l'exclusion du potentiel du site Ruby Foo's (et de tous les sites situés au nord de l'emprise de la rue Paré) s'inscrit avec cohérence avec les autres propositions du PUM 2050 pour le secteur. Trois éléments de raisonnement motivent notre analyse :

- 1) L'ensemble de ce secteur pourrait contribuer à l'amélioration de la qualité de vie du secteur, à condition de leur fournir des leviers pour se transformer. L'exclusion de ces sites des changements d'affectations proposés risque notamment de pérenniser la présence de surfaces asphaltées consacrées aux automobiles, réduire les opportunités de verdissement et ralentir la transformation du secteur;
- 2) Les conditions propres au site Ruby Foo's ne sont pas différentes de celle des sites qui sont dorénavant désignés « Mixtes » dans le corridor Jean-Talon. À bien

des égards d'ailleurs, le site du Ruby Foo's offre des perspectives de transformation plus intéressantes (par exemple : contiguïté avec de l'habitation, maintien d'usages commerciaux, point de convergence entre deux stations de métro). Cette différence de traitement laisse perplexes. Surtout à la lumière des intentions claires de Ruby Foo's Canada inc. et des orientations qui ont été poursuivies par l'arrondissement pour des situations semblables (Les Jardins de la Savane, Le Westbury). Il est difficile de réconcilier le raisonnement derrière la proposition du PUM 2050 avec les décisions prises pour ces deux projets.

D'autres éléments du projet de PUM 2050 viennent soutenir notre argument en faveur de l'inclusion du site Ruby Foo's dans une aire d'affectation « Mixte » afin de rendre sa requalification possible :

- 1) Le site est inclus parmi les secteurs « vulnérables et prioritaires » de mise en œuvre des Quartiers inclusifs et résilients (QIR) (PUM 2050, 4.1.2);
- 2) Le site est inclus dans le secteur d'opportunité de la Savane (PUM 2050, p. 256 et 257) dont les objectifs suivants profiteraient d'une transformation du site Ruby Foo's à des fins mixtes (7 sur 8 des objectifs) : rehausser l'image du secteur; lutter contre les îlots de chaleur; diversifier les activités sur le boulevard Décarie; intégrer la fonction résidentielle; apaiser la circulation, réduire la place de l'automobile et accroître le verdissement; bonifier l'architecture et la qualité des aménagements; atténuer les nuisances de l'autoroute.

Enfin, l'inclusion du site Ruby Foo's au sein des aires d'affectation « Mixte » bénéficiant d'une intensification élevée de l'utilisation du sol aurait aussi pour effet de contribuer favorablement aux objectifs de la Communauté métropolitaine de Montréal et de l'Agglomération de Montréal. En effet, le site est inclus dans une aire TOD du PMAD et fait partie des secteurs à transformer et des aires de densification prioritaires du secteur central, tels qu'identifiés Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal (sections 1.3 et 3.2).

4. Conclusion

À la lumière de notre opinion, nous voudrions que le site du Ruby Foo's soit inclus au sein d'un secteur d'affectation « Mixte » et qu'il soit sujet à une « Intensification de niveau élevée » de l'utilisation du sol.

Cette proposition aurait à notre avis les effets positifs suivants :

- Assurer l'adéquation entre la réalité urbanistique du secteur où se situe le site Ruby Foo's et les possibilités de participer aux ambitions et objectifs du PUM 2050;
- Offrir une plus grande cohérence entre les différents niveaux de planification applicables sur le site et refléter de façon plus équitable les dynamiques foncières qui touchent ce secteur avec un cadre normatif plus prévisible;
- Poursuivre les transformations du secteur autorisées par l'arrondissement pour des sites à requalifiés ayant des caractéristiques semblables;
- Soutenir plus équitablement les propriétaires pour la revitalisation et la requalification de sites qui ne cadrent plus avec la vision des années à venir pour la Ville de Montréal;
- Profiter de la volonté du propriétaire du site Ruby Foo's de contribuer à la transformation du secteur et à son essor.

ANNEXE

Ruby Foo's Site
7655-7777 boul. Décarie

24.
01.
2024

Introduction

Conditions existantes

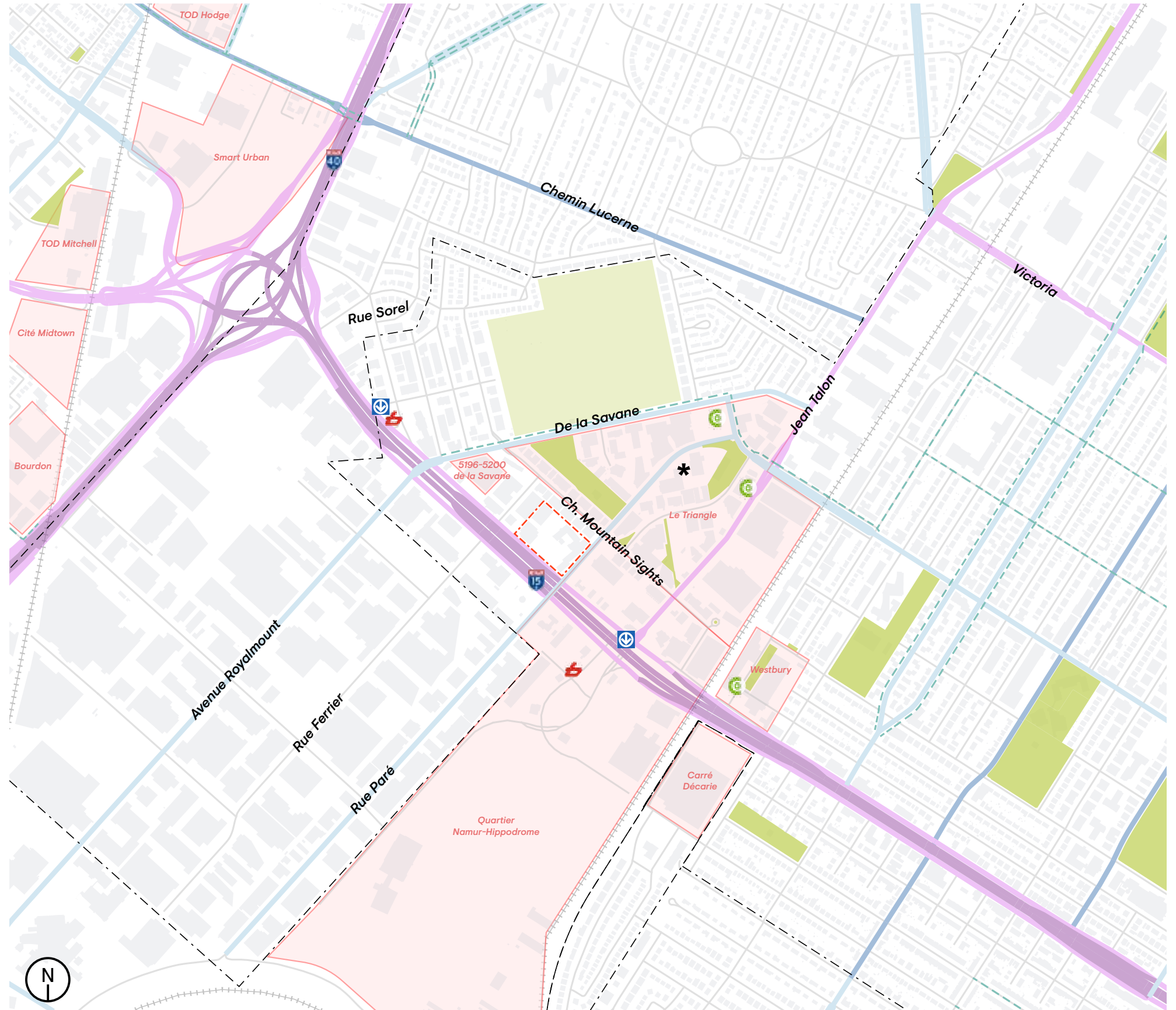
Présentement, le site est composé à plus de 60% d'espaces minéralisés dédiés à l'automobile, soit des stationnements ou débarcadère.



Le secteur

Le site est fortement enclavé, l'autoroute et le boulevard Décarie étant les principales barrières empêchant une connexion aisée et une circulation piétonne facilitée. Le manque d'espaces verts combiné à l'important réseau de routes et de stationnements fait de cette zone l'un des plus grands îlots de chaleur de la ville. Cependant, le site est situé entre deux stations de métro et à l'intersection d'autoroutes, ce qui en fait un endroit stratégique pour un développement à usage mixte orienté vers les piétons.

Ruby Foo's



Légende

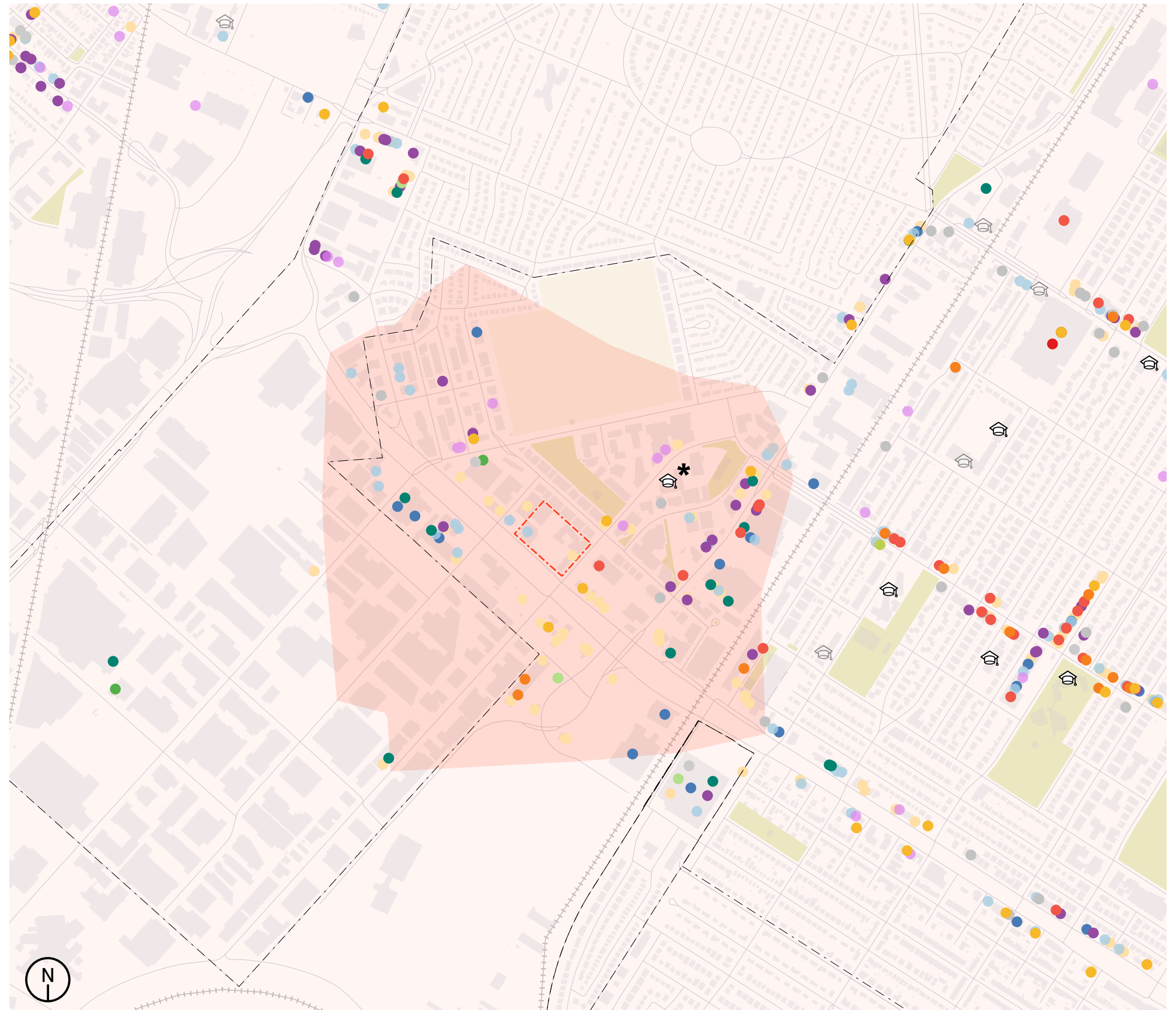
- Autoroute 15
- Autoroute 40
- Métro
- Artères
- Rues principales
- Rues secondaires
- Pistes cyclables
- Bixi
- Communauto
- Voie ferrée
- Parcs
- Cimetières
- Site
- Développement récents de projets résidentiels dans le secteur (en cours et achevés)

Services: Ville de 15 minutes

Concentration d'usages tournés vers l'automobile (bureaux, grandes surfaces et restaurants avec service à l'auto) le long du boulevard Décarie.

Opportunité de fournir des services essentiels et locaux destinés aux familles, car la démographie du quartier est en train de changer.

Il pourrait également être intéressant de fournir des installations sportives, des commerces ou des infrastructures sur le site et de les relier à l'offre existante.



Légende

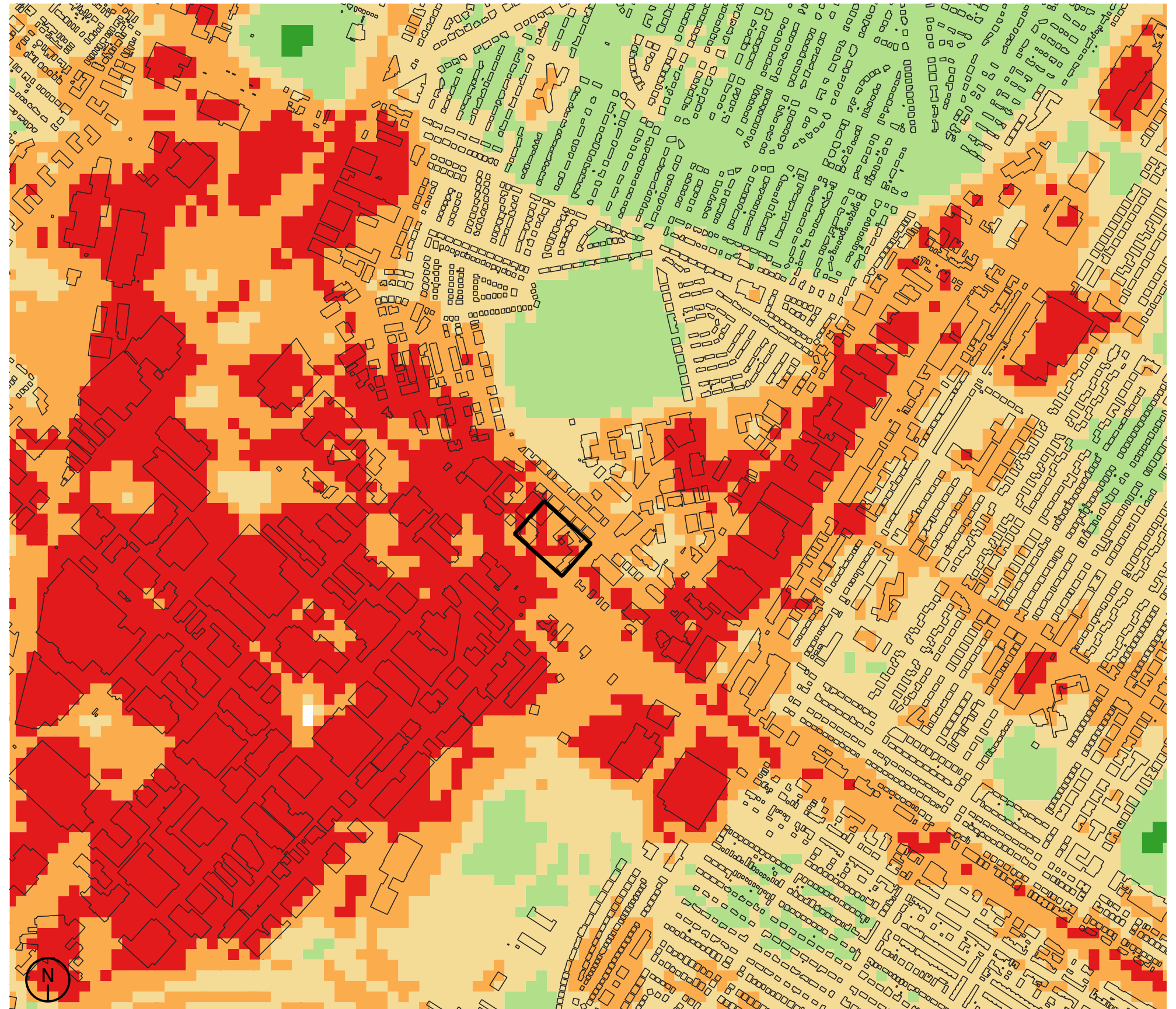
- | | | |
|---------------------------------------|---|--|
| ○ Site | 🏫 École secondaire | |
| 🏠 École primaire | 🟠 Rayon de 15 minutes à la marche | |
| ✳️ École primaire (planifiée) | 🟡 Rayon de 15 minutes à vélo | |
| 2022 Occupations commerciales | | |
| Nourriture | | |
| 🟠 Épicerie | 🟢 Commerce grande surface | |
| 🟡 Épicerie spécialisée et boulangerie | 🟡 Salon de coiffure | |
| 🟠 Dépanneur | 🟡 Banque | |
| 🟡 Hôtel et restaurant | 🟡 Bureau | |
| Services essentiels | | |
| 🟡 Pharmacie et services de santé | 🟡 Centre de formation et organisme local | |
| 🟡 Garderie | Autres services locaux | |
| Sports, loisirs et culture | | |
| 🟢 Salle d'entraînement | 🟢 Vélo et sports | |
| 🟢 Installations sportives | 🟢 Biens récréatifs (commerce) | |
| 🟢 Biens récréatifs (commerce) | 🟢 Culture (salle de concert, librairie, etc.) | |

Ilots de chaleur

La carte illustre l'un des plus importants ilots de chaleur à Montréal.

Les espaces verts et les systèmes de captation d'eau sont essentiels pour inverser cet effet à l'échelle du site (en augmentant les surfaces vertes au détriment des surfaces asphaltées/bétonnées).

L'atténuation des ilots de chaleur peut également être efficace par une réduction importante de la circulation automobile dans la zone. Ainsi, l'évolution des modes de vie pratiques en matière de transport en commun et d'accès au site peut également être à l'origine d'une plus grande fraîcheur dans le secteur.

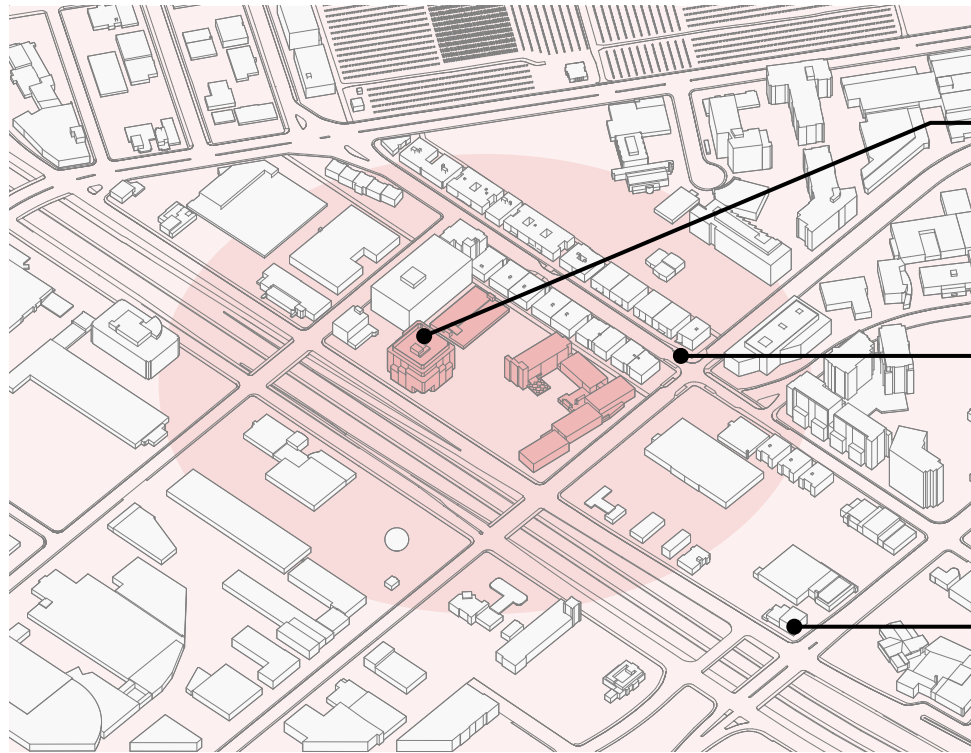


Légende

- Ilot de fraîcheur
- Température plus fraîche que la moyenne
- Température moyenne
- Température supérieure à la moyenne (à risque)
- Ilot de chaleur
- Site
- Contour de bâtiments

Échelle d'analyse - Portée

L'approche d'écoconception se traduit à multiples échelles, du bâti, au système urbain (écosystème), jusqu'aux comportements humains. Plus la portée d'intervention s'agrandit, plus les possibilités d'impacts se multiplient.



La portée conceptuelle d'intervention sur le site

Le bâti

À l'échelle du bâtiment, de la construction, et les matériaux, ainsi que l'empreinte carbone qui leur sont associés.

Le système urbain

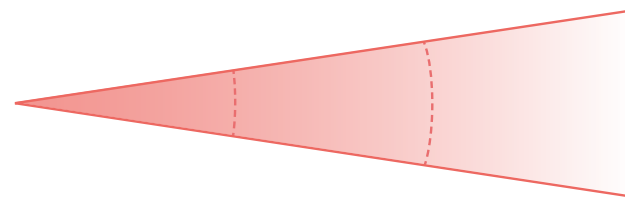
À l'échelle du site, des services, des connexions au tissu urbain, du secteur à plus grande échelle, de la mobilité et de la programmation.

Le mode de vie

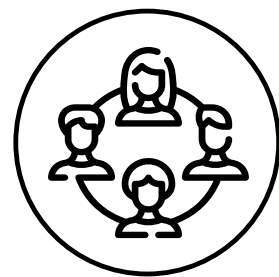
À l'échelle des comportements humains, des pratiques, du mode de vie.



- + rapport coût/impact
- changement systémique
- + impact limité
- retombées positives pour le voisinage



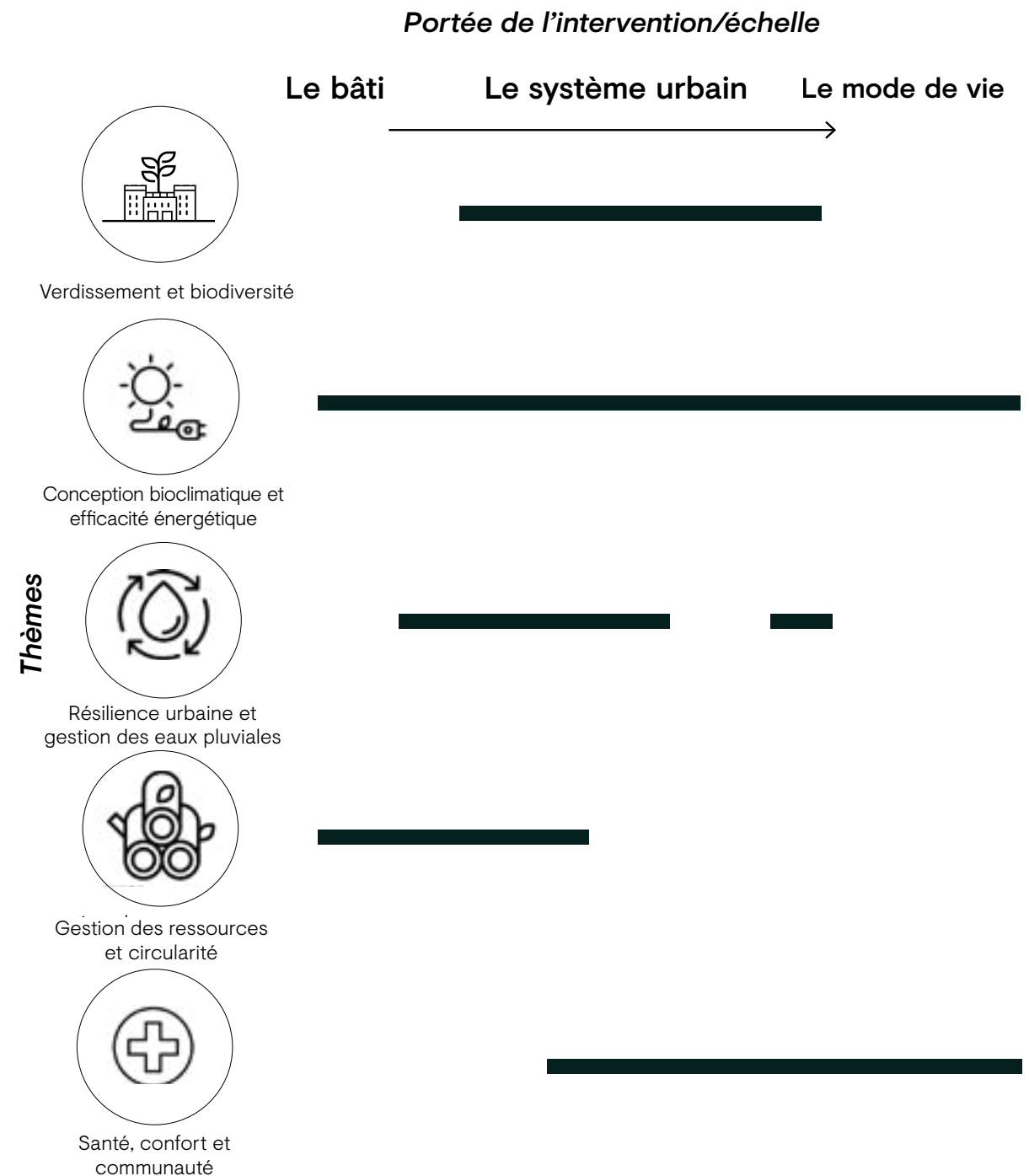
- La portée d'intervention +



- rapport coût/impact
- + changement systémique
- impact limité
- + retombées positives pour le voisinage

Échelle d'analyse - Thématiques

L'écoconception peut être examinée par rapport à 5 thèmes intrinsèques à la conception écologique et durable. Le tableau montre la répartition des actions possibles selon l'échelle définie.



Approche

L'approche de l'écoconception est développée à la fois à l'échelle du site et au sein du contexte urbain plus large. Les possibilités de connexion aux systèmes existants (axes de services, corridors de biodiversité et tissu urbain), tout en créant de nouveaux éléments sur le site (parcs, gestion de l'eau) pour améliorer ce système, sont identifiées.

Opportunités principales - Renforcer les liens et l'habitabilité du quartier

1 Connexion au corridor de biodiversité Darlington



Corridor de biodiversité Darlington (©Unité du développement durable de l'Université de Montréal, 2018)

- 2 Utiliser le site comme une charnière ou un connecteur vers d'autres sites ou centres de mobilité dans le quartier (métros, parcs).
- 3 Prévoir un espace vert sur le site afin d'atténuer l'effet d'îlot de chaleur, de contribuer à l'ombrage des bâtiments, de filtrer la pollution de l'eau et de l'air, ainsi que de créer un espace convivial.

Légende

	Autoroute 15		Communauté
	Autoroute 40		Voie ferrée
	Métro		Parcs
	Artères		Cimetières
	Rues principales		Site
	Rues secondaires		
	Pistes cyclables		
	Bixi		

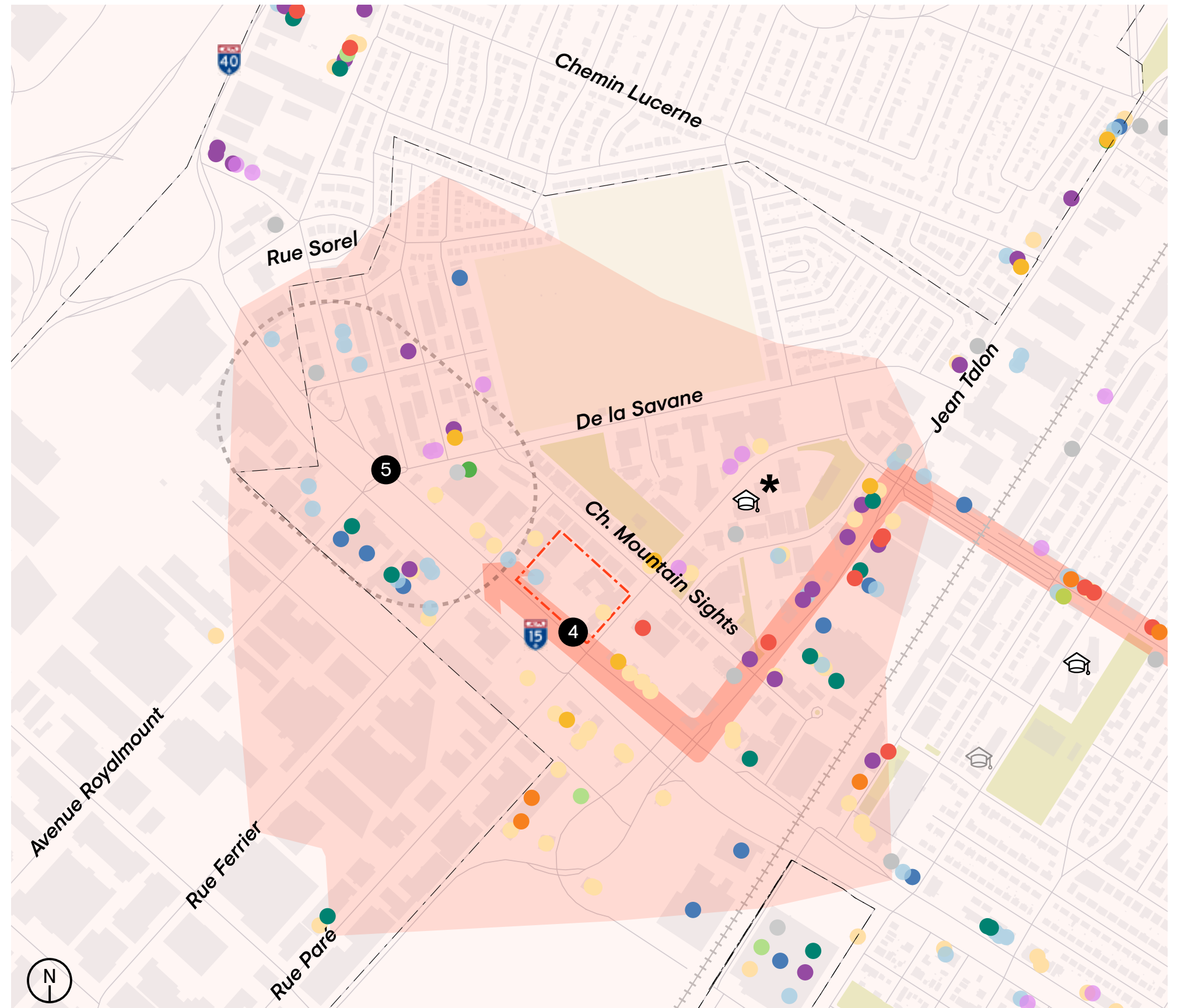
Opportunités

	Liens piétons possibles
	Liens de biodiversité
	Développement potentiel d'espaces verts



Opportunités principales - Renforcer les liens et l'habitabilité du quartier

- 4 Insérer le site dans le **tracé existant des rues activées** en renforçant l'interface commerciale sur le boulevard Décarie.
- 5 Compléter les services existants sur le site et contribuer en particulier à l'offre de produits alimentaires et de commerces de proximité au nord-ouest du site (cette zone connaît actuellement une pénurie de services).



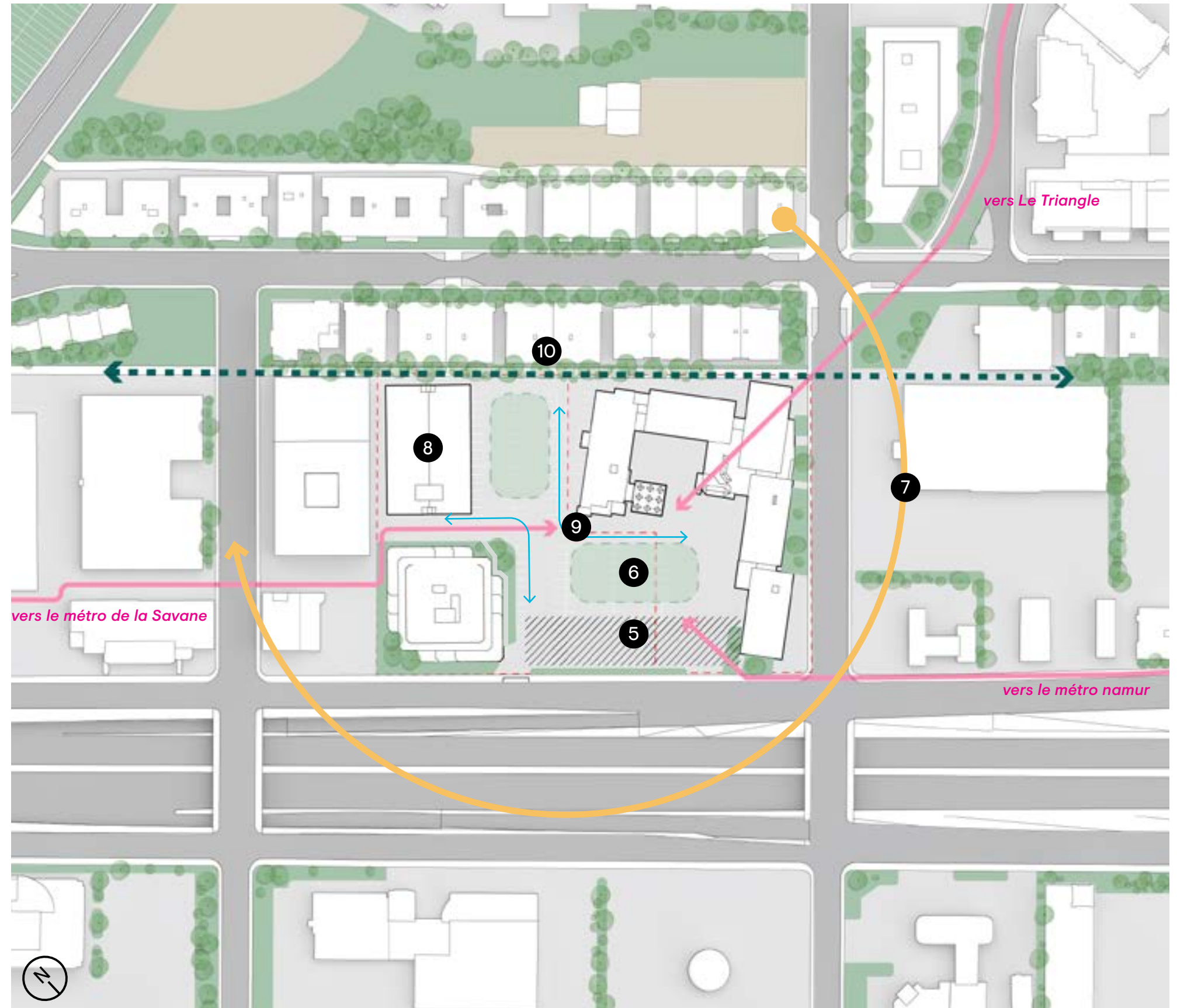
Légende

- | | | | |
|---|-------------------------------------|--|---------------------|
| Site | École primaire | École primaire (planifiée) | École secondaire |
| Rayon de 15 minutes à la marche | Rayon de 15 minutes à vélo | Autres services locaux | |
| 2022 Occupations commerciales | | Nourriture | |
| Épicerie | Épicerie spécialisée et boulangerie | Dépanneur | Hôtel et restaurant |
| Services essentiels | | Autres services locaux | |
| Pharmacie et services de santé | Garderie | Commerce grande surface | Salon de coiffure |
| Salle d'entraînement | Vélo et sports | Banque | Bureau |
| Installations sportives | Biens récréatifs (commerce) | Centre de formation et organisme local | |
| Culture (salle de concert, librairie, etc.) | | | |





Opportunités principales - Site

- 5 Utiliser des espaces verts, des arbres et des usages moins sensibles pour créer une zone tampon entre l'autoroute et le site et limiter les impacts du bruit ainsi que d'autres nuisances environnementales (microparticules, pollution).
- 6 Utiliser les espaces verts pour atténuer l'interface entre les différents usages au sol, en particulier entre les usages plus publics et les usages plus privés ou sensibles (du commercial au bureau et au résidentiel).
- 7 Optimiser la forme du bâti en fonction de la trajectoire du soleil.
- 8 Démolir les stationnements existants et construire des stationnements souterrains et les mutualiser entre les différentes constructions sur le site.
- 9 Intégrer des stratégies de gestion de l'eau par le biais de bassins plantés.
- 10 Renforcer les liens verts piétonniers existants sur le site.

Ruby Foo's



Légende

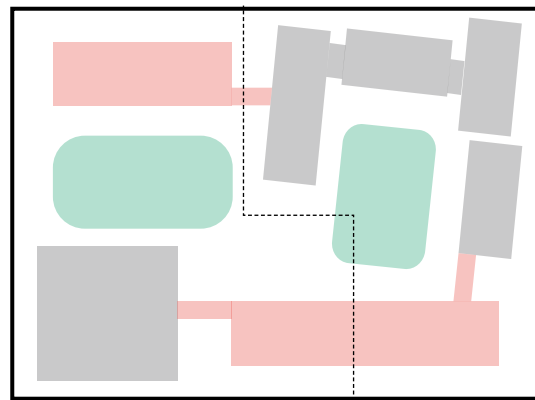
-  Liens piétons possibles
-  Liens de biodiversité
-  Développement potentiel d'espaces verts
-  Gestion de l'eau

Stratégies de conception

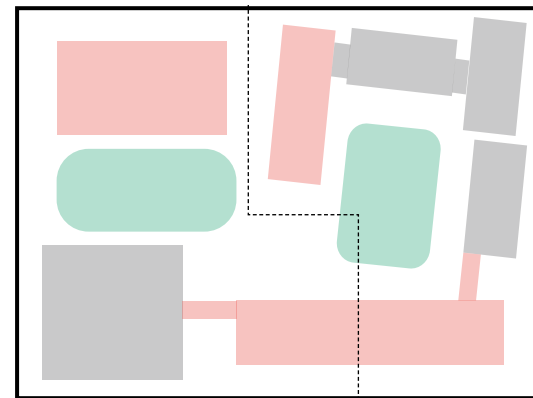
Trois stratégies principales ont été identifiées pour le développement durable du site. Chaque stratégie présente divers avantages et inconvénients, tout en tenant compte des nombreuses opportunités du site. Ces stratégies peuvent se manifester de différentes manières, mais **la section suivante définit schématiquement les grandes lignes de chacune d'entre elles.**

Stratégies

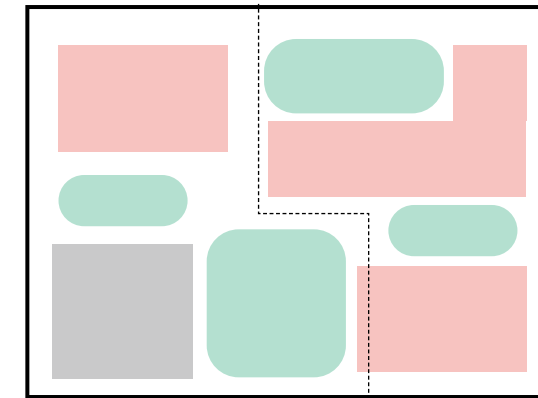
Ruby Foo's



Stratégie #1A : Réutilisation intégrale



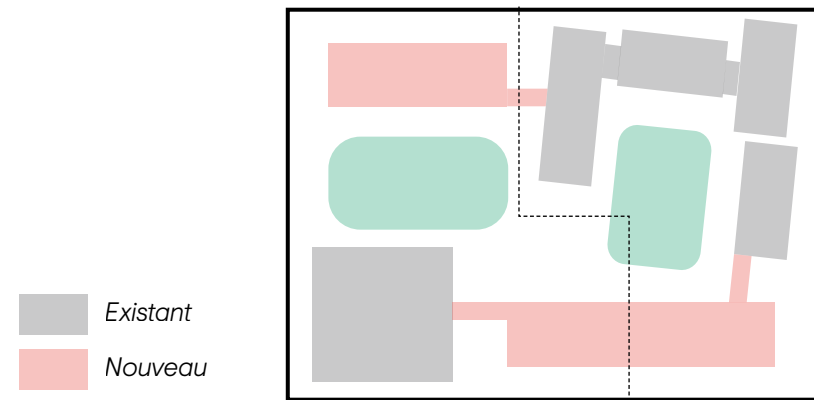
Stratégie #1B : Réutilisation partielle



Stratégie #2 : Requalification

1A - Réutilisation intégrale de l'existant

Plan



Cette solution permet de préserver l'hôtel tout en offrant une possibilité de le réaffecter, par exemple en tant qu'auberge/motel communautaire ou en tant que complexe résidentiel pour étudiants et familles. Le bâtiment le plus durable est celui qui existe déjà.

Les passerelles surélevées permettent de relier et de s'appropriier les toits verts des différents bâtiments.

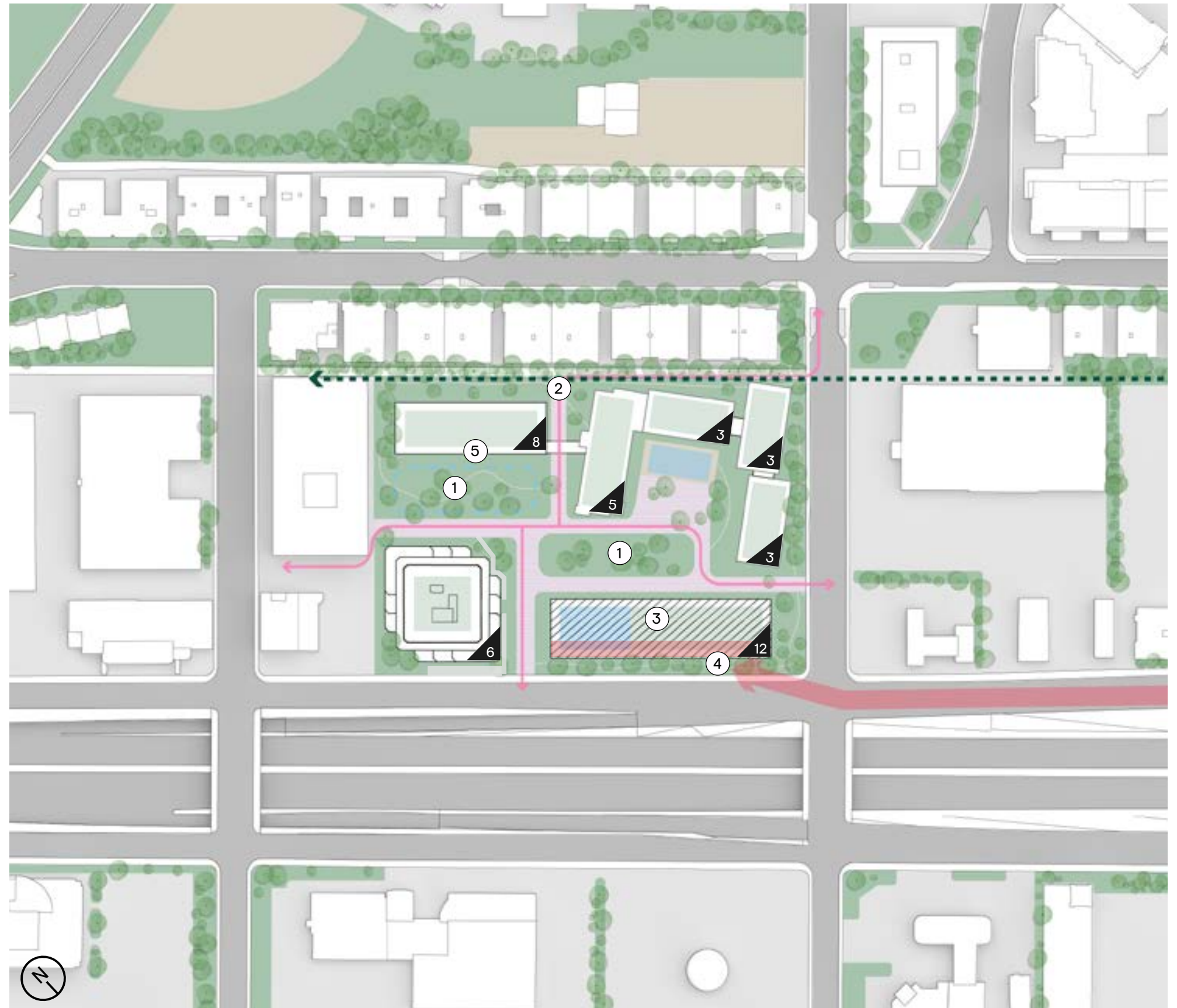
Un nouvel hôtel emblématique est développé le long de l'interface Décarie, un axe beaucoup plus public.

Enfin, la réutilisation du bâtiment existant et le recyclage d'un maximum de matériaux permettent de réaliser des économies d'énergie, de coûts et de minimiser l'empreinte carbone.

Opportunités conceptuelles et écologiques identifiées :

- ① Espaces verts et équipements publics pour atténuer la transition vers des usages sensibles à l'arrière du site et atténuer l'effet d'îlot de chaleur sur le site.
- ② Préservation et amélioration des liens aux chemins piétonniers existants et des connexions avec les corridors de biodiversité.
- ③ Bâtiment servant de tampon acoustique entre l'autoroute, les espaces verts et les habitations.
- ④ Insérer le site dans le parcours existant des rues activées en rehaussant l'interface commerciale sur le boulevard Décarie (voir la vue axonométrique pour le programme et l'occupation).
- ⑤ Stationnement hors terre déplacé en souterrain (à mutualiser).

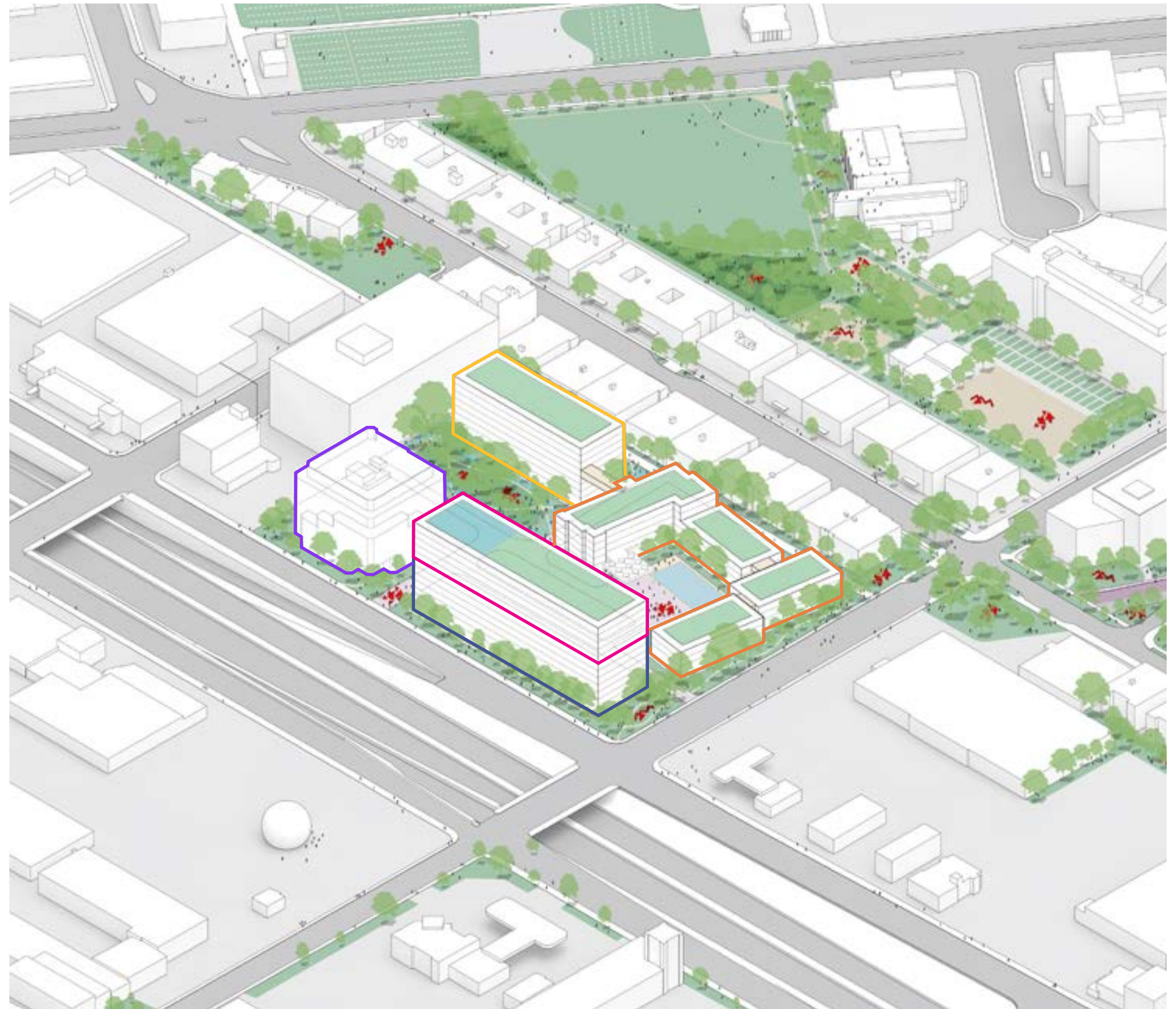
Légende



1A - Réutilisation intégrale de l'existant

Axo

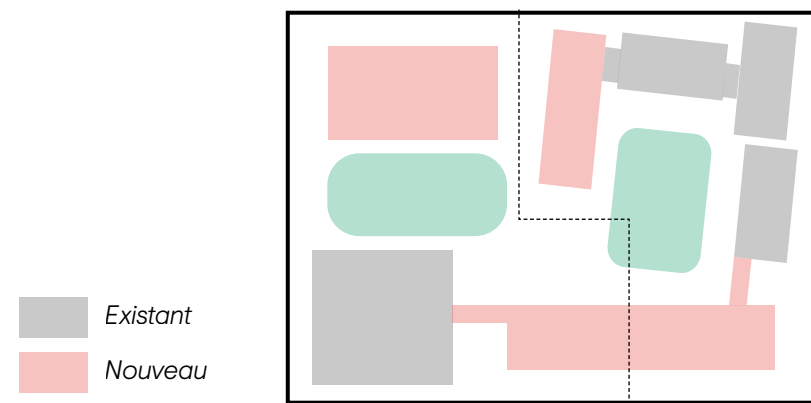
Densité maximale définie par le règlement d'urbanisme	4.5
Superficie maximale théorique du site	1 034 648 pi ²
Superficie brute de construction proposée	617 826 pi ²
Implantation sur le site	29%
Densité de la proposition	2.7
Distribution programmatique (pi ²)	
Nouvel hôtel	116 250
Residentiel	112 800
Ancien hôtel transformé en résidentiel	114 533
Bureau existant	110 000
Utilisation mixte/nouveaux bureaux/aire d'agrément	164 243



Ruby Foo's

1B - Réutilisation partielle de l'existant

Plan



Cette solution permet de préserver partiellement l'hôtel (trois pavillons de trois étages) tout en imaginant une nouvelle perspective de réaffectation. Elle utilise également l'empreinte de la partie démolie de l'hôtel pour créer une nouvelle tour résidentielle, remplaçant le bâtiment de 5 étages par un nouveau de 12 étages. Les passerelles surélevées permettent de relier et de s'appropriier les toits verts des différents bâtiments. Deux types d'aménagements extérieurs sont créés : le premier est plus ludique et orienté vers l'évènementiel, l'autre est plus naturel.

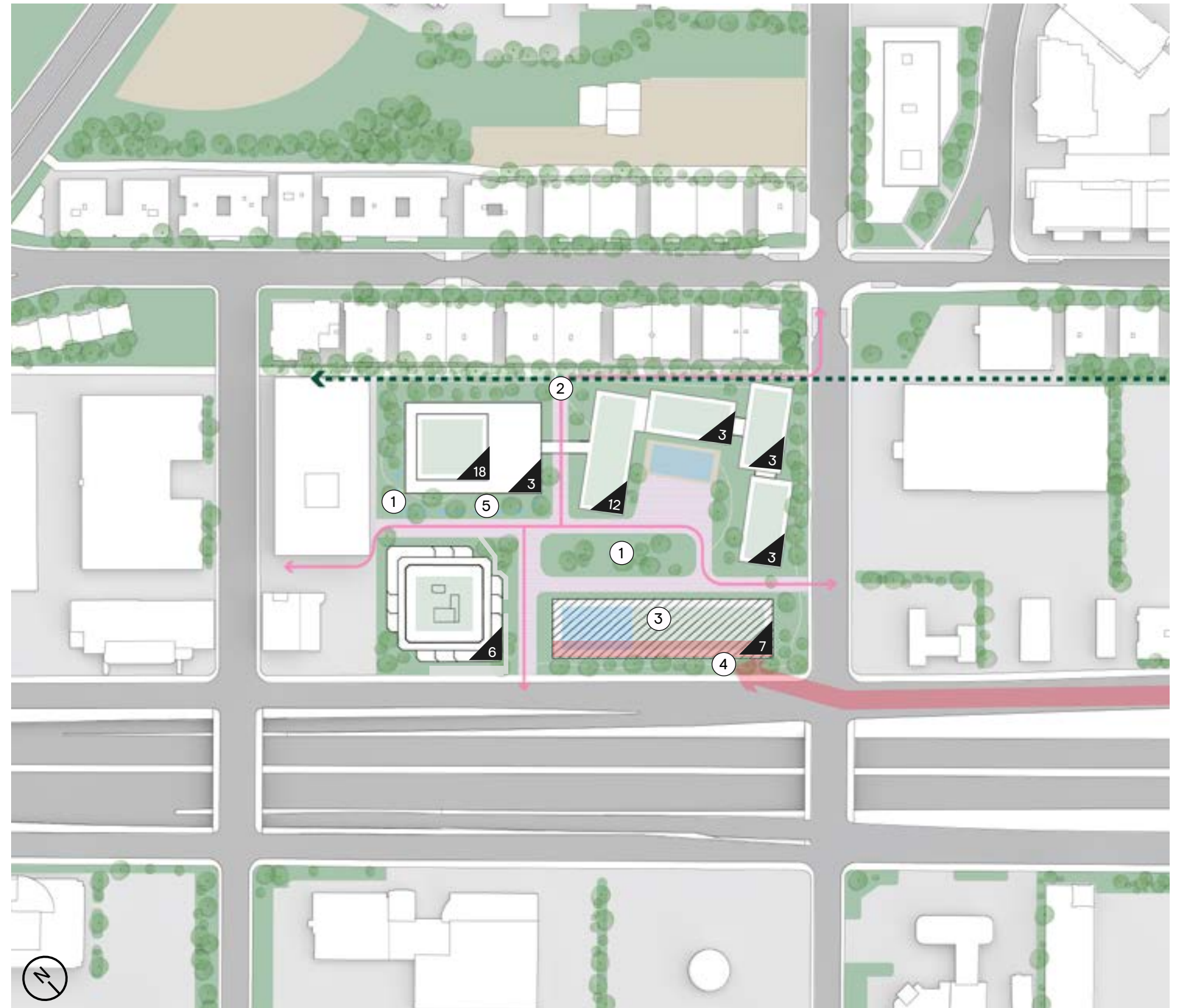
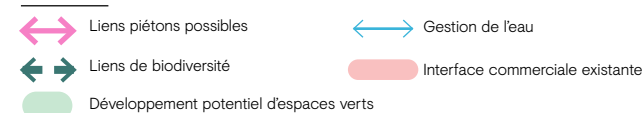
Le nouvel hôtel emblématique est développé le long de l'interface Décarie, un axe beaucoup plus public.

Enfin, la réutilisation d'une partie des bâtiments existants et le recyclage d'un maximum de matériaux permettent de réaliser des économies d'énergie, de coûts et d'empreinte carbone.

Opportunités conceptuelles et écologiques identifiées :

- ① Espaces verts et équipements publics pour atténuer la transition vers des usages sensibles à l'arrière du site et atténuer l'effet d'îlot de chaleur sur le site.
- ② Préservation et amélioration des liens aux chemins piétonniers existants et des connexions avec les corridors de biodiversité.
- ③ Bâtiment servant de tampon acoustique entre l'autoroute, les espaces verts et les habitations.
- ④ Insérer le site dans le parcours existant des rues activées en rehaussant l'interface commerciale sur le boulevard Décarie (voir la vue axonométrique pour le programme et l'occupation)
- ⑤ Stationnement hors terre déplacé en souterrain (à mutualiser).

Légende

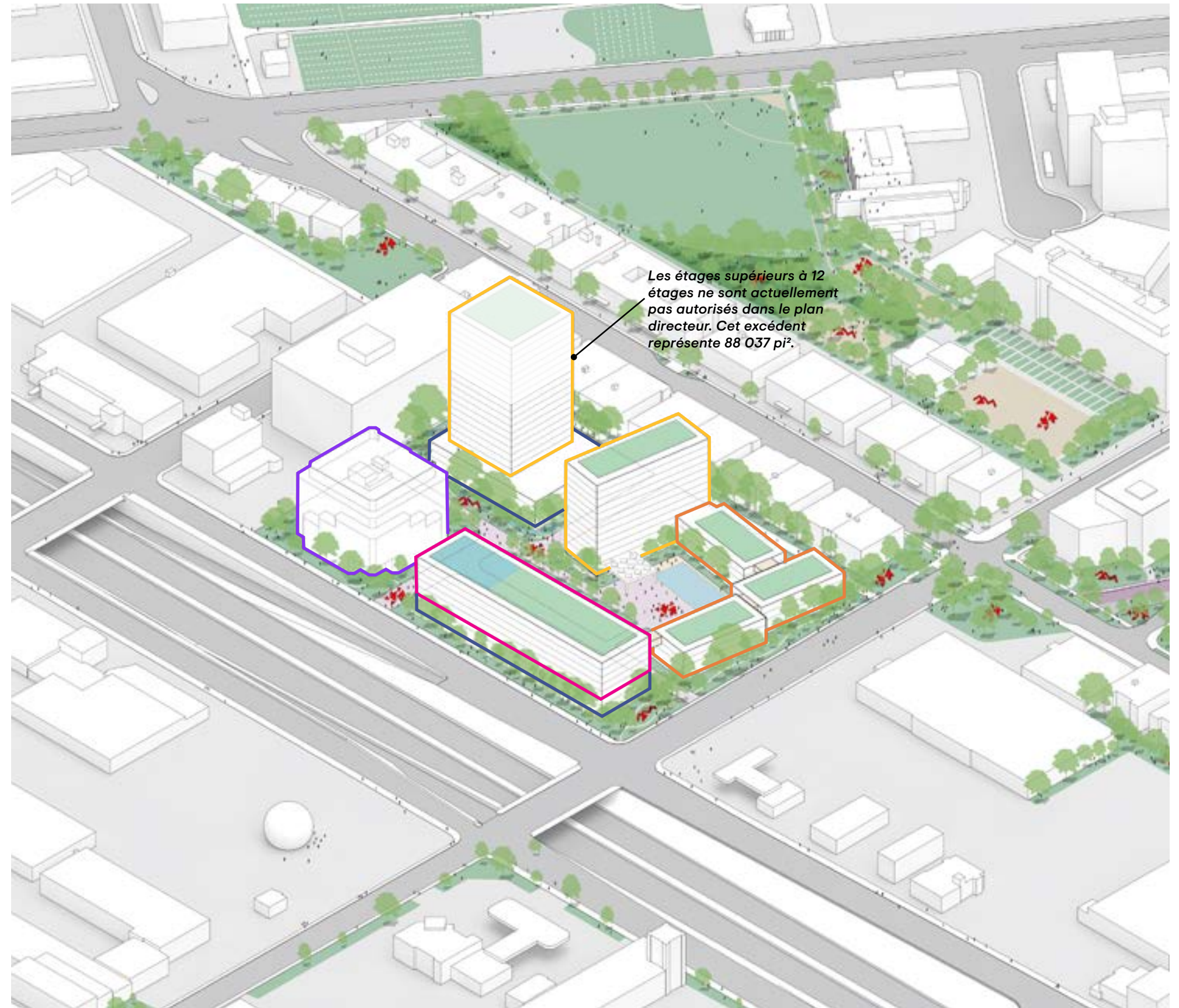


1B - Réutilisation partielle de l'existant

Axo

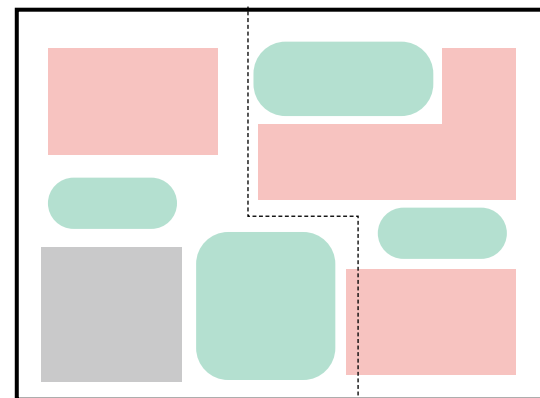
Total, incluant la superficie brute au-dessus de 12 étages

Densité maximale définie par le règlement d'urbanisme	4.5	
Superficie maximale théorique du site	1 034 648 sq.ft	
Superficie brute de construction proposée	613 451 sq.ft	701 488
Implantation sur le site	33%	
Densité de la proposition	2.7	3.1
Distribution programmatique (pi²)		
Nouvel hôtel	114 709	
Residentiel	204 811	365 215
Ancien hôtel transformé en résidentiel	61 366	
Bureau existant	110 000	
Utilisation mixte/nouveaux bureaux/aire d'agrément	111 564	



Ruby Foo's

2 - Requalification - Plan



Cette solution offre une perspective de tabula rasa, permettant une mise en œuvre beaucoup plus aisée de solutions écologiques telles que la collecte et la gestion de l'eau, les stationnements partagés, la mise en œuvre de boucles énergétiques entre les différents bâtiments, et une meilleure gestion des bâtiments en général.

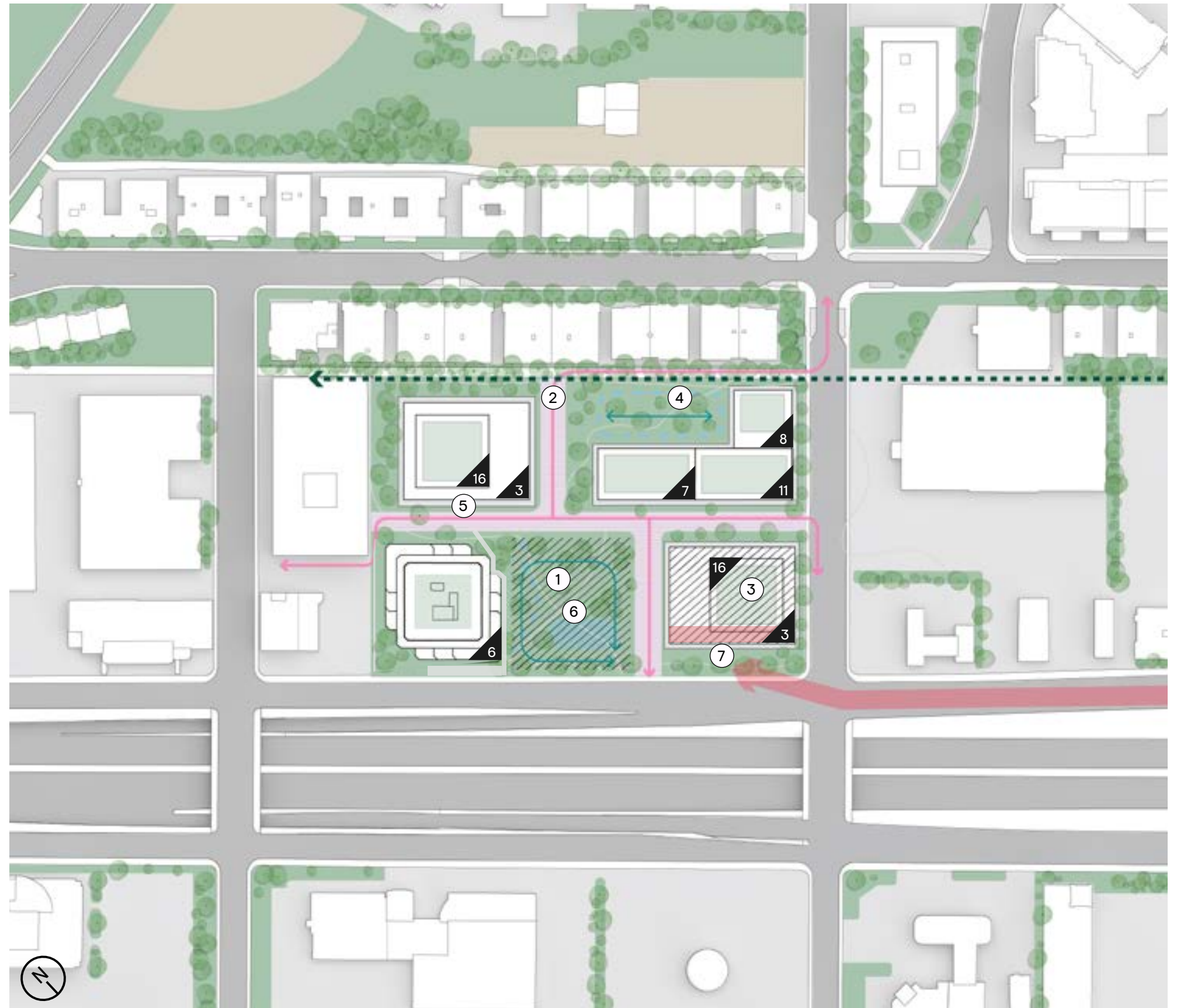
Il se concentre également sur la création d'un gradient entre les espaces verts publics et les espaces plus privés, ainsi que sur la création d'un gradient programmatique sur le site, allant des commerces, des bureaux et d'un nouvel hôtel, aux logements à mesure que l'on s'éloigne du boulevard Décarie. Il optimise également la course du soleil autour et à travers le site en créant deux tours similaires sur des bâtiments de base aux extrémités opposées du site.

Opportunités conceptuelles et écologiques identifiées :

- ① Espaces verts et équipements publics pour atténuer la transition vers des usages sensibles à l'arrière du site et atténuer l'effet d'îlot de chaleur sur le site.
- ② Préservation et amélioration des liens aux chemins piétonniers existants et des connexions avec les corridors de biodiversité.
- ③ Bâtiment servant de tampon acoustique entre l'autoroute, les espaces verts et les habitations.
- ④ Optimisation de la forme du bâtiment en fonction de la trajectoire
- ⑤ Stationnement hors terre déplacé en souterrain (à mutualiser).
- ⑥ Parc comme zone tampon pour filtrer la pollution et les microparticules et activation de l'interface publique le long du boulevard Décarie
- ⑦ Insérer le site dans le parcours existant des rues activées en rehaussant l'interface commerciale sur le boulevard Décarie (voir la vue axonométrique pour le programme et l'occupation du sol).

Légende

- Liens piétons possibles
- Gestion de l'eau
- Liens de biodiversité
- Interface commerciale existante
- Développement potentiel d'espaces verts

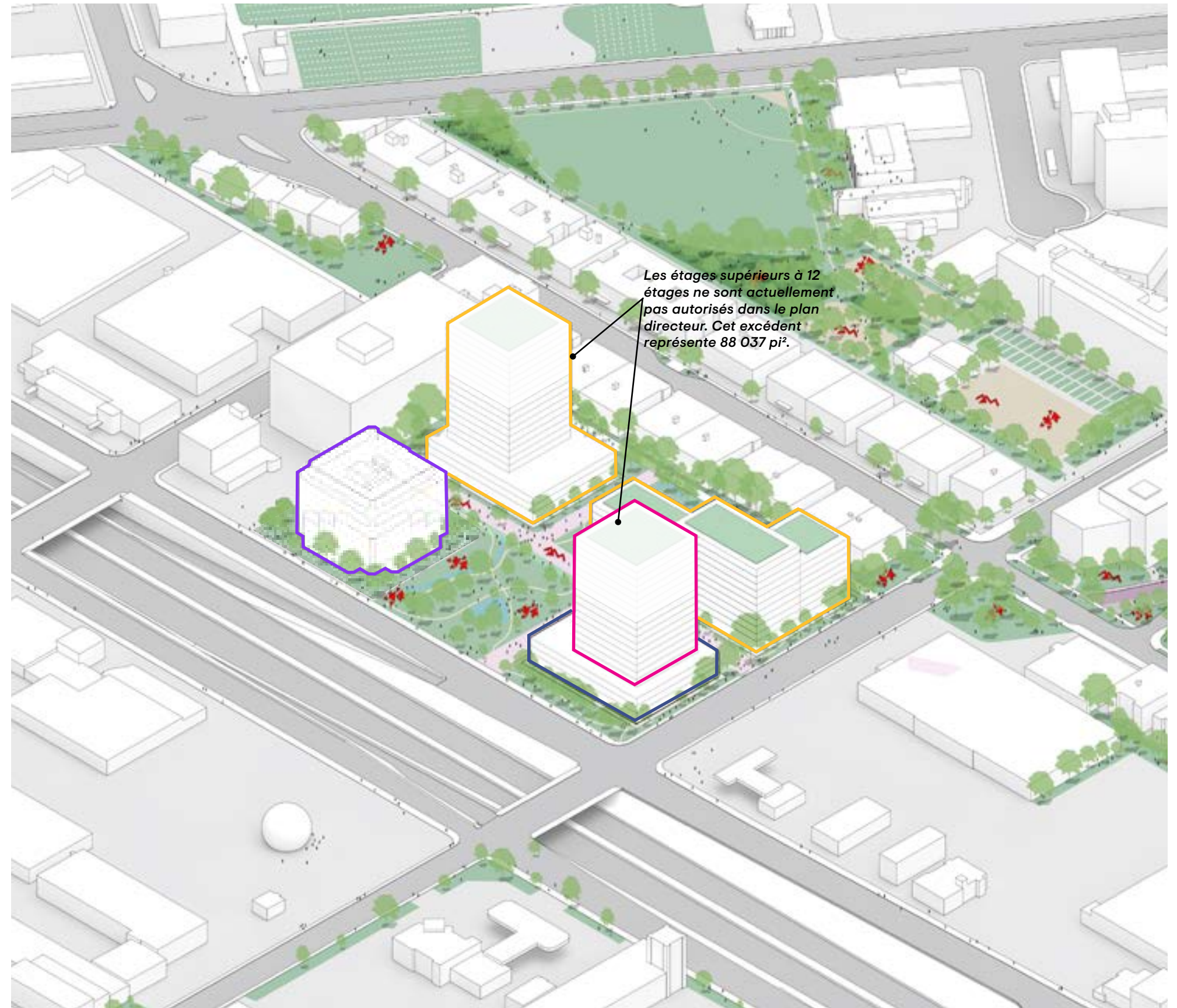


2 - Requalification - Axo

Total, incluant la superficie brute au-dessus de 12 étages

Densité maximale définie par le règlement d'urbanisme	4.5	
Superficie maximale théorique du site	1 034 648 sq.ft	
Superficie brute de construction proposée	630 721 sq.ft	766 297
Implantation sur le site	46%	
Densité de la proposition	2.7	3.3
Distribution programmatique (pi ²)		
Nouvel hôtel	48 462	116 250
Résidentiel	366 891	434 679
Bureau existant	110 000	
Utilisation mixte/nouveaux bureaux/aire d'agrément	105 368	

Ruby Foo's



Merci!