



19 Juin 2024

Redévelopper un centre commercial aux bénéfices de la communauté

June 19th 2024

Redeveloping a commercial centre to benefit the community



Urbanisme, architecture de paysage et design urbain
Urban planning, landscape architecture and urban design

Un accompagnement 360° dans la **planification et la réalisation** de projets de développement immobilier.

A 360° support in the **planning and execution** of real estate development projects.



- **Identification des enjeux et solutions de développement**
Identification of development issues and solutions
- **Réalisation d'études et d'analyses stratégiques**
Conducting studies and strategic analyses
- **Stratégie d'approbation et de modifications réglementaires**
Approval strategy and regulatory changes
- **Gestion des négociations et des ententes de réalisation**
Management of negotiations and execution agreements
- **Démarches et relation auprès des parties prenantes**
Engagement and relationship with stakeholders

Tina Khan,
Urbaniste et Vice-Présidente,
Développement

Tina Khan,
Urban Planner and Vice-President,
Development



Déroulement de la présentation

Presentation Outline

01

Mise en contexte

Pourquoi les centres commerciaux sont redéveloppés ?

Context

Why are commercial centres being redeveloped?

02

Principes de réaménagement des centres commerciaux

Design principles for the redevelopment
of commercial centres

03

Conclusion

Conclusion



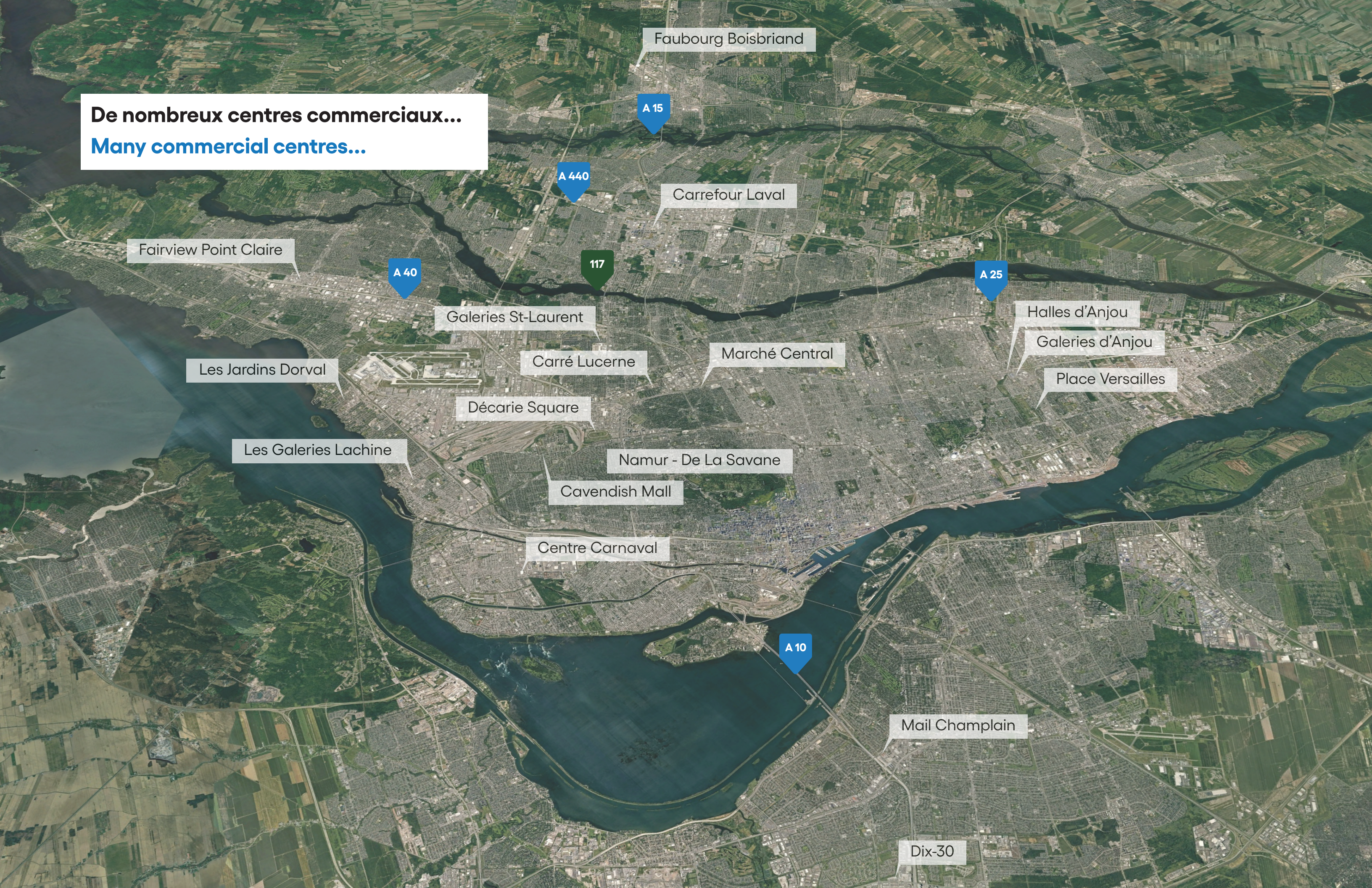
SECTION 1

Mise en contexte

Context



De nombreux centres commerciaux...
Many commercial centres...



Faubourg Boisbriand

A 15

A 440

Carrefour Laval

Fairview Point Claire

A 40

117

Galeries St-Laurent

Marché Central

A 25

Halles d'Anjou

Galeries d'Anjou

Place Versailles

Les Jardins Dorval

Carré Lucerne

Décarie Square

Les Galeries Lachine

Namur - De La Savane

Cavendish Mall

Centre Carnaval

A 10

Mail Champlain

Dix-30

Pourquoi les centres commerciaux sont redéveloppés ? Why are commercial centres being redeveloped?



Wilderton avant son redéveloppement - Vue Google Maps, 2023.

→ Comportement d'achat en changement

Changing shopping behavior

- Croissance du commerce électronique
Growth of e-commerce
- Durée de visites moyennes plus courtes dans les commerces
Shorter average shopping visits
- Recherche d'une meilleure expérience utilisateur
Looking for better user experience

→ Changement dans les modes de déplacement favorisés

Changes in preferred modes of transportation

- Accéder aux services à pied ou à vélo
Access services by foot or bike
- Avec une meilleure offre de transport en commun (REM), il y aura une demande accrue pour des infrastructures alternatives à l'automobile
With an improved public transit offer (REM), there will be increased demand for alternative infrastructure to automobiles

→ **Difficultés économiques pour les centres commerciaux et ses commerces**

Economic difficulties for commercial centres

- Les sites monofonctionnels ne sont pas résilients
Monofunctional sites are not resilient to market fluctuations
- Loyer vs. coût pour moderniser les sites
Rent vs. cost to modernize sites

→ **De grands espaces minéralisés sous-utilisés**
Large paved areas are underutilized

→ **Aménagements désuets, incompatibles avec les enjeux climatiques**
Outdated design incompatible with climate challenges

→ **Un lieu parfait pour du logement**
A perfect place for housing

- REM (Réseau express métropolitain)
- Grandes propriétés vacantes et desservies
Large vacant properties with available services



Environnement automobile du Carrefour Laval Crédit: Google Maps



Complexe Cousineau - Crédit: Google Maps

Le redéveloppement des centres commerciaux a un impact et un potentiel pour répondre à ...

The redevelopment of commercial centres has the potential to address...



Résilience climatique

Climate resilience

- Augmenter la biodiversité du territoire
Increase the biodiversity of the area
- Verdir le site pour réduire l'impact des périodes de canicules
Green the site to reduce the impact of heatwaves
- Intégrer des espaces verts et des surfaces perméables pour gérer les fortes pluies
Incorporate green spaces and permeable surfaces to manage stormwater



Crise du logement

Housing crisis

- Il faut construire 461 300 logements d'ici 2041 (CCMM, 2023)
461,300 housing units need to be built by 2041 (CCMM, 2023)
- Augmenter la typologie de logements
Increase the variety of housing types



Diversification et modernisation de l'offre commerciale et communautaire

Diversification and modernization of community and commercial services

SECTION 2

Principes de redéveloppement des centres commerciaux

Design principles for
the redevelopment of
commercial centres

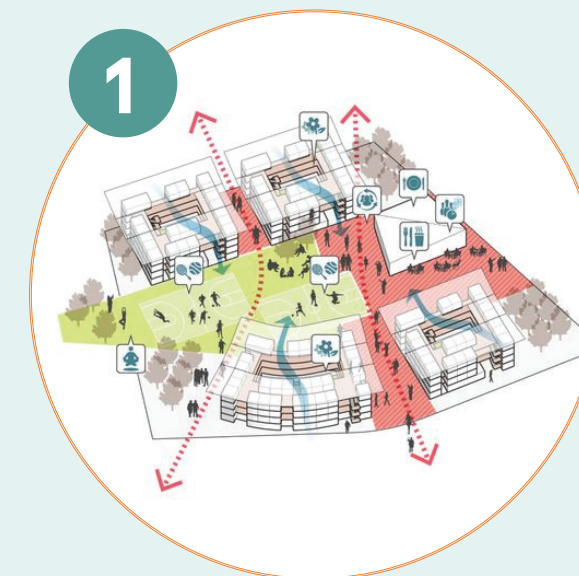


Principes d'aménagement pour redévelopper un centre commercial et leurs défis

Design principles for commercial centre redevelopment and their challenges

→ **Pour répondre à ces enjeux, il faut :**
To address these challenges, it is necessary to :

- **Densification intelligente :**
concentrer la densité dans les endroits appropriés
Smart densification :
concentrate density in appropriate areas



→ **Connectivité**
Connectivity

Défi / Challenge

- Redéveloppement de sites localisés dans des secteurs à grande circulation
Redeveloping sites located in high-traffic areas
- Assurer que les connexions aux réseaux de transport collectif proposés et en réalisation
Ensuring connections to proposed and ongoing public transit networks
- Renforcement des liens avec les quartiers environnants
Strengthening linkages with the surrounding neighbourhoods

Principes d'aménagement pour redévelopper un centre commercial et leurs défis

Design principles for commercial centre redevelopment and their challenges

- Exemple du redéveloppement :
le cas du Centre Carnaval, arrondissement de Lasalle
Redevelopment example :
The case of the Carnaval Centre, Lasalle Borough



Vue aérienne de nos jours - Groupe Brivia, 2023.



Proposition de redéveloppement - Groupe Brivia, 2023.



Vue à l'échelle du piéton - Groupe Brivia, 2023.

Principes d'aménagement pour redévelopper un centre commercial et leurs défis

Design principles for commercial centre redevelopment and their challenges



→ **Mixité d'usages**
Mixed-Use

Défi / Challenge

- Cohabitation des activités commerciales et résidentielles
Cohabitation between commercial and residential activities



Wilderton après son redéveloppement - Gmad

Principes d'aménagement pour redévelopper un centre commercial et leurs défis

Design principles for commercial centre redevelopment and their challenges



Wilderton - First Capital



Westboro Station, Hobin Architecture, 2012.



David Boyer & Canadian Architect, Ilot Rosemont, 2023.

Principes d'aménagement pour redévelopper un centre commercial et leurs défis

Design principles for commercial centre redevelopment and their challenges



→ Réseau de parcs et espaces publics Parks and public spaces

Défi / Challenge

- Création d'équipements et d'espaces au service de la communauté
Creating meaningful amenity and spaces for the community



Agora, quartier Le Plateau, Gatineau



Ville de Montréal, Place Devonshire, Plan directeur Namur-Hippodrome, conception par Lemay Architectes

Principes d'aménagement pour redévelopper un centre commercial et leurs défis

Design principles for commercial centre redevelopment and their challenges



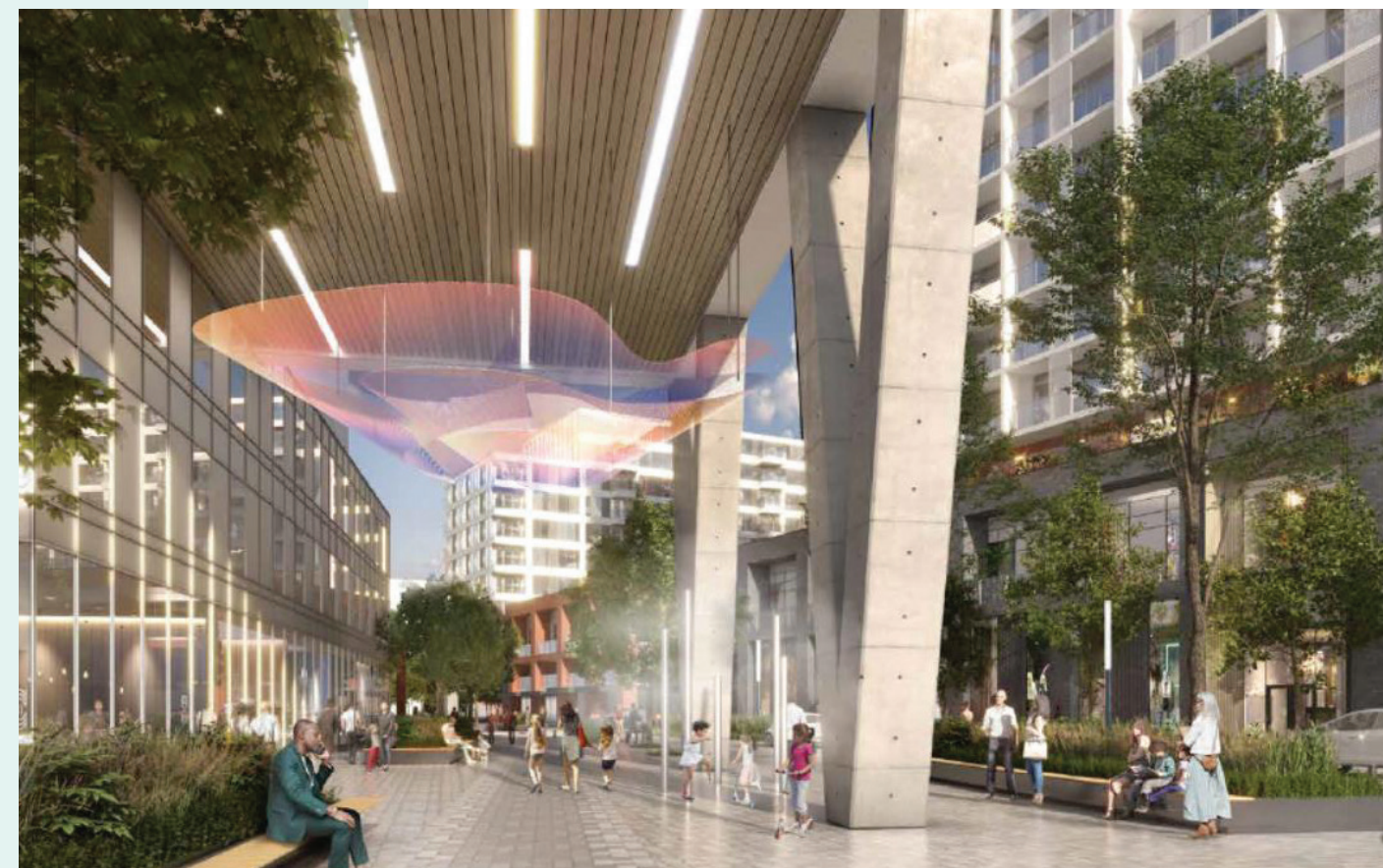
4

→ Cadre bâti

Built environment

Défi / Challenge

- Créer un environnement favorisant l'appartenance communautaire
Creating an environment that fosters community belonging



Projet Lasalle, Groupe Brivia, 2023



Wilderton - First Capital

Principes d'aménagement pour redévelopper un centre commercial et leurs défis

Design principles for commercial centre redevelopment and their challenges



→ **Phases de développement**
Phases of development

Défi / Challenge

- Phasage de projet stratégique et maintien des activités commerciales existantes
Project phasing and integration of existing commercial activities



Projet Wilderton - Google Maps , 2024.



Projet Wilderton - Google Maps , 2024.



Projet Wilderton - Google Maps , 2024.

Principes d'aménagement pour redévelopper un centre commercial et leurs défis

Design principles for commercial centre redevelopment and their challenges



→ Gestion du stationnement

Parking management

Défi / Challenge

- Équilibrer l'espace servant aux voitures et les transports actifs.
Balance space equity between space used by cars and active transport mode.



Projet Wilderton, gestion du stationnement et des quais de chargement
Google Maps, Streetview, 2023

Ratio de stationnement :

Parking ratio :

- Westboro Station, Ottawa (2012) :
±1,55 par log.
- Projet Lasalle, Groupe Brivia (2024 et +) :
0,5 par log.
- Projet Wilderton, (RPA) (2018 et +) :
0,5 case par log.

Crédit image et conception :

- 1- Sasaki, 2023.
- 2- Photographie par Chris Dalton, 68-86 rue Farringdon, par Sheppard Robson
- 3- Cambridge Crossing, Boston, MA - CBT Architects
- 4- The Heights District Plan,

- Vancouver, WA - GGLO Architects
- 5- The Heights District Plan, Vancouver, WA - GGLO Architects
- 6- First Capital, 2023
- 7- Stationnement écoresponsable, projet Aréna Rogrigue-Gilbert

SECTION 3

Conclusion

Ce qu'il faut pour un projet réussi What it takes for a successful project



Junic société immobilière - <https://residentiel.agora-plateau.com/#rowGalerie>

- **Localisation stratégique**
Strategic location
- **Mixité des usages**
Mixed-use development
- **Sentiment d'appartenance au lieu**
Sense of place
- **Mobilité améliorée**
Improved mobility

Ce qu'il faut pour un projet réussi What it takes for a successful project



INT. Design, conception des aménagements par Projet Paysage

→ **Créer des milieux de vie complet répondant au besoin de la collectivité**

Create comprehensive living environments that meet the needs of the collective

- Augmenter l'offre résidentielle dans des typologies d'habitation variées
Increase the supply of housing and vary housing typologies
- Atténuer les îlots de chaleur urbains par un développement durable
Mitigating urban heat islands through sustainable development
- Améliorer les alternatives à l'auto-solo par une meilleure mobilité active
Improve alternatives to car use through better active mobility options
- Augmenter les services offerts à la population
Increase the services offered to the population

