



19 Juin 2024

---

# Redévelopper un centre commercial aux bénéfices de la communauté

---

June 19<sup>th</sup> 2024

---

# Redeveloping a commercial centre to benefit the community

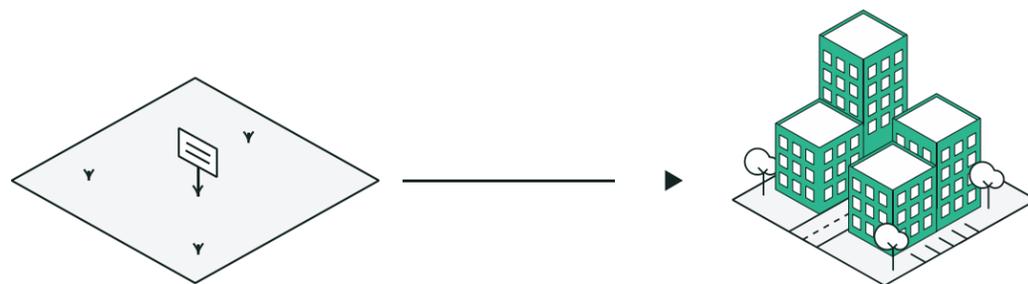
---



**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

A 40

117

A 25

Fairview Point Claire

Galeries St-Laurent

Halles d'Anjou

Galeries d'Anjou

Les Jardins Dorval

Carré Lucerne

Marché Central

Place Versailles

Les Galeries Lachine

Décarie Square

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*



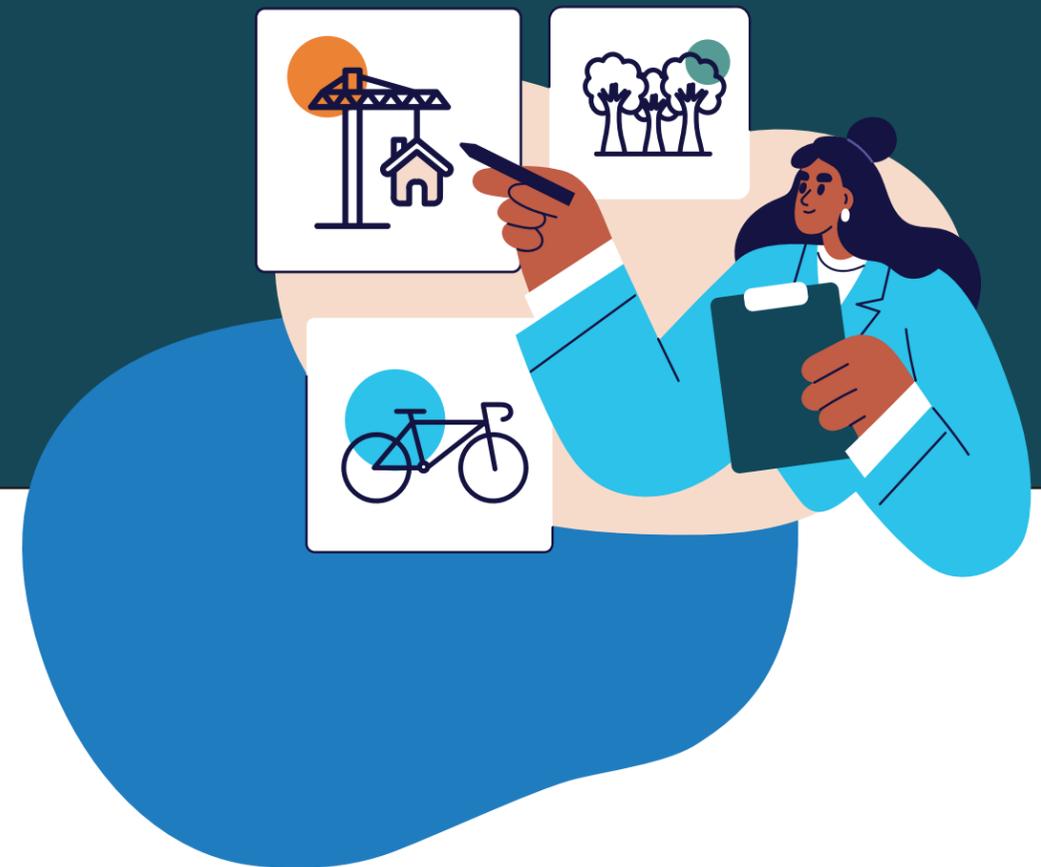
#### Diversification et modernisation de l'offre commerciale et communautaire

##### Diversification and modernization of community and commercial services

SECTION 2

# Principes de redéveloppement des centres commerciaux

Design principles for  
the redevelopment of  
commercial centres



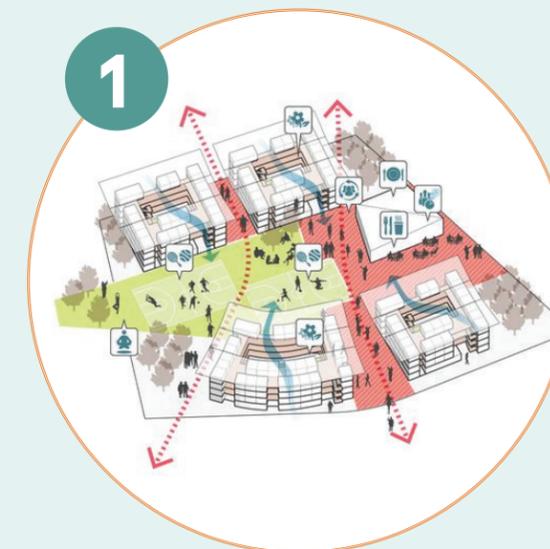
## Principes d'aménagement pour redévelopper un centre commercial et leurs défis

### 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



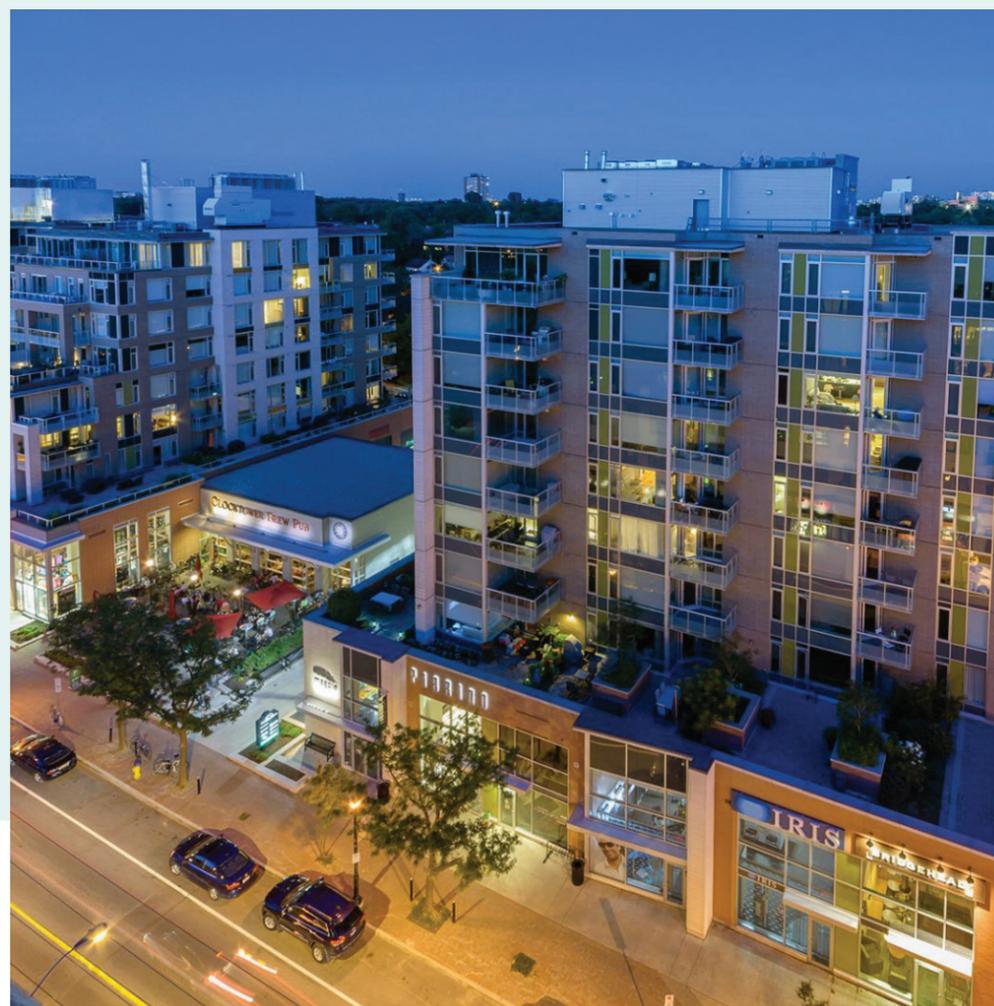
Wilderton après son redéveloppement - Gmad

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

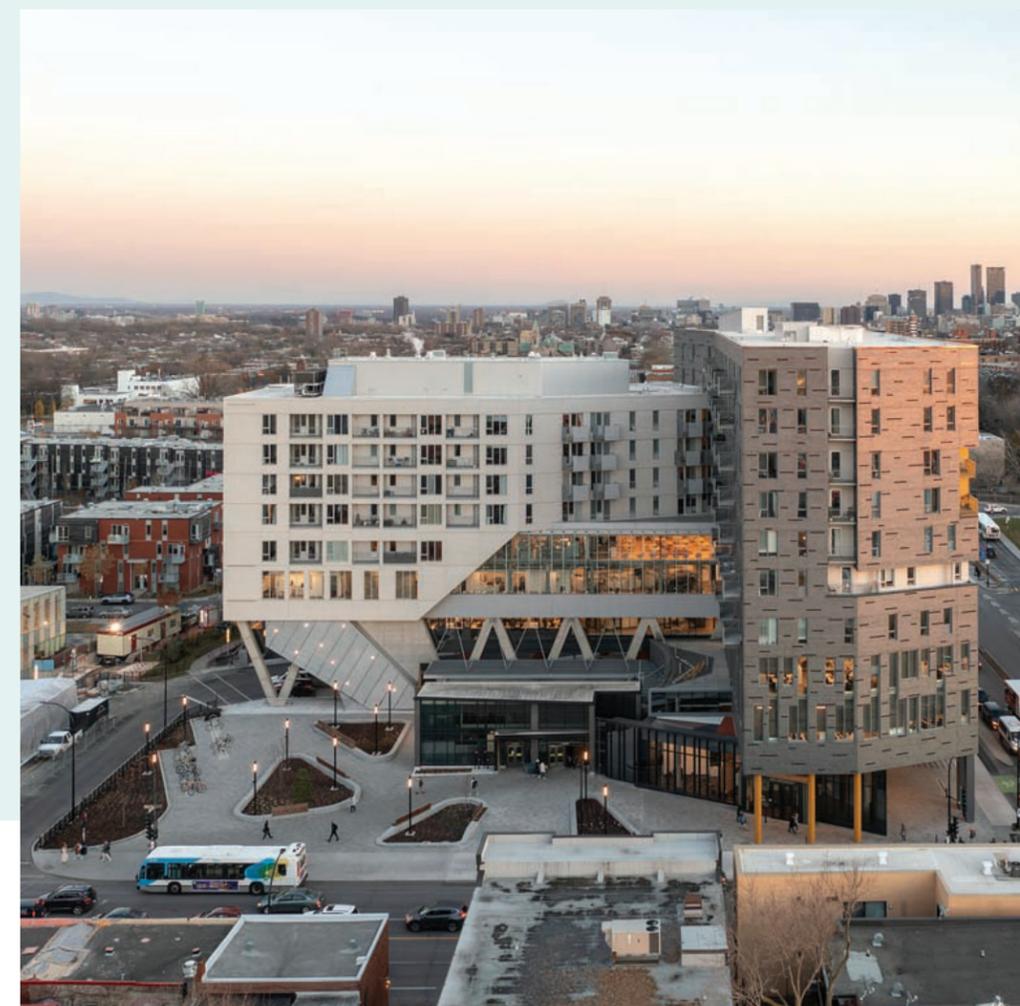
### Design principles for commercial centre redevelopment and their challenges



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



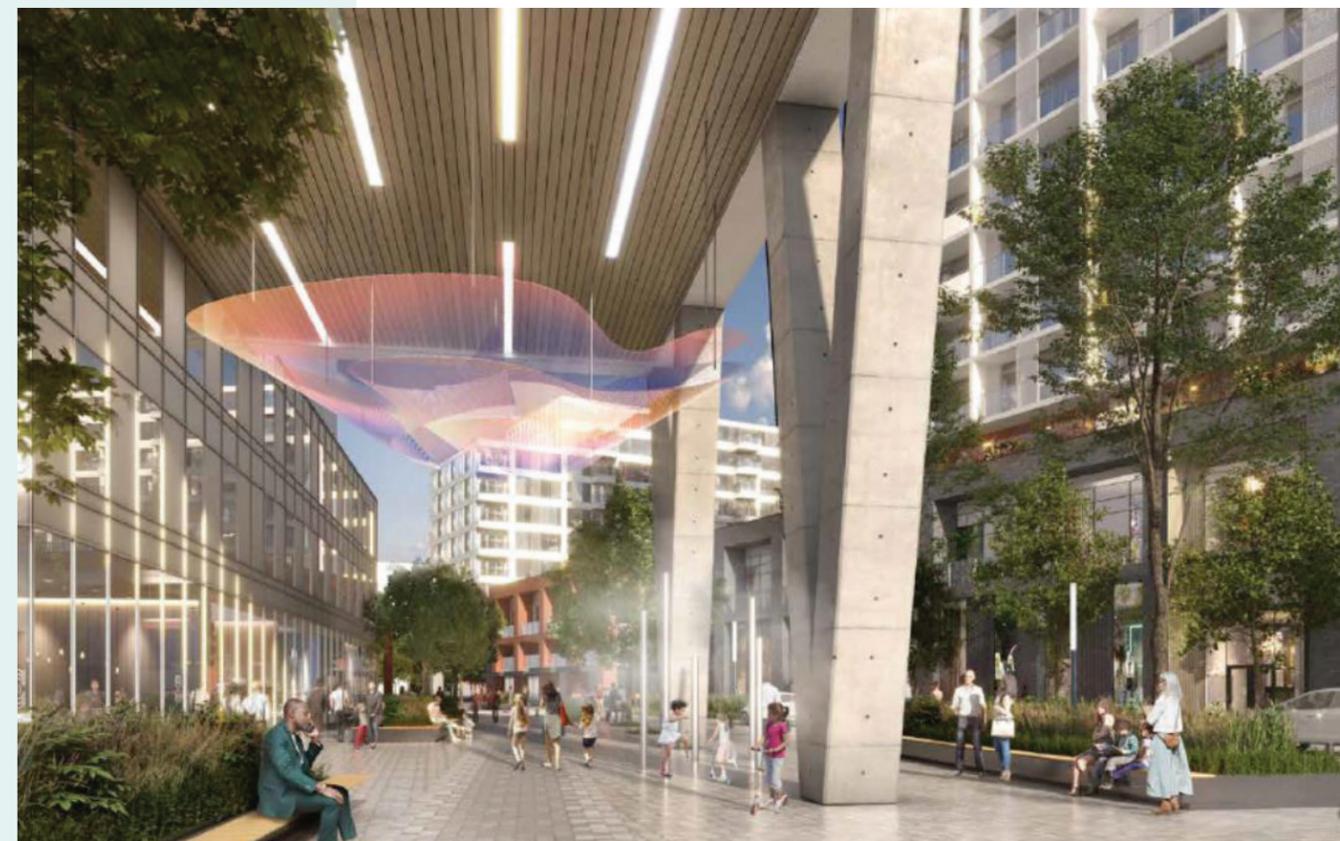
4

#### → Cadre bâti

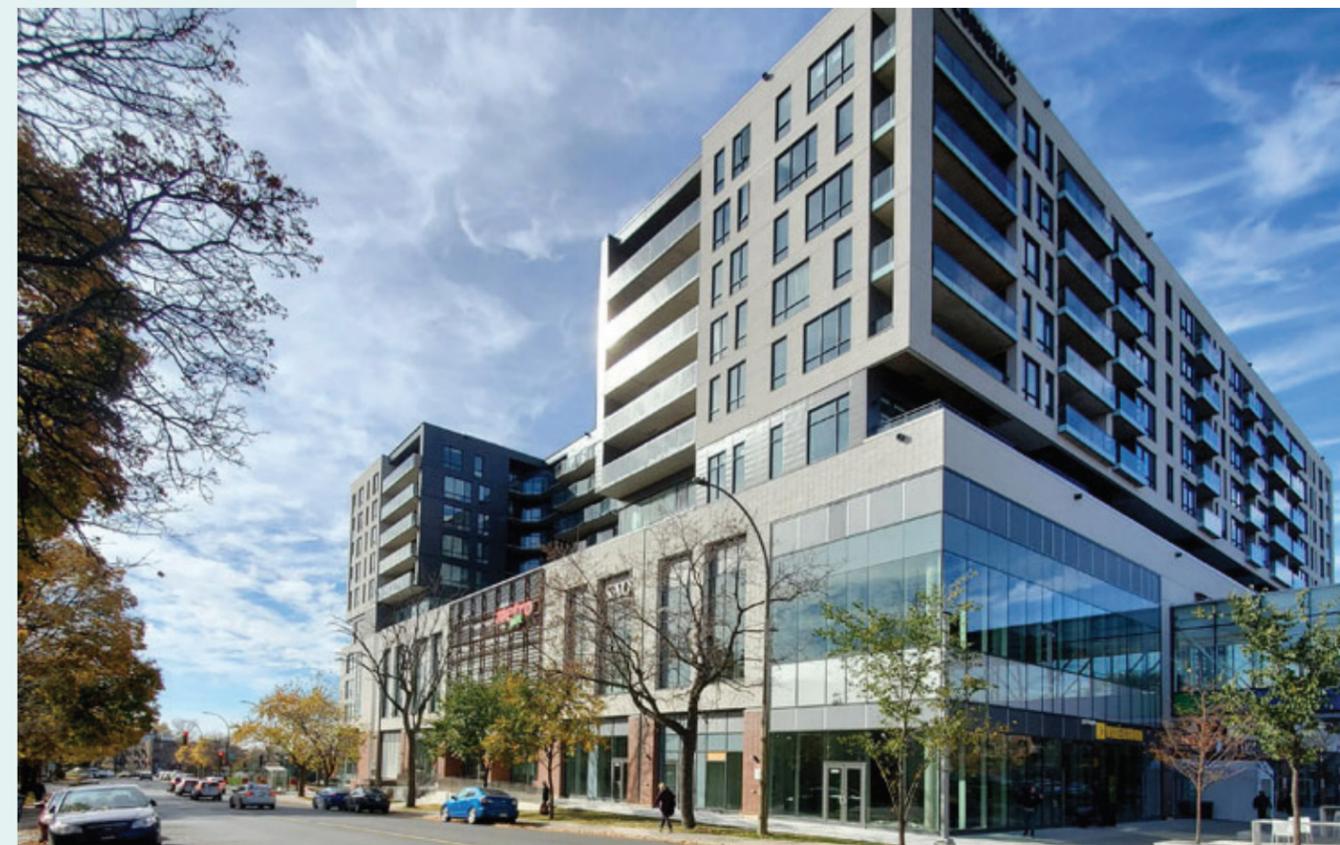
#### Built environment

#### 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

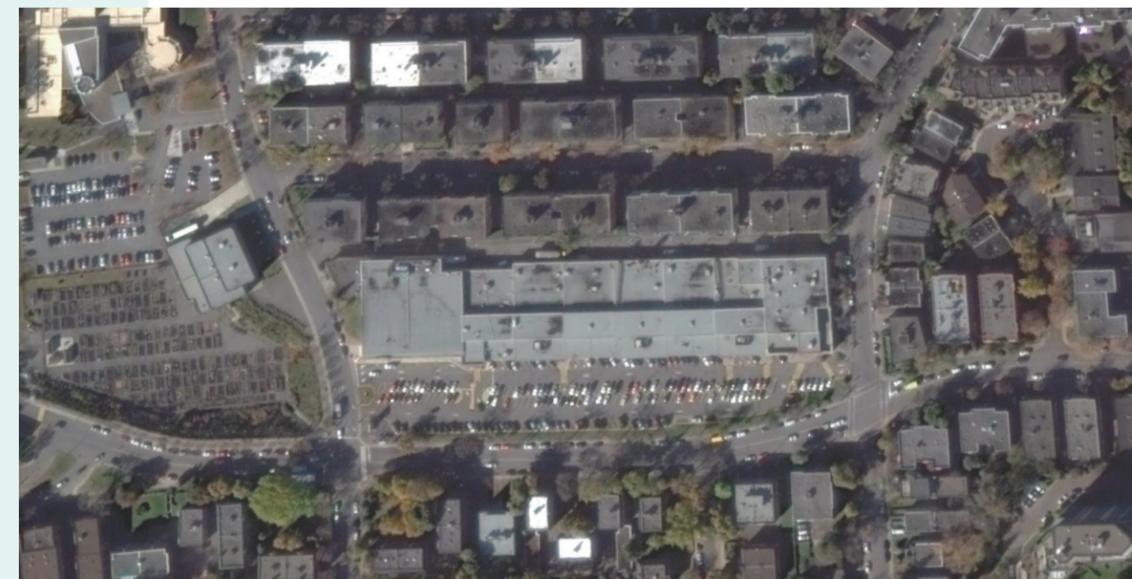
### Design principles for commercial centre redevelopment and their challenges



→ **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 Wilderton, (RPA) (2018 et +):  
0,5 case par log.
- Projet Lasalle, Groupe Brivia (2024 et +):  
0,5 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

