



# DÉMARCHE PARTICIPATIVE DE CO-DESIGN

---

Redéveloppement du site du Loblaw's

27 février 2017 – Étape 1

# Déroulement de la soirée

1. Mot d'accueil
2. Mise en contexte
3. Le site
4. Les objectifs de la Ville
5. Les objectifs du propriétaire
6. La démarche de co-design
7. Période de questions
8. Travail en ateliers
9. Plénière
10. Prochaines étapes

# 1. Mot d'accueil

Mot de bienvenue

Présentation des personnes-ressources

Mot de M. Boyer, conseiller du district Pont-Viau

## 2. Mise en contexte

- Fermeture du commerce en 2016
- Terrain inutilisé depuis
- Seul l'usage commercial est autorisé par le règlement d'urbanisme
- Localisation stratégique :
  - quartier recherché
  - accessible
  - proche de services publics
  - potentiel de redéveloppement

## 2. Mise en contexte

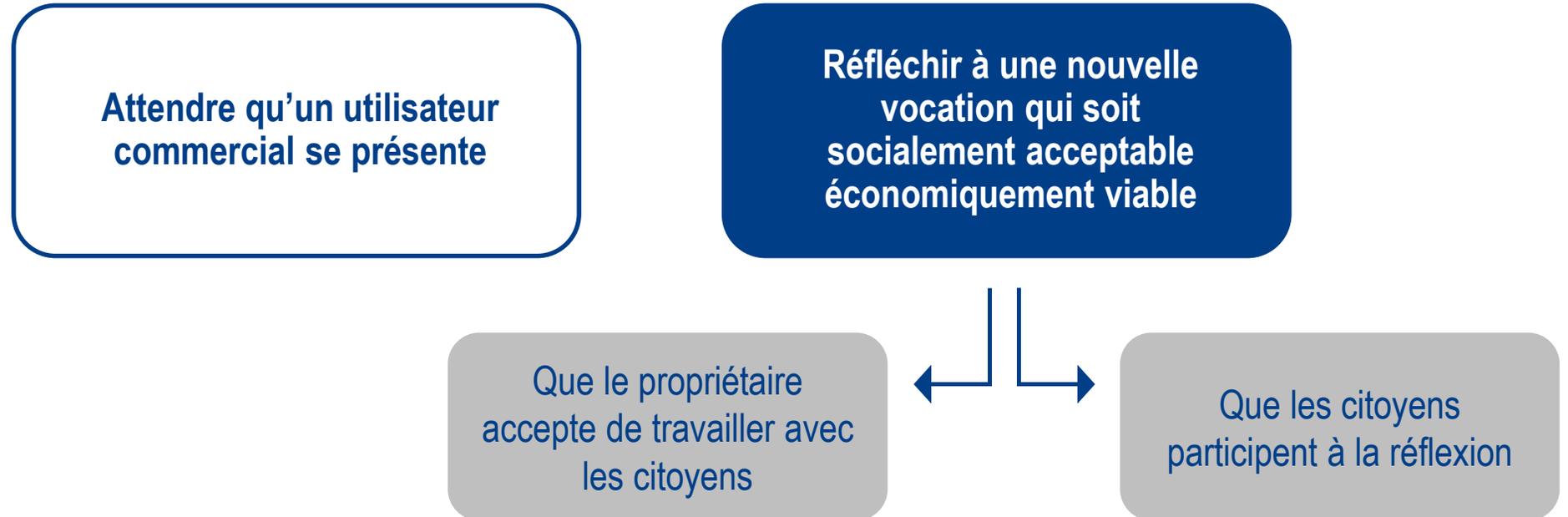
2 options sont possibles :

**Attendre qu'un utilisateur  
commercial se présente**

**Réfléchir à une nouvelle  
vocation qui soit  
socialement acceptable  
économiquement viable**

## 2. Mise en contexte

Nous vous proposons la seconde option à deux conditions :



## 2. Mise en contexte

À l'issue de la démarche :

- Si le résultat **est concluant** → le Conseil municipal pourrait adopter un nouveau règlement de zonage, s'il le désire. Cette procédure est soumise à des dispositions d'approbation référendaire.
- Si le résultat **n'est pas concluant** → retour à la case départ.

# 3. Le site

## Le site

- Superficie de 4,6 ha
- Profondeur de lot de  $\pm 300\text{m}$
- Espace planté à l'ouest
- Haies de conifères à l'est et à l'ouest

## Interfaces immédiates

- Bd de la Concorde: axe de transit et futur axe de transport collectif performant
- 2 écoles et un parc à l'ouest
- Résidentiel unifamilial aux pourtours
- Église, garderie et commerces au sud du site



# 3. Le site

Rayon de 500 m autour du site



# 3. Le site

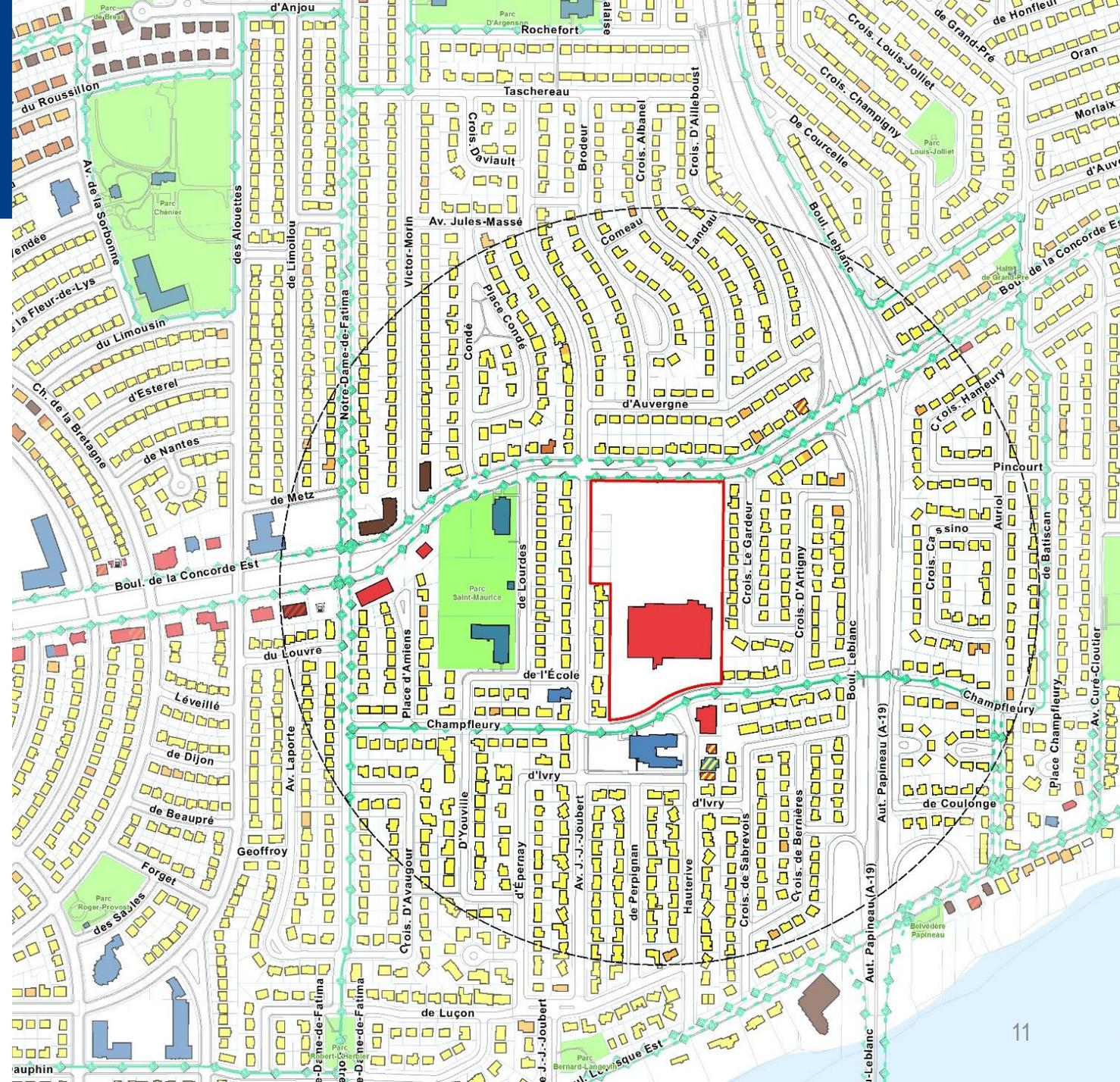
Grain bâti



# 3. Le site

## Utilisation du sol

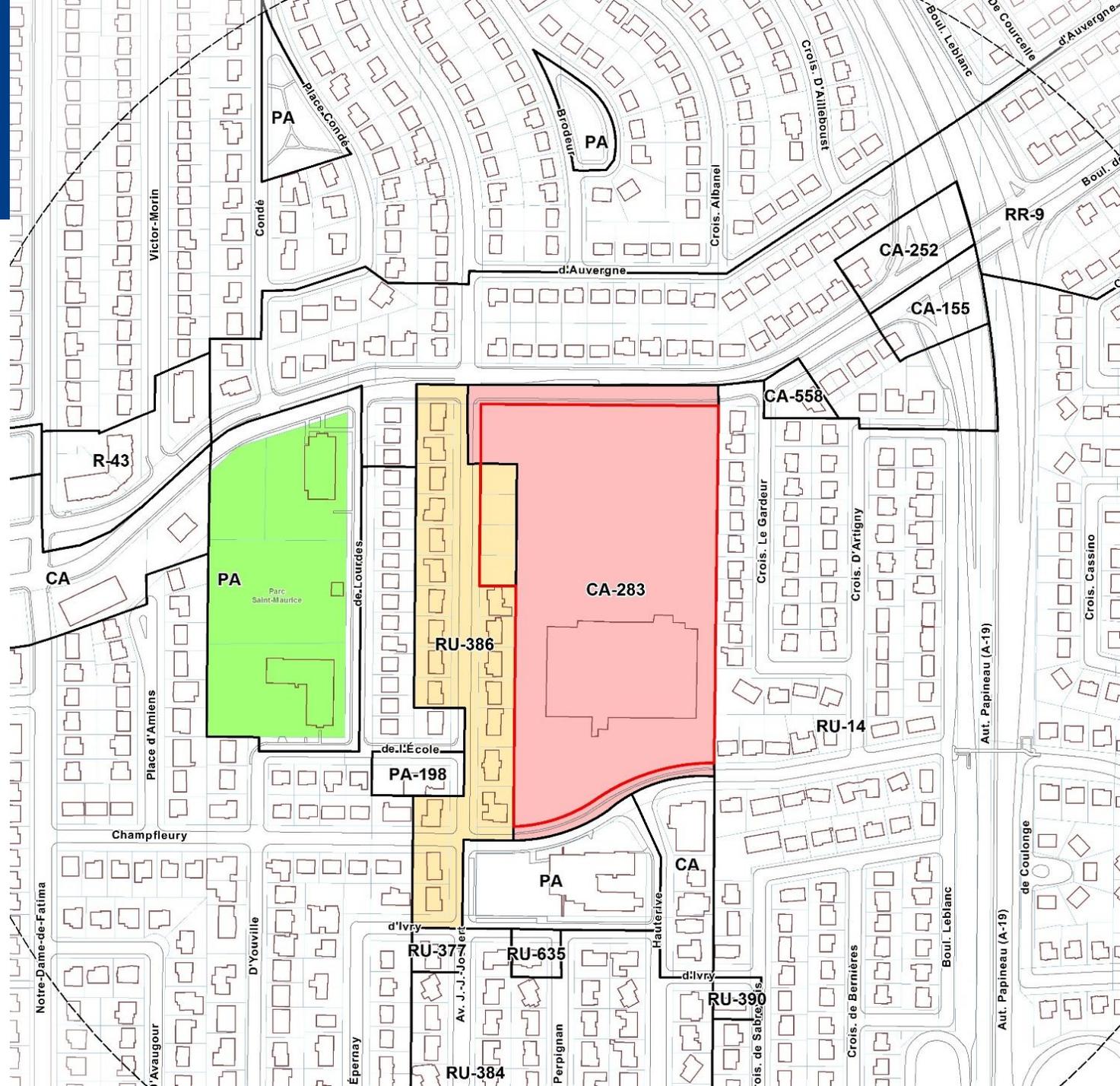
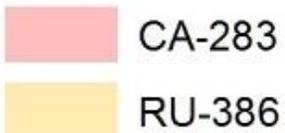
-  Unifamilial
-  Bifamilial
-  Trifamilial
-  Multifamilial
-  Commerce
-  Commerce et unifamilial
-  Commerce et bifamilial
-  Commerce et trifamilial
-  Commerce et multifamilial
-  Industriel
-  Industriel et unifamilial
-  Communautaire



# 3. Le site

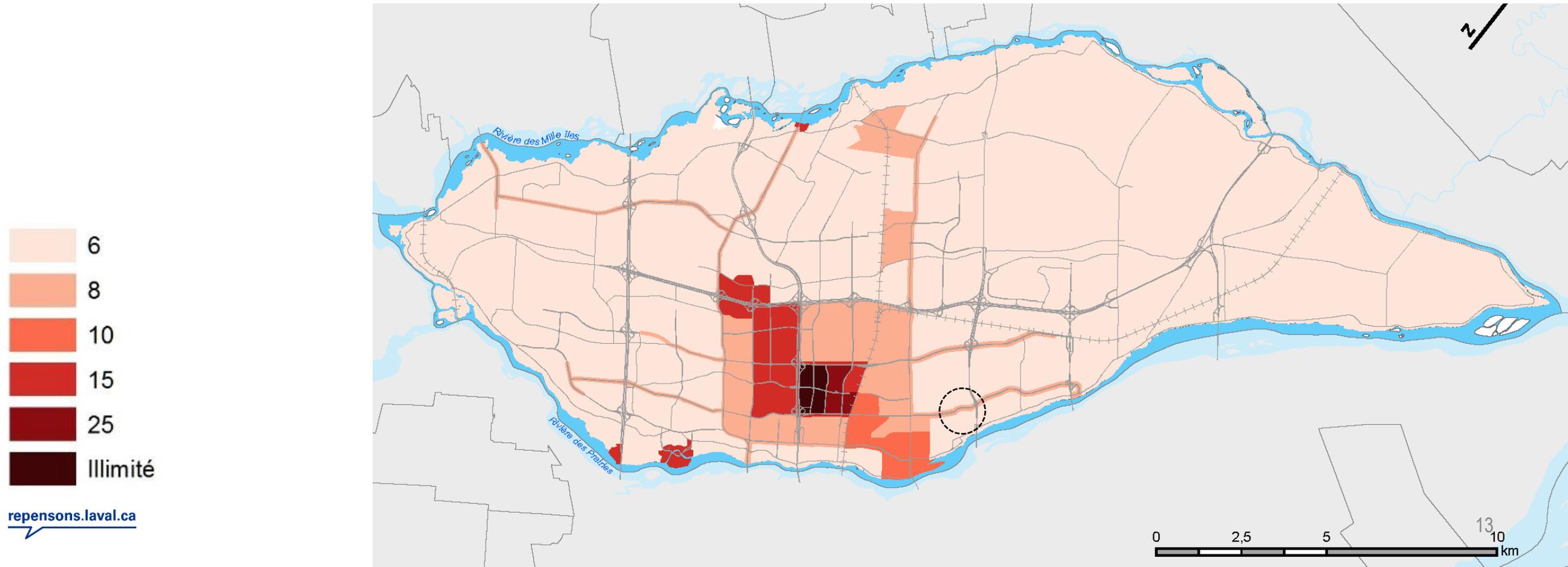
## Zonage en vigueur

- Partie commerciale: zone CA-283
- Partie résidentielle : zone RU-386
- 10% du site pour fins de parc (terrain ou argent)



# 3. Le site

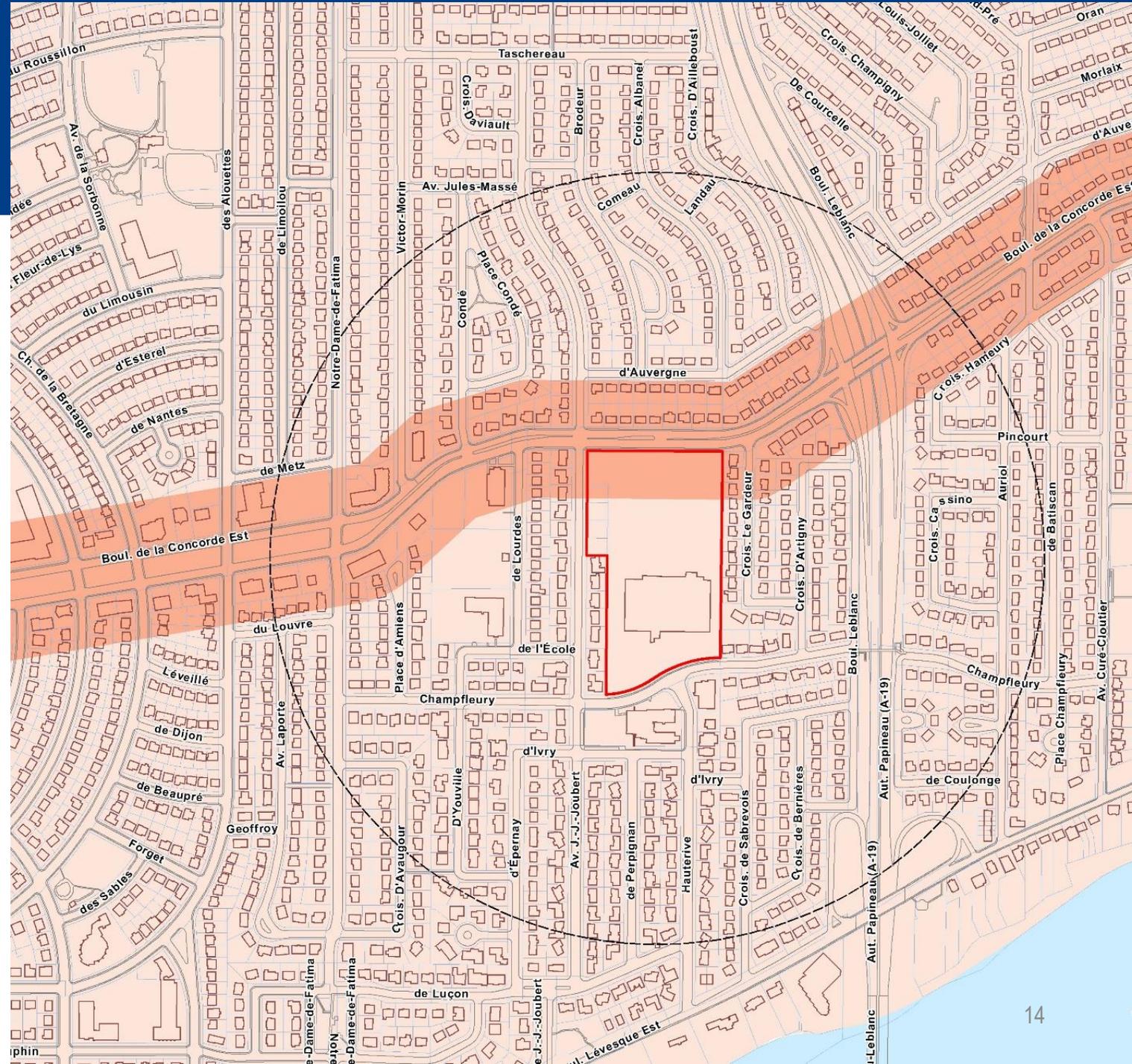
Hauteurs maximales au PSADR (1<sup>er</sup> projet)



# 3. Le site

## Hauteurs maximales au PSADR

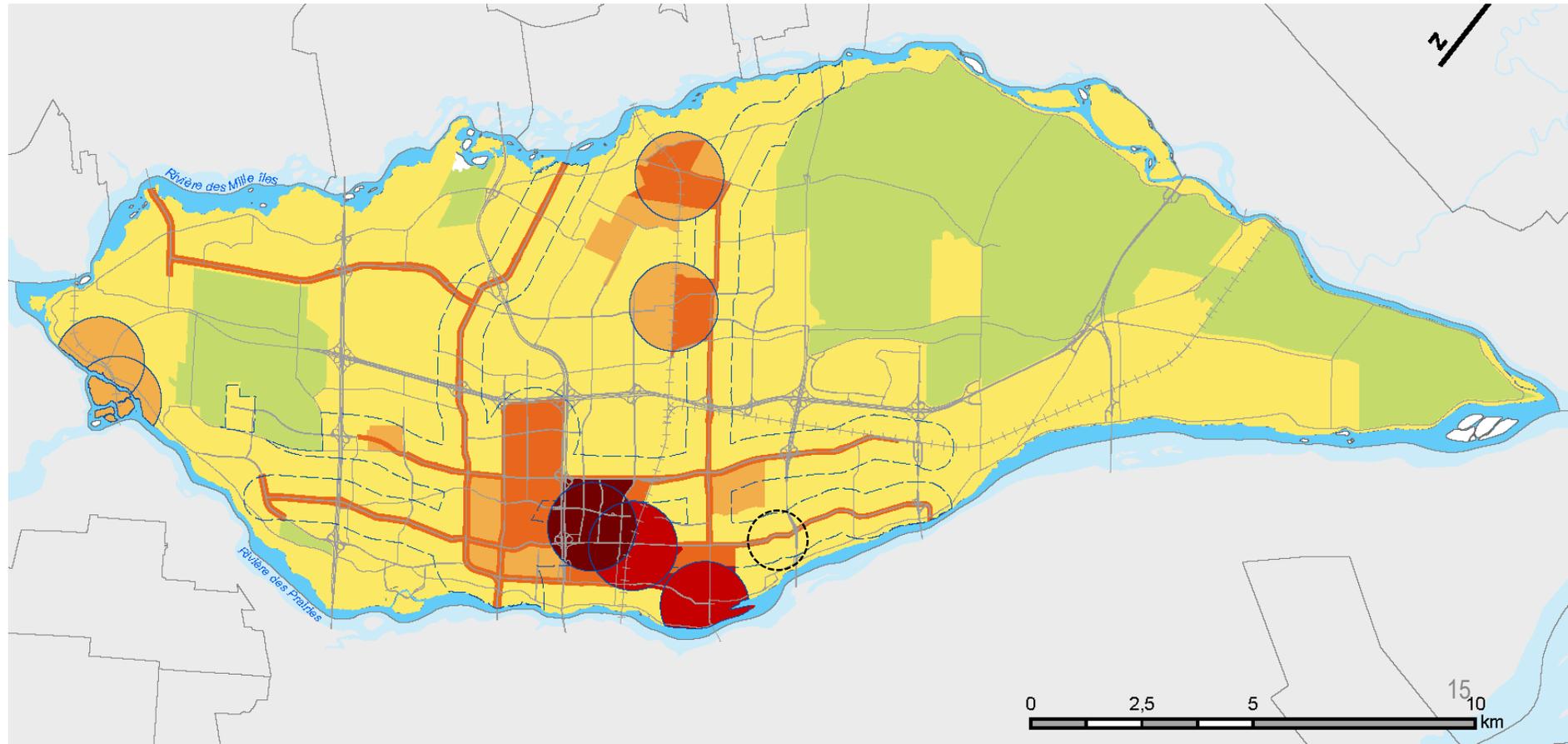
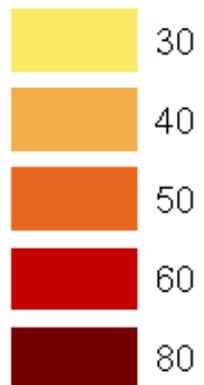
- 8 étages en front du boulevard sur une profondeur de ±60m
- 6 étages pour le reste du terrain



# 3. Le site

## Densités résidentielles minimales au PSADR

Densité brute (log/ha)

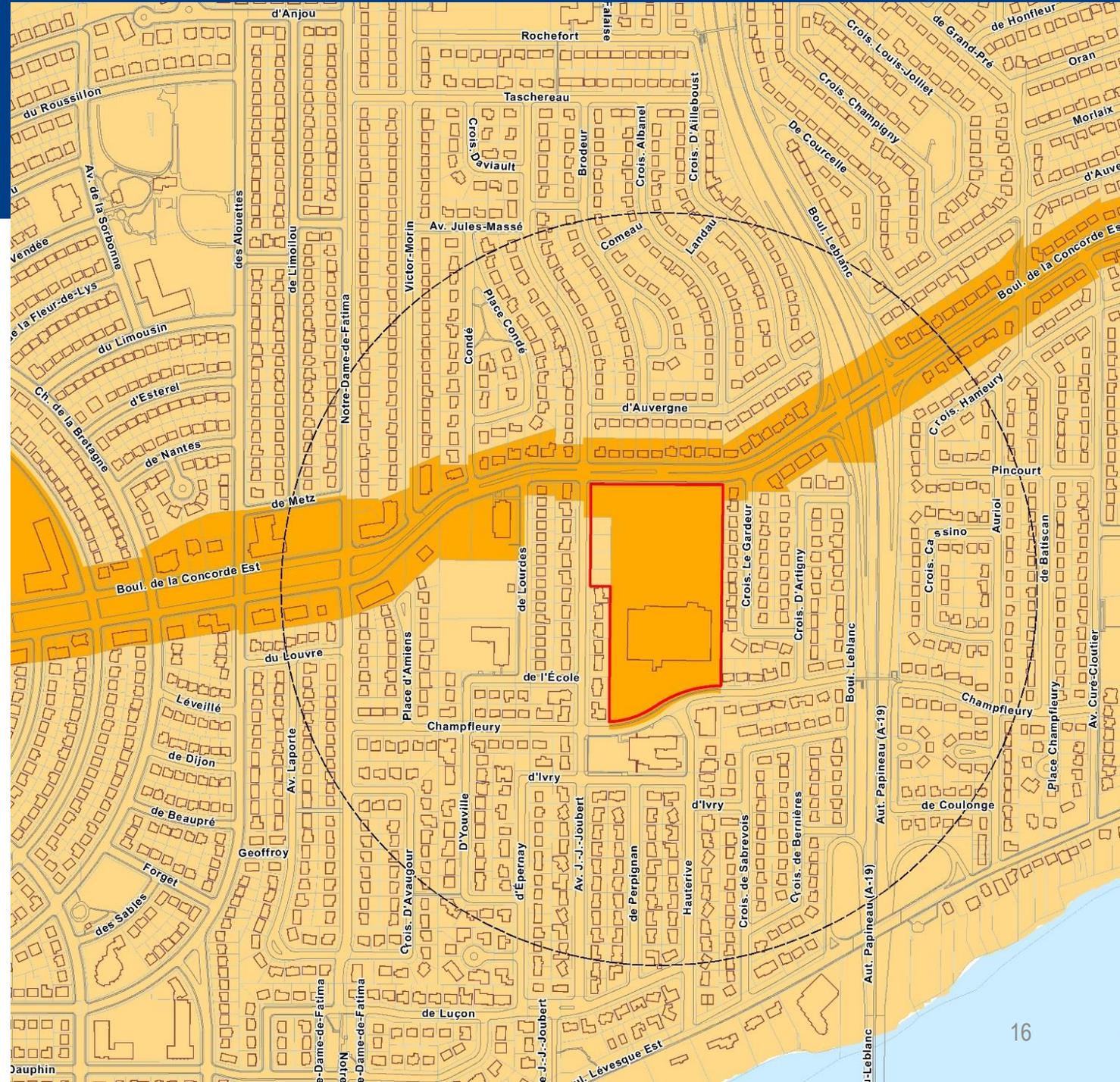
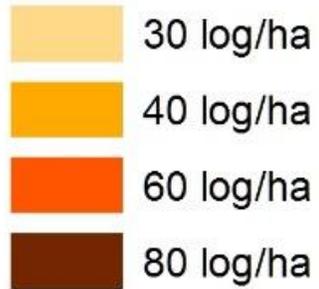


# 3. Le site

## RCI de densités

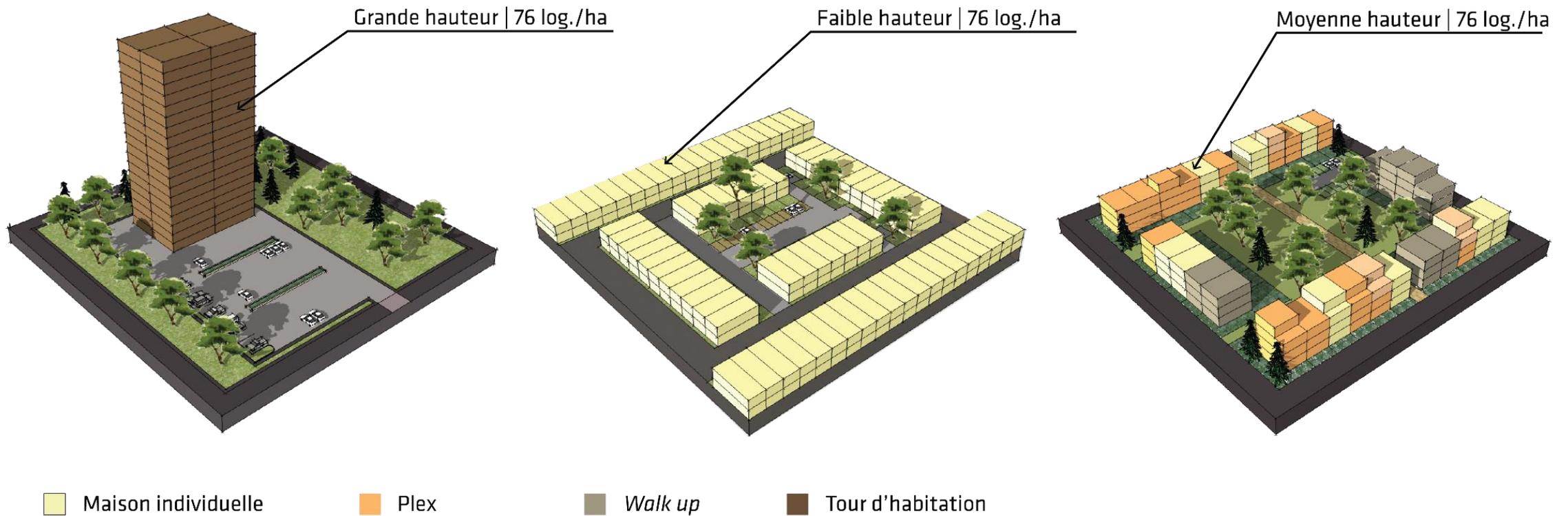
- Minimum **40 logements/ha = ± 200 logements** pour le site

Densité (log/ha)



# 3. Le site

## Exemple de densités résidentielles



# 3. Le site – en résumé

- **Zonage actuel en vigueur :**
  - Partie Commerciale
  - Partie résidentielle
  - 10% du site pour fins de parcs (terrain ou argent)
- **Densité résidentielle minimale :**
  - 40 logements/ha ( $\pm$  200 logements pour le site)
- **Hauteur maximale :**
  - 8 étages sur le boul. Concorde sur  $\pm$  60m
  - 6 étages pour le reste du terrain

Capacité théorique  
maximale = 750 logements



**Changement de zonage  
PIIA**

# 4. Les grands objectifs du projet

1. Requalifier le site en s'inspirant des meilleures pratiques
2. Définir un projet acceptable aux yeux des résidents alentours
3. Mettre en place une démarche de participation citoyenne exemplaire, transparente et inclusive
4. Créer un milieu de vie à échelle humaine
5. Faire de ce processus un exemple recherché par les Lavallois

# 4. Les objectifs de la Ville

- Forme urbaine maîtrisée et cadre bâti de grande qualité
- Vitalité économique et usages diversifiés
- Mobilité et circulation intégrées à l'aménagement urbain
- Aménagements paysagers et durables

# 4. Les objectifs de la Ville

## Forme urbaine et cadre bâti

- Intégration aux interfaces existantes (zones tampons, typologies adaptées, jardins, etc.)
- Présence significative du bâti sur le boulevard de la Concorde (artère structurante au PSADR et PMAD)
- Qualité de l'architecture et des aménagements extérieurs (bâtiments projetés, aménagements paysagers, mobilier urbain, etc.)



GRADATION DES VOLUMES



# 4. Les objectifs de la Ville

## Vitalité économique et usages

- Mixité verticale des usages (RDC commerciaux en front de Concorde)
- Diversité des clientèle (tenure, taille des logements)
- Types de logements



# 4. Les objectifs de la Ville

## Mobilité et circulation

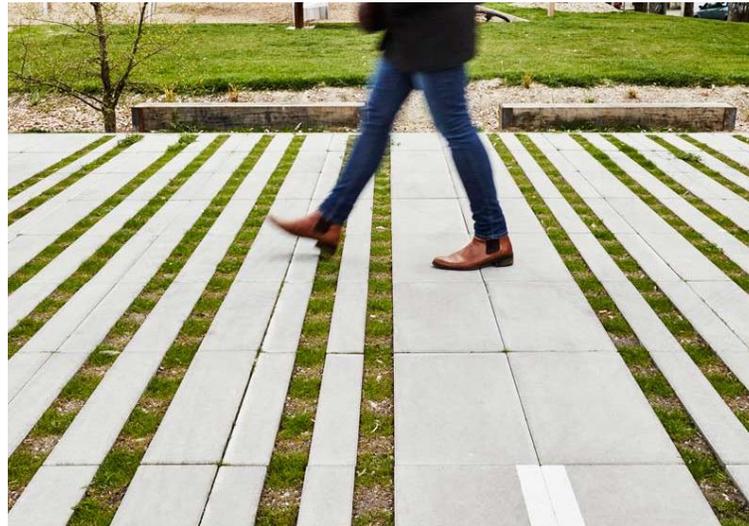
- Aménagements en lien avec le futur BHNS
- Connexions entre la rue Champfleury et le bd de la Concorde (réseaux piétons, rues partagées, sentiers, etc.)



# 4. Les objectifs de la Ville

## Aménagements paysagers et durables

- Meilleures pratiques en aménagement et design urbain durables (verdissage, toits verts, rétention des eaux de pluie, etc.)
- Aménagements et équipements publics à l'échelle du quartier (et selon les besoins)



# 5. Les objectifs du propriétaire

## Qui est Choice Properties?

- Propriétaire immobilier et promoteur du terrain à l'étude
- Propriétaire, gestionnaire et promoteur de 535 propriétés dans tout le Canada
- Au Québec Provigo et Maxi sont nos locataires principaux (Loblaws dans le reste du Canada)



## Notre rôle dans le processus:

- Écouter les besoins des citoyens et comprendre la vision citoyenne du quartier
- Expliquer nos objectifs pour un projet économiquement viable
- Créer un projet conforme à la vision et aux objectifs de développement de la Ville
- Collaborer avec la Ville et les citoyens afin de déterminer le type de projet optimal pour ce site

# 5. Les objectifs du propriétaire

- Concentrer la densité le long du boulevard de la Concorde (axe structurant)
- Minimiser l'impact du projet sur les propriétés avoisinantes
- Permettre des typologies résidentielles diversifiées au sein du projet
- Fournir des commerces ou services au rez-de-chaussée des bâtiments situés le long du boulevard de la Concorde, pouvant inclure un magasin d'alimentation en milieu urbain



# 5. Les objectifs du propriétaire

- Densité résidentielle minimale de 500 unités
- $\pm 45\ 000$  pi<sup>2</sup> d'usages commerciaux et de services



# 5. Les objectifs du propriétaire

- Assurer une valeur ajoutée à l'actif immobilier
- Améliorer l'offre commerciale : se tourner vers une offre de proximité vs l'offre régionale actuelle
- Prévoir les coûts relatifs à la transformation du site :
  - Démolition du magasin actuel
  - Frais et coûts des aménagements et des infrastructures
  - Construction des stationnements intérieurs
- Proposer une densité de projet permettant de « couvrir » les coûts de transformation tout en s'intégrant au quartier existant

# 6. Démarche de co-design

« Le **co-design** correspond à l'activité de mener un processus de développement d'un produit ou d'un service, le plus souvent innovant, en **impliquant l'utilisateur final**. » (source : Wikipédia)

- Engagement volontaire des citoyens pour participer
- Travail collectif sur une proposition de redéveloppement
- Projet socialement acceptable et économiquement viable
- Sans garantie que la proposition finale soit retenue par le propriétaire ni adoptée par le Conseil municipal

# 6. Démarche de co-design – Exemples de réalisation

## Réaménagement de la rue Notre-Dame Ouest

L'Arrondissement du Sud-Ouest souhaitait que les citoyens et les parties prenantes puissent contribuer à nourrir l'élaboration d'une proposition d'aménagement qui leur ressemble et qui leur convienne.



Source : Percolab

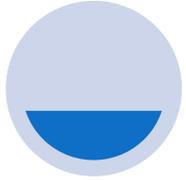
## Requalification du Champ-de-Mars

La Ville de Montréal souhaitait intégrer le citoyen dans toutes les étapes de conception et mise en œuvre. Deux ateliers de co-conception complétés par une plateforme interactive ont permis d'identifier les enjeux et les souhaits exprimés par la population.



Source : Ville de Montréal

# 6. Démarche de co-design

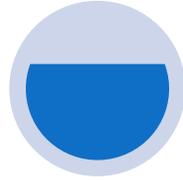


## Étape 1

### LANCEMENT DE LA DÉMARCHE

- Présentation de la démarche et des règles du jeu
- Atelier sur les besoins et les clientèles

Lundi 27 février

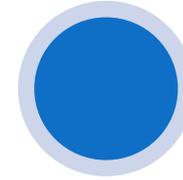


## Étape 2

### ATELIERS DE CO-DESIGN

- Présentation de propositions de design urbain
- Échanges en ateliers sur les concepts

Mercredi 15 mars



## Étape 3

### CHOIX DU SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL

- Échanges sur le scénario préférentiel
- Dévoilement et Validation

Mercredi 5 avril  
+ Lundi 10 avril

# 6. Charte de participation

Règles du jeu pour tous (citoyens, propriétaire, fonctionnaires et élus) :

- Respect des différentes opinions
- Intérêt individuel mis de côté au bénéfice de l'intérêt collectif
- Vision à long terme (10 – 20 ans), en pensant aux générations futures
- Partage de l'expérience de chacun au profit de la collectivité
- Efficacité et créativité des interventions

---

# QUESTIONS ?

---

---

# TRAVAIL EN ATELIER

---

# Consignes générales

1. Tour de table: chaque participant se présente aux autres
2. Désigner un rapporteur qui présentera une synthèse de vos idées principales, en plénière
3. Animation :
  - animateur de Convercité, gère le droit de parole et le respect des sujets de discussion
  - S'assure que **chaque participant** exprime ses opinions
  - Maintient un climat convivial et respectueux
  - Peut poser des questions, reformuler pour clarifier

# Questions

1. À quels besoins le futur projet pourrait-il répondre (logements, commerces, services, loisirs, espace public, etc.) ?
2. En matière d'habitation, quelles seraient les clientèles à desservir ?

---

# PLÉNIÈRE

---

---

# Merci!

---