

# **TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT**

## HOLISTIC VALUE CAPTURE

RAILVOLUTION VANCOUVER 2019  
SEPTEMBER 10, 2019



**THE WORLD HAS CHANGED.**

**TOD TODAY**

# AN URBAN RESET

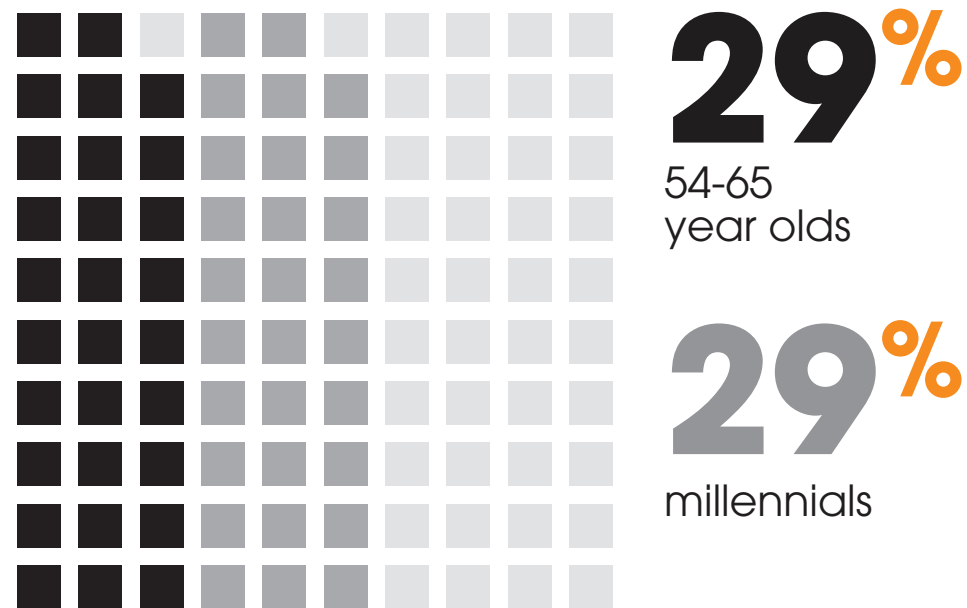
GLOBAL URBAN POPULATION IS  
PROJECTED TO GROW BY **2.5 BILLION**  
BETWEEN 2014 AND 2050.



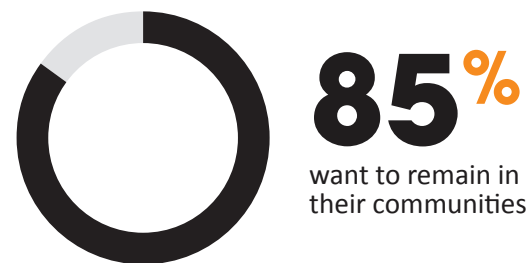
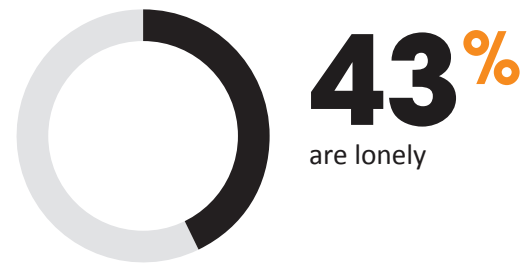


# A DEMOGRAPHIC SHIFT

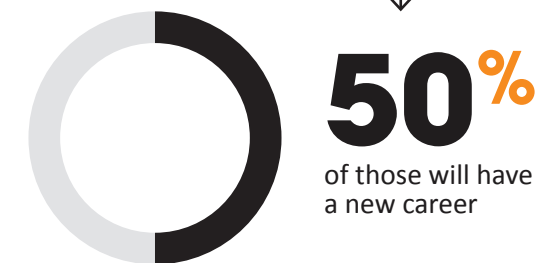
**54-65 year olds are 29% of the population,**  
the same amount of millennials



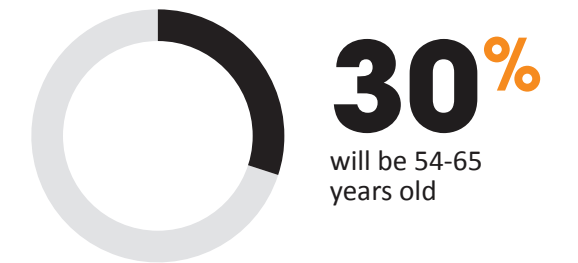
Seniors



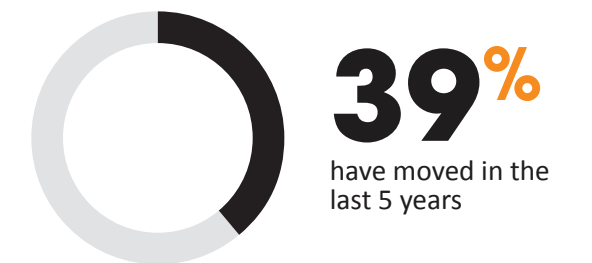
After 65 years old...



Workforce by 2022



55+ years old



## Millennials and Baby Boomers are somewhat similar in lifestyle choices



They belong to a community-connectedness

They don't want to drive

They prefer dining out versus cooking

They are active physically

They are wellness conscious

They are culturally astute

They are comfortable with technology



## Seniors also...

- Remain engaged to their work after their 70's
- Enjoy urban life and access to healthcare
- Need to extract the embedded wealth (equity) from their homes

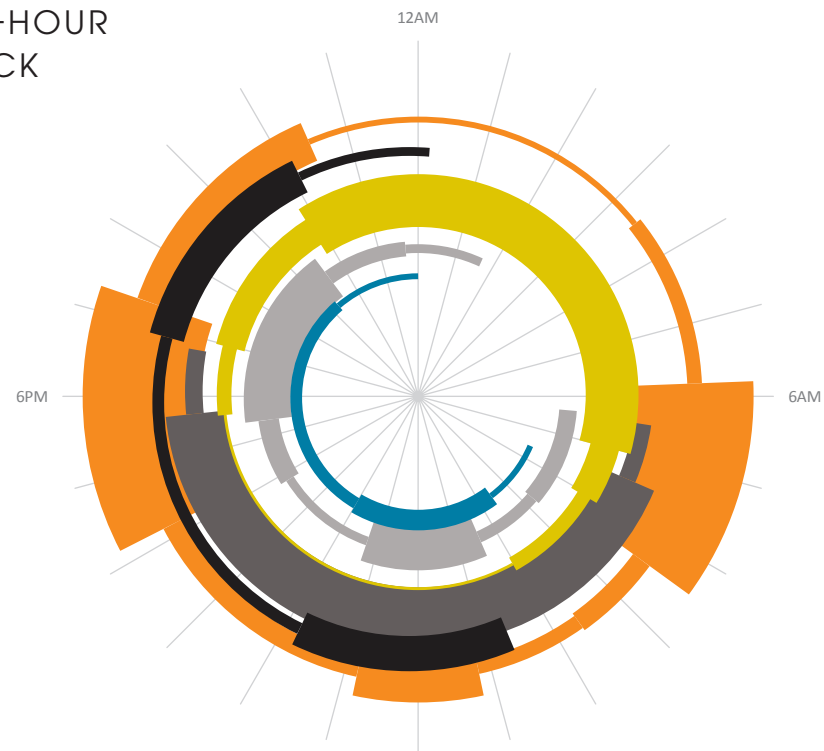


# A MOBILITY REVOLUTION

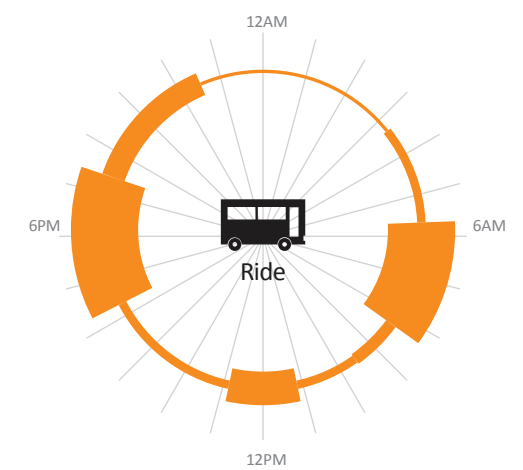
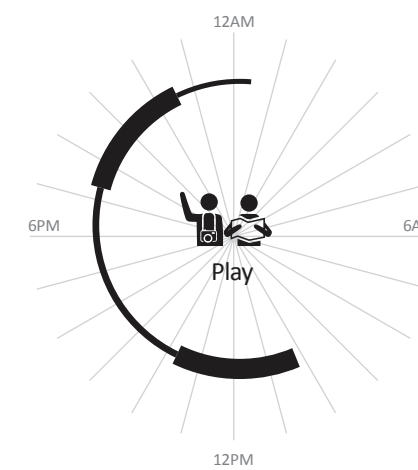
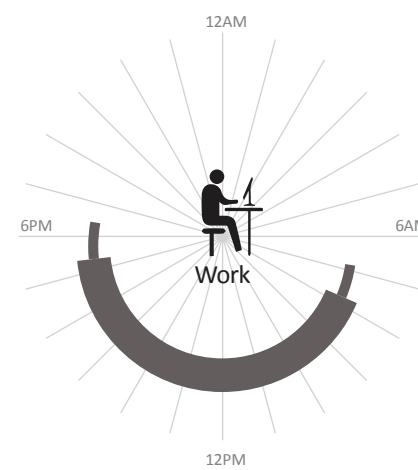
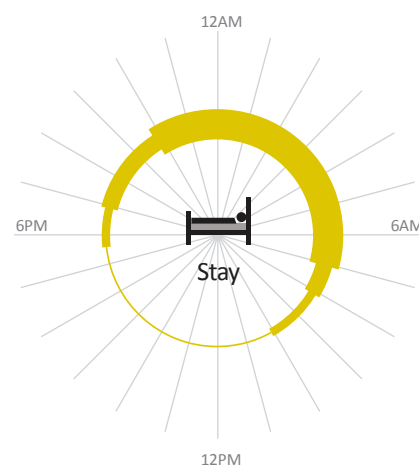
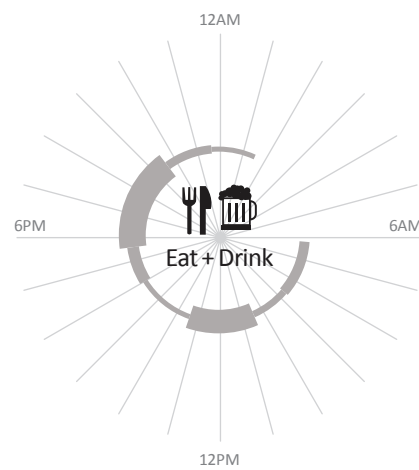




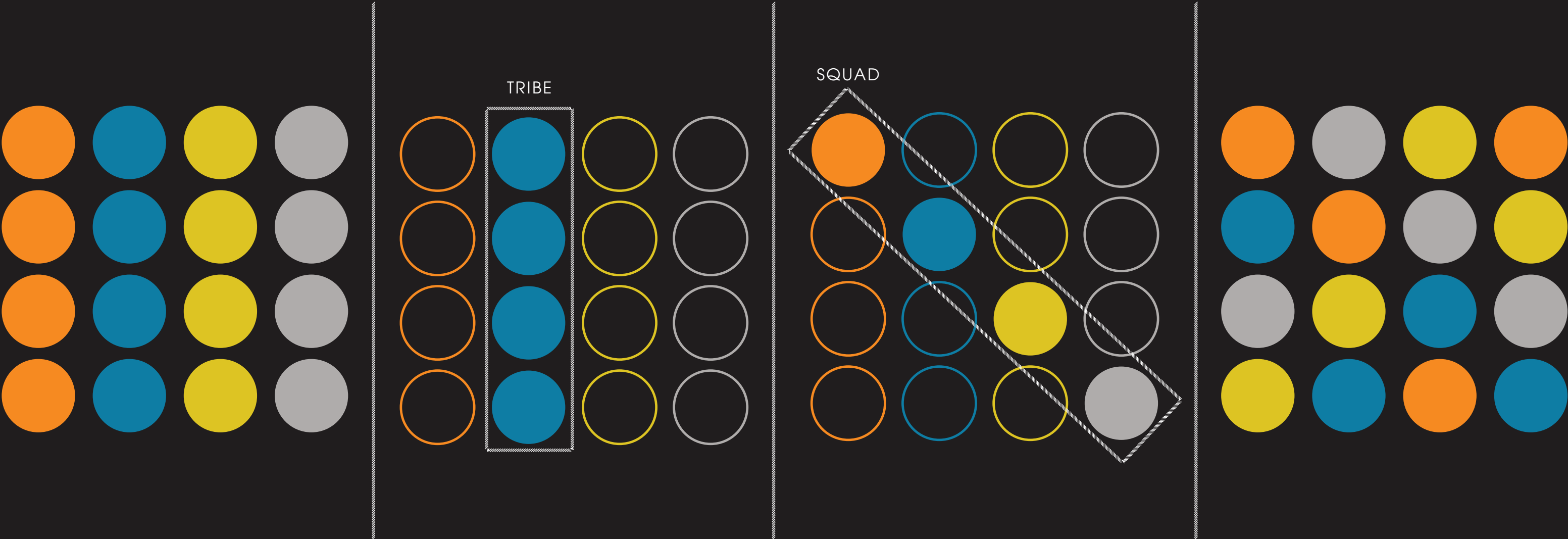
COMBINED 24-HOUR  
ACTIVITY CLOCK



**A COMPLETE URBAN MIX**



# AN ADAPTABLE DEVELOPMENT





AN EQUITABLE  
DEVELOPMENT





# BESPOKE PLACEMAKING



**GREEN**  
Resilient & ecological

**DIVERSITY**  
Complex & inclusive

**CONTEXTUAL FIT**  
Authentic & enriching

**WALKABILITY**  
Human-scaled & multimodal

**FLEXIBILITY**  
Adaptable & evolutionary



# EMBEDDED RESILIENCY



2013 CALGARY FLOOD

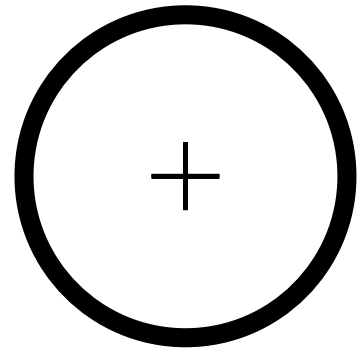




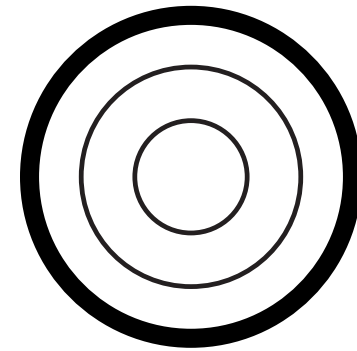
# **TOD 2.0 - PRINCIPLES & APPROACHES**



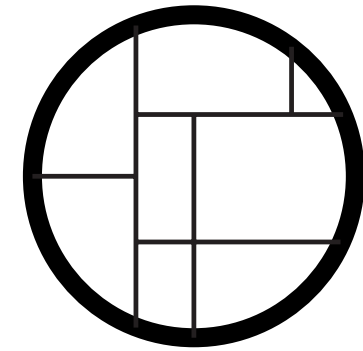
# TOD IS **3D**...



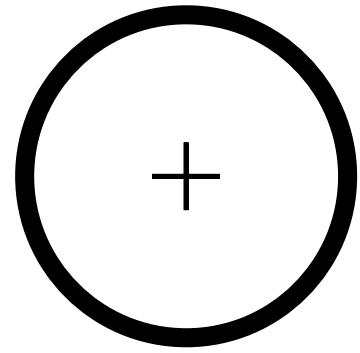
**DENSITY**



**DIVERSITY**

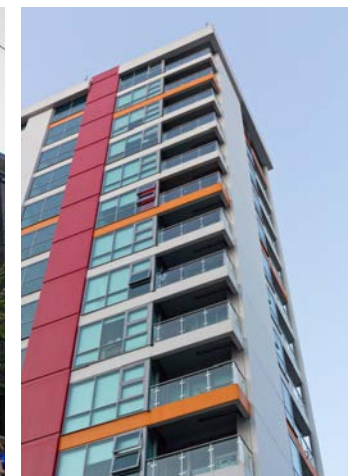
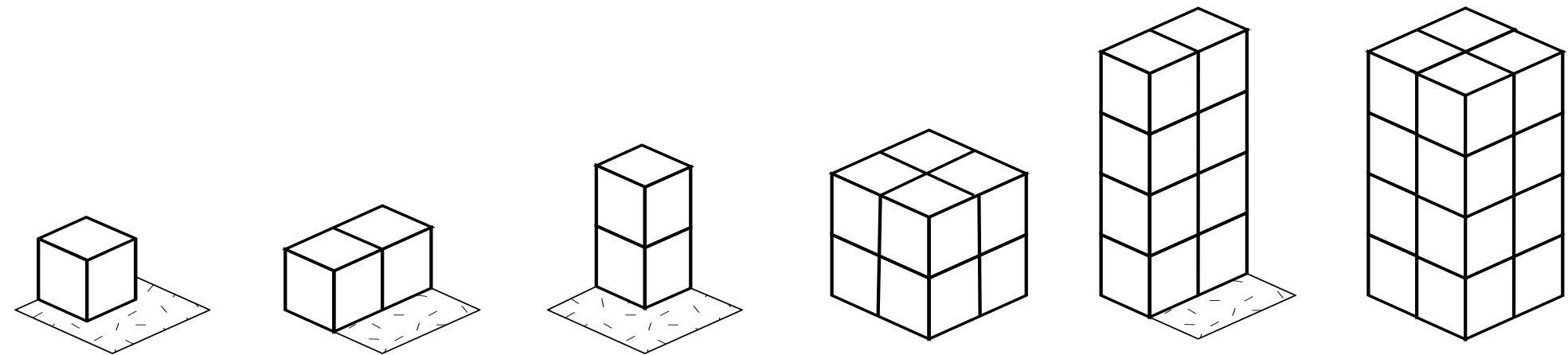


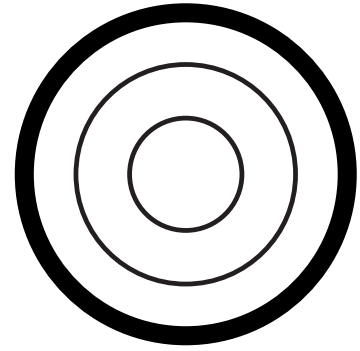
**DESIGN**



# DENSITY

DUPLEXES TO TOWNHOMES TO MID-RISE AND HIGH-RISE - DENSITY IS IMPORTANT TO MAXIMIZE RETURN ON INVESTMENT OF TRANSIT. RIGHT SIZING DENSITY WILL BE ESSENTIAL.

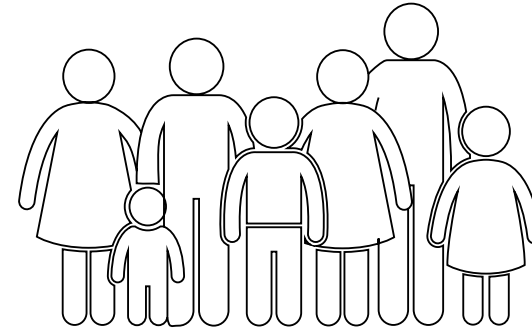




# DIVERSITY

DIVERSITY IS MORE THAN PEOPLE - THINK OF THE "WHO, WHAT WHEN AND WHERE" OF A TOD SITE.

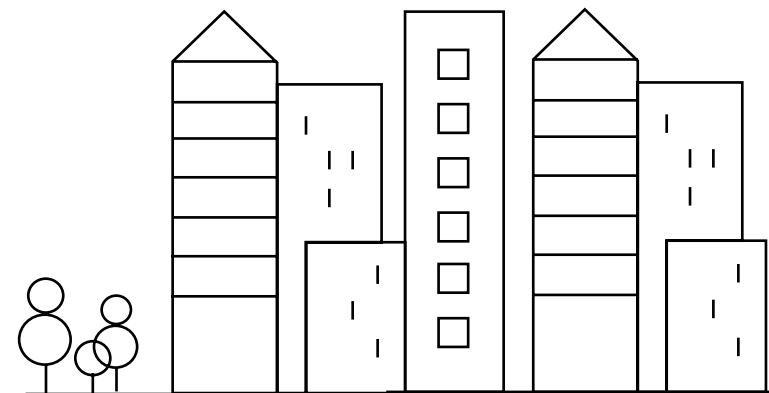
## POPULATION



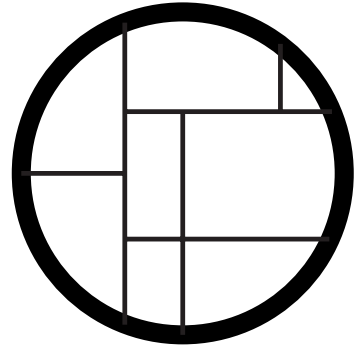
## ACTIVITY



## BUILDING TYPOLOGY

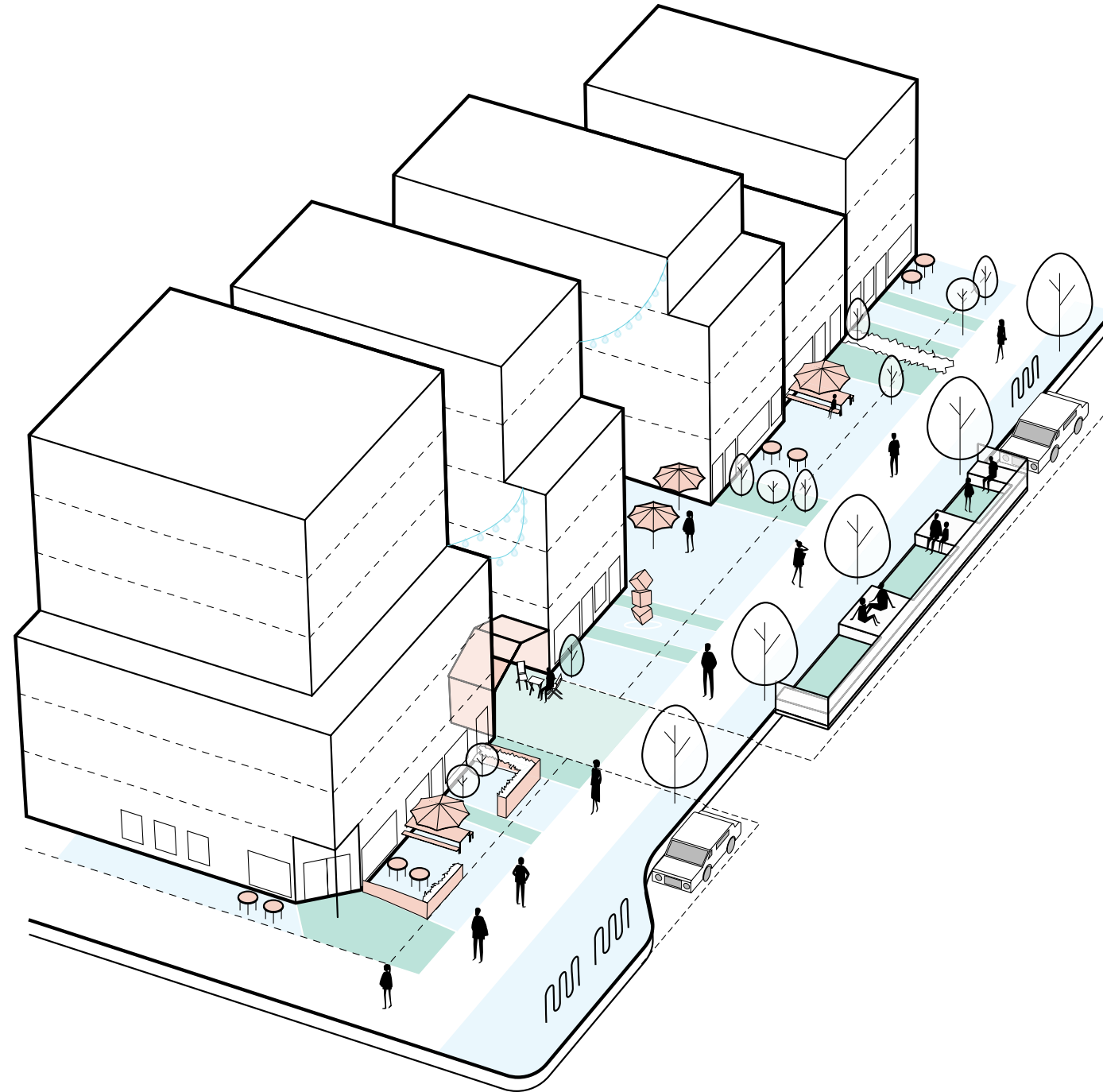






# DESIGN

THE DEVIL IS IN THE DETAILS  
- DESIGN CONSIDERS THE  
BUILT FORM IN A HOLISTIC  
MANNER - INCLUDING  
TRANSIT.



Source : Bimarch. 2008. Wyspa Spichrzów, Gdańsk, Pologne.



Source : Stantec. 2018. Southpark on Whyte, Edmonton, Canada.

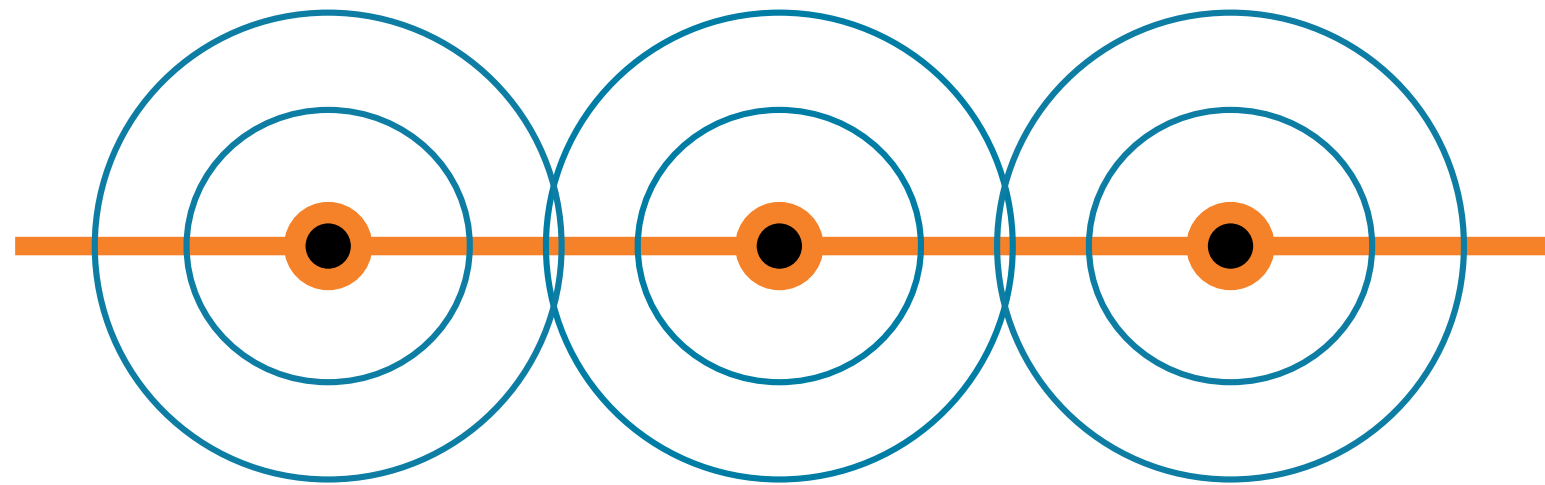


Source : Subarquitectura. 2006. Tram stop and plaza, Alicante, Espagne.

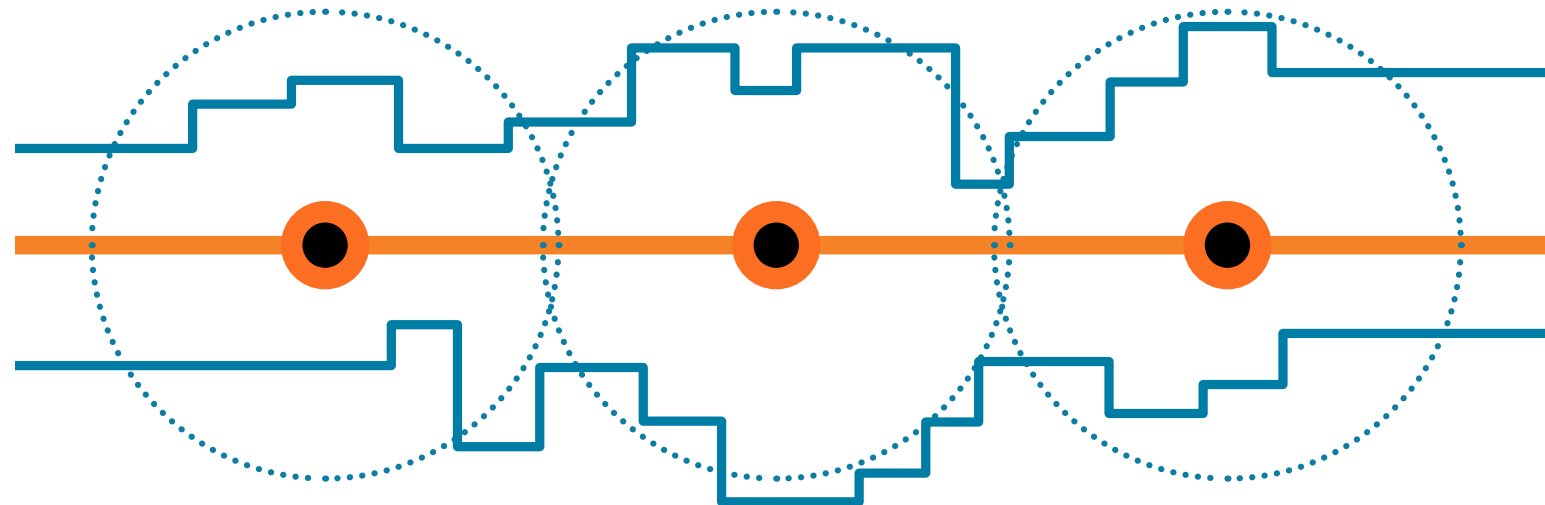


# VALUE CAPTURE IS NOT PLANNING POLICY

TOD POLICY APPROACH



TOD VALUE CAPTURE APPROACH



# TOD VALUE CAPTURE IS MORE THAN FINANCIAL RETURNS



TRANSIT  
ROI



DEVELOPMENT  
ROI

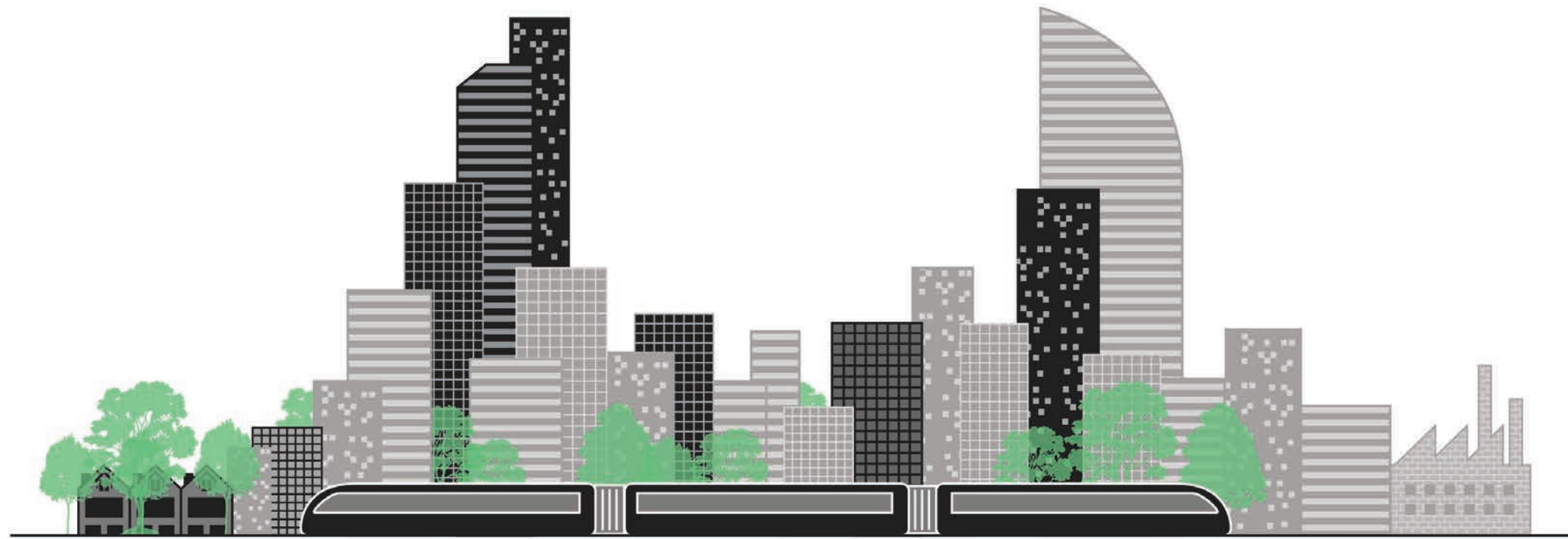


COMMUNITY  
ROI



INFRASTRUCTURE  
ROI

# WHAT IS THE ROI OF THE TRANSIT INVESTMENT?



**TRANSIT  
INVESTMENTS**



**DEVELOPMENT  
INVESTMENTS**



**COMMUNITY  
INVESTMENTS**



**INFRASTRUCTURE  
INVESTMENTS**

# WHAT ROI COMES FROM INCREASED DEVELOPMENT?



**TRANSIT INVESTMENTS**



**DEVELOPMENT INVESTMENTS**



**COMMUNITY INVESTMENTS**



**INFRASTRUCTURE INVESTMENTS**



# WHAT RETURNS WILL THE COMMUNITY RECEIVE?



**TRANSIT  
INVESTMENTS**



**DEVELOPMENT  
INVESTMENTS**



**COMMUNITY  
INVESTMENTS**



**INFRASTRUCTURE  
INVESTMENTS**



# WHAT IS THE COST/BENEFIT OF INCREASED INFRASTRUCTURE?



**TRANSIT  
INVESTMENTS**



**DEVELOPMENT  
INVESTMENTS**



**COMMUNITY  
INVESTMENTS**



**INFRASTRUCTURE  
INVESTMENTS**

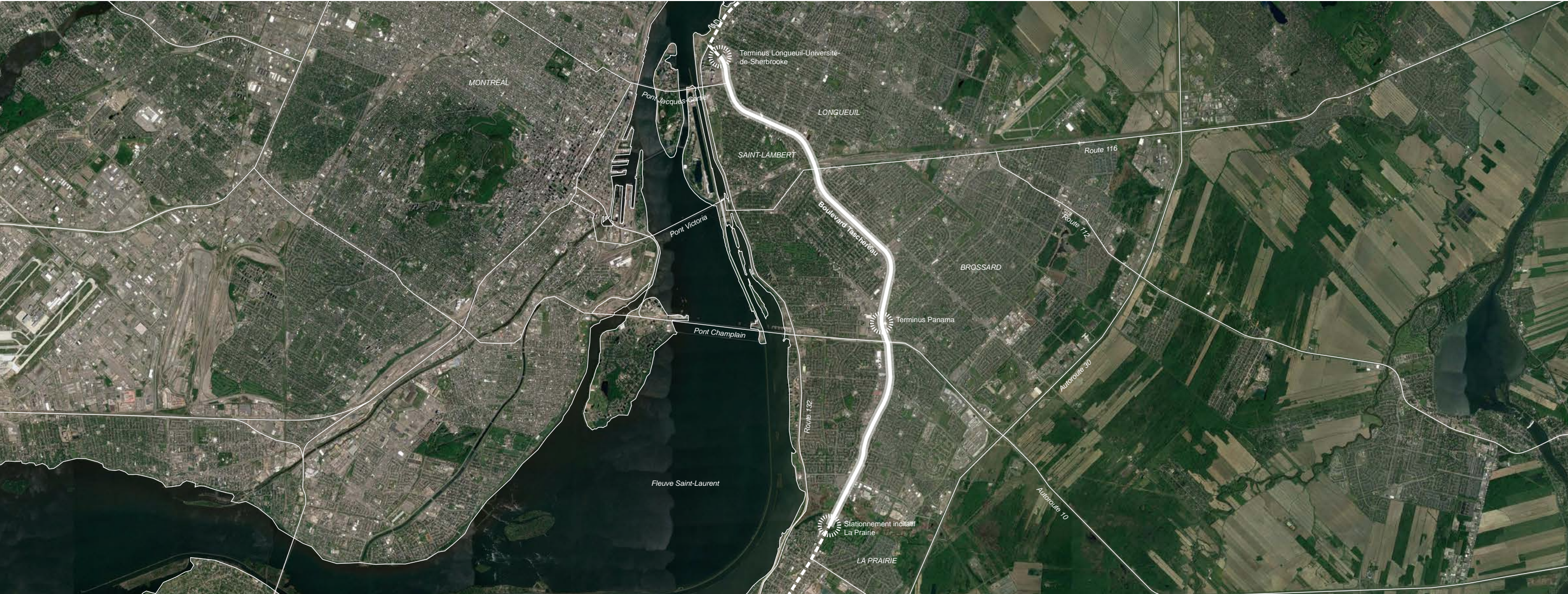


**VALUE CAPTURE IN ACTION - TASCHEREAU**

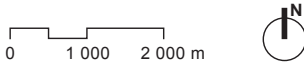


# TASCHEREAU BOULEVARD TRANSIT PLAN

LONGUEUIL, QUEBEC, CANADA



PLAN 1 : L'AXE TASCHEREAU À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE

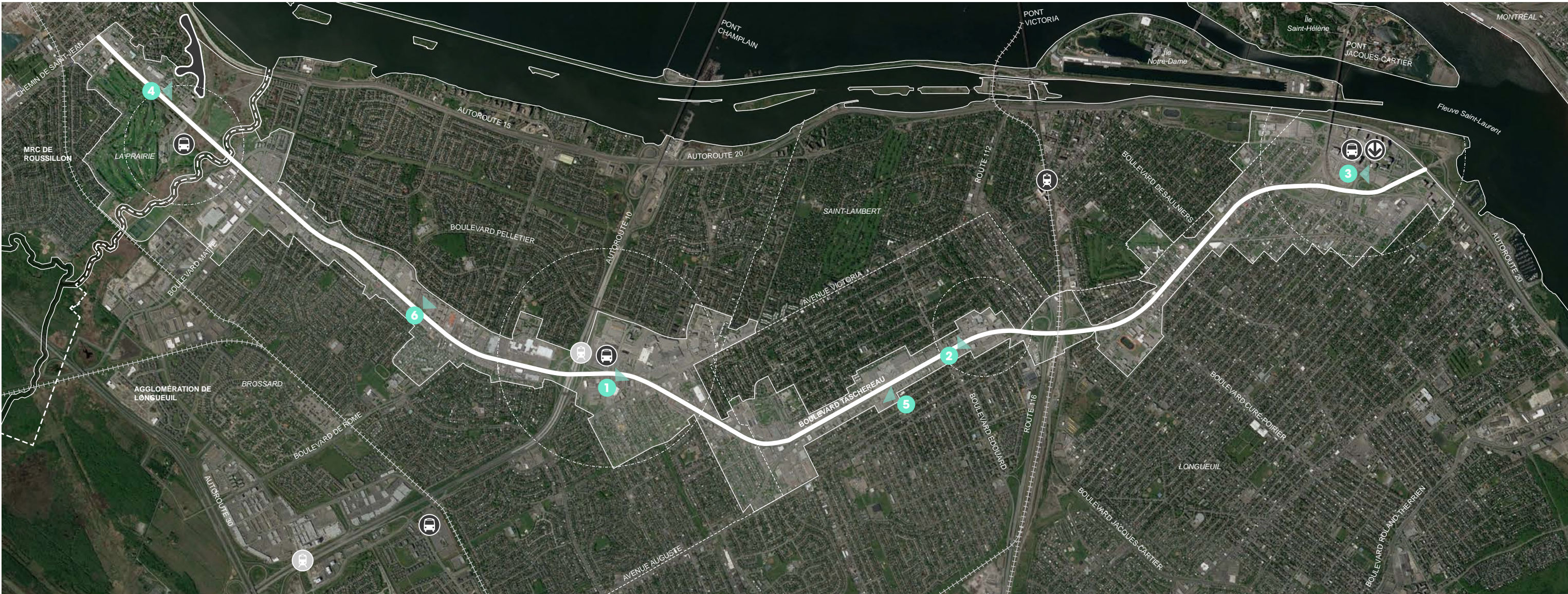


— BOULEVARD TASCHEREAU    ☀ AIRE TOD

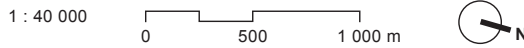


# TASCHEREAU BOULEVARD TRANSIT PLAN

## STUDY AREA



PLAN 2 : DÉLIMITATION DU SECTEUR À L'ÉTUDE

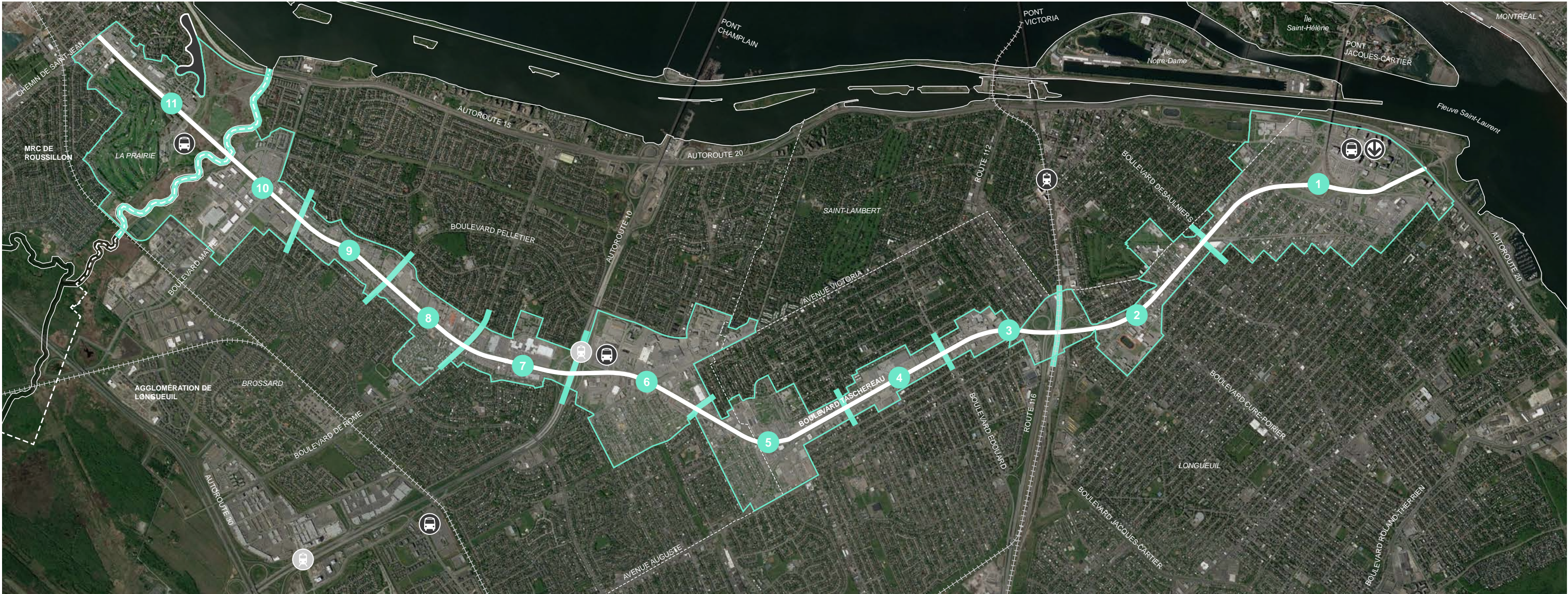


- BOULEVARD TASCHEREAU
- SECTEUR À L'ÉTUDE
- LIMITE DES MUNICIPALITÉS
- LIMITE DE MRC / TERRITOIRE ÉQUIVALENT
- TERMINUS D'AUTOBUS
- GARE DE TRAIN
- MÉTRO
- FUTURE STATION REM ÉQUIVALENT



# TASCHEREAU BOULEVARD TRANSIT PLAN

## STUDY SEGMENTS

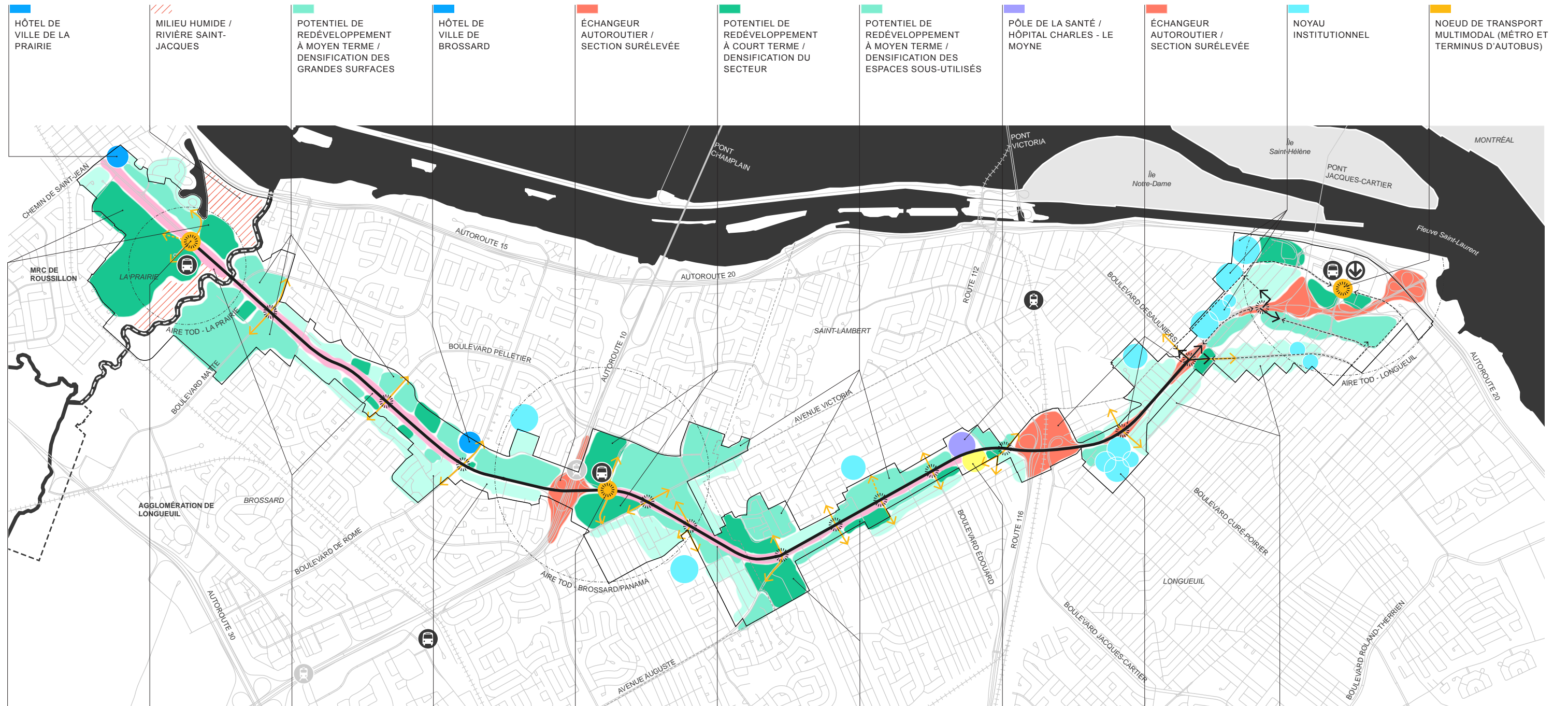


PLAN 11 : SECTEUR À L'ÉTUDE ET DÉCOUPAGE PAR TRONÇONS

1 : 40 000  
 0 500 1 000 m

- BOULEVARD TASCHEREAU
- SECTEUR À L'ÉTUDE
- - - LIMITE DES MUNICIPALITÉS
- - - LIMITE DE MRC / TERRITOIRE ÉQUIVALENT
- 🚌 TERMINUS D'AUTOBUS
- 🚆 GARE DE TRAIN
- 🚇 MÉTRO
- 🚊 FUTURE STATION REM
- LIMITE DE TRONÇON





PLAN 12 : ANALYSE CONCEPTUELLE

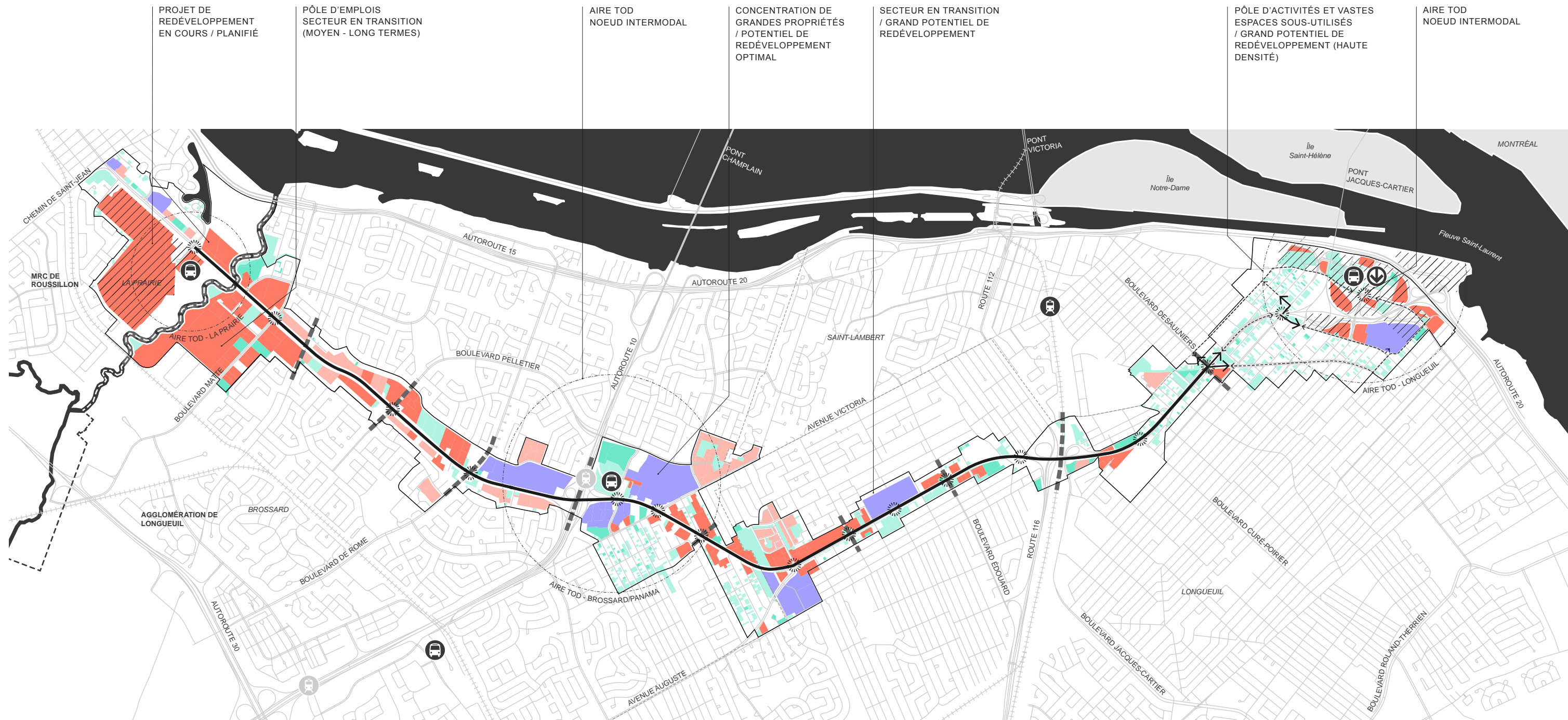
1 : 40 000 0 500 1 000 m

|  |  |  |  |  |   |  |   |  |   |  |   |  |  |  |  |  |                      |  |   |
|--|--|--|--|--|---|--|---|--|---|--|---|--|--|--|--|--|----------------------|--|---|
|  | POTENTIEL DE REDÉVELOPPEMENT À COURT TERME |  | NOEUD DE TRANSPORT DE LA PRAIRIE (STATIONNEMENT INCITATIF ET TERMINUS) |  | ABSENCE DE TROTTOIRS / INFRASTRUCTURE SOUTERRAINE EN BORDURE DU BOULEVARD (GAZODUC) |  | POTENTIEL DE REDÉVELOPPEMENT À LONG TERME / ORGANIQUE |  | NOEUD DE TRANSPORT MULTIMODAL (REM ET TERMINUS D'AUTOBUS) |  | ABSENCE DE TROTTOIRS / INFRASTRUCTURE SOUTERRAINE EN BORDURE DU BOULEVARD (GAZODUC) |  | POTENTIEL DE REDÉVELOPPEMENT À COURT TERME |  | PROJET DE RÉSIDENCES ÂGÉES (10 ÉTAGES, ALIGNEMENT SUR RUE) |  | NOYAU INSTITUTIONNEL |  | POTENTIEL DE REDÉVELOPPEMENT À LONG TERME / ORGANIQUE |
|--|--|--|--|--|---|--|---|--|---|--|---|--|--|--|--|--|----------------------|--|---|



# TASCHEREAU BOULEVARD TRANSIT PLAN

## DEVELOPMENT POTENTIAL TYPOLOGIES



PROJET DE REDÉVELOPPEMENT EN COURS / PLANIFIÉ

PÔLE D'EMPLOIS SECTEUR EN TRANSITION (MOYEN - LONG TERMES)

AIRE TOD NOEUD INTERMODAL

CONCENTRATION DE GRANDES PROPRIÉTÉS / POTENTIEL DE REDÉVELOPPEMENT OPTIMAL

SECTEUR EN TRANSITION / GRAND POTENTIEL DE REDÉVELOPPEMENT

PÔLE D'ACTIVITÉS ET VASTES ESPACES SOUS-UTILISÉS / GRAND POTENTIEL DE REDÉVELOPPEMENT (HAUTE DENSITÉ)

AIRE TOD NOEUD INTERMODAL

PLAN 13 : POTENTIEL DE REDÉVELOPPEMENT - SECTEUR À L'ÉTUDE

1 : 40 000  
0 500 1 000 m

- LIMITE DU SECTEUR À L'ÉTUDE
- LIMITE DE TRONÇON
- BOULEVARD TASCHEREAU
- ☀ NOEUD DE TRANSPORT
- 🚌 TERMINUS D'AUTOBUS
- 🚆 GARE DE TRAIN
- 🚇 MÉTRO
- 🚊 FUTURE STATION REM
- /// SECTEUR PLANIFIÉ
- 🟩 TERRAIN OU BÂTIMENT VACANT
- 🟩 VALEUR DU TERRAIN > VALEUR DU BÂTIMENT
- 🟠 POTENTIEL À COURT/MOYEN TERME
- 🟡 CENTRE COMMERCIAL
- 🟠 POTENTIEL À LONG TERME



# TASCHEREAU BOULEVARD TRANSIT PLAN

## METHODOLOGY

### CIBLE DE REDÉVELOPPEMENT

| CATÉGORIES                             | SUPERFICIE TOTALE      | PROPORTION DÉVELOPPÉE (% DE SUPERFICIE INITIALE) |             |             |             |           | CIBLE |
|--|------------------------|--|-------------|-------------|-------------|-----------|-------|
|  |                        | 2018 - 2021                                      | 2022 - 2026 | 2027 - 2031 | 2032 - 2036 | 2037-2041 |       |
| Terrain ou bâtiment vacant             | 24 458 M <sup>2</sup>  | 10 %   | 12 %        | 17 %        | 14 %        | 7 %       | 60 %  |
| Valeur du terrain > valeur du bâtiment | 380 166 M <sup>2</sup> | 7 %  | 8 %         | 10 %        | 12 %        | 13 %      | 50 %  |
| Potentiel à court/moyen terme          | 70 891 M <sup>2</sup>  | 5 %  | 5 %         | 19 %        | 24 %        | 17 %      | 70 %  |
| Centre commercial                      | 112 503 M <sup>2</sup> | 5 %  | 5 %         | 9 %         | 18 %        | 13 %      | 50 %  |
| Potentiel à long terme                 | 0 M <sup>2</sup>       | 5 %  | 5 %         | 7 %         | 15 %        | 18 %      | 50 %  |

### PROGRAMMATION

| FONCTIONS URBAINES | PROPORTION | C.O.S. | SUPERFICIE PAR UNITÉ / EMPLOI | RÉSIDENT PAR UNITÉ |
|--------------------|------------|--------|-------------------------------|--------------------|
| Résidentielle      | 55 %       | 2      | 92                            | 2                  |
| Commerciale        | 10 %       | 0.5    | 55                            | -                  |
| Bureau             | 30 %       | 1.5    | 35                            | -                  |
| Institutionnelle   | 5 %        | 0.75   | 190                           | -                  |

### OUTIL DE CALCUL

L'outil développé pour évaluer le potentiel de redéveloppement dans le secteur à l'étude est conçu pour être interactif. Il peut et doit être modulé en fonction des nouvelles études, des démarches de planification en cours, etc. L'outil suivra l'avancement de la réalisation de la FAP et pourra être mis à jour suivant les décisions concernant le mode de transport en commun, son intégration dans l'emprise, le positionnement des stations, etc. L'outil repose sur des paramètres de base (expériences comparables, Green building Council, études existantes, documents de planification) qui peuvent grandement influencer les résultats. L'outil est au service de la vision de développement des différents partenaires. Il peut accompagner les partenaires dans la planification de l'aménagement de l'axe Taschereau dans son ensemble et pour chaque tronçon en particulier. Ainsi, cet outil facile d'utilisation peut aisément être modifié pour produire des résultats qui reflètent réellement le potentiel de redéveloppement, et ce, en fonction des différents paramètres établis pour produire des données relatives à la superficie de redéveloppement, les superficies de plancher des fonctions urbaines, le nombre d'emplois et le nombre de nouveaux résidents.

### PARAMÈTRES DE CALCUL

|   |                           |   |                  |
|---|---------------------------|---|------------------|
| 1 | $A \times B = C$          | 3 | $G \div H = I$   |
| 2 | $D \times E \times F = G$ | 4 | $I \times J = K$ |

|          |  |          |  |
|----------|--|----------|--|
| <b>A</b> | Superficie de terrain potentielle initiale de chaque catégorie                 | <b>F</b> | Coefficient d'occupation du sol de la fonction urbaine |
| <b>B</b> | Cible de redéveloppement sur une période de 5 ans                              | <b>G</b> | Superficie de plancher par fonction urbaine            |
| <b>C</b> | Superficie de redéveloppement sur une période de 5 ans par catégorie           | <b>H</b> | Superficie de plancher par unité / emploi              |
| <b>D</b> | Somme des superficie de redéveloppement sur une période de 5 ans par catégorie | <b>I</b> | Nombre d'unités / emplois sur une période de 5 ans     |
| <b>E</b> | Proportion de terrains par fonction urbaine pour la programmation              | <b>J</b> | Nombre de résidents par unité                          |
|          |  | <b>K</b> | Nombre de nouveaux résidents sur une période de 5 ans  |

### SITES POTENTIELS DE REDÉVELOPPEMENT (2021-2041)

| CATÉGORIES                             | 2018 | 2021                  | 2026                  | 2031                   | 2036                   | 2041                   | SUPERFICIE REDÉVELOPPÉE |
|--|------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Terrain ou bâtiment vacant             | -    | 2 446 M <sup>2</sup>  | 2 935 M <sup>2</sup>  | 4 158 M <sup>2</sup>   | 3 424 M <sup>2</sup>   | 1 712 M <sup>2</sup>   | 14 675 M <sup>2</sup>   |
| Valeur du terrain > valeur du bâtiment | -    | 26 612 M <sup>2</sup> | 30 413 M <sup>2</sup> | 38 017 M <sup>2</sup>  | 45 620 M <sup>2</sup>  | 49 422 M <sup>2</sup>  | 190 083 M <sup>2</sup>  |
| Potentiel à court/moyen terme          | -    | 3 545 M <sup>2</sup>  | 3 545 M <sup>2</sup>  | 13 469 M <sup>2</sup>  | 17 014 M <sup>2</sup>  | 12 052 M <sup>2</sup>  | 49 624 M <sup>2</sup>   |
| Centre commercial                      | -    | 5 625 M <sup>2</sup>  | 5 625 M <sup>2</sup>  | 10 125 M <sup>2</sup>  | 20 251 M <sup>2</sup>  | 14 627 M <sup>2</sup>  | 56 252 M <sup>2</sup>   |
| Potentiel à long terme                 | -    | 0 M <sup>2</sup>      | 0 M <sup>2</sup>      | 0 M <sup>2</sup>       | 0 M <sup>2</sup>       | 0 M <sup>2</sup>       | 0 M <sup>2</sup>        |
| TOTAL PAR PÉRIODE                      | -    | 38 227 M <sup>2</sup> | 42 518 M <sup>2</sup> | 65 769 M <sup>2</sup>  | 86 309 M <sup>2</sup>  | 77 811 M <sup>2</sup>  | -                       |
| TOTAL CUMULÉ                           | -    | 38 227 M <sup>2</sup> | 80 745 M <sup>2</sup> | 146 514 M <sup>2</sup> | 232 823 M <sup>2</sup> | 310 634 M <sup>2</sup> | 310 634 M <sup>2</sup>  |

### SUPERFICIE DE PLANCHER REDÉVELOPPÉE PAR FONCTION URBAIN (2021-2041)

| FONCTIONS URBAINES | 2018 | 2021                  | 2026                   | 2031                   | 2036                   | 2041                   | TOTAL                  |
|--------------------|------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Résidentielle      | -    | 42 050 M <sup>2</sup> | 46 770 M <sup>2</sup>  | 72 346 M <sup>2</sup>  | 94 940 M <sup>2</sup>  | 85 592 M <sup>2</sup>  | 341 697 M <sup>2</sup> |
| Commerciale        | -    | 1 911 M <sup>2</sup>  | 2 126 M <sup>2</sup>   | 3 289 M <sup>2</sup>   | 4 315.4 M <sup>2</sup> | 3 891 M <sup>2</sup>   | 15 532 M <sup>2</sup>  |
| Bureau             | -    | 17 202 M <sup>2</sup> | 19 133 M <sup>2</sup>  | 29 596 M <sup>2</sup>  | 38 839 M <sup>2</sup>  | 35 015 M <sup>2</sup>  | 139 785 M <sup>2</sup> |
| Institutionnelle   | -    | 1 434 M <sup>2</sup>  | 3 028 M <sup>2</sup>   | 5 494 M <sup>2</sup>   | 8 731 M <sup>2</sup>   | 11 649 M <sup>2</sup>  | 30 335 M <sup>2</sup>  |
| TOTAL PAR PÉRIODE  | -    | 62 597 M <sup>2</sup> | 71 057 M <sup>2</sup>  | 110 725 M <sup>2</sup> | 146 825 M <sup>2</sup> | 136 146 M <sup>2</sup> | -                      |
| TOTAL CUMULÉ       | -    | 62 597 M <sup>2</sup> | 133 654 M <sup>2</sup> | 244 379 M <sup>2</sup> | 391 203 M <sup>2</sup> | 527 349 M <sup>2</sup> | 527 349 M <sup>2</sup> |

### UNITÉS DE LOGEMENT (2021-2041)

|                   | 2018 | 2021 | 2026  | 2031  | 2036  | 2041  | TOTAL |
|-------------------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Unité de logement | -    | 457  | 508   | 786   | 1 031 | 930   | 3 712 |
| TOTAL PAR PÉRIODE | -    | 914  | 1 016 | 1 572 | 2 062 | 1 860 | -     |
| TOTAL CUMULÉ      | -    | 914  | 1 930 | 3 502 | 5 564 | 7 424 | 7 424 |

### EMPLOIS (2021-2041)

|                         | 2018 | 2021 | 2026  | 2031  | 2036  | 2041  | TOTAL |
|-------------------------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Emploi (commercial)     | -    | 35   | 39    | 60    | 78    | 71    | 283   |
| Emploi (bureau)         | -    | 491  | 547   | 846   | 1 110 | 1 000 | 3 994 |
| Emploi (institutionnel) | -    | 8    | 16    | 29    | 46    | 61    | 160   |
| TOTAL PAR PÉRIODE       | -    | 534  | 602   | 935   | 1 234 | 1 132 | -     |
| TOTAL CUMULÉ            | -    | 534  | 1 136 | 2 071 | 3 305 | 4 437 | 4 437 |

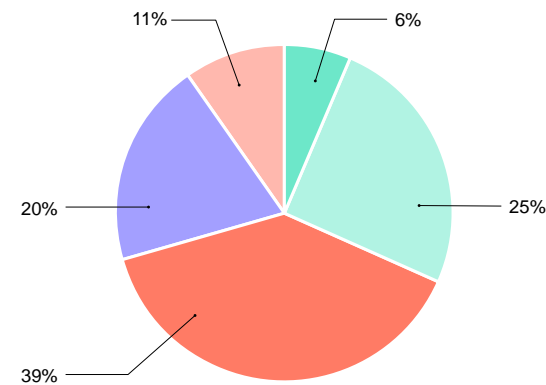


# TASCHEREAU BOULEVARD TRANSIT PLAN

## DEVELOPMENT POTENTIAL

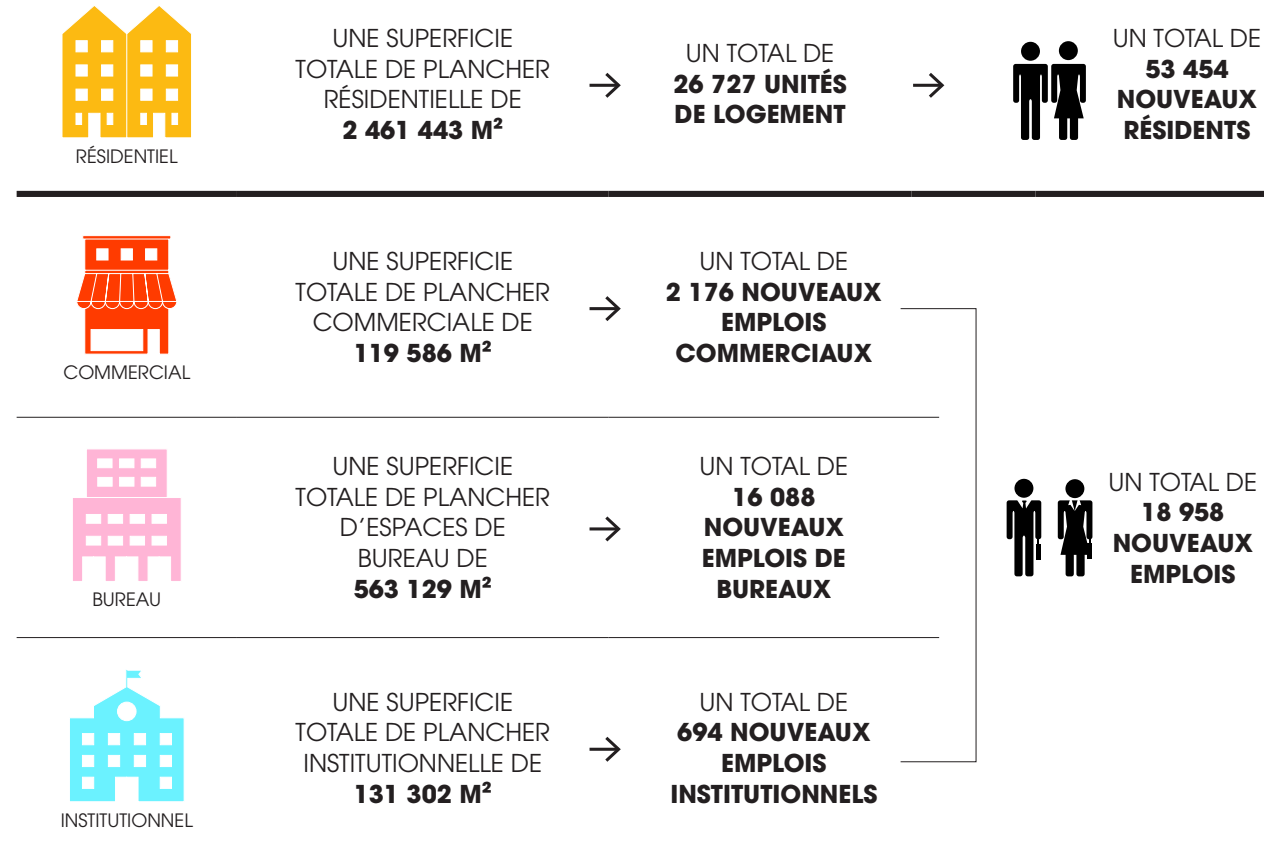
### SITES POTENTIELS DE REDÉVELOPPEMENT (2018-2041)

LE SECTEUR À L'ÉTUDE A UNE SUPERFICIE TOTALE DE REDÉVELOPPEMENT DE 4 337 862 M<sup>2</sup>, DONT **2 316 254 M<sup>2</sup>** DEVRAIENT ÊTRE REDÉVELOPPÉS EN 2041



| CATÉGORIE                              | SUPERFICIE TOTALE              | CIBLE (2041) | SUPERFICIE REDÉVELOPPÉE        |
|--|--------------------------------|--------------|--------------------------------|
| Terrain ou bâtiment vacant             | 278 696 M <sup>2</sup>         | 60 %         | 167 217 M <sup>2</sup>         |
| Valeur du terrain > valeur du bâtiment | 1 101 472 M <sup>2</sup>       | 50 %         | 550 736 M <sup>2</sup>         |
| Potentiel à court/moyen terme          | 1 681 745 M <sup>2</sup>       | 57 %         | 960 327 M <sup>2</sup>         |
| Centre commercial                      | 856 650 M <sup>2</sup>         | 50 %         | 428 325 M <sup>2</sup>         |
| Potentiel à long terme                 | 419 299 M <sup>2</sup>         | 50 %         | 209 650 M <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>4 337 862 M<sup>2</sup></b> | <b>53 %</b>  | <b>2 316 254 M<sup>2</sup></b> |

### EN 2041, LE SECTEUR À L'ÉTUDE ACCUEILLERA...



### OPTION SANS L'IMPLANTATION D'UN MODE STRUCTURANT (2018-2041)

| CATÉGORIE                              | SUPERFICIE TOTALE              | CIBLE (2041) | SUPERFICIE REDÉVELOPPÉE        |
|--|--------------------------------|--------------|--------------------------------|
| Terrain ou bâtiment vacant             | 278 696 M <sup>2</sup>         | 34 %         | 94 861 M <sup>2</sup>          |
| Valeur du terrain > valeur du bâtiment | 1 101 472 M <sup>2</sup>       | 25 %         | 27 661 M <sup>2</sup>          |
| Potentiel à court/moyen terme          | 1 681 745 M <sup>2</sup>       | 30 %         | 508 980 M <sup>2</sup>         |
| Centre commercial                      | 856 650 M <sup>2</sup>         | 12 %         | 104 354 M <sup>2</sup>         |
| Potentiel à long terme                 | 419 299 M <sup>2</sup>         | 24 %         | 99 048 M <sup>2</sup>          |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>4 337 862 M<sup>2</sup></b> | <b>25 %</b>  | <b>1 083 853 M<sup>2</sup></b> |

| FONCTIONS URBAINES | SUPERFICIE TOTALE              | UNITÉ / RÉSIDENTS      | EMPLOIS       |
|--------------------|--------------------------------|------------------------|---------------|
| Résidentielle      | 982 469 M <sup>2</sup>         | 10 654 / 21 308        | -             |
| Commerciale        | 61 350 M <sup>2</sup>          | -                      | 1 115         |
| Bureau             | 324 054 M <sup>2</sup>         | -                      | 9 259         |
| Institutionnelle   | 73 023 M <sup>2</sup>          | -                      | 381           |
| <b>TOTAL</b>       | <b>1 440 896 M<sup>2</sup></b> | <b>10 654 / 21 308</b> | <b>10 755</b> |

LA **SUPERFICIE TOTALE DE REDÉVELOPPEMENT** EST **53% INFÉRIEURE** DU SCÉNARIO AVEC L'IMPLANTATION D'UN MODE STRUCTURANT.

LE **NOMBRE TOTAL DE NOUVEAUX RÉSIDENTS** EST **60% INFÉRIEURE** DU SCÉNARIO AVEC L'IMPLANTATION D'UN MODE STRUCTURANT.

LE **NOMBRE TOTAL DE NOUVEAUX EMPLOIS** EST **43% INFÉRIEURE** DU SCÉNARIO AVEC L'IMPLANTATION D'UN MODE STRUCTURANT.



# TRONÇON 6

## LE TERMINUS PANAMA

Le tronçon du boulevard, compris entre l'autoroute 10 et la rue Authier et identifié comme étant celui du Tronçon 6, se caractérise par la présence de plusieurs infrastructures métropolitaines majeures. Notons la présence de l'autoroute 10, une barrière physique importante limitant le développement, mais également considérée comme un potentiel quant au flux de circulation qui y transite et la visibilité accrue qu'elle permet. La présence du stationnement incitatif Panama et du Mail Champlain, deux lieux d'intérêt et de transit important offrent à ce tronçon un potentiel immense de développement et de densification et ce, surtout en considérant l'omniprésence des espaces de stationnement et la venue future de la Station Panama du projet de Réseau express métropolitain à leurs abords. L'ensemble de ces facteurs jumelé à qualification de cet espace comme étant une aire TOD, permettent de comprendre l'importance et le potentiel offert par ce tronçon, perçu comme secteur d'influence métropolitaine.

### CADRE BÂTI

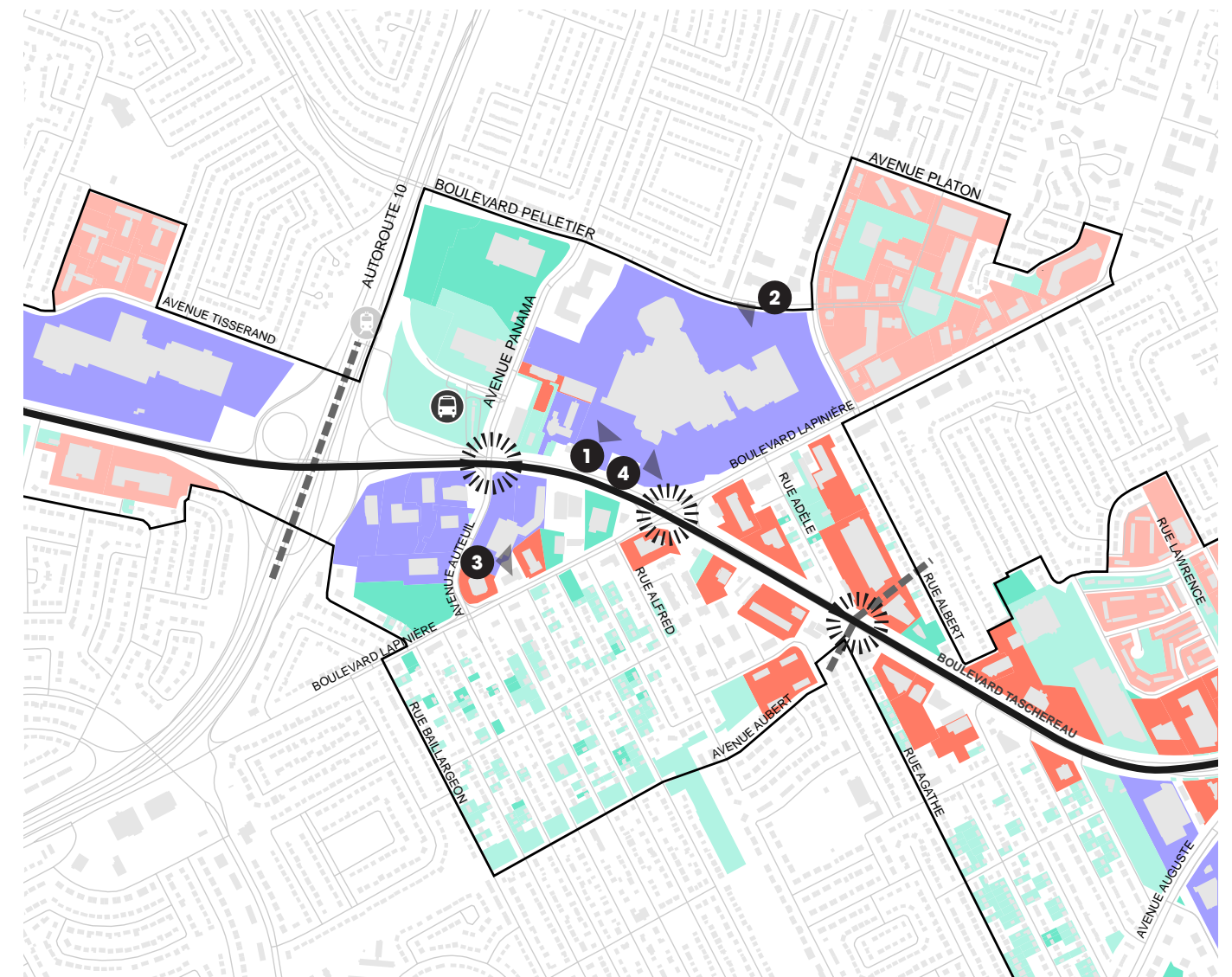
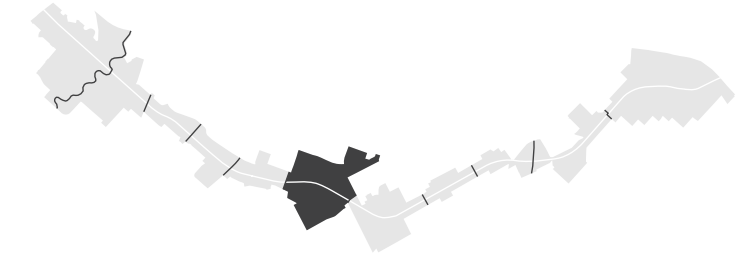
- › Le tronçon est occupé par des bâtiments commerciaux de très grandes superficies et dont le rayonnement se veut suprarégional. Il s'agit d'un pôle commercial structurant à très grande portée.
- › Le cadre bâti varie généralement entre un à deux étages hors-sol à l'exception d'un immeuble à bureaux localisé du côté ouest du boulevard Taschereau / Lapinière d'environ cinq étages.
- › Le tronçon se caractérise par un mélange de bannières commerciales, aux revêtements extérieurs et aux modes d'affichage variés, empêchant le rythme des façades.
- › Les retraits des bâtiments donnant sur le boulevard Taschereau sont également variés, créant une certaine incohérence dans la trame commerciale.

### TRAME URBAINE ET MOBILITÉ

- › Le croisement de deux axes de transport structurants (autoroute 10 et le boulevard Taschereau) crée une discontinuité dans le tissu urbain.
- › La présence d'espaces de stationnement de très grande échelle crée d'importants vides et n'invite pas aux déplacements à vélo ou à pied.
- › Les déplacements en vélo et à pied sur les grands axes de transport et aux abords du terminus Panama sont peu agréables et sécuritaires en raison de l'entrée et sortie directe des automobiles et des autobus (dans le cas du terminus).

### CADRE DE PLANIFICATION (SAD)

- › Densité : 50 logements par hectare brut (log./ha) puisque le boulevard Taschereau constitue un axe de transport structurant identifié dans les outils de planification
- › Affectations du sol : Multifonctionnelle, commerce à vocation suprarégionale et dominance résidentielle



PLAN 19 : POTENTIEL DE REDÉVELOPPEMENT - TRONÇON 6

1 : 15 000

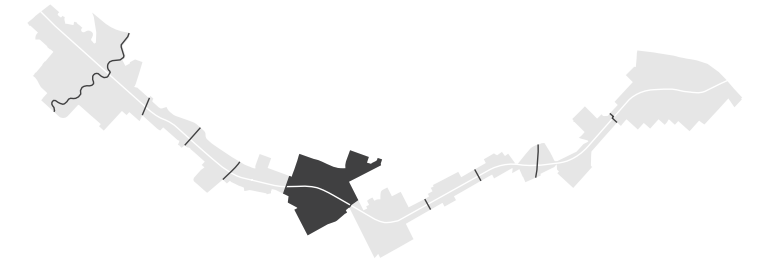


- |                               |                      |  |                                 |
|-------------------------------|----------------------|--|---------------------------------|
| — LIMITE DU SECTEUR À L'ÉTUDE | ☀ NOEUD DE TRANSPORT | ■ TERRAIN OU BÂTIMENT VACANT             | ■ POTENTIEL À COURT/MOYEN TERME |
| — LIMITE DE TRONÇON           | 🚏 TERMINUS D'AUTOBUS | ■ VALEUR DU TERRAIN > VALEUR DU BÂTIMENT | ■ CENTRE COMMERCIAL             |
| — BOULEVARD TASCHEREAU        | 🚊 FUTURE STATION REM |  | ■ POTENTIEL À LONG TERME        |



# TRONÇON 6

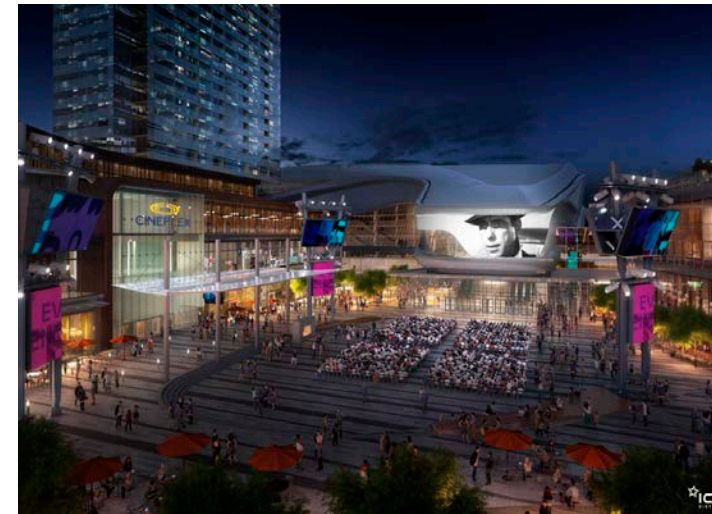
## LE TERMINUS PANAMA



### ÉTAT ACTUEL



### PROJETS DE REDÉVELOPPEMENT



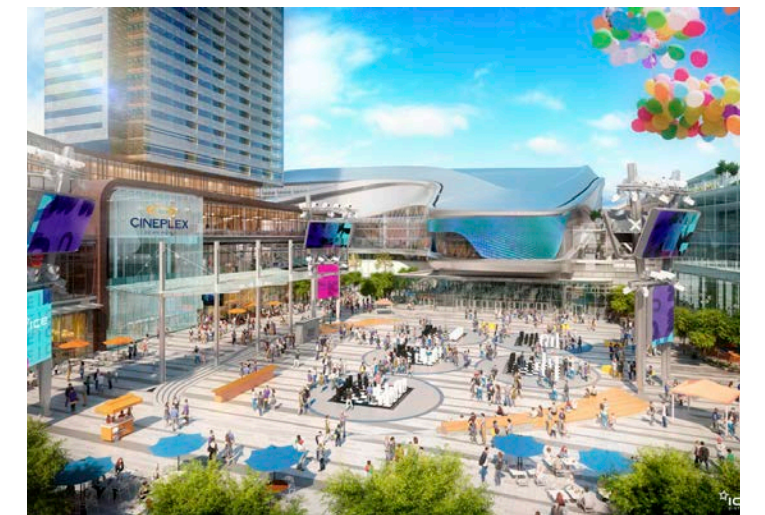
UN MILIEU DÉBORDANT D'ACTIVITÉS  
Source : Stantec. 2015. *Ice District*, Edmonton, Canada



UN PROJET DE HAUTE DENSITÉ  
Source : Stantec. 2015. *Ice District*, Edmonton, Canada



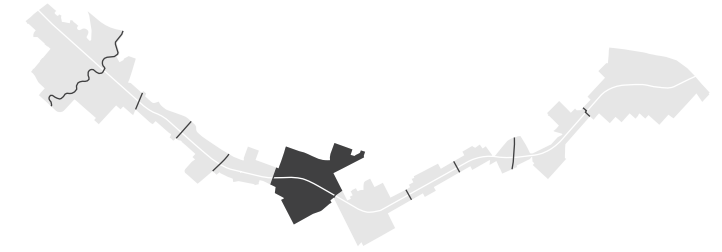
DES ESPACES COMMERCIAUX PLUS ACCESSIBLES  
Source : Stantec. 2015. *Ice District*, Edmonton, Canada



DES ESPACES PUBLICS OUVERTS À TOUS  
Source : Stantec. 2015. *Ice District*, Edmonton, Canada



# TRONÇON 6 LE TERMINUS PANAMA



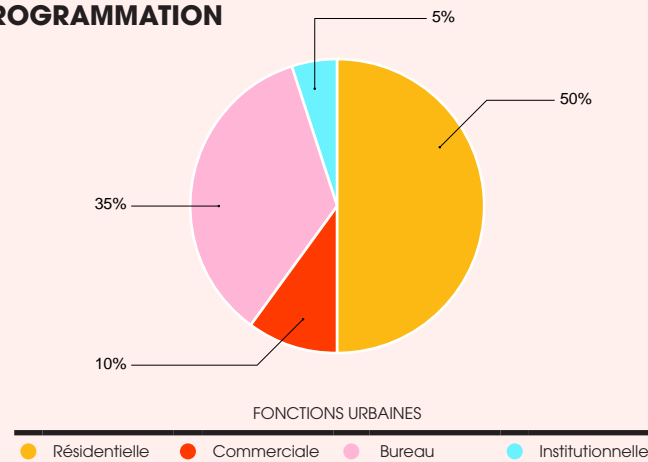
## VISION DE REDÉVELOPPEMENT

Le redéveloppement de ce pôle d'envergure se caractérisera par le comblement des grands espaces de stationnement en y implantant des bâtiments de forte densité et d'usages mixtes, notamment aux abords de la future gare du REM et du Mail Champlain. Ce pôle se démarquera par la présence de nombreux lieux de divertissement ainsi que des équipements qui permettront la rétention des personnes, mais surtout, contribueront à l'animation du secteur. La convergence des autobus en ce point engendrera un flux majeur de personnes en transit, l'un des plus importants de tout le réseau. La présence de commerces d'ancrage, et de lieux de divertissement contribuera à la vitalité du secteur. Le redéveloppement de ce pôle devra se faire selon un phasage logique ainsi que sur une échelle de temps réaliste. Pour sa part, le boulevard Lapinière sera plutôt aménagé pour devenir un boulevard à l'échelle humaine.

## HYPOTHÈSE DE REDÉVELOPPEMENT

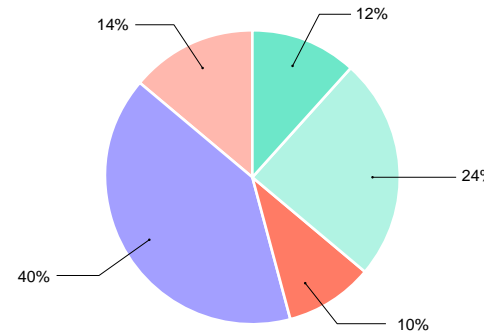
- › COURT TERME : Les abords du terminus Panama, les bâtiments à vocation commerciale et de bureaux entre les boulevards Taschereau et Lapinière ainsi que le stationnement incitatif actuel près du terminus.
- › MOYEN TERME : Le pôle du Mail Champlain, les propriétés commerciales adjacentes ainsi que les abords du boulevard Taschereau.
- › LONG TERME : Les quartiers monofonctionnels aux abords des grands ensembles commerciaux.

## PROGRAMMATION



## SITES POTENTIELS DE REDÉVELOPPEMENT (2018-2041)

LE TRONÇON 6 A UNE SUPERFICIE TOTALE DE REDÉVELOPPEMENT DE 754 515 M<sup>2</sup>, DONT **401 113 M<sup>2</sup>** DEVRAIENT ÊTRE REDÉVELOPPÉS EN 2041



| CATÉGORIE                              | SUPERFICIE TOTALE            | CIBLE (2041) | SUPERFICIE REDÉVELOPPÉE      |
|--|------------------------------|--------------|------------------------------|
| Terrain ou bâtiment vacant             | 88 064 M <sup>2</sup>        | 60 %         | 52 838 M <sup>2</sup>        |
| Valeur du terrain > valeur du bâtiment | 182 999 M <sup>2</sup>       | 50 %         | 91 500 M <sup>2</sup>        |
| Potentiel à court/moyen terme          | 75 246 M <sup>2</sup>        | 70 %         | 52 672 M <sup>2</sup>        |
| Centre commercial                      | 304 912 M <sup>2</sup>       | 50 %         | 152 456 M <sup>2</sup>       |
| Potentiel à long terme                 | 103 294 M <sup>2</sup>       | 50 %         | 51 647 M <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>754 515 M<sup>2</sup></b> |              | <b>401 113 M<sup>2</sup></b> |

## EN 2041, LE TRONÇON 6 ACCUEILLERA...



UNE SUPERFICIE TOTALE DE PLANCHER RÉSIDENTIELLE DE **401 113 M<sup>2</sup>**

→ UN TOTAL DE **4 356 UNITÉS DE LOGEMENT**



→ UN TOTAL DE **8 712 NOUVEAUX RÉSIDENTS**



UNE SUPERFICIE TOTALE DE PLANCHER COMMERCIALE DE **40 111 M<sup>2</sup>**

→ UN TOTAL DE **730 NOUVEAUX EMPLOIS COMMERCIAUX**



UNE SUPERFICIE TOTALE DE PLANCHER D'ESPACES DE BUREAU DE **210 584 M<sup>2</sup>**

→ UN TOTAL DE **6 018 NOUVEAUX EMPLOIS DE BUREAUX**



UNE SUPERFICIE TOTALE DE PLANCHER INSTITUTIONNELLE DE **38 236 M<sup>2</sup>**

→ UN TOTAL DE **201 NOUVEAUX EMPLOIS INSTITUTIONNELS**



→ UN TOTAL DE **6 949 NOUVEAUX EMPLOIS**



# THANK YOU.

## CRAIG D. SKLENAR, AICP

TEAM LEAD URBAN DESIGN, MONTREAL | OTTAWA



RAILVOLUTION 2019 - TOD FINANCING: VALUE CAPTURE AND P3

\*JOINT COLLABORATION WITH STANTEC AND HOK

© ICE DISTRICT JV INC.