

**La densification
intelligente au service de
la revitalisation du
boulevard Taschereau**





Entreprise familiale de gestion immobilière

Opère depuis 1965

Région du Grand Montréal, Est du Canada et États-Unis

+ de 1000 unités résidentielles

+ de 800 unités pour personnes âgées

Propriétés commerciales, industrielles et de vente au détail

fahey

Firme d'urbanisme, de design urbain et d'architecture du paysage

Opère depuis bientôt 25 ans

Élaboration de projets urbains

Identification des enjeux et solutions de développement

Stratégie d'approbation et de modifications réglementaires

Contexte du mémoire

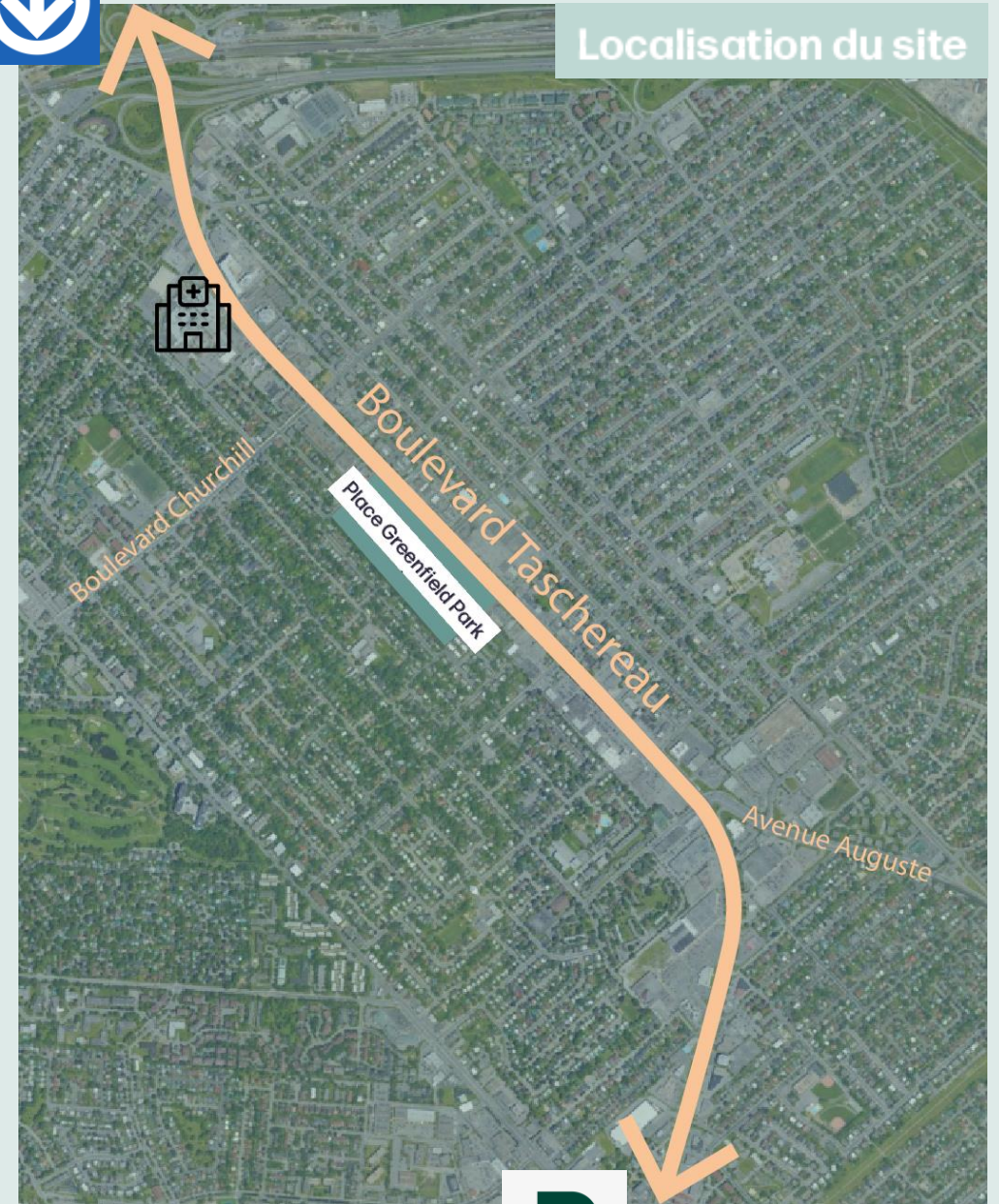
Dans le contexte de la crise du logement, de la crise climatique et d'enjeux de financement privé et public...



Favoriser à l'aide de la nouvelle réglementation l'émergence d'un modèle urbain durable et innovant via la densification intelligente



Localisation du site



Une nouvelle approche de densification dans l'avant-projet du nouveau PMADR

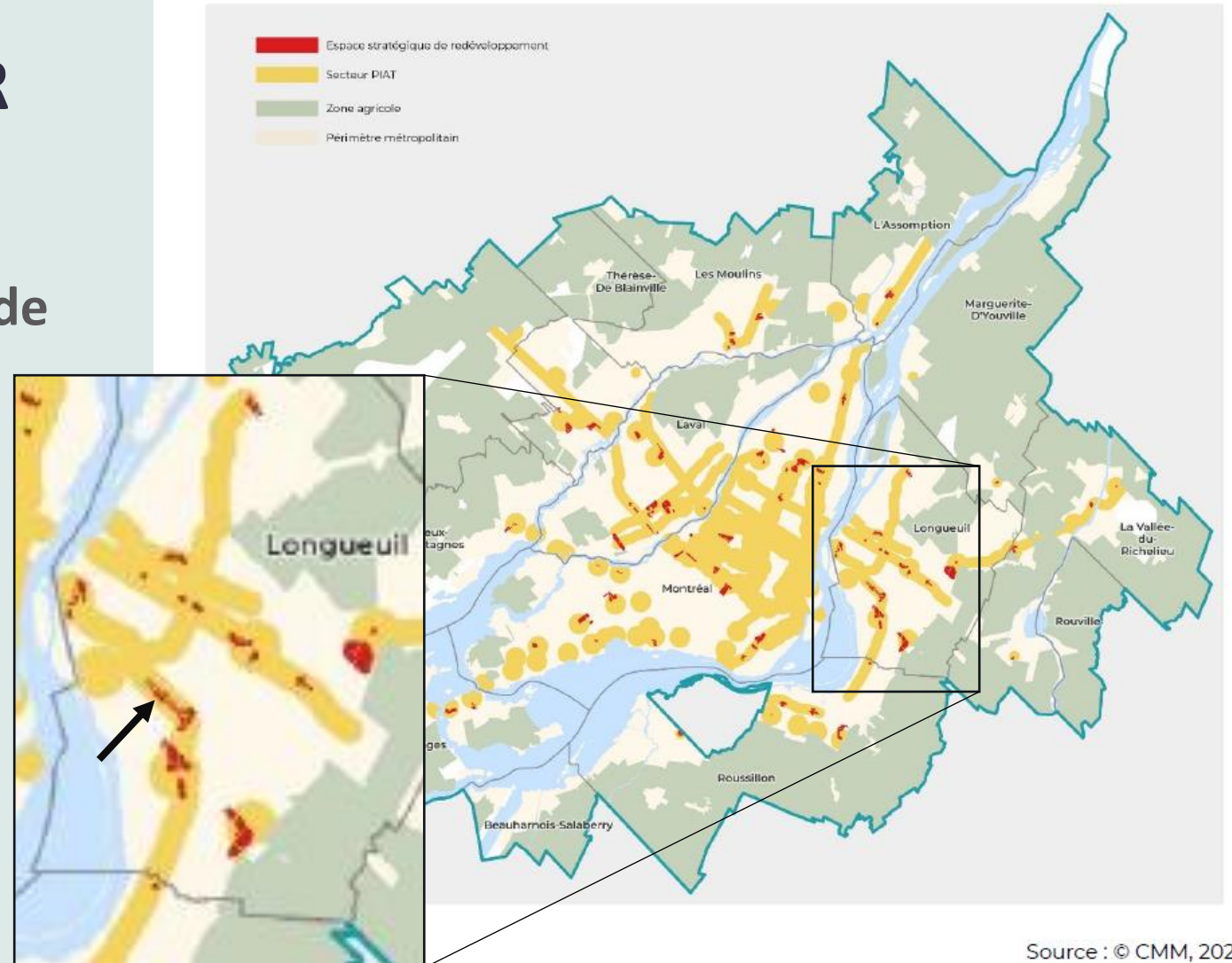
La Place Greenfield Park se situe à l'intérieur d'un espace stratégique de redéveloppement

- Min.: 300 log/hectare brut

Représente :

De 2 000 à 3 000 logements pour le site

Carte 11 – Secteurs planification intégrée aménagement-transport (PIAT) et espaces stratégiques de redéveloppement du Grand Montréal



L'opportunité de revitalisation du boulevard Taschereau

Un mode de transport collectif structurant à venir



*Ancien rendu du projet LÉVO



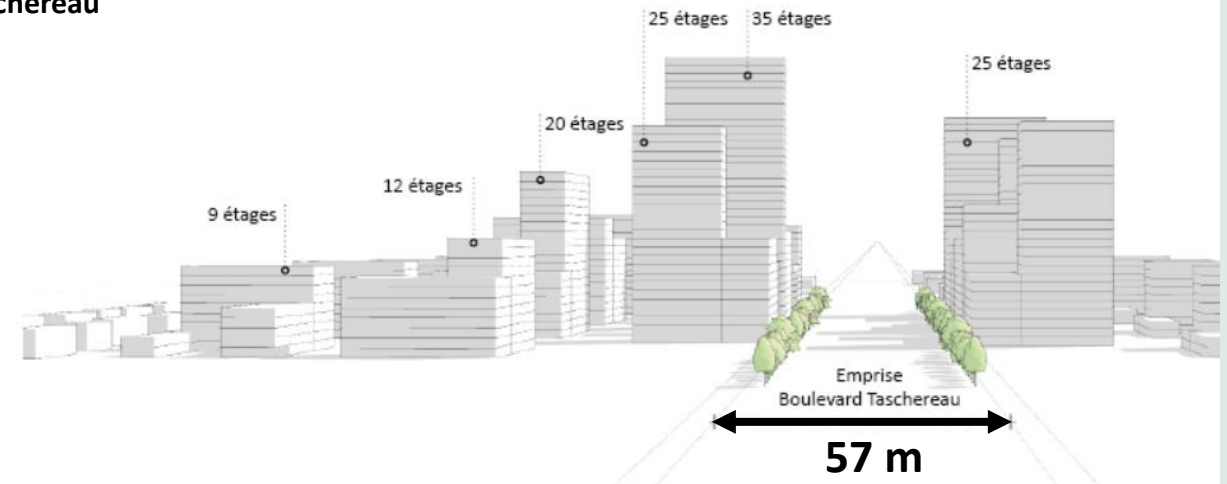
Une forme urbaine propice à la revitalisation : l'exemple de la Place Greenfield Park

Un espace de grande dimension et une centralité de quartier

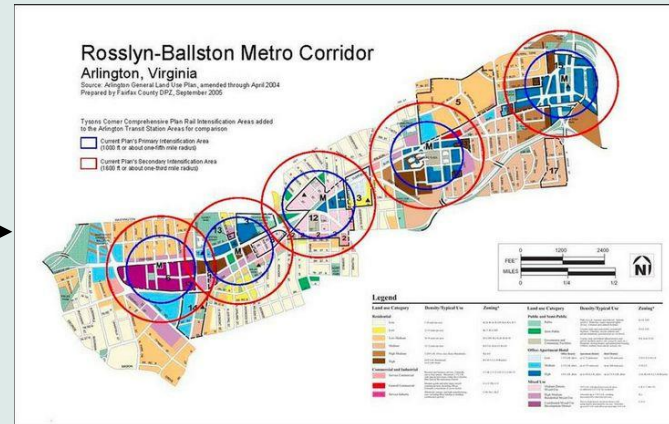
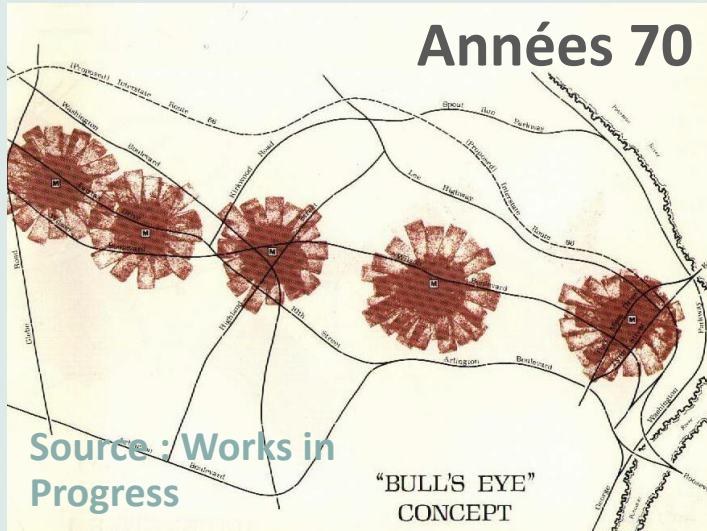


Un encadrement du boulevard à favoriser par une gradation de la densité depuis les milieux de vie existants

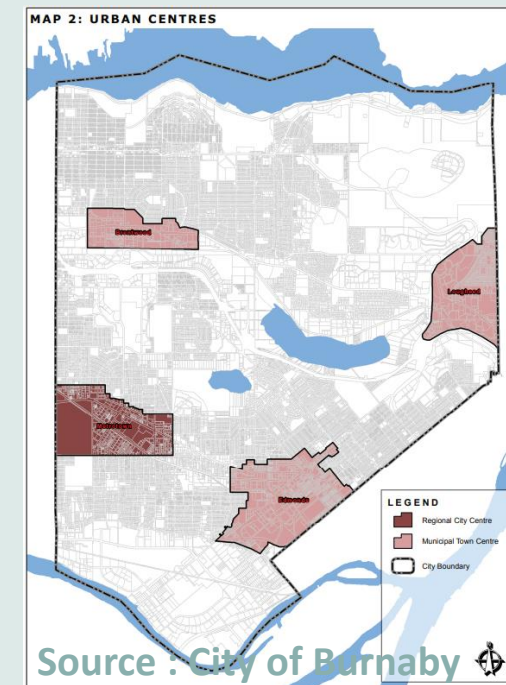
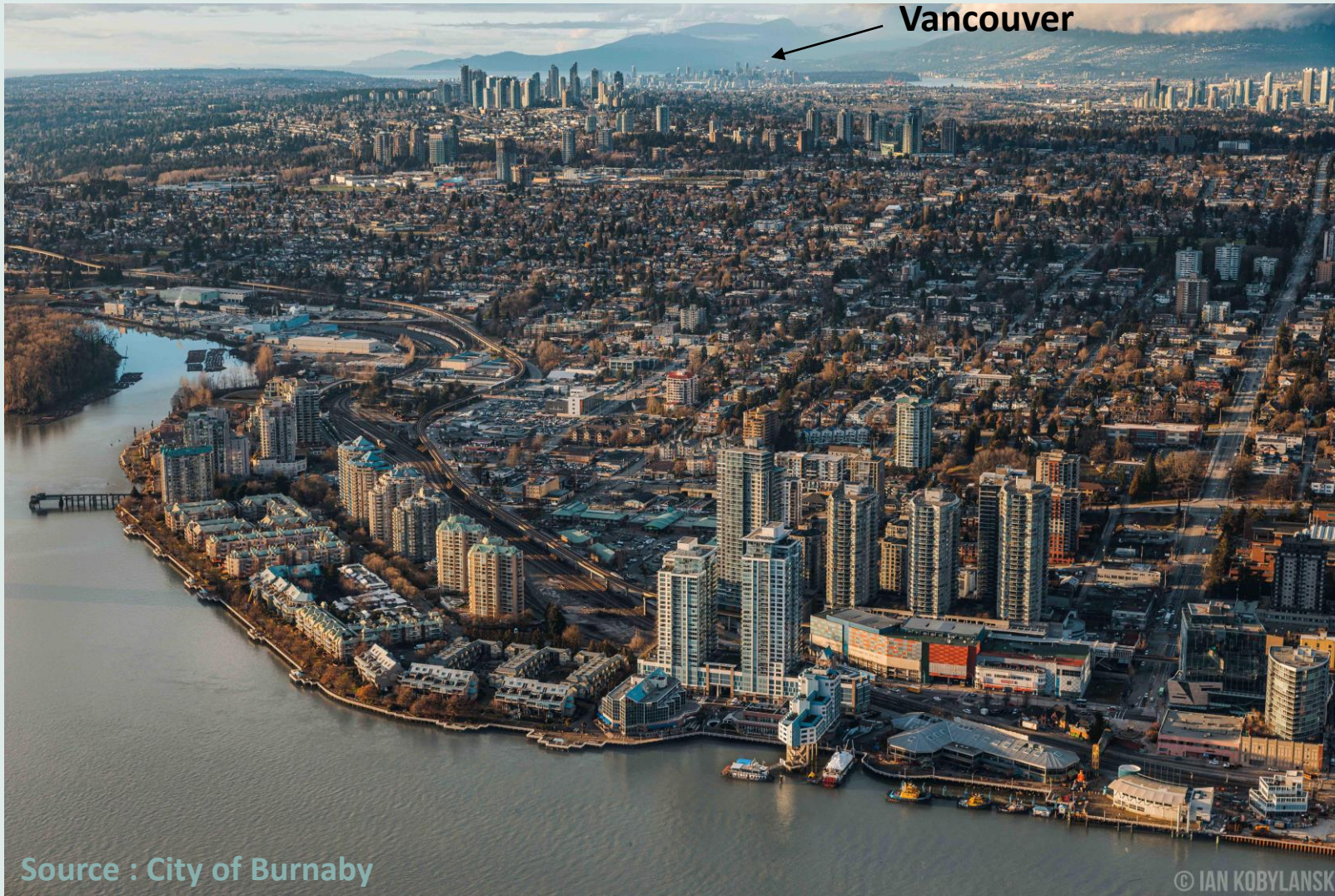
Exemple de modulation bâtie qui pourrait être apportée à certains endroits du boulevard Taschereau



L'exemple d'Arlington, banlieue de Washington, DC



L'exemple De Burnaby, banlieue de Vancouver, CB



The Amazing Brentwood, Burnaby

L'utilisation des espaces commerciaux de grande surface au service de la densification intelligente

De centre commercial et espaces de stationnement...



Source : Lutherdriggers, Reddit

... à milieu de vie complet



Source : Skyrise Vancouver

L'exemple de Burnaby

Le zonage incitatif

Éléments inclus en échange de densité au règlement de zonage incitatif de Burnaby :

- Un espace/place publique majeure;
- Des équipements publics, y compris une bibliothèque, un centre communautaire ou de loisirs, un centre artistique, une maison des jeunes;
- Un espace pour les groupes communautaires ou à but non lucratif qui sert la communauté;
- L'art public;
- Des améliorations extraordinaires du domaine public, y compris un traitement paysager et un mobilier urbain spécial;
- Des améliorations des parcs ou d'autres équipements publics, etc.



Les paramètres souhaités

La Place Greenfield Park

	Paramètres existants	Paramètres souhaités
Usages	<ul style="list-style-type: none">• Commerce régional (certains usages spécifiques exclus)• Commerce de grande surface• Service relié à l'automobile, cat. A• Service relié à l'automobile, cat. B• Parc, terrain de jeux et espace naturel	<ul style="list-style-type: none">• Habitation multifamiliale, 9 logements et plus• Commerce de voisinage• Commerce de quartier• Commerce de grande surface (autorisé)• Service professionnel et spécialisé• Parc, terrain de jeux et espace naturel (autorisé)
Hauteur	<ul style="list-style-type: none">• Min.: 1 étage• Max.: 5 (2 pour commerce de grande surface)	<ul style="list-style-type: none">• Min.: 3 étages• Max.: 35 étages• Intégrer disposition pour bâtiments existants
C.O.S.	<ul style="list-style-type: none">• N.d.	<ul style="list-style-type: none">• Max.: 5.0
Climat sonore	<ul style="list-style-type: none">• Plusieurs normes pour le résidentiel le long du boulevard Taschereau.	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser la mise en place d'un encadrement flexible au niveau de la gestion du climat sonore dans la nouvelle réglementation.

La densification intelligente au service de la revitalisation

- Une **mixité des fonctions** flexible;
- Des mécanismes de gradation et de **modulation de la densité**, plutôt que de la limiter;
- Des **hauteurs cohérentes** avec le potentiel des lieux;
- Une **règlementation simple et claire**;
- Des **processus d'approbation s'appuyant sur le normatif** plutôt que de généraliser l'utilisation du discrétionnaire.

L'opportunité du zonage incitatif

- **Mettre en place un règlement de zonage incitatif applicable entre autres aux ESR.**
- **Favoriser un outil flexible** pour répondre aux besoins jugés prioritaires par la Ville qui contribuera ultimement à la bonification des milieux de vie.



Merci !