

Mémoire

pour demande de modification du projet de règlement CDU-1 de la ville de Laval

**Mémoire déposé dans le cadre de la consultation publique associée à
l'adoption du projet de règlement CDU-1**

Préparé par Stantec
pour
Fiducie Alpha, 94097011 Quebec inc et Otilia Secosan

28 juin 2021

Table des matières

Résumé du mémoire	2
Présentation des auteurs.....	3
Argumentaire	4
Liste des recommandations.....	13

Résumé du mémoire

(200 mots maximum)

Stantec a été chargé de produire pour le compte des différentes entreprises propriétaires des terrains visés par le présent document un mémoire faisant office de commentaire au projet de règlement d'urbanisme CDU-1 soumis à consultation publique à la suite de son adoption par le conseil municipal de la Ville de Laval le 22 avril 2021. Ce mémoire (le présent document), transmis à la Ville le 28 juin 2021, identifie les éléments du projet de règlement qui s'opposeraient à la poursuite de plusieurs projets de développement sur les différentes propriétés listées en page 4. Ce mémoire inclut également une liste de suggestions de modifications du projet de règlement qui permettraient la mise en œuvre des projets envisagés pour ces différents sites tout en respectant la vision de la Ville de Laval pour son territoire.

Présentation des auteurs



Fondée au Canada en 1954, Stantec est une firme d'ingénierie mondiale qui compte 22 000 employés répartis dans plus de 350 bureaux sur six continents. Stantec est aujourd'hui la troisième firme d'ingénierie en Amérique du Nord.

Au Québec, Stantec compte plus de 1 500 employés répartis dans 16 bureaux qui œuvrent dans les domaines suivants : bâtiments, transports, urbanisme, développement urbain, architecture de paysage, infrastructures, environnement, énergie, sciences de la terre, ressources, télécommunications et gestion de projet.

Le travail de Stantec est axé sur trois priorités essentielles : l'intérêt collectif, la créativité et les besoins des clients. Concilier ces impératifs permet de livrer des projets porteurs de qualité de vie, maintenant et pour l'avenir, ici et partout.

CHARGÉ DE PROJET

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "SPötvin".

Steve Pötvin, urbaniste – responsable de discipline

ÉQUIPE EN URBANISME

A handwritten signature in blue ink, reading "Michaël Tremblay".

Michaël Tremblay, urbaniste, chef d'équipe urbanisme, design urbain et architecture de paysage

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "MDos".

Marië Dos, chargée de projets en urbanisme

A handwritten signature in blue ink, reading "Frédérique Hogg".

Frédérique Hogg, urbaniste-stagiaire O.U.Q

A handwritten signature in blue ink, reading "Pier-Ann Drouin".

Pier-Ann Drouin, aménagiste

Argumentaire

Le projet de règlement CDU-1 en l'état serait préjudiciable aux projets que les différentes firmes propriétaires des terrains visés souhaitent y développer. Les sections suivantes détaillent les motifs justifiant les demandes de modification du projet de règlement listées dans la dernière section du mémoire.

Les différents lots objets du présent mémoire sont listés ci-après. Un numéro de site leur est associé pour faciliter la compréhension du mémoire :

- Site 1 : 84^{ème} avenue – Lot 1 441 542
- Site 2 : 1905, 1915, 1925 et 1935 boulevard Saint-Elzéar – Lots 1 731 700, 1 731 701 et 1 731 704
- Site 3 : 261, 83^{ème} avenue – Lot 1 636 374
- Site 4 : Lot 5 705 029
- Sites 5 à 12 : Lots 3 424 425, 3 424 426, 3 432 984, 1 731 750, 1 731 754, 1 731 755, 1 731 756 et 1 731 757
- Site 13 : Lots 1 168 680 et 1 168 682
- Site 14 : 3095 autoroute Laval (Carrefour Multisports) – Lot 3 350 351
- Site 15 : 355 boulevard Curé-Labelle – Lot 1 637 813

Sites 1 et 3 - Projet de développement à usage industriel et commercial



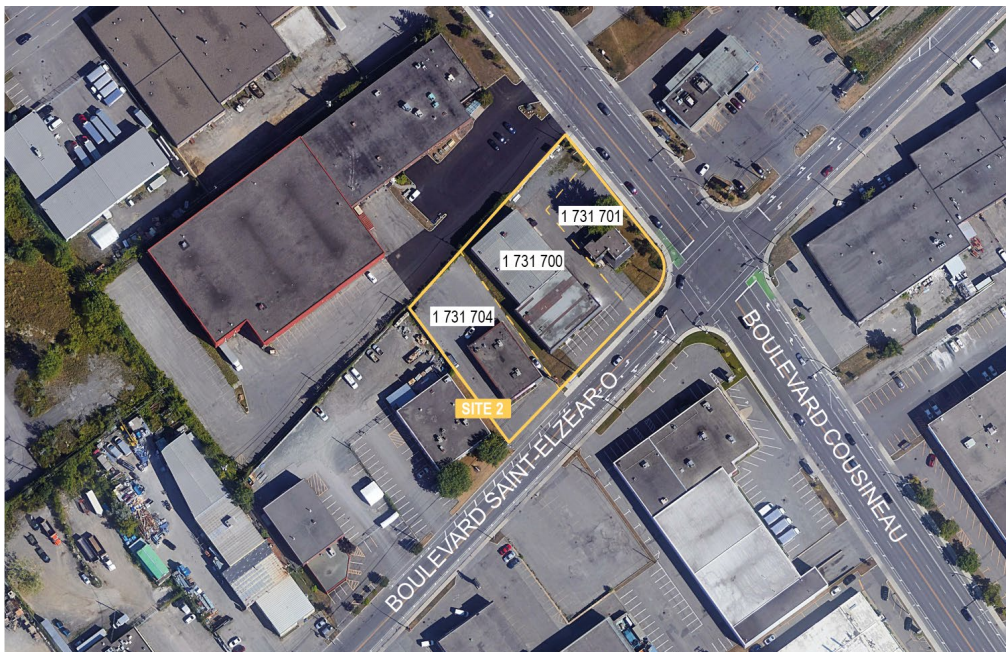
Les sites 1 et 3 sont localisés au sein de secteurs mixtes, en bordure du boulevard René-Lévesque Ouest. Les activités pratiquées dans ce secteur sont principalement résidentielles et commerciales (commerces et services de proximité). La hauteur de la majorité des bâtiments du secteur varie entre 1 et 3 étages.

Le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) en vigueur établit une hauteur maximale de 6 étages dans les secteurs dans lesquels sont implantés les sites 1 et 3. Le site 3 est également adjacent à une zone où la hauteur maximale prescrite par le SADR est de 8 étages.

Alors que le règlement de zonage L-2000 ne prévoit aucune disposition relative à la hauteur maximale pour ces deux sites, le projet de règlement CDU-1 impose une hauteur maximale de 3 étages dans les secteurs dans lesquels sont implantés ces lots (respectivement T4.4 et T4.5).

Malgré l'ambition affichée du projet de règlement d'être basé sur la forme urbaine afin de favoriser la création de milieux de vie complets, il apparaît que les dispositions relatives à la forme et à la hauteur des bâtiments ne sont pas en cohérence avec les objectifs fixés par le SADR. Ces hauteurs maximales réduites limiteront les possibilités de développement du secteur en cohérence avec l'objectif de la Ville d'en faire une zone urbaine active et mixte.

Site 2 - Projet de redéveloppement à usage industriel et commercial



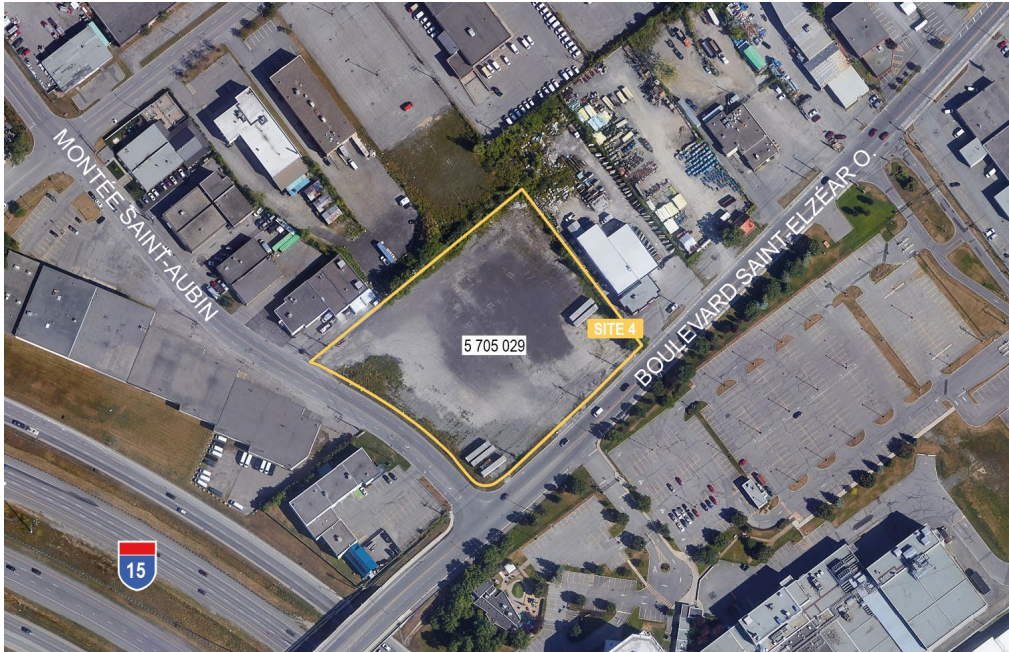
Le site 2, sis au 1905, 1915 et 1925 Boulevard Saint-Elzéar Ouest à Laval, est bordé par des artères accueillant un trafic important en plus d'être localisé à proximité des autoroutes 15 et 440. Le secteur dans lequel il s'inscrit accueille des complexes commerciaux et des usages industriels. Les bâtiments voisins présentent un gabarit imposant, caractéristique de ce type de milieu.

Le secteur dans lequel est implanté le site 2 est également identifié par le SADR comme une zone au sein de laquelle la hauteur maximale des bâtiments peut atteindre 6 étages. Alors que le règlement de zonage L-2000 ne prévoit aucune disposition supplémentaire relative à la hauteur maximale sur ce site, le projet de règlement CDU-1 y impose une hauteur maximale de 3 étages.

Malgré l'ambition affichée du projet de règlement d'être basé sur la forme urbaine afin de favoriser la création de milieux de vie complets, il apparaît que les dispositions relatives à la forme et à la hauteur des bâtiments dans la zone ZI.1 ne sont pas en cohérence avec les objectifs fixés par le SADR. Ces hauteurs maximales

réduites limiteront les possibilités de développement du secteur en cohérence avec l'objectif de la Ville d'en faire une zone urbaine active et mixte.

Site 4 – Projet de développement à usage industriel et commercial



Le site 4 se situe à l'intersection du Boulevard Saint-Elzéar Ouest et de la Montée Saint-Aubin, juste à la sortie nord de l'échangeur des autoroutes 15 et 440. Le site est également à proximité du Boulevard le Corbusier, un corridor de transport collectif où un bus à haut-niveau de service (BHNS) est en cours de planification entre le boulevard Notre Dame et le boulevard Dagenais. Son accessibilité, son inclusion au Parc Industriel Centre et sa proximité du centre-ville confèrent au site 4 un potentiel de développement important.

Le SADR autorise une hauteur maximale de 8 étages dans la zone au sein de laquelle est implanté le site 4 et aucune disposition complémentaire relative à la hauteur des bâtiments sur ce site n'est incluse dans le règlement L-2000.

Bien que la variété des usages autorisés par la Ville dans la zone ZI.1-4092 telle qu'identifiée par le projet de règlement CDU-1 aille dans le sens du projet de son propriétaire pour ce site, les restrictions associés aux usages commerciaux (Commerce et services reliés à l'automobile uniquement) sur ce site limiteraient ses possibilités de développement. Les usages de type Commerce 1, 2, 3 et 4 étaient autorisés sans restriction sur ce terrain dans le règlement L-2000, ce qui offrait davantage de possibilités de concevoir un projet à même de faire du site 4 un lieu adapté aux besoins des habitants de Laval.

Les restrictions envisagées en matière de hauteur des bâtiments (3 étages maximum) et de proportion de surface végétales (10% minimum dont une partie seulement peut être proposée sous forme de toiture végétalisée) rendraient par ailleurs difficile l'optimisation de l'aménagement de ce lot.

En effet, il semblerait plus simple de proposer un projet cherchant à optimiser l'utilisation du sol, à proposer une diversité de typologies d'espaces commerciaux et industriels pouvant fonctionner en synergie et à générer une dynamique économique intéressante si le bâtiment proposé pouvait atteindre une hauteur plus élevée comme le préconise le SADR. Cette hauteur, restant raisonnable pour une zone urbaine telle qu'identifiée par le projet de règlement, permettrait de tirer réellement profit de l'excellente desserte routière du site. Par ailleurs, une réduction de la proportion de surface végétalisée demandée pour ce site favoriserait un agencement des surfaces extérieures du site moins contraint et plus adapté aux normes de stationnement incluses au projet de règlement pour le type d'usages envisagés sur le site.

Il serait également souhaitable de ne pas restreindre la proportion de surface végétale pouvant être proposée sous forme de toitures végétalisées. En effet, cette proposition constitue parfois une option à privilégier pour certains sites particulièrement contraints. La végétalisation des toitures peut parfois permettre la création d'aménagements qualitatifs répondant mieux aux besoins des usagers que des espaces verts au rez-de-chaussée. Sur certains sites aux usages commerciaux et industriels, il peut également être préférable de proposer une toiture végétalisée aux intérêts écologiques avérés en lieu et place de portions de surfaces végétales incluses aux surfaces de stationnement difficiles à maintenir et à l'utilité moindre d'un point de vue environnemental. Ainsi, nous suggérons à la Ville de ne pas restreindre la proportion de surface végétale pouvant être proposée sous forme de toiture végétalisée afin d'offrir une flexibilité plus grande qui devrait bénéficier à la qualité des propositions d'aménagements de surfaces végétales.

Sites 5 à 12 – Projets de développement et/ou de redéveloppement à usage industriel et commercial



Les différents lots situés sur les sites 5 à 12 bénéficient d'une localisation privilégiée dans une zone de centralité urbaine au potentiel de développement important, en lien avec son accessibilité et sa proximité du centre-ville de Laval. Ce potentiel est

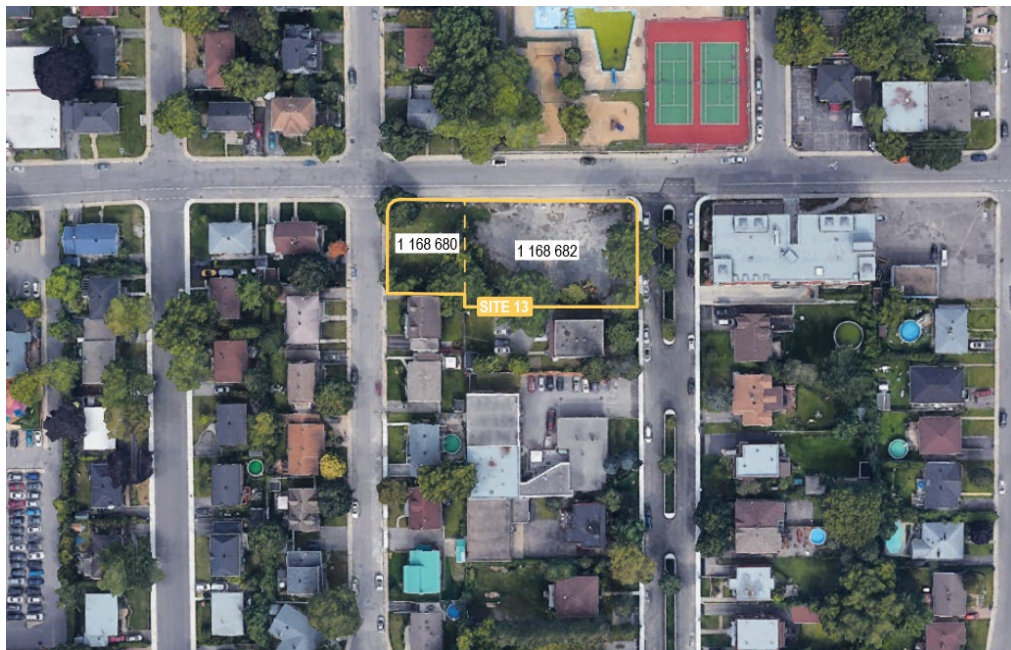
reflété par la classification des secteurs dans lesquels sont implantés les sites 5 à 12 dans le projet de règlement (zone T6.1).

Bien que la variété des usages autorisés par la Ville dans la zone T6.1-2046 s'aligne avec les ambitions de son propriétaire pour ces sites et l'objectif de la Ville de faire de ces secteurs des lieux dynamiques et attrayants, les restrictions envisagées en matière de hauteur des bâtiments (6 étages maximum) complexifient l'aménagement optimisé de ces différents lots. Le projet de règlement impose également une proportion minimale de 30% de surface végétale (dont une partie seulement peut être proposée sous forme de toiture végétalisée) sur les sites 5 à 12. Ces dispositions constituent des contraintes significatives pour le développement de ces sites.

En effet, il semblerait plus simple de concevoir des projets adaptés aux ambitions de la Ville de Laval pour les zones de centralité urbaine si les bâtiments proposés pouvaient atteindre une hauteur plus élevée, alliant densité et mixité d'usages. Une hauteur maximale plus importante permettrait de tirer réellement profit de l'excellente desserte routière des sites 5 à 12, d'optimiser le potentiel de développement des sites et d'y proposer des bâtiments dont la morphologie correspondrait à une centralité urbaine.

De la même façon, ne pas restreindre la proportion de surface végétale pouvant être proposée sous forme de toitures végétalisées laisserait plus de flexibilité dans l'aménagement des sites et prendrait en considération le fait que cette forme d'aménagement est parfois préférable à la création d'espaces verts au rez-de-chaussée.

Site 13 – Projet de développement à dominante résidentielle



Le site 13 est localisé dans un quartier résidentiel de Laval-des-Rapides, à proximité immédiate de la rivière des Prairies, au 360 et 370 rue Laurier. Il est actuellement vacant et présente un potentiel de développement important, étant

stratégiquement situé à l'intersection des Boulevard du Bon-Pasteur, de la rue Laurier et de l'avenue Desmarteau.

Bien que les usages autorisés par le projet de règlement au sein de la zone T 4.5 au sein de laquelle est implanté le site soient favorables au projet de son propriétaire, là encore les limites imposées en matière de hauteur des bâtiments contraindront significativement la possibilité de proposer un projet adapté à la morphologie urbaine du secteur.

En effet, malgré la présence de bâtiments résidentiels de 4 à étages dans le secteur, le projet de règlement CDU-1 demande à ce que le site ne comporte pas d'édifice de plus de 3 étages, ce qui semble peut en accord avec la volumétrie des bâtiments voisins et la localisation du site à l'extrémité d'un îlot résidentiel.

Le projet de règlement requiert également sur ce site une proportion de 30% de surface végétale, qui semble trop importante pour permettre un développement optimisé du terrain. S'il paraît nécessaire de proposer des espaces verts de qualité adaptés aux besoins de futurs occupants du programme qui pourrait être développé sur le site une proposition incluant des toits terrasses pourrait être formulée si le projet de règlement permettait davantage de souplesse sur ce point.

Site 14 – Carrefour multisports



Le site 14 est situé en bordure de l'autoroute Jean-Noël-Lavoie (A 440), au Sud-est du boulevard Saint-Elzéar Ouest. Il accueille aujourd'hui un carrefour multisports qui tire profit de son excellente desserte routière et de sa localisation dans une zone commerciale d'envergure.

Le projet de règlement identifie le site comme appartenant à la zone ZC 2142 de type « Zone commerciale », qui correspond aux aires d'implantation de zones commerciales « régionales » telles qu'identifiées par le SADR. Les formes bâties

spécifique des zones commerciales d'importance (faible hauteur et larges surfaces de stationnement extérieures) sont donc prises en compte par la réglementation.

Si la hauteur maximale imposée par le projet de règlement de 3 étages prend en considération l'occupation actuelle du site, elle ne projette pas son évolution possible. En effet, il semble compliqué de proposer un projet de redéveloppement mixte adapté au site si la hauteur maximale reste limitée à 3 étages maximum dans le projet de règlement.

Par ailleurs, même si le projet de règlement fait état de la localisation du site au sein d'une zone à vocation commerciale et reconnaît l'importance des surfaces de stationnement extérieures au sein de telles surfaces, il impose une proportion de surface végétale de 30% minimum ainsi qu'une proportion de surface carrossable de 30% maximum. Ces deux dispositions semblent mal convenir à l'occupation actuelle du terrain et semblent également difficile à mettre en œuvre dans le cadre d'un projet de redéveloppement souhaitant optimiser le potentiel du site.

Site 15 – Projet de développement à dominante résidentielle



Le site, sis au 355 boulevard Curé Labelle et actuellement vacant, est localisé à proximité de deux axes de transport en commun structurants et bénéficie d'une bonne desserte routière. Son accessibilité en transport en commun sera renforcée par l'extension de la ligne de métro orange en provenance de Montréal. Situé dans une zone majoritairement résidentielle et à proximité de l'une des entrées de ville de Laval, le site offre un potentiel de développement intéressant.

Le projet de règlement autorise les usages résidentiels ainsi qu'une diversité d'usages commerciaux au sein de la zone T6.2 dans laquelle est implanté le site. Si cette variété d'usages autorisés soutient le projet de l'entreprise propriétaire du site, ce n'est pas le cas de la limite de 8 étages maximum imposée par le projet de règlement. Le SADR suggère une hauteur plus importante pour les zones de centralité urbaine et il serait utile que le projet de règlement intègre des dispositions

relatives aux hauteurs maximales en accord avec ses ambitions en matière de densité et de vitalité urbaine dans les zones centrales.

De la même façon, la proportion minimale demandée de 30% de surface végétale sur ce site contraint significativement son développement. Compte-tenu de sa forme spécifique, il semble complexe de proposer un aménagement satisfaisant qui intègre une telle proportion d'espaces verts. Il serait également souhaitable que le projet de règlement ne limite pas la possibilité de proposer une partie de cette proportion de surface végétale sous la forme de toits verts afin de favoriser les opportunités de développement sur le site.

Arguments en faveur des modifications du projet de règlement demandées

Afin que le projet de règlement puisse favoriser la mise en œuvre des projets de développement envisagés par leurs propriétaires sur les sites 1 à 15, qui viendraient renforcer la vitalité économique de la Ville de Laval, nous suggérons plusieurs modifications du projet de règlement CDU-1, qui sont listées dans la section suivante du mémoire.

Ces modifications permettraient un alignement du projet de règlement sur les paramètres définis au sein du SADR relativement à la hauteur maximale des bâtiments. Le document de planification de la région administrative de Laval prévoyant des dispositions en lien avec ces thématiques de manière à établir une ligne directrice pour le développement du territoire, il paraît important d'inscrire le projet de règlement dans la lignée définie par le SADR, lui-même informé par le Plan Métropolitain de Développement et d'Aménagement (PMAD) de la Communauté Métropolitaine de Montréal.

Un ajustement de la hauteur maximale autorisée pour les sites 1 à 15 permettrait au projet de règlement CDU-1 de s'aligner avec la vision de développement du territoire proposée par Laval, qui cherche à densifier ses secteurs centraux. La Ville de Laval, forte d'une localisation privilégiée au sein de la métropole montréalaise, est soumise à une pression immobilière et démographique importante, à laquelle il semblerait plus simple de répondre en augmentant les hauteurs maximales prescrites pour les milieux urbains, urbains compacts et industriels.

Rappelons également que le SADR établit des seuils de densité de 30 et 40 logements à l'hectare pour la plupart des sites. L'atteinte de cet objectif implique une certaine flexibilité au niveau de la forme que peuvent prendre les projets de développement proposés, surtout si une attention particulière doit être portée à l'aménagement d'espaces extérieurs qualitatifs et verts. L'équilibre financier des projets serait favorisé par un règlement qui autoriserait des hauteurs plus importantes de bâtiments.

Il semble que l'ambition décrite dans les fiches descriptives du projet de règlement CDU-1 pour les types de milieux associés aux sites 1 à 15 ne concordent pas réellement avec les paramètres de développement définis pour ces types de milieux. En effet, des édifices de 2 ou 3 étages ne cadrent pas avec des secteurs « urbains » et « urbains compacts ». Compte-tenu du contexte de développement de la Ville de Laval et des orientations établies par les documents de planification

du secteur, les projets de développement de plus grande densité devraient être encouragés.

La plupart des sites 1 à 15 sont également implantés aux abords d'artères à moyen et fort débit de circulation. L'établissement d'un front bâti affirmé à proximité de ce type de voie se révèle souvent profitable à la morphologie urbaine, permettant d'encadrer le domaine public et d'assurer une lisibilité de l'espace urbain. Des bâtiments aux dimensions plus conséquentes peuvent contribuer à la création d'une « vitrine autoroutière » et assurer le déploiement de paysages dynamiques et correctement intégrés à leur environnement urbain.

Enfin, une adaptation de la hauteur maximale des bâtiments offrirait davantage de flexibilité aux promoteurs et favoriserait l'émergence de projets d'envergure susceptibles de présenter une qualité et une mixité d'usages plus importante. Une densité plus élevée pouvant favoriser l'atteinte d'un équilibre financier pour les programmes neufs, il est moins complexe de proposer des équipements et des espaces publics qualitatifs lorsque ceux-ci sont soutenus financièrement par la création de superficies commerciales et résidentielles importantes. Il semble que des projets d'envergure soient plus adaptés à l'évolution de la Ville de Laval, dont le rôle de pôle susceptible de séduire de nouveaux résidents et de nouvelles entreprises au sein de la communauté métropolitaine de Montréal est avéré.

Il serait également souhaitable reconsidérer les proportions de surface végétale demandées sur certains sites (qui peuvent atteindre 30% à 40% pour les sites 5 à 15) et de ne pas restreindre la proportion de surface végétale pouvant être proposée sous forme de toitures végétalisées. En effet, cette proposition constitue parfois une option à privilégier pour certains sites particulièrement contraints. La végétalisation des toitures peut parfois permettre la création d'aménagements qualitatifs répondant mieux aux besoins des usagers que des espaces verts au rez-de-chaussée. Sur certains sites aux usages commerciaux et industriels, il peut également être préférable de proposer une toiture végétalisée aux intérêts écologiques avérés en lieu et place de portions de surfaces végétales incluses aux surfaces de stationnement difficiles à maintenir et à l'utilité moindre d'un point de vue environnemental. Ainsi, nous suggérons à la Ville de ne pas restreindre la proportion de surface végétale pouvant être proposée sous forme de toiture végétalisée afin d'offrir une flexibilité plus grande qui devrait bénéficier à la qualité des propositions d'aménagements de surfaces végétales, et de ne pas imposer une proportion trop importante qui mettrait en péril l'équilibre financier des projets limiteraient conséquemment les possibilités de développement.

Liste des recommandations

Recommandation 1 : <i>Site 4</i>	Autoriser les usages de type « commerces », sans se limiter à l'autorisation de l'usage de type « commerce et service reliés à l'automobile » ni à une liste restreinte de types de commerce de cette catégorie
Recommandation 3 : <i>Sites 1 à 15</i>	Augmenter la hauteur maximale des bâtiments (en considérant les recommandations du SADR)
Recommandation 4 : <i>Sites 1 à 15</i>	Réduire la proportion de surface végétale minimale requise et ne pas limiter la proportion de surface végétale pouvant être offerte sous forme de toiture végétalisée