

**Mémoire déposé à la  
Ville de Laval**

**Schéma d'aménagement et de développement révisé  
de la Ville de Laval  
Premier projet  
SADR-1**

**Par l'organisme  
Sauvons nos trois grandes îles de la rivière des Mille Îles**

**Laval, novembre 2016**



## **TABLE DES MATIÈRES**

	<b>PAGE</b>
<b>1 PRÉSENTATION DE L'ORGANISME</b>	<b>3</b>
<b>2 GESTES POSÉS PAR LES DIVERS INTERVENANTS EN FAVEUR DES TROIS GRANDES ÎLES</b>	<b>3</b>
<b>3 LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE</b>	<b>4</b>
<b>4 INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>5 LES GRANDES AFFECTATIONS</b>	<b>5</b>
<b>6 DENSITÉ RÉSIDENTIELLE</b>	<b>11</b>
<b>7 SUPERFICIE DES ZONES DE PROTECTION</b>	<b>11</b>
<b>8 LES ZAEP</b>	<b>12</b>
<b>9 LES ZONES RX À LAVAL</b>	<b>16</b>
<b>10 LE RETOUR DES ZONES FRANCHES DE 2011 ?</b>	<b>16</b>
<b>11 CONCLUSION</b>	<b>17</b>

## **1 PRÉSENTATION DE L'ORGANISME**

Fondé en janvier 2008, *Sauvons nos trois grandes îles de la rivière des Mille Îles (Sauvons nos trois grandes îles)* est un organisme à but non lucratif qui regroupe des citoyens et des groupes environnementaux sensibles à la valeur écologique et au potentiel écotouristique de trois grandes îles de la rivière des Mille Îles qui ont jusqu'ici échappé au développement immobilier, soit les îles Saint-Joseph, aux Vaches et Saint-Pierre, de l'archipel Saint-François.

*Sauvons nos trois grandes îles* regroupe 15 membres actifs, 5 organismes environnementaux et 18 consultants de divers horizons. Son conseil d'administration est composé de 8 membres actifs.

L'organisme s'est donné comme mission la sauvegarde, la conservation, l'acquisition et la mise en valeur de ces îles de la rivière des Mille Îles. Pour que cette lutte ne soit pas toujours à recommencer, nous devons nous assurer que les îles se voient octroyer un statut de conservation adéquat, établissant, une fois pour toutes, la pérennité des habitats fauniques et floristiques qu'elles abritent.

## **2 GESTES POSÉS PAR LES DIVERS INTERVENANTS EN FAVEUR DES TROIS GRANDES ÎLES**

En 2009, les députés de Laval accordent un octroi à Sauvons nos trois grandes îles afin que l'organisme situé à Laval, Éco-Nature produise une étude portant sur la pertinence écologique de protéger les îles Saint-Joseph, aux Vaches et Saint-Pierre.

En 2010, une pétition de 41 164 signatures est déposée à l'Assemblée nationale par la députée provinciale de Mille-Îles Mme Francine Charbonneau, par M. Mathieu Traversy député de Terrebonne et par M. Amir Khadir, député de Mercier.

En 2011, *Sauvons nos trois grandes îles* présente un mémoire dans le cadre des consultations publiques menées par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Le projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), plan d'avenir intitulé Vision 2025, se donnait comme objectif « de bâtir une communauté compétitive, attractive, solidaire et responsable ».

En 2012, le gouvernement provincial décrète une mise en réserve sur les trois grandes îles avec l'intention de les acquérir afin d'augmenter le nombre d'aires protégées sur le territoire de la CMM.

En 2012, le gouvernement provincial annonce que cinq projets sont priorisés pour la réalisation de la Trame verte et bleue du PMAD. L'un d'entre eux sera un parc le long des 42 kilomètres de la rivière des Mille-Îles.

En 2013, la CMM présente le cadre de référence administratif de la réalisation de ce projet, selon lequel les trois grandes îles seront vouées à la conservation.

En 2014, la mise en réserve est prolongée pour deux autres années, soit jusqu'en mai 2016.

Selon le programme mis sur pied par le gouvernement provincial, les trois grandes îles devront être acquises en partenariat. Le gouvernement provincial, la CMM et la Ville de Laval deviennent les trois

grands partenaires qui assureront protection et conservation aux îles Saint-Joseph, aux Vaches et Saint-Pierre.

En 2015, la CMM et la Ville de Laval annoncent leur intention de participer financièrement à part égale avec le gouvernement à l'acquisition des trois grandes îles.

Dans une lettre adressée en mai 2016 à chacun des trois grands partenaires, *Sauvons nos trois grandes îles* demande que soit accordé aux trois grandes îles un cadre juridique de conservation afin de leur assurer une protection pérenne.

### **3 LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE**

Finally, tous les gestes énumérés ayant été posés en cohérence et en collaboration, *Sauvons nos trois grandes îles* ne doute aucunement de la réalisation du futur grand parc de la rivière des Mille Îles et de l'intégration des trois grandes îles à l'intérieur de sa zone de conservation.

Toutefois, c'est à la Ville que revient le pouvoir de réglementer les usages permis sur son territoire, c'est-à-dire d'attribuer les zonages à partir des grandes affectations qu'elle présente dans son Schéma. Or, la première version de son Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR-1, ou Schéma) nous semble venir en contradiction avec la vocation que le gouvernement et la CMM ont attribuée aux trois grandes îles. Aussi, la lecture du Schéma ébranle-t-elle la confiance de l'organisme.

Ayant à cœur le devenir des trois grandes îles, l'organisme prend part au débat.

### **4 INTRODUCTION**

- **Notre approche**

Le présent mémoire de *Sauvons nos trois grandes îles* de la rivière des Mille Îles présente sa compréhension du texte du SADR-1, ainsi que les interrogations qu'il a suscitées.

Afin de bien comprendre le SADR-1 nous n'avons pas ménagé nos efforts. Mais les administrateurs de *Sauvons nos trois grandes îles* sont de simples citoyens qui poursuivent leur travail bénévole depuis 2008. Aussi, si notre compréhension du Schéma présente de graves lacunes, nous nous en excusons sincèrement auprès des professionnels et des élus de Laval qui ont participé à la conception et à la réalisation du SADR-1. Notre organisme reconnaît que le travail était colossal.

- **Notre champ de réflexion**

Nous précisons que nous n'avons pas cherché à couvrir l'entièreté du Schéma, ce qui aurait de beaucoup dépassé nos compétences.

Nous avons volontairement limité le champ de notre réflexion :

- à la protection et à la conservation des milieux naturels, et plus particulièrement à celles des trois grandes îles,
- ainsi qu'à la protection et à la conservation des droits des citoyens à décider de l'avenir de leur Cité.

- sans perdre de vue que le SADR-1 que la Ville présente aux Lavallois se base sur la Vision stratégique élaborée en vue de développer d'ici 2035 « une Ville urbaine de nature ».

- **Notre questionnement**

Tout au long de sa lecture du SADR-1, *Sauvons nos trois grandes îles* s'est posé les questions suivantes :

**QUEL SORT LE SADR-1 RÉSERVE-T-IL AUX MILIEUX NATURELS, ET PLUS PARTICULIÈREMENT AUX TROIS GRANDES ÎLES DE LA RIVIÈRE DES MILLE ÎLES, SOIT LES ÎLES SAINT-JOSEPH, AUX VACHES ET SAINT-PIERRE ?**

**QUEL SORT LE SADR-1 RÉSERVE-T-IL AUX DROITS DÉMOCRATIQUES DES CITOYENS ET À LEURS MOTIVATIONS À S'IMPLIQUER DANS LA CITÉ ?**

**EN 2035, LA VILLE SERA-T-ELLE DEVENUE UNE VILLE URBAINE DE NATURE ?**

- **Obstacles rencontrés**

Nous précisons que tout au long de la lecture du SADR-1 nous avons rencontré des obstacles qui ont eu pour effet de rendre la lecture ardue sinon de nuire à la compréhension du texte, à la réflexion, et à la discussion. Nous y reviendrons.

À répétition, on peut noter l'absence de définition des mots-clés, un manque de clarté dans les concepts, l'ambiguïté dans les termes, des glissements de sens, des contradictions, un manque de cohérence entre le texte et les cartes.

## **5 LES GRANDES AFFECTATIONS (point 4, pages 4-1 à 4-19)**

Le Schéma indique comment la Ville de Laval utilisera les différentes parties de son territoire et les usages qu'elle permettra. Ainsi, chaque affectation désignera les fonctions visées ou activités, et les usages permis. Ces derniers seront déterminés selon certains critères. Parmi les fonctions visées, certaines sont dominantes, d'autres complémentaires. Les fonctions dominantes devront couvrir au moins 60 % de l'aire affectée. Les grandes affectations seront encadrées par les plans de zonage et la réglementation d'urbanisme.

Pour tout Laval, le Schéma prévoit 11 grandes affectations. *Sauvons nos trois grandes îles* s'est intéressé aux affectations Protection et Conservation.

Toutefois, étant donné que l'affectation Protection permet l'usage Résidentiel (le Schéma mentionne l'usage Habitations), nous présentons brièvement l'affectation Urbaine (territoire à prépondérance résidentielle).

### **5.1 L'AFFECTION URBAINE (4.1.2, pages 4-2 et 4-3)**

#### **5.1.1 Fonction dominante**

Cette fonction renvoie aux *parties du territoire à prépondérance résidentielle*.

### 5.1.2 Fonctions complémentaires

Elles sont nombreuses : *commerce, industrie, ... sous conditions : l'implantations de fonctions complémentaires compatibles avec le milieu résidentiel d'insertion pourrait être soumise à des conditions d'intégration au milieu, qui pourront être définies dans un règlement sur les usages conditionnels ou dans le règlement de zonage.*

- **Le règlement sur les usages conditionnels**

Comme nous le verrons un peu plus loin, le règlement sur les usages conditionnels que la Ville propose fait l'économie de la consultation publique et du droit au référendum.

- **Application du règlement sur les usages conditionnels**

Deux faits à noter qui auront de graves conséquences sur les milieux naturels et sur les droits démocratiques: ce *règlement sur les usages conditionnels* pourra s'appliquer aux *usages compatibles* non seulement dans l'affectation Urbaine mais aussi dans l'affectation Protection et dans les ZAEP.

## 5.2 L'AFFECTION PROTECTION (point 4.1.9, pages 4-7 et 4-8)

### 5.2.1 Fonctions dominantes

Il y en a trois : *protéger, conserver et mettre en valeur de manière durable les milieux naturels d'intérêt sur le territoire.*

Rappelons qu'au total, au moins 60 % de l'aire visée devra permettre la fonction principale. Ce sont les futurs plans de zonage et les règlements d'urbanisme qui détermineront la manière de faire.

Nous comprenons que ce 60 % minimal sera soumis aux règlements conditionnels. Ceci nous confirme que les milieux naturels seront protégés aux conditions souhaitées par la Ville, sans droit de regard des citoyens.

### Obstacles à la compréhension du texte et à la réflexion

- Le Schéma ne définit pas le concept de milieu naturel (point 2.2.3) ; au mieux il nomme les éléments qu'il comporte. Toutefois nous ne retrouvons pas toujours les mêmes éléments selon les diverses occurrences de la notion.
- Il ne définit pas non plus le concept de milieu naturel d'intérêt auquel se réfère le texte.
- Le Schéma ne présente pas de carte pour localiser les milieux naturels d'intérêt.
- Le manque de définition du concept n'est pas sans causer un problème de compréhension car le texte passe de milieu naturel à milieu naturel d'intérêt et à milieu naturel d'intérêt écologique sans préciser ce qui les distingue. De même pour les cartes qui s'y rattachent.
- Bien que l'affectation Protection (des milieux naturels) soit de première importance, nous avons de la difficulté à comprendre ce que Protection désigne.

- De même, en jouant avec les chiffres et les mots, la Ville crée des ambiguïtés qui nuisent non seulement à la compréhension du texte mais aussi à la discussion. Par exemple, selon le sens qu'elle attribue au concept Protection dans son Plan Quinquennal de 2014, la Ville affiche soit 1,1 % 4,8 % ou 10,4 % de milieux naturels « protégés » sur son territoire. Lorsque viendra le temps pour la Ville d'ajuster ses cibles à celles de la CMM, quelle solution privilégiera-t-elle : de modifier ses mots ? ou ses chiffres ?

**Nous demandons à la Ville** de clarifier les concepts, et d'y ajuster les cartes.

**Nous demandons à la Ville** d'ajuster son vocabulaire et de construire un glossaire en concordance avec ceux du PMAD.

**Nous demandons à la Ville** d'indiquer en hectares et en pourcentage le territoire qui sera « protégé » en vertu de l'affectation Protection.

**Nous demandons à la Ville** d'indiquer en hectares et en pourcentage le territoire qui sera « conservé » en vertu de l'affectation Protection.

**Nous demandons à la Ville** de préciser ses intentions quant à la protection du 60 % dans une aire donnée. Par exemple, le 60 % sera-t-il indivisible, à côté d'un 40 % habité ? Ou le 60 % pourrait-il être morcelé, divisé, pour permettre la consolidation du tissu urbain existant ?

## 5.2.2 Fonctions complémentaires et usages compatibles

Entre autres fonctions compatibles, l'affectation Protection permettrait aussi, sur 40 % de l'aire, certains usages complémentaires ou usages compatibles, tel l'usage Résidentiel nommé par la Ville usage Habitations.

Alors que le texte renvoie aux « milieux naturels d'intérêt », la carte qui y est associée renvoie plutôt aux *milieux naturels d'intérêt écologique*. Quel sens la **Ville** va-t-elle retenir ?

Ce que nous comprenons, c'est que pour la Ville, il est souhaitable d'ouvrir les milieux naturels d'intérêt à des usages de construction de maisons et ceci, afin de soutenir un secteur résidentiel déjà existant, et, de plus, pour mieux protéger la biodiversité.

*Afin de créer les conditions propices à la protection de l'environnement et de sa biodiversité, cette aire d'affectation autorise non seulement les fonctions (principales de protection, de conservation et de mise en valeur, mais aussi) les usages compatibles tels que...l'habitation de faible densité...*

En fait, le Schéma précise que l'affectation Protection permettrait, comme fonction complémentaire et usages compatibles les habitations détachées unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales. Le texte précise que l'objectif de cette fonction est de favoriser *la consolidation d'un secteur résidentiel existant*.

- **Notre compréhension**

En fait, nous comprenons que l'affectation Protection telle que précisée ici se met au service d'une autre affectation : l'affectation Urbaine, dont la fonction dominante permet l'usage résidentiel.

- Notre interrogation : nous ne comprenons pas comment l'avancée du développement résidentiel dans les milieux naturels d'intérêt pourrait favoriser les milieux naturels ; comment un milieu naturel riche en biodiversité pourra conserver sa haute valeur écologique tout en souhaitant la bienvenue aux machines de destruction du milieu naturel et de construction de béton et d'asph-

alte. Il est difficile d'imaginer qu'il n'y aura que des gagnants. Il nous semble plutôt que les milieux naturels y perdront en biodiversité. Pour nous, penser ne faire que des gagnants relève de la pensée magique.

Le PMAD et les milieux naturels : *Le PMAD appuie sa stratégie de mise en valeur sur la consolidation des milieux naturels. Il propose de mettre en place un réseau naturel reliant les principales composantes paysagères et patrimoniales du territoire que sont les cours d'eau et les grands espaces verts. Protégé et mis en valeur par une accessibilité accrue, l'ensemble du réseau naturel rattache aussi les usagers avec l'identité même du Grand Montréal. (point 1.3.2, page 1-8)*

- Pour nous, où qu'ils se trouvent, les milieux naturels de Laval doivent être protégés. Envisageons les hypothèses suivantes :
  - Si dans les milieux urbains on doit combattre les îlots de chaleur, et donner aux citoyens des parcs et de la nature, alors il faudrait protéger entièrement les milieux naturels qui se trouvent à proximité..., non pas se limiter à 60 %.
  - Si les milieux naturels doivent intégrer le développement urbain, et si des milieux naturels se trouvent actuellement plutôt en périphérie, alors ne peut-on pas dire que la Ville poursuit l'étalement urbain plutôt que de le contrer ?
  - Enfin, si des milieux naturels se trouvent à proximité d'une zone agricole, et loin des habitations, à plus forte raison il faut les protéger, pendant qu'il en est encore temps ! Nous pensons qu'il ne faut pas répéter les erreurs du passé. Il faut planter des arbres, mais il faut d'abord conserver ceux qui ont miraculeusement survécu au défrichement.

**Nous demandons à la Ville** d'abandonner complètement l'idée de lier milieu naturel et construction d'habitations. À tout le moins, pour éviter les abus de langage, la Ville devrait ne considérer comme fonction secondaire à Protection, que ce qui permet la mise en valeur du milieu naturel.

Par contre, **la Ville** devrait s'assurer par la réglementation que la nature puisse pénétrer dans le milieu urbain.

**Nous demandons à la Ville** de s'assurer que les fonctions compatibles à la protection et à la conservation des milieux naturels d'intérêt ne puissent se développer au détriment de la fonction principale.

Afin d'éviter la confusion et la contradiction, **nous demandons à la Ville** de clarifier les concepts de Protection et de Conservation.

De plus, **nous demandons à la Ville** d'ajuster son vocabulaire et de construire son lexique en concordance avec ceux du PMAD.

- **Absence de politique de protection à la Ville**

À notre connaissance, à l'heure actuelle, il n'existe ni politique de protection, ni zonage de protection à la Ville. La Ville possède des terrains qui sont zonés Public (PA). Le SADR-1 n'indique pas quelle vocation la Ville leur destine. Chose certaine, pour l'instant, le zonage Public n'est pas un zonage de protection.

**Nous demandons** à la Ville de commencer par élaborer une politique de protection des milieux naturels avant de déterminer des zonages. Cela nous semble logique.



De plus, **nous demandons à la Ville** de finaliser sa politique de protection des milieux naturels pour qu'elle puisse la présenter au gouvernement, à la CMM et à la population avant que ne soit adopté le SADR-2.

- 
- **Un cas de figure : les trois grandes îles**

À partir des termes *milieu naturel*, *milieu naturel d'intérêt*, *milieu naturel d'intérêt écologique*, voyons comment la Ville évalue **les trois grandes îles**.

Selon la carte 2-12 (p. 2-58) des milieux naturels, la Ville ne retient comme « naturels » que les trois éléments suivants : les milieux humides, le couvert forestier et la zone agricole permanente. Nous sommes donc très étonnés du peu de valeur comme milieux naturels que semblent receler **les trois grandes îles**. En fait, selon la carte, elles sont à peine « naturelles ». Pour l'île Saint-Joseph : son marais ; l'île aux Vaches : environ à 50 % naturelle ; l'île St-Pierre : environ 20 % naturelle.

#### *Milieu naturel d'intérêt*

Selon la désignation indiquée par le Schéma, seuls les *milieux naturels d'intérêt* peuvent être affectés à la protection, à la conservation et à la mise en valeur. Or le Schéma ne présente ni définition formelle ni carte des *milieux naturels d'intérêt*. En principe, **les trois grandes îles** ne pourront donc être ni protégées ni conservées.

#### *Milieu naturel d'intérêt écologique*

Selon la carte 2-17 (p. 2-79), seule la forêt à érables noirs ainsi qu'une minuscule bande dans l'île aux Vaches sont considérées *d'intérêt écologique* sur le territoire des **trois grandes îles**.

*Sauvons nos trois grandes îles* **demande à la Ville** : Quelles études et quels avis d'experts ont amené la Ville à n'accorder aux **trois grandes îles** qu'une piètre valeur écologique ? La Ville n'a-t-elle pas été informée qu'en 2011 le gouvernement a commandé une étude de la pertinence écologique de protéger les trois grandes îles, et que le rapport et les conclusions de l'étude ont montré leur haute valeur écologique ? La Ville ne sait-elle pas que le gouvernement a décrété une mise en réserve ? Qu'entre autres projets visant la réalisation de la Trame verte et bleue, le futur parc le long des 42 km de la rivière des Mille Îles comprendrait une zone de conservation : les **trois grandes îles** ?

**Nous demandons à la Ville** de clarifier sa terminologie et de valider ses informations.

- **Protection sans conservation**

Le texte indique que l'affectation Protection vise entre autres la conservation. Ce sont là deux fonctions dominantes. Toutefois, malgré que la Conservation soit une fonction dominante, la carte 4-1 (p. 4-11) attribue aux **îles** protection sans conservation.

Ainsi, texte et carte se contredisent. Auquel doit-on se référer si l'on veut savoir ce qu'il adviendra des trois grandes îles ?

Selon quels critères un milieu donné ne sera affecté qu'à la protection alors qu'un autre sera affecté à la fois à la protection et à la conservation ?

- **Protection avec habitations**

*Sur une île autre que l'île Jésus (c'est le cas des **trois grandes îles**), l'usage habitation doit être situé en bordure d'une voie ouverte à la circulation au moment de l'entrée en vigueur des règlements de concordance au Schéma d'aménagement OU ÊTRE AUTORISÉ DANS LE CADRE D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE).*

Selon notre compréhension, il pourra donc y avoir des habitations sur les îles. Et même à supposer que l'affectation ne permettrait pas la construction d'habitations, un éventuel PAE pourrait autoriser la construction sur **les îles** : des habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales.

**Nous demandons à la Ville** de retravailler le Schéma pour s'accorder à la volonté de la CMM et du gouvernement pour lesquels il n'est pas question de développement domiciliaire sur les **trois grandes îles**.

### **5.3 L'AFFECTION CONSERVATION** (point 4.1.10, page 4-8)

#### **5.3.1 Fonction dominante**

*L'affectation Conservation, au même titre que l'affectation Protection, vise à protéger, à conserver et à mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt de manière durable, et elle est sujette aux mêmes dispositions.*

#### **5.3.2 Fonction complémentaire**

L'usage habitation n'est pas permis.

**Nous demandons à la Ville** d'harmoniser ses concepts de protection et de conservation avec ceux de la CMM.

**Nous demandons à la Ville** de préciser, en hectares et en pourcentage, les aires qui seront « protégées » en vertu de l'affectation Conservation.

Selon la légende de la carte 4-1 (page 4-11), 11 affectations sont colorées, dont :

- vert pâle - protection
- vert foncé - conservation
- vert tendre - zone agricole
- brun - conservation à l'intérieur de la zone agricole

Si nous comprenons bien la carte, on peut dire que, globalement :

- les zones de conservation à Laval seront pour ainsi dire nulles sur le territoire;
- les zones de protection à peine plus grandes;
- les zones de conservation dans les zones agricoles occupent la place la plus importante.

- **Un cas de figure : les trois grandes îles**

Les **trois grandes îles** sont colorées pour ainsi dire intégralement en vert pâle, i.e. protection sans conservation. Quel type de « protection » ?

**Nous demandons à la Ville** d'attribuer aux **trois grandes îles** un zonage de protection avec un statut légal de conservation. De plus, s'il y a mise en valeur, elle ne devra pas se faire au détriment de sa conservation.

## 6 DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

Le Schéma indique que les densités minimales ne s'appliquent pas « aux secteurs partiellement ou non desservis par les réseaux d'égout et d'aqueduc », ce qui est le cas pour **les trois grandes îles**.

Pourtant, la carte 4-2 illustre les **trois grandes îles** en jaune, couleur de 30 logements/ha.

**Nous demandons à la Ville** d'accorder texte et carte.

## 7 SUPERFICIE DES ZONES DE PROTECTION

### 1,1 % de milieux naturels protégés

Lorsque sera venu pour la Ville le temps de réviser l'ensemble des règlements municipaux, et le règlement de zonage en particulier, comment définira-t-elle le futur zonage de protection ? Pour l'instant, les définitions varient selon les sources :

- Selon le texte du *Plan quinquennal* (2014-2019), la Ville attribue au total 26 627 ha de superficie à Laval.

*De ce nombre, 188 ha bénéficient du statut permanent « d'aires protégées » par le gouvernement du Québec, 43 sont protégées par une entente de conservation entre Ville de Laval et ... le MDDEFP, 599 ha sont constituées de bandes riveraines non bâties, de littoral et de zones inondables 0-20 ans non bâtis, 131ha sont constitués de parcs et de berges naturelles, d'aménagements particuliers et d'îles, et enfin, 330 ha sont propriétés de Ville de Laval et sont situés à l'intérieur des zones écologiques particulières (ZAEP), pour un total de 1 291 ha de milieux naturels protégés. C'est donc, selon Ville de Laval, 4,8 % de la superficie totale du territoire qui, sans avoir nécessairement un statut de protection permanent, bénéficie actuellement d'un zonage de type « parcs », ou encore encadré par une législation municipale.*

*Par ailleurs des milieux naturels bénéficiant du statut d'aires protégées ou d'une entente de conservation reconnus par le gouvernement du Québec s'élève quant à elle, à 1,1% du territoire lavallois. » (p. 33).*

Ainsi, selon la CRÉ, au mieux, Laval comporte soit 1,1 % ou 4,8 % :

0,64 % du territoire est protégé (ou à 1,1 %)

4,8 % du territoire est protégé (source : Plan Quinquennal 2014, p. 33)

- Selon le texte du SADR-1, à la page 4-15, dans les *Règles d'interprétation qui visent la Densité minimale*, le texte 4.2.1.3, dit ceci : *un milieu naturel protégé, c'est-à-dire un secteur non constructible protégé par une loi, un règlement ou une entente juridique gouvernementale ou municipale visant à assurer sa protection et son maintien.*
- Aux yeux du MDDELCC, le pourcentage de territoire réellement protégé est de 1,1 %.

À partir de ces trois sources, si nous comprenons bien, il n'y a que 1,1 % du territoire lavallois qui soit considéré comme *un milieu naturel protégé*.

**Nous demandons à la Ville** de nous indiquer comment elle compte respecter les demandes du PMAD.

**Nous demandons à la Ville** de s'attaquer au flottement non seulement de la terminologie qu'elle utilise mais aussi des chiffres qu'elle avance. Nous pensons que ses mots et définitions se doivent de recouvrir le même sens que ceux du PMAD, afin que les chiffres qu'elle avance couvrent la même réalité.

- **Les trois grandes îles seront-elles protégées et conservées ?**

Malgré notre effort pour comprendre le chapitre 4 du SADR-1 intitulé *Grandes Affectations du Territoire, Hauteurs et Densités* de sérieux obstacles se sont mis en travers de notre route dont : manque de définitions des termes importants, manque de clarté, contradictions dans les termes et contradiction entre les textes et les cartes etc.

À partir de notre lecture du Schéma, à cause des difficultés conceptuelles du texte, **nous ne pouvons donc savoir avec certitude quel sort sera réservé aux trois grandes îles.**

## **8 LES ZAEP (point 5.3 page 5-24)**

Les **trois grandes îles** forment l'une des *Zones d'aménagement écologique particulières (ZAEP)*. Un paragraphe les vise directement dans l'Annexe 10 (dans le point 8) intitulée *Caractérisation des zones d'aménagement écologique particulière, nommée ZAEP archipel Saint-François*.

La Ville traite de la protection et de la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt dans les zones d'aménagement écologique particulière (ZAEP).

*Chacune des 15 ZAEP a fait l'objet d'une caractérisation écologique préliminaire. La Ville de Laval prévoit approfondir cette caractérisation dans le cadre de l'élaboration de son plan de conservation des milieux naturels pour mieux cerner les enjeux reliés à leur développement et leur mise en valeur...*

Nous savons qu'en 2009 la Ville a présenté au gouvernement sa *Politique de conservation et de mise en valeur des milieux naturels d'intérêt*. Elle n'a jamais soumis le plan d'aménagement qui aurait dû l'accompagner. Aujourd'hui, la Ville affirme son intention d'approfondir sa réflexion dans le cadre de son futur plan de *conservation des milieux naturels d'intérêt*. Toutefois, dans son Schéma, la Ville parle de *protection des milieux naturels d'intérêt*, non pas de conservation. La Ville parle de *mise en valeur du développement urbain*, non pas des milieux naturels.

### **8.1 Conciliation milieux naturels et développement urbain**

*Les ZAEP correspondent à de vastes territoires qui présentent une forte densité de milieux naturels tels que des cours d'eau, des milieux humides, des bois et des friches. Elles peuvent regrouper des secteurs bâtis, des secteurs à développer, des milieux naturels protégés et des milieux naturels d'intérêt à conserver et à mettre en valeur... Le développement urbain et la protection des milieux sensibles ne sont pas nécessairement incompatibles et doivent être conciliés. Cette conciliation se fonde sur le principe voulant que l'intégration des milieux naturels à la trame urbaine puisse autant induire une richesse économique que procurer une bonne qualité de vie.*

## Notre compréhension

La *conciliation* milieux naturels et trame urbaine est présentée dans le texte comme un *principe*. Nous nous demandons sincèrement de quel type est ce principe. Tout ce que nous y voyons, c'est que pour la Ville, les milieux naturels doivent se conformer à sa volonté politique, qui consiste à vouloir que les développements urbains pénètrent dans les milieux naturels.

Dans sa présentation des fonctions principales et complémentaires de l'affectation Protection (point 4.1.9 et 4.1.10, page 4-7 et 4-8), la Ville attribuait à cette dernière le rôle de *protéger et de consolider* le développement urbain. La Ville reprend ici le même rapport. Dans le contexte des ZAEP, il nous semble pourtant difficile de croire que la richesse économique de demain ne se fera pas au détriment de la richesse écologique d'aujourd'hui.

Dans le Schéma, la Ville présente les chiffres de l'augmentation de la population lavalloise dans les prochaines années et ces chiffres semblent la justifier d'imposer l'entrée de nouvelles habitations dans les milieux naturels. Ceci est présenté comme un argument de poids lié à la fatalité. Mais en même temps la Ville fait de gros efforts pour attirer la clientèle. Il nous semble illogique d'inviter des gens à s'établir à Laval alors qu'il faudra rogner sur les milieux naturels pour les y installer. Ce sont les futures générations qui paieront le prix de la perte des milieux naturels. Il nous semble que la Ville devrait se soucier du développement durable.

On sait bien que les milieux naturels n'augmentent pas au même rythme que la population... Si la Ville veut profiter de ce qu'il reste de milieux naturels non pas pour les protéger mais plutôt pour les utiliser afin de « mettre en valeur » les habitations qui s'y trouveront, nous sommes en mesure de conclure que les milieux naturels disparaîtront de façon directement proportionnelle à l'augmentation de la population et des habitations que la Ville offrira.

Nous comprenons que l'augmentation de la population lavalloise sera la conséquence des choix politiques de la Ville. Ceci mènera à la perte de milieux naturels. Et à la mise en valeur des ... habitations.

En bref, nous comprenons que les milieux naturels deviendront en fait le levier de valorisation du développement immobilier.

**Nous demandons à la Ville** de préciser à l'avance en hectares et en pourcentage ce qui sera protégé dans ces aires que l'on dit *écologiques*.

## 8.2 LES OUTILS DE LA VILLE (5.3.1 page 5-25)

Dans les ZAEP, comment la Ville réussira-t-elle à gérer le territoire affecté à la Protection (usage compatible) et pour lequel la construction d'habitations sera permise ? (cf. le point 4.1.9 page 4-7). Comment la Ville encadrera-t-elle *la conciliation et la consultation publique* ?

*La Ville entend encadrer les projets de construction se situant dans une ZAEP comprise dans le périmètre d'urbanisation par le biais d'outils réglementaires de type discrétionnaires (critères) permettant la prise en compte et l'intégration des milieux naturels dans le développement, l'évaluation qualitative des projets et une optimisation de la participation citoyenne (sic). Ainsi, la réglementation d'urbanisme devra comprendre des dispositions visant à protéger et mettre en valeur le milieu naturel compris à l'intérieur des ZAEP, selon les balises d'aménagement écoresponsables décrites à la section 5.3.2.*

## RÈGLEMENTS DE CONCILIATION MILIEUX NATURELS - CONSTRUCTION D'HABITATIONS

Le texte annonce qu'un certain nombre d'outils, dont trois outils réglementaires qualitatifs pourront être utilisés dans le but d'atteindre l'objectif de Conciliation et de Consultation.

- le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble
- le règlement sur les usages conditionnels
- le plan d'intégration et d'implantation architecturale

Nous nous intéresserons aux deux premiers.

### ▪ LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

L'objectif : conciliation et consultation.

Le développement domiciliaire dans les ZAEP pourra se faire à partir d'un PAE.

*La Ville adopte un règlement modifiant les règlements d'urbanisme pour y inclure le PAE.*

*Ce règlement doit faire l'objet d'une consultation publique et est susceptible d'approbation référendaire.*

### **Notre compréhension**

Dans le vocabulaire technique des sciences de l'environnement, *mettre en valeur* est habituellement utilisé en lien avec les *milieux naturels*. Il signifie, au minimum : rendre les milieux naturels accessibles aux citoyens.

Dans l'énoncé du Schéma : « Lorsque des propriétaires ...veulent mettre en valeur leur propriété »: nous comprenons qu'il est plutôt question, ici, des promoteurs qui souhaitent construire des habitations dans des milieux naturels car cela valorise leur vente. Pour ne pas créer de confusion et de fausse perception, **nous demandons à la Ville** d'utiliser ici un autre terme que *mise en valeur*.

### • LE RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

*Le règlement sur les usages conditionnels permet à la Ville d'autoriser les usages autres que ceux que le règlement de zonage autorise de plein droit, et ce, sans avoir à modifier ce règlement. Ces usages doivent être compatibles avec le milieu et répondre à certains critères préétablis.*

La Ville ajoute que *trois outils réglementaires semblent être les plus appropriés afin d'atteindre l'objectif de conciliation et de consultation (sic).*

### **Notre compréhension et nos interrogations**

**Nous demandons à la Ville** : ce règlement sur les usages conditionnels ne contournera-t-il pas la loi provinciale qui accorde aux citoyens le droit à être consultés sur les modifications aux règlements de zonage ? Il nous semble que créer un règlement de zonage qui peut modifier les usages sans avoir à consulter les citoyens est contradictoire, puisque ce qui fait le zonage, justement, ce sont les usages. En tout cas, si, pour la Ville, le règlement sur les usages conditionnels est conforme à la lettre de la loi, pour nous, citoyens, il n'est pas conforme à l'esprit de la loi.

Rappelons-nous qu'en 2009, le ministère des Affaires municipales (MAMROT) avait jugé que la Ville avait agi de manière irrégulière en modifiant l'usage des zones RX sans avoir changé le zonage. Les conséquences de ce changement de zonage opéré en toute discrétion furent, pour les 131 zones RX dont les trois grandes îles, des changements d'usages, et, pour les citoyens, une perte de certains droits.

**Nous demandons à la Ville** d'être beaucoup plus précise dans ses explications sur ce règlement car pour les citoyens, l'enjeu est de taille. Ce que nous comprenons, c'est que si la Ville peut, grâce à ce règlement, modifier les usages sans avoir à modifier le zonage, alors les citoyens perdent à toutes fins pratiques le droit de discuter, le droit d'être consultés, et le droit de demander un référendum.

**Nous demandons à la Ville** de justifier les pouvoirs nouveaux qu'elle veut se donner dans les ZAEP et qui excluront désormais les citoyens de la vie démocratique de leur Cité.

Le Schéma (SADR-1) comporte 474 pages. Sans préjuger des intentions de la Ville, il nous apparaît pour le moins étonnant que le règlement sur les usages conditionnels détermine en à peine six lignes le sort qu'elle réservera aux milieux naturels dans les zones dites écologiques de Laval et aux droits à la consultation publique et au référendum.

**Nous demandons à la Ville** d'abandonner complètement l'idée de créer ce règlement. À nos yeux, le règlement sur les usages conditionnels s'avère en fait un couperet qui diminuera comme peau de chagrin les milieux naturels d'intérêt et le désir qu'ont les citoyens de s'impliquer dans le devenir de leur Cité.

Le texte ajoute que *Le règlement sur les usages conditionnels peut s'avérer utile pour les secteurs du territoire où la Ville prévoit un aménagement particulier pour atténuer les impacts reliés à l'insertion d'un usage autorisé.* **Nous demandons à la Ville** de s'expliquer : précédemment, la Ville considérait comme *nécessaire* la conciliation » entre l'urbanisation et les milieux naturels ; ici, elle semble minimiser sa pensée en qualifiant le règlement tout simplement d'*utile*. **Nous demandons à la Ville** : les citoyens se verront-ils privés de milieux naturels importants et de leur droit démocratique pour quelque chose de simplement *utile*?

## 9 LES ZONES RX À LAVAL

CE QUE LA VILLE GAGNERA EN POUVOIR ?  
CE QUE LES CITOYENS PERDRONT DE DROITS ?  
CE QUE LA NATURE PERDRA DE SANTÉ ÉCOLOGIQUE ?

- **Cas de figure : les trois grandes îles**

Dans les années 70, le maire de Laval, M. Paiement, fut visionnaire. Lorsque le propriétaire de l'île Saint-Jean de Terrebonne la développa comme on la connaît aujourd'hui, et qu'il voulut développer les îles aux Vaches et Saint-Pierre de Laval, M. Paiement refusa car il voyait plutôt un grand parc sur ces îles.

Des années 90 jusqu'en 2012, c'est le zonage RX qui a sauvé les **trois grandes îles** de la construction. On le sait, RX est un zonage désuet. Mais ce zonage oblige l'administration municipale à consulter les citoyens des zones contiguës. À l'heure actuelle, si, malgré l'opposition des citoyens, la Ville persiste à soutenir le projet du propriétaire, les citoyens peuvent demander un référendum. C'est le seul réel pouvoir des citoyens sur l'aménagement de leur ville.

Les zones RX se trouvent pour la plupart liées aux milieux naturels. Que deviendront les zones RX lorsque la Ville fera disparaître ce zonage ? Que restera-t-il du droit à la consultation publique et au référendum pour tous les citoyens ?

Qu'advient-il des **trois grandes îles** si on leur accorde un zonage de conservation mais que ce zonage peut être retiré au profit d'autres usages par un règlement discrétionnaire ?

## **10 LE RETOUR DES ZONES FRANCHES DE 2011 ?**

### **La loi sur l'aménagement et l'urbanisme**

Depuis plus de 35 ans, l'actuelle loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) oblige les municipalités à informer et à consulter les citoyens pour toute demande de modification au règlement de zonage ; de plus, advenant une mésentente entre la municipalité et les citoyens, la loi accorde à ces derniers le droit de demander un référendum. Par cette loi, le citoyen détient un pouvoir réel sur les modifications que la Ville veut apporter à son environnement. Grâce à cet outil que représente le droit au référendum, la communauté participe activement au processus d'information, de consultation et de décision.

### **L'avant-projet de loi de Mme Maltais**

La députée du Parti Québécois Mme Agnès Maltais, présentait en 2011 un avant-projet de loi qui proposait à l'Assemblée nationale de modifier la *Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme. Sauvons nos trois grandes îles* a réagi en déposant un mémoire à La Commission de l'aménagement du territoire (Ce mémoire se trouve dans la section Documentation du site web de l'organisme).

Nous reprenons ici quelques lignes de ce mémoire. L'avant-projet de loi de Mme Maltais y allait d'un Considérant selon lequel *il est du devoir de l'État d'offrir au milieu municipal les outils qui lui permettront de jouer son rôle adéquatement auprès de la communauté, et avec l'efficacité nécessaire au fonctionnement de l'État moderne.*

*Mme Maltais demandait au Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (aujourd'hui appelé le Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire) de doter les municipalités de certains outils qui leur permettront d'exercer leur pouvoir en toute souplesse.*

Deux de ces *outils* permettaient 1) la création de zones franches d'approbation référendaire et 2) la possibilité de centralisation du pouvoir.

### **Mémoire de *Sauvons nos trois grandes îles* en 2011**

L'organisme faisait état de ses craintes : des pertes politiques et environnementales pour le futur. En se référant au cas des trois grandes îles, le mémoire précisait que, n'eut été l'implication des citoyens en 1992, en 1993, en 1996, en 2001, en 2004, et en 2006, les trois grandes îles auraient certainement été construites. Les citoyens, eux aussi, ont besoin *d'outils* pour jouer leur rôle !

### **Le sort de l'avant-projet de loi**

De nombreux groupes environnementaux ont déposé des mémoires en opposition à cet avant-projet de loi. L'avant-projet de Mme Maltais n'a pas connu de suite.



**Commentaire :** Nous voyons clairement une parenté de contenu entre les *outils* que la Ville de Laval veut intégrer dans son Schéma et ceux que Mme Maltais voulait proposer à ses collègues de l'Assemblée nationale : il s'agit de créer des zones franches d'approbation référendaire. Toutefois nous y voyons aussi une différence de *taille* : la Ville de Laval est plus discrète. La Ville traite de la question des *trois outils réglementaires* en moins d'une page de texte sur 474 pages. Alors que Mme Maltais lui donnait l'importance d'un projet de loi.

## 11 CONCLUSION

### Nota bene

Nous tenons à le rappeler, *Sauvons nos trois grandes îles* est composé de simples citoyens qui travaillent bénévolement à faire avancer la cause de la protection, de la conservation, de la mise en valeur et de l'acquisition des trois grandes îles de la rivière des Mille Îles.

Nous travaillons avec rigueur, sincérité et conviction. Toutefois nous ne sommes pas urbanistes, et nous ne prétendons pas à la vérité. Aussi, nous nous excusons pour les erreurs de compréhension ou d'interprétation qui se sont peut-être glissées dans ce présent mémoire.

### 11.1 Le SADR-1 et les trois grandes îles

À la lumière de son analyse des chapitres 4, 5 et 8 du SADR-1, *Sauvons nos trois grandes îles* émet l'opinion que :

- si la vision de l'actuelle administration municipale avait été celle des années 80, 90, 2000, et 2010, les trois grandes îles seraient peut-être déjà construites, et les milieux naturels de même ;
- si la CMM et le Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du Territoire acceptaient aujourd'hui le SADR-1 dans son intégrité, *Sauvons nos trois grandes îles* aurait raison de s'inquiéter au sujet de la protection et de la conservation des trois grandes îles en particulier et des milieux naturels en général. De plus, l'organisme est d'avis que toute la communauté y perdrait au plan démocratique, au plan social, au plan de la santé et au plan économique.

### 11.2 La Vision stratégique. La place du Naturel dans l'Urbain

Dès les tout débuts des travaux annonçant la Vision stratégique de la Ville, *Sauvons nos trois grandes îles* ressentit un certain malaise face aux slogans *Urbaine de nature, Vivante de nature, Séduisante de nature, Humaine de nature, Entreprenante de nature, et Engagée de nature. Laval, urbaine de nature. Son développement urbain s'harmonise avec la conservation et la mise en valeur de ses milieux naturels.* Il nous semblait que ces slogans étaient de *nature* à créer des perceptions.

Les slogans sont accrocheurs, et ce n'est un secret pour personne que les Lavallois tiennent aux milieux naturels, et ce, d'autant plus qu'ils sont régulièrement menacés. Aussi ont-ils accueilli très favorablement l'expression imagée de la Vision stratégique. Comme bien d'autres nous avons cru que le message était

celui d'une Ville soucieuse de conserver les milieux Naturels, d'une Ville qui accorde même à la Nature une place plus importante qu'à l'Urbanité.

Le problème est que la lecture du Schéma ne nous a pas convaincus. Les images et perceptions créées par les slogans de la Vision stratégique n'ont pas réussi à passer le test d'une lecture sérieuse et attentive. La **conservation des milieux naturels** annoncée dans la Vision stratégique, occupe une place ténue dans les ZAEP (Annexe 10, pages 8-61 à 8-65) ainsi que dans les parties de territoire affectées à la protection ou à la conservation.

Déçu, *Sauvons nos trois grandes îles* espère que la seconde version du Schéma saura mieux remplir les promesses de la Vision stratégique.

Huguette Larochelle, présidente  
François Bilodeau, vice-président  
Pierre Hupin, administrateur