

Bonjour,

Nous sommes mandatés par Cadillac Fairview afin de les représenter dans le cadre des démarches reliées à l'adoption du schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Laval.

L'analyse du premier projet de schéma révisé nous a permis de soulever certains éléments problématiques qui auront un impact notable sur le Carrefour Laval.

### **Constat**

En effet, tout en identifiant le site du Carrefour Laval à l'intérieur du secteur de planification « centre-ville », le schéma identifie le Carrefour Laval à l'intérieur de la grande affectation « commerciale régionale ». Cette affectation tient compte de la réalité actuelle du site sans toutefois prendre en compte l'important rôle que joue le Carrefour Laval au sein du centre-ville de Laval, les nouvelles tendances de développement ainsi que sa localisation stratégique à l'intersection des autoroutes 15 et 640. Au contraire de l'affectation « centre-ville », l'affectation « commerciale régionale » n'inclut pas les fonctions Habitation, Activités de récréation intensive ou extensive et Équipement institutionnel, communautaire culturel ou sportif et inclut uniquement comme fonctions complémentaires le bureau et le commerce de détail et de service.

### **Impact**

La grande affectation projetée actuellement pour le site du Carrefour Laval limitera considérablement le potentiel de redéveloppement du site à moyen et long terme. Le contexte actuel des centres commerciaux oblige à redéfinir l'essence des propositions aux consommateurs. Le centre commercial avec pour seule vocation la vente au détail sera graduellement remplacé par des centres multifonctionnels. Même aujourd'hui, le consommateur ne veut plus simplement magasiner; il cherche à se divertir, à faire des rencontres sociales, à être épaté. Certains pôles commerciaux se transformeront pour devenir des lieux où l'on peut vivre, travailler, se divertir et, bien sûr, magasiner.

Le Carrefour Laval est un acteur économique et social unique et majeur pour la Ville de Laval ainsi que pour la grande région métropolitaine. Sa localisation et l'envergure de sa propriété offrent un potentiel immense de redéveloppement qui ne doit pas se limiter uniquement à des fonctions dites commerciales et peu adaptées aux nouvelles tendances.

Afin de maintenir son statut et permettre au site de s'adapter convenablement à ces nouvelles tendances, le Carrefour Laval doit être identifié comme tel dans le schéma d'aménagement et de développement de la Ville. Puisque le Carrefour Laval joue un rôle majeur au sein du centre-ville de Laval ainsi qu'au sein de la grande région métropolitaine, son affectation doit offrir l'opportunité au site d'assurer sa pérennité et de continuer à agir en tant que pôle social et économique majeur. Surtout considérant la féroce compétitivité commerciale créée par le futur projet 15/40 Royalmount et le centre commercial Premium Outlets de Mirabel.

### **Demande**

Pour le site du Carrefour Laval, les fonctions dominantes suivantes doivent être autorisées :

- Habitation;
- Commerce de détail ou de services;
- Centre commercial de grande surface;
- Bureau;

- Équipement institutionnel, communautaire, culturel ou sportif.

Ainsi que les fonctions complémentaires suivantes :

- Industrie
- Commerce de grandes surfaces;
- Commerce de gros;
- Activités de récréation intensives ou extensive

Ces fonctions reconnaîtraient le caractère unique du Carrefour Laval et offriraient la latitude requise pour suivre les nouvelles tendances de développement. Nous aimerions vos commentaires sur la proposition ci-dessus.

La lettre de procuration nous autorisant à représenter Cadillac Fairview suivra mardi.

Merci,



**Tina Khan**, Urbaniste / Urban Planner, OUQ, M.U.P.  
Chargée de projet / Project Manager

### **Fahey et associés**

**urbanisme + architecture de paysage + design urbain / urban planning + landscape architecture + urban design**

740, rue Notre-Dame Ouest, bureau 1501  
Montréal QC H3C 3X6  
T 514 939-9399, poste 119  
[tkhan@fahey.ca](mailto:tkhan@fahey.ca)  
[www.fahey.ca](http://www.fahey.ca)

