

OLYMBEC

**MÉMOIRE DÉPOSÉ DANS LE CADRE
DE LA RÉVISION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT
VILLE DE LAVAL**

Mars 2017
Dossier : 17-800



PARÉ
+ ASSOCIÉS

Préparé par :

PARÉ + ASSOCIÉS INC

2990 Avenue Pierre Péladeau, bureau 400, Laval, Québec, Canada, H7T 3B3

555, rue Chabanel Ouest, bureau 1509, Montréal, Québec, Canada, H2N 2J2

T. 450 686-9494 | www.pare-associes.com

OLYMBEC

**MÉMOIRE DÉPOSÉ DANS LE CADRE
DE LA RÉVISION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT
VILLE DE LAVAL**

Mars 2017
Dossier : 17-800



PARE
+ ASSOCIÉES

Équipe de rédaction :
Kimberly Chanthamala, aménagiste
Daniel Paré, urbaniste

Addenda 01 – 18 avril 2017

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	2
1.1	Objectifs du mémoire	2
2	MISE EN CONTEXTE	3
2.1	État de la situation.....	3
3	LE SECOND PROJET DE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ	4
3.1	Vision et orientations du schéma d'aménagement et de développement révisé	4
3.2	Grandes affectations du territoire proposées	6
3.3	Stratégie de gestion du territoire – protection et mise en valeur des milieux naturels dans les ZAEP ..	7
4	ARGUMENTAIRE ET AVIS	10
OBJET :	MODIFIER L'AFFECTATION « PROTECTION » POUR « URBAINE » POUR L'ÎLE GAGNON	10
4.1	Schéma d'aménagement de Laval en vigueur	10
4.2	Composantes de milieux naturels sur l'île Gagnon	10
4.3	Affectation du territoire proposée	11
5	CONCLUSION	12

1 INTRODUCTION

La firme Paré + Associés inc. a été mandatée par Olymbec afin de préparer un mémoire dans le cadre de la révision du Schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Laval. De façon particulière, le présent mémoire tente de démontrer en quoi certains éléments du second projet de règlement du schéma d'aménagement nuisent à la réalisation de tout éventuel projet de développement viable sur la propriété d'Olymbec.

Olymbec possède et gère un portefeuille diversifié d'immeubles industriels, à bureaux, commerciaux et résidentiels situés à travers le Canada et les États-Unis. Basée à Montréal, Olymbec est aujourd'hui l'un des plus grands propriétaires privés d'immeubles industriels dans l'Est du Canada avec des bureaux situés dans les principaux marchés du Québec et des États-Unis, y compris les villes de Trois-Rivières, Sherbrooke, Québec, Dallas, Columbus, Atlanta, Las Vegas, St Louis, Memphis, Hartford, Indianapolis et la Virginie-Occidentale.

L'entreprise conçoit et bâtit des espaces de vie uniques qui répondent parfaitement aux besoins de ses clients. En 2016, l'entreprise fait l'acquisition de l'île Gagnon dans l'optique d'élaborer un projet de mise en valeur d'importance sur celle-ci.

1.1 OBJECTIFS DU MÉMOIRE

L'objectif premier de ce mémoire est de mettre en évidence les incorrections de certaines sections du second projet du Schéma d'aménagement et de développement révisé (PSADR) de la Ville de Laval, adopté le 14 mars 2017, ne permettant pas de répondre aux objectifs d'aménagement et de développement préconisés par Olymbec dans le cadre de la mise en valeur de l'île Gagnon.

Pour cela certaines modifications sont nécessaires, notamment la révision de l'affectation pour l'ensemble de la propriété. Notre argumentaire se base en partie sur la vision et les orientations présentes dans le second projet du Schéma d'aménagement et de développement révisé (PSADR) de Laval, mais aussi de documents mis à la disposition de la population par la ville et les instances métropolitaines.

2 MISE EN CONTEXTE

2.1 ÉTAT DE LA SITUATION

L'île Gagnon est située dans le secteur lavallois de Sainte-Rose et présente un accès unique à partir de la rue de l'Île Gagnon enjambant la rivière des Mille-Îles, adjacente à la berge du Garrot, en face du Parc de la Rivière des Mille-îles. L'île s'étend sur une superficie totale de 7,72 ha et se caractérise par une importante résidence de style château normand français construite au début de l'année 2000 et la majeure partie du site n'est pas associée à des contraintes de développement.

L'affectation actuelle au schéma d'aménagement est « URBAINE » et la réglementation d'urbanisme permet la construction d'habitations sur des terrains d'au moins 30 000p² ou 2 787 m². La proposition du futur schéma est de convertir l'île en aire d'affectation « PROTECTION » limitant par le fait même son potentiel de développement.

La localisation de l'île lui confère un excellent potentiel de mis en valeur régionale qui serait bénéfique sur plusieurs facettes pour le secteur de Sainte-Rose et la ville de Laval. En effet, elle profite d'une localisation privilégiée ayant :

- Une proximité au pôle Sainte-Rose identifié comme ensemble patrimonial de portée métropolitaine au PMAD et d'intérêt régional;
- Deux artères d'importance et structurantes, soit l'autoroute 15 et la route provinciale 117 (boulevard Curé-Labelle);
- Une accessibilité à pieds facile aux commerces au pôle de Sainte-Rose, soit le troisième pôle générateur de déplacement à Laval dont l'offre y est diversifiée, mais présente des signes de stagnation et engendre un achalandage peu soutenu méritant d'être valorisé ;
- Le Parc de la Rivière des Mille-Îles à proximité offrant des activités récréotouristiques d'importance au coeur de la Réserve faunique de la rivière des Mille-Îles et son chapelet d'îles offrant une mise en valeur des berges;
- Une accessibilité et une visibilité à la fois à Montréal et à la région des Laurentides;
- un caractère insulaire et privé de l'île tout en étant éloigné des résidants et s'inscrivant dans la Trame bleue de la rivière;
- Une accessibilité au réseau de transport actif (route verte);
- Un secteur de concentration de bâtiments de plus de 6 étages situés à proximité (Hauteur des bâtiments, carte 4.3).

La figure 1 présente la localisation de l'île Gagnon.

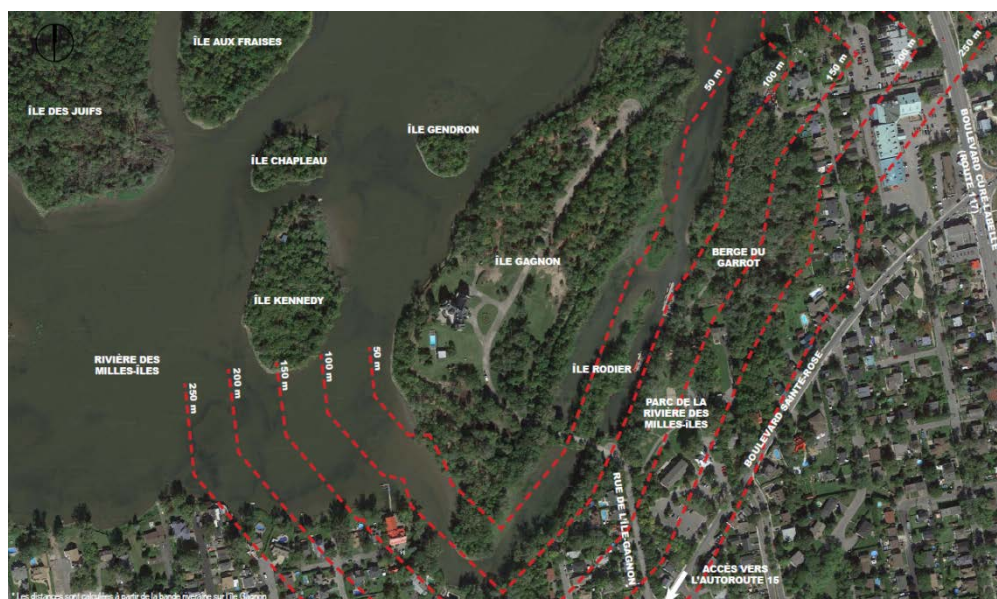


Figure 1 : Localisation de l'île Gagnon

3 LE SECOND PROJET DE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ

Ce mémoire a pour objectif de mettre en évidence, entre autres, que la nouvelle affectation qui est proposée dans le PSADR limite la réalisation de tout projet de mise en valeur viable sur l'île Gagnon. Cette affectation aura aussi des répercussions à long terme pour le devenir de la propriété et sur la mise en valeur du pôle de Sainte-Rose.

3.1 VISION ET ORIENTATIONS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ

Rappelons qu'en 2015, la Ville a dévoilé la nouvelle vision stratégique : « Urbaine de nature, Laval 2035 ». Cet énoncé cherche à définir et développer le territoire lavallois en s'harmonisant avec la conservation et la mise en valeur de ses milieux naturels, tout en assurant une qualité de vie pour la population. De cette vision, des orientations et objectifs ont été définis et considérés dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement de Laval. En effet, l'intégration des cinq piliers de la vision stratégique et à partir du concept d'organisation spatiale, la Ville s'est munie de trois grandes orientations et un ensemble d'objectifs, cherchant à intégrer toutes les sphères du développement durable dans la planification de son territoire. L'extrait suivant rappelle ces orientations.

ORIENTATION 1 : GÉRER L'OCCUPATION DU TERRITOIRE LAVALLOIS DE FAÇON ÉCORESPONSABLE
OBJECTIF 1.1 Consolider le développement urbain en arrimant la planification du territoire et la planification des transports
OBJECTIF 1.2 Optimiser l'occupation du territoire aux points d'accès et aux abords du réseau de transport en commun structurant
OBJECTIF 1.3 Intégrer la dimension environnementale au cœur de la planification du territoire
OBJECTIF 1.4 Encadrer les contraintes d'origine naturelle et anthropique dans la planification du territoire
ORIENTATION 2 : STIMULER ET PROMOUVOIR LE DYNAMISME, L'INNOVATION ET LE CARACTÈRE IDENTITAIRE DE LA VILLE
OBJECTIF 2.1 Créer un centre-ville multifonctionnel, attractif et performant
OBJECTIF 2.2 Reconnaître le caractère multipolaire du territoire par la consolidation des pôles de quartier
OBJECTIF 2.3 Promouvoir l'agriculture en tant que composante identitaire et économique du territoire
OBJECTIF 2.4 Soutenir le développement économique de la ville pour accroître son rayonnement
OBJECTIF 2.5 Protéger et mettre en valeur le patrimoine culturel
ORIENTATION 3 : FAVORISER L'ÉMERGENCE DE MILIEUX DE VIE COMPLETS, INCLUSIFS ET À ÉCHELLE HUMAINE
OBJECTIF 3.1 Repenser la conception et la transformation des milieux de vie en relation avec l'expérience humaine
OBJECTIF 3.2 Garantir une offre résidentielle, des équipements et des services publics adaptés aux besoins des familles et de tous les citoyens
OBJECTIF 3.3 Encourager la vitalité culturelle et communautaire comme levier de développement social
OBJECTIF 3.4 Revitaliser les quartiers présentant des défis urbains et socioéconomiques

Référence : Ville de Laval.2017. Second projet du Schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Laval. p.3-8

Le concept d'organisation spatiale (carte 3-1) associée à l'île Gagnon et à son secteur environnant ne favorise pas le plein potentiel de mise en valeur du pôle de quartier Sainte-Rose (section 2.4.3.3) associé comme l'un des plus importants secteurs patrimoniaux culturels de Laval (carte 2-48) lequel se situe à proximité d'attraits touristiques (carte 2-33).

Comme spécifié au schéma, le caractère insulaire de Laval mériterait d'être davantage mis à profit au point de vue récréotouristique, notamment par la mise en valeur des rives et d'autres composantes de la Trame verte et la Trame bleue, un concept énoncé dans le PMAD. De plus, l'objectif 2.4 est de « SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA VILLE POUR ACCROÎTRE SON RAYONNEMENT » dont le sous-objectif : Devenir un acteur stratégique du développement du tourisme lavallois y ait identifié.

Figure 2 – Extrait de la carte 3.1 : Concept d'organisation spatial (secteur Sainte-Rose).



LÉGENDE

Équilibre entre développement urbain, milieux naturels et agricoles et patrimoine

- Zone agricole
- Milieu naturel
- Berge et espace riverain
- Plage
- Secteur d'expansion urbaine
- Noyau patrimonial
- Entrée de ville

Complémentarité entre pôles de quartier et centre-ville

- Pôle de quartier
- Aire TOD
- Centre-ville
- Grand parc urbain

Lien entre aménagement du territoire et planification du transport

- Prolongement autoroutier ou routier
- Réseau de métro
- Prolongement de métro (moyen terme)
- Prolongement de métro (long terme)
- Réseau de train de banlieue
- Réseau électrique métropolitain projeté
- Axe de transport en commun structurant
- Réseau cyclable structurant

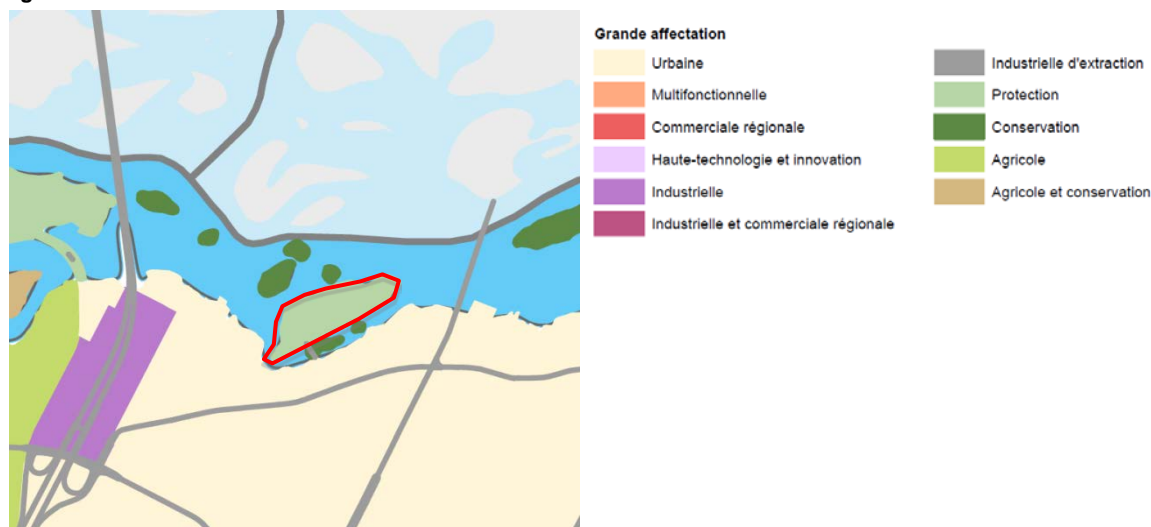
Planification du développement économique

- Pôle commercial régional
- Arrière structurante
- Secteur industriel
- Secteur d'expansion industrielle
- Secteur d'expansion industrielle/commerciale régionale

3.2 GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE PROPOSÉES

Les grandes affectations définissent les fonctions autorisées dans les différents secteurs de la Ville. Ces grandes affectations sont déterminées par les grandes orientations et objectifs d'aménagement ainsi que par le concept d'organisation spatiale. La ville a défini sur l'ensemble de son territoire 11 grandes affectations et prévoit que les usages des fonctions dominantes doivent être autorisés sur 60 % de la superficie de chaque aire d'affectation. Spécifiquement, l'île Gagnon est prescrite dans la grande affectation « **protection** » comme le présente la figure suivante :

Figure 3 – Extrait de la carte 4.1 : Grandes affectations du territoire



Selon le PSADR, l'affectation « protection » a pour objectif de protéger, de conserver et de mettre en valeur de manière durable les milieux naturels sur le territoire. Ainsi pour cette affectation, la fonction dominante est l'usage « Activités de protection, de conservation et de mise en valeur des milieux naturels » et les fonctions complémentaires sont :

- Activité d'interprétation et d'observation de la nature;
- Activité de recherche scientifique en milieu naturel;
- Activité de récréation extensive;
- Usage et infrastructure de soutien;
- **Habitation unifamiliale isolée, bifamiliale isolée ou trifamiliale isolée.**

Ainsi, sur 60 % de la superficie de la propriété devra avoir l'usage « Activités de protection, de conservation et de mise en valeur des milieux naturels » dont seulement 40 % de l'île pourra avoir un usage complémentaire tel que des habitations de faibles densités.

Selon cette disposition, environ 3,0 ha de terrain pourraient être développés. Récemment, la propriété a fait l'objet d'un lotissement qui a permis de créer quatre lots distincts (voir plan d'arpentage). À savoir :

- Le lot 5 888 022 a une superficie de 0,68825 ha qui est construit;
- Le lot 4 192 922 a une superficie de 0,7029 ha, correspondant au prolongement de la rue de l'Île Gagnon;
- Le lot 5 888 021 a une superficie de 1,5166 ha, localisé à l'ouest de la propriété;
- Le lot 5 888 023 a une superficie de 4,8156 ha, localisé à l'est de la propriété.

Ainsi, selon les orientations du schéma d'aménagement et en excluant le lot construit ainsi que la rue, il resterait uniquement 1,69 ha de terrain constructible sur l'ensemble de la propriété. De plus, le document complémentaire du schéma, section 7.4, mentionne que la superficie minimale d'un lot desservi, partiellement desservi ou non desservi situé sur une île devra avoir 4000 m². Ainsi, uniquement 4 lots sont potentiellement constructibles.

Il importe de mentionner qu'outre le chapelet d'îles aux alentours de l'île Gagnon, qui est zoné PA, la principale affectation autour du site est une affectation « urbaine ». Dans cette affectation, l'usage « Habitation » constitue la fonction dominante et présente comme fonctions complémentaires les usages suivants :

- Commerce de détails ou de services;
- Commerce de grande surface;
- Bureau;
- Équipement institutionnel, communautaire, culturel ou sportif;
- Industrie compatible;
- Activités de récréation intensive ou extensive

De plus la carte 2-45 «Localisation des densités résidentielles brutes actuelle» identifie l'île Gagnon comme ayant une occupation du territoire avec une densité résidentielle se trouvant dans le périmètre d'urbanisation et le périmètre métropolitain (carte 2-5).

3.3 STRATÉGIE DE GESTION DU TERRITOIRE – PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS DANS LES ZAEP

En plus du document complémentaire comme contenu obligatoire, le PSADR présente diverses stratégies de gestion du territoire qui devront être transposées dans la future réglementation. Parmi ces stratégies, la protection et la mise en valeur des milieux naturels dans les zones d'aménagement écologiques particulières (ZAEP) attirent notre attention puisque l'île Gagnon est située dans l'une d'entre elles.

En effet, en 2009, la Ville a adopté la Politique de conservation et de mise en valeur des milieux naturels d'intérêt dans lequel ont été désignées 13 zones d'aménagement écologique particulières (ZAEP), dont la ZAEP de Mattawa dans lequel est située l'île Gagnon. La Ville définit une ZAEP comme « *un vaste territoire de planification intégrant des secteurs de développement potentiel ainsi que des zones de conservation et de mise en valeur de grands ensembles à forte valeur écologique. Ce territoire présente une forte densité d'éléments naturels [...]* »¹

Il faut noter que le secteur de l'île Gagnon n'était pas inclus dans la ZAEP de Mattawa en 2009, c'est lors de l'élaboration du PSADR que les limites de cette dernière ont été élargies afin d'inclure le secteur situé entre l'autoroute 15 et le boulevard Curé-Labelle.

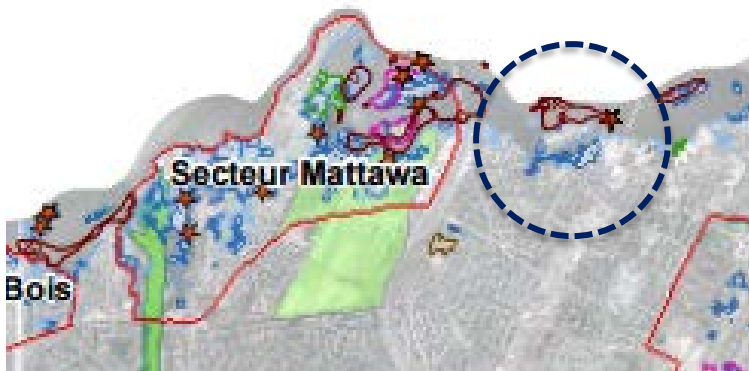
Selon le PSADR, chacune de ces zones a fait l'objet d'une caractérisation écologique préliminaire et prévoit un approfondissement dans le cadre de l'élaboration d'un plan de conservation des milieux naturels. De plus, le PSADR prévoit dans les ZAEP de limiter les usages autorisés et l'abattage d'arbres dans les bois d'intérêt, les îles et les cours d'eau ceinturant l'île Jésus et de régir le remblayage de certains milieux humides. La Ville désire encadrer les projets de construction se situant dans une ZAEP comprise dans le périmètre d'urbanisation par le biais d'outils réglementaires de type discrétionnaire. Des balises d'aménagement sont aussi établies afin de répondre aux objectifs de cette stratégie de gestion du territoire. Les balises sont inspirées des principes d'aménagement des écoquartiers et de certains critères LEED.

¹ Ville de Laval. 2017. Second projet du Schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Laval. p.2-95

Figure 4 – Extrait de la carte 5-2 : Zones d'aménagement écologique particulières

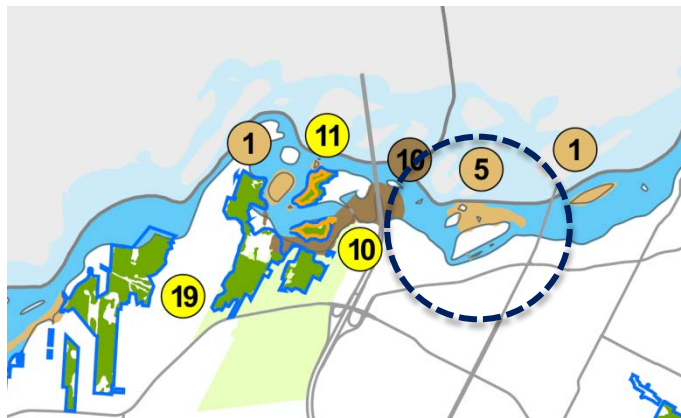


Figure 5 – Extrait du Plan : Politique de conservation et de mise valeur des milieux naturels d'intérêt, 2009



Le schéma d'aménagement n'a pas délimité l'île Gagnon comme un des territoires d'intérêt écologique et il ne fait pas partie des boisés d'intérêt comme le bois de l'île Lacroix (10), le bois de l'île Locas (11) et le bois du secteur Mattawa.

Figure 6 – Extrait de la carte 2-21 : Bois et corridor forestier d'intérêt, ensemble forestier exceptionnel et aire protégée



Selon le schéma d'aménagement, l'île Gagnon aurait des milieux humides (carte 2-15) de type marécage et un couvert forestier (carte 2-16).

Figure 7 – Extrait de la carte 2-18 : Milieux humides

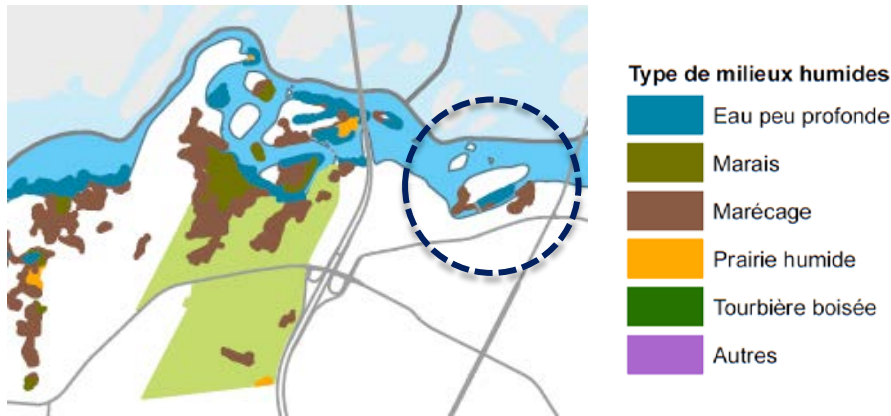


Figure 8 – Extrait de la carte 2-20 : Couvert forestier



4 ARGUMENTAIRE ET AVIS

OBJET : MODIFIER L'AFFECTATION « PROTECTION » POUR « URBAINE » POUR L'ÎLE GAGNON

4.1 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LAVAL EN VIGUEUR

Le schéma d'aménagement présentement en vigueur sur le territoire de la Ville de Laval a été adopté en 1989. L'ensemble de l'île Gagnon présente une affectation urbaine pour lequel la fonction résidentielle était prédominante telle que le démontre le plan 20 – grandes affectations du territoire. En effet, l'entièreté de la propriété est située dans l'affectation urbaine qui permet l'implantation d'habitations variées et de plus grande densité.

4.2 COMPOSANTES DE MILIEUX NATURELS SUR L'ÎLE GAGNON

Le passage d'une affectation « urbaine » à une affectation « protection » dans le prochain schéma pour l'île Gagnon est un peu incompréhensible. En effet, cette partie de la ville n'est pas située dans un boisé d'intérêt métropolitain ni dans un boisé d'intérêt de Laval. Ainsi, pour rappeler l'objectif de l'affectation de protection, l'île Gagnon doit être protégée, conservée ou mise en valeur de manière durable pour ses milieux naturels. Or, selon le portrait présenté dans la section 2.2.3 Composantes du milieu naturel du PSADR, l'île Gagnon possède très peu de caractéristiques naturelles qui lui prévaudrait de cette affectation au Schéma.

Selon le futur schéma d'aménagement, « *La ville de Laval est formée de l'île Jésus ainsi que de 101 îles et îlots qui façonnent le paysage. [...] Seulement 18 îles (incluant l'île Jésus) comportent des constructions : la majorité des îles lavalloises sont affectées par les crues printanières et se retrouvent complètement inondées à cette période de l'année. Sur la rivière des Mille Îles, on trouve 77 îles, dont 33 qui sont de propriété publique, 26 qui sont de propriété privée et 18 n'ont pas de propriétaire, étant donné leur faible superficie et le fait qu'elles sont complètement inondées lors des crues printanières.* »² Rappelons que l'île Gagnon est une île qui est en très grande partie constructible et accessible. Une petite partie de l'île est caractérisée par la présence d'un milieu humide de type marécage, ce milieu humide serait conservé dans le cadre d'un projet futur sur l'île.

De plus, la Ville identifie un couvert forestier sur certaines parties de l'île. Une caractérisation environnementale du site réalisé pour le compte d'Olymbec identifie que le couvert forestier n'a pas de valeur particulière. Étant donné que l'île Gagnon se trouve à l'**extérieur des bois et des corridors forestiers d'intérêt**, l'abattage des arbres de l'île serait assujéti aux dispositions du document complémentaire définissant la coupe des arbres pour l'ensemble du territoire de Laval.

Enfin, faut-il aussi rappeler que sur l'île sont implantées une imposante résidence et une rue dont une grande superficie du site a été déboisée.

Ainsi, selon l'ensemble de ces énoncés, il appert que l'île Gagnon ne présente pas de milieux naturels dont la valeur écologique est élevée. En fait, l'affectation « Protection » ne peut être attribuable que par sa localisation, soit à proximité du refuge faunique de la rivière des Mille-Îles, les composantes des milieux naturels qui sont situés autour de l'île. Enfin, la proximité du Parc de la Rivière des Mille-Îles peut avoir contribué à définir cette affectation. Étonnamment, le Parc quant à lui est situé dans une affectation « urbain » alors qu'elle est située dans le même milieu présentant les mêmes composantes.

L'île Gagnon par son caractère et la présente d'une habitation s'insère plutôt dans une affectation « urbaine » à l'instar de l'île Paton, l'île du Tremblay, ou les îles-Laval (îles Bigras, Pariseau, Ronde et Verte). En effet, la présence de bâtiments en hauteur, d'artères structurantes et d'un secteur commerciale à proximité fait en sorte que l'île Gagnon s'inscrit davantage dans une insertion urbaine qu'un site de conservation et de protection.

² *Ville de Laval. 2017. Second projet du Schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Laval. p.2-80*

Mentionnons que son inclusion dans la ZAEP est suffisante pour limiter le type de projet qui peut se retrouver sur le site. En effet, les outils discrétionnaires permettront de mieux guider les aménagements futurs que l'affectation « protection » ne peut offrir.

Dans le cadre d'une affectation « urbaine » avec des outils tels qu'une « Planification particulière », la gestion du territoire pour ce secteur sera plus bénéfique, évolutif répondant à la capacité du marché tout en prenant en considération les caractéristiques naturelles, culturelles, économiques et touristiques du « pôle de Sainte-Rose ».

4.3 AFFECTATION DU TERRITOIRE PROPOSÉE

Pour ces raisons, **une modification de l'affectation de « protection » à « urbain » est nécessaire pour l'île Gagnon**. Sans ces modifications, la viabilité et la rentabilité économique de tout projet sur l'île Gagnon seraient compromises. Le peu de valeur écologique de l'île ne permet pas de justifier l'affectation « protection ».

5 CONCLUSION

En conclusion, nous estimons que certaines modifications sont indispensables dans le Schéma d'aménagement et développement révisé de la Ville de Laval pour assurer la viabilité et la pérennité de tout projet de mise en valeur sur l'île Gagnon, et ce, dans le cadre d'une revitalisation du pôle Sainte-Rose. Ainsi,

- une modification de l'affectation « protection » à « urbaine » l'ensemble de l'île Gagnon est demandé.

En effet, avec une affectation modifiée et éventuellement un zonage adéquat, un projet viable et réaliste du marché pourra être réalisé sur l'île. Nous désirons rappeler les raisons motivant cette requête :

- L'affectation dans le schéma actuel est « urbaine »;
- L'île n'est pas située dans un bois d'intérêt municipal ou métropolitain;
- L'île possède une valeur écologique faible et peu de composantes des milieux naturels d'intérêt;
- L'île est peu affectée par les cotes d'inondation;
- L'affectation « Protection » ne permettrait que seulement 40 % du site soit un usage des fonctions complémentaires, notamment des habitations de faibles densités;
- L'affectation proposée « Protection » ne permet pas la réalisation d'un projet viable selon les trois sphères du développement durable : économique, environnementale et social;
- L'inclusion dans une ZAEP et l'implantation de balises d'aménagement dans une affectation « urbaine » est suffisante pour assurer un contrôle sur le type de projet pouvant s'y implanter.