

GROUPE CRH CANADA INC.

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

Avril 2017
Dossier : 17-803



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

GROUPE CRH CANADA INC.

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

Avril 2017
Dossier : 17-803



PARE
+ ASSOCIÉS

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

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	2
2	MISE EN CONTEXTE	2
2.1	État de la situation.....	2
2.2	Historique du projet	3
3	LE PROJET DE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ	4
3.1	Terrains structurants à construire et à transformer	4
3.2	Vision et orientations du schéma d'aménagement et de développement révisé	4
3.3	Grandes affectations du territoire	5
3.4	Hauteur des bâtiments	6
3.5	Densité résidentielle	7
4	ARGUMENTAIRE ET AVIS	9
OBJET :	MODIFIER LA HAUTEUR MAXIMALE DES BÂTIMENTS À 15 ÉTAGES	9
4.1	Densité résidentielle et hauteur de bâtiment	9
4.2	Axes structurants de transport en commun et terrains structurants à transformer	9
4.3	Hauteur maximale des bâtiments proposés	10
5	CONCLUSION	10

1 INTRODUCTION

La firme Paré + Associés inc. a été mandatée par le Groupe CRH Canada inc. (« CRH Canada ») 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 met en évidence certains éléments du projet de règlement du schéma d'aménagement et de développement qui limitent la réalisation du projet de réhabilitation de la Carrière Laval de Demix Agrégats, propriété de CRH Canada.

Demix Agrégats est une division de CRH Canada, l'une des plus grandes entreprises canadiennes de production de matériaux et de construction à intégration verticale. Implantée dans l'industrie de la construction depuis 40 ans, Demix Agrégats est le chef de file dans la production et la distribution de produits granulaires destinés au marché du Grand Montréal.

CRH Canada reconnaît que sa croissance et sa capacité d'exploitation dépendent de la conciliation de ses objectifs financiers avec la protection de l'environnement et le bien-être de la collectivité.

2 MISE EN CONTEXTE

2.1 ÉTAT DE LA SITUATION

La carrière Laval est en activité depuis 1925 et est exploitée par Demix Agrégats depuis 1973. Elle fait partie du paysage urbain de la Ville de Laval. La carrière est divisée en deux secteurs, soit le secteur nord et le secteur sud, ces deux secteurs étant situés de part et d'autre du boulevard Saint-Martin Est.

Le secteur sud est ceinturé par un milieu urbain à prédominance résidentiel avec des insertions commerciales sur les boulevards des Laurentides et Saint-Martin Est; la rue Notre-Dame-de-Fatima délimite le côté est de la carrière. Les gisements de minerais étant épuisés dans le secteur sud de la carrière, depuis le début des années 1990, une partie de ce secteur est utilisé comme une zone de transformation alors que la partie plus au sud est en réhabilitation.

La figure 1 présente le secteur Sud de la Carrière Laval qui fait l'objet du projet de réhabilitation et de requalification urbaine.

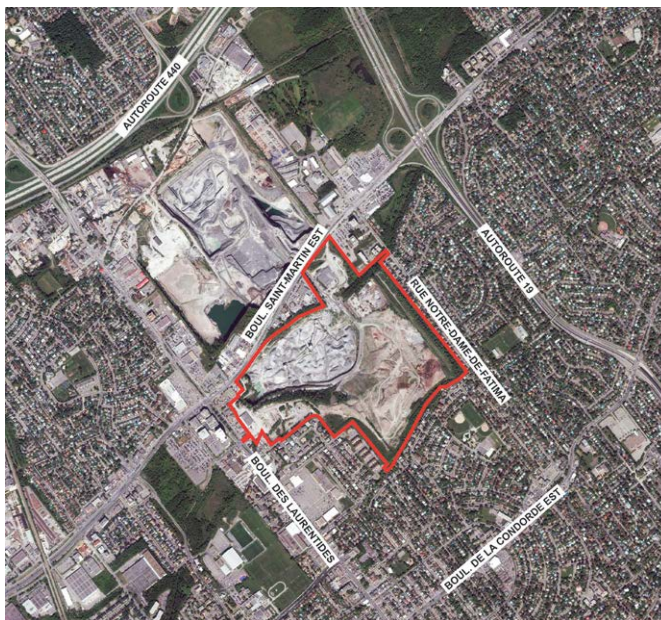


Figure 1 : Secteur Sud : Réhabilitation et de requalification urbaine

2.2 HISTORIQUE DU PROJET

En 2015, un projet de requalification urbaine pour le secteur Sud de la Carrière Laval a été présenté à la Ville de Laval par Demix Agrégats; ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable et d'engagement à rendre à la communauté un espace à valeur ajoutée au terme de ses activités d'exploitation.

Ainsi, en collaboration avec la Ville de Laval et d'autres intervenants, Demix Agrégats a proposé un développement résidentiel et commercial en périphérie du secteur sud incluant plus de 1 700 unités de logement. Le projet prévoit également le transfert de la partie centrale de ce secteur (plus de 50 hectares) à la Ville de Laval, en prévision de l'aménagement d'un grand parc public.

En juin 2015, la Ville a soumis à Demix Agrégats un document présentant les orientations d'aménagement, critères, attentes signifiées que le projet de requalification devait respecter, notamment une densité nette moyenne de 75 log./ha¹ pour l'ensemble des aires d'affectation résidentielles et une modulation et une gradation de la hauteur des bâtiments selon les gabarits existants.

Faisant suite au dépôt d'une proposition d'aménagement en septembre 2015 et de son analyse, la Ville présentait, en décembre 2015, ses commentaires relativement au projet dans lequel elle mentionnait souhaiter une densité plus importante à proximité des grands boulevards et en bordure du parc proposé grâce à des bâtiments allant jusqu'à 12 étages.

En avril 2016, Demix Agrégats déposait un projet de requalification de façon formelle à la Ville dans le cadre d'une demande d'opinion pour laquelle le projet a été jugé recevable pour une demande de services municipaux.

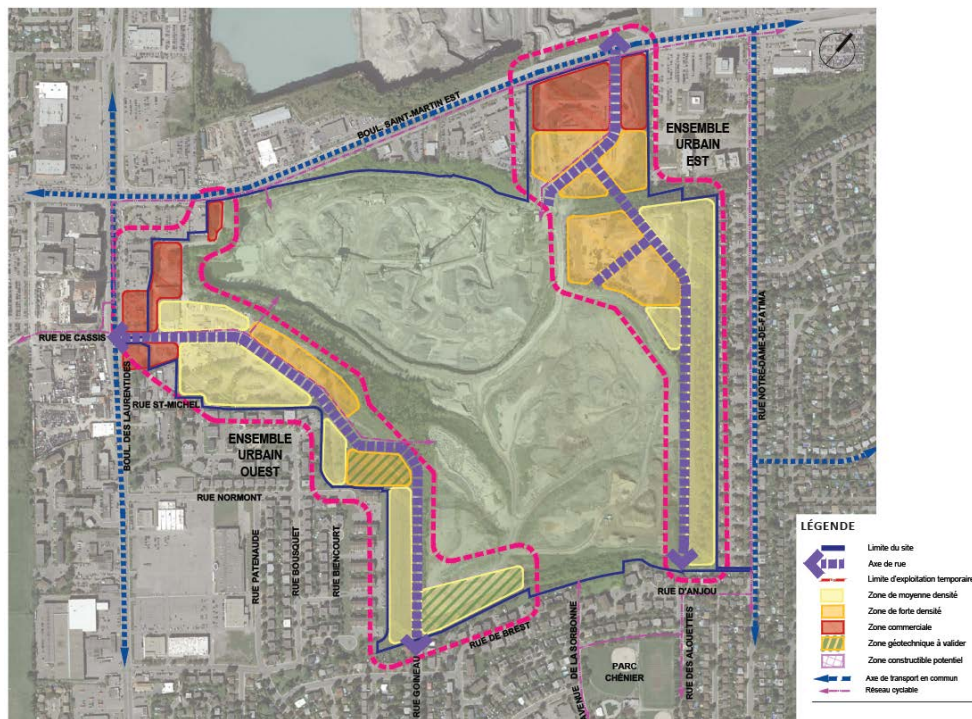


Figure 2 : Structure urbaine du projet de requalification urbaine de la carrière de Laval (secteur sud)

¹ Selon les dispositions du RCI concernant les seuils minimaux de densité résidentielle (Règlement M.R.C.L.-9.1), une aire de densification résidentielle de 75 log./ha est adjacente au secteur sud de la carrière. De plus, la densité dans le RCI est une densité nette.

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

Ce mémoire a pour objectif de mettre en évidence que certains éléments du projet de schéma d'aménagement et de développement limitent la réalisation du projet de requalification urbaine proposé par Demix Agrégats lequel, rappelons-le, a été élaboré de concert avec la Ville afin de répondre aux orientations d'aménagement et les attentes qui ont été signifiées. Cette limitation aura des répercussions sur le plein potentiel de développement de la propriété et sur la requalification d'un territoire sous-utilisé comme la Carrière Laval (secteur sud).

3.1 TERRAINS STRUCTURANTS À CONSTRUIRE ET À TRANSFORMER

Le schéma d'aménagement et de développement identifie des sites disponibles pour le développement, le redéveloppement et l'optimisation du territoire, basé sur des informations disponibles en **novembre 2016**. Même si ce projet fait l'objet de discussion avec les différents services de la Ville **depuis 2015**, l'ensemble du site de requalification urbaine de la Carrière Laval (secteur sud) n'est pas identifié dans ces sites. Selon la section 2.4.4.2 du second projet de schéma, ce site présente pourtant les caractéristiques de terrains structurants à transformer. En effet, en plus des terrains pour lesquels la valeur de bâtiments est inférieure à la valeur du terrain dans une proportion supérieure à 10 %, le second projet de schéma a aussi identifié certains terrains, à savoir :

- Les secteurs de planification détaillée (PPU)
- Les corridors de transport en commun structurant soumis aux mêmes pressions foncières que les PPU;
- **Certains espaces représentant de grands potentiels de requalification, mais qui par leur nature passent au travers des filtres de méthodologie retenus.**

Rappelons-le, la réhabilitation de la carrière permettra la requalification du site, l'implantation de plus de 1700 unités de logement sur un ancien site à vocation industrielle et la création d'un grand parc public, au cœur d'un milieu urbanisé en prédominance résidentielle et à la jonction de deux axes structurants de transport en commun métropolitain.



Figure 2 – Extrait de la carte 2-47 : Terrains structurants à construire et à transformer

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

Il importe de rappeler que le projet a été élaboré en intégrant la vision stratégique que la Ville s'est dotée en 2015, soit « Urbaine de nature, Laval 2035 ». Cet énoncé est aussi le point de départ pour la démarche de planification territoriale qu'est le schéma d'aménagement. 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.2016. Second projet du Schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Laval. p.3-8

3.3 GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

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, le secteur sud de la carrière de Laval est prescrit avec une grande affectation « **urbaine** » comme le présente la figure suivante :

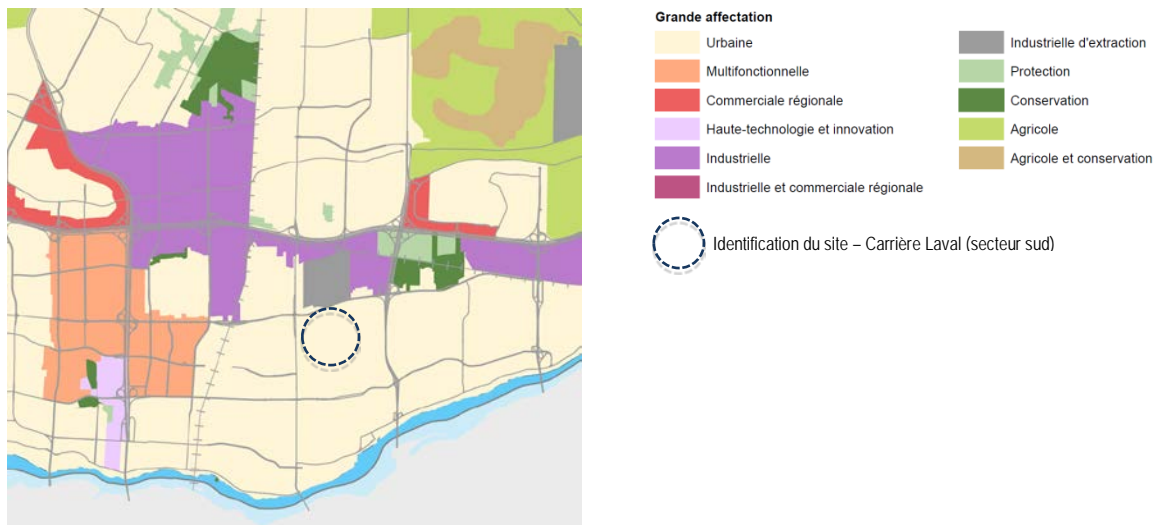


Figure 3 – Extrait de la carte 4.1 : Grandes affectations du territoire

Pour l'affectation « urbaine », 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

Ainsi, le schéma reconnaît un potentiel de développement urbain pour le site respectant la volonté de CRH Canada de mettre en valeur la propriété.

3.4 HAUTEUR DES BÂTIMENTS

Le second projet du Schéma d'aménagement et de développement de la Ville prescrit des hauteurs maximales pour l'ensemble du territoire. L'approche proposée par la Ville se veut une transition progressive des hauteurs et une harmonie avec le cadre bâti et les secteurs avec déjà des bâtiments en hauteur.

Au schéma, le site du projet de requalification urbaine de la Carrière Laval (secteur sud) est localisé dans un secteur dont la hauteur des bâtiments ne peut dépasser **6 étages**, seuls les bâtiments sur les boulevards des Laurentides et sur St-Martin pourront atteindre une hauteur maximale de **8 étages**. Cette restriction est considérable puisque le projet de requalification prévoit sur une partie du site des bâtiments entre 8 à 12 étages, notamment en bordure du futur parc urbain proposé.

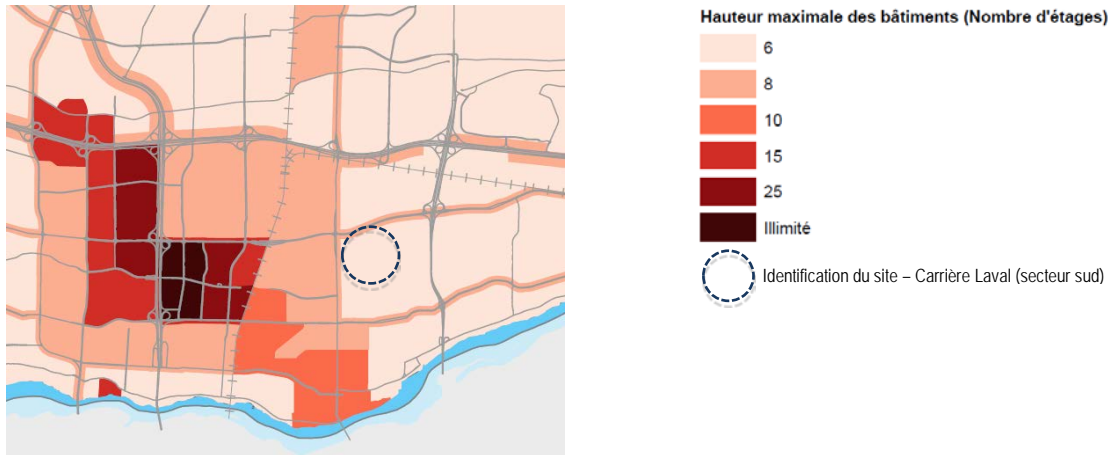


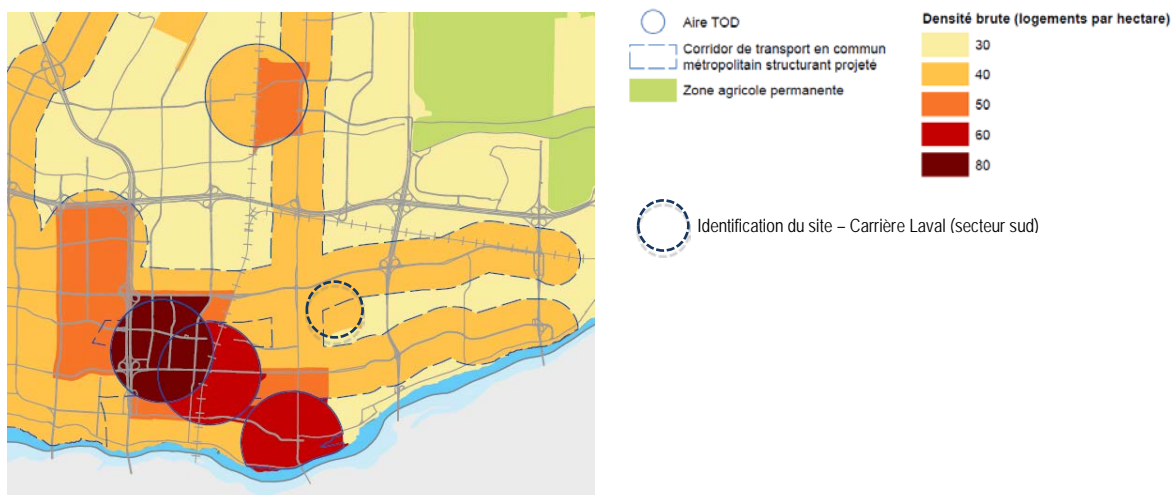
Figure 4 – Extrait de la carte 4.4 : Hauteur maximale des bâtiments

Le projet de requalification urbaine de la Carrière Laval (secteur sud) prévoit un ensemble d'habitations variées et une gradation des hauteurs avec l'existant a été prise en considération lors de l'élaboration du projet. En effet, les gabarits des habitations aux abords de milieu résidentiel existant sont similaires à l'existant. Les bâtiments avec une hauteur plus grande sont situés aux abords du futur parc, situé au centre du site de requalification, lequel deviendra le plus important parc urbain de Laval. Rappelons que **l'inclusion de bâtiments de près de 12 étages dans le projet était une demande de la Ville**, comme indiqué dans ses commentaires de décembre 2015 dont le promoteur en a accepté la possibilité afin de permettre une meilleure intégration du cadre bâti.

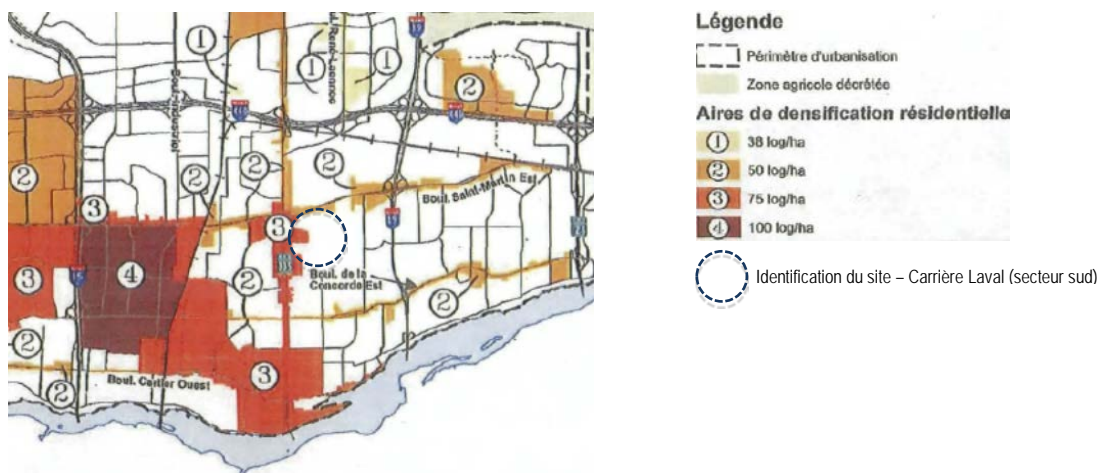
3.5 DENSITÉ RÉSIDENIELLE

Dans le second projet du schéma d'aménagement et de développement, la Ville définit des seuils minimaux de densité résidentielle pour l'ensemble de son territoire. Découlant des exigences du Plan Métropolitain d'Aménagement et de Développement (PMAD) et d'une volonté de la gestion écoresponsable de l'occupation du territoire, la densité résidentielle a été géographiquement modulée selon les composantes structurantes et les orientations d'aménagement.

Ainsi, pour le site du projet de requalification de la carrière, le seuil minimal de densité brute est de **40 log./ha**. Selon la section 4.2.1.2, le site est identifié comme un vaste espace « à construire ou à transformer, notamment en bordure des boulevard des Laurentides et Saint-Martin [...] » en plus d'être inclus en grande partie dans les corridors de transport en commun métropolitain des boulevards des Laurentides et Saint-Martin. Notons que le corridor de Saint-Martin est identifié sur la carte 4-1, mais non mentionné à la section 4.2.1.2.



Il importe de mentionner qu'en 2014, la MRC de Laval avait adopté un règlement de contrôle intérimaire concernant les seuils minimaux de densité résidentielle sur le territoire de Laval (RCI no.M.R.C.L-9.1), pour lesquels les abords du boulevard des Laurentides et une partie du site étaient prescrits avec un seuil minimal de densité nette de **75 log/ha** et sur les abords de Saint-Martin, un seuil minimal de densité nette de **50 log/ha**. Selon les orientations, critères et attentes signifiés par la Ville en juin 2015, la densité minimale nette à atteindre pour le projet de requalification urbaine de la carrière (secteur sud) était de **75 log/ha**.



Étant donné que la densité brute de 40 log/ha est un seuil minimal, ce critère ne mettrait pas en péril le projet.

4 ARGUMENTAIRE ET AVIS

OBJET : MODIFIER LA HAUTEUR MAXIMALE DES BÂTIMENTS À 15 ÉTAGES

4.1 DENSITÉ RÉSIDENIELLE ET HAUTEUR DE BÂTIMENT

Le projet de requalification urbaine de la Carrière Laval (secteur sud) a été élaboré alors que le règlement de contrôle intérimaire concernant la densité résidentielle avait prescrit une densité minimale nette de **75 log/ha** pour le secteur, soit une densité plus importante que celle prescrite dans le second projet du schéma d'aménagement et de développement révisé. Lors de l'élaboration, cette densité a été prise en considération et dans le but de permettre une offre résidentielle diversifiée, **l'implantation en hauteur a permis d'atteindre ce seuil minimal.**

Bien que le schéma mentionne que « le lien entre la densité résidentielle d'un secteur et la hauteur des bâtiments s'y trouvant n'est pas directement proportionnel »², il faut toutefois mentionner que la compacité des quartiers est indissociable d'une densité plus élevée. En effet, en passant par les concepts du nouvel urbanisme et du développement durable, le projet de requalification de la Carrière Laval (secteur sud) a été élaboré afin de créer un milieu de vie à la fois dense et convivial, à une échelle humaine près d'axes de transport en commun et des services publics, soit la résultante de la compacité des quartiers. Afin de tendre vers ces concepts et les orientations dont la Ville s'est dotée, certaines parties du site nécessitent l'implantation de bâtiment en hauteur au-delà de la hauteur maximale prescrite pour l'ensemble de la Ville, soit de 6 étages.

De plus, le changement d'orientation pour ce secteur entre ce qui a été émis en juin 2015 pour le projet même et celle présentée dans le schéma fait en sorte que la viabilité du projet de requalification urbaine de la Carrière Laval (secteur sud) est grandement compromise. Pour la transformation d'un terrain sous-utilisé comme la carrière, une restriction des hauteurs de bâtiments ne permettrait pas une optimisation du site, considérant sa localisation.

4.2 AXES STRUCTURANTS DE TRANSPORT EN COMMUN ET TERRAINS STRUCTURANTS À TRANSFORMER

Le secteur sud de la Carrière Laval est situé dans un emplacement stratégique. Effectivement, il est situé à la jonction de deux corridors de transport en commun métropolitain projeté, soit les boulevards des Laurentides et Saint-Martin, en plus de constituer un important site de requalification urbaine pouvant servir de levier de revitalisation pour le quartier, il ne présente toutefois aucune planification particulière dans le second projet de schéma d'aménagement et de développement révisé.

Mentionnons que le boulevard des Laurentides est identifié au PMAD comme une artère structurante nécessitant une consolidation et une diversification des activités. N'est-il pas une opportunité d'utiliser le projet de requalification urbaine de la Carrière Laval (secteur sud) comme incitatif à une revitalisation de ce secteur, étant donné que son accès principal se fera par ce boulevard?

Notons aussi que le schéma préconise un redéveloppement de secteurs déjà urbanisés au lieu du développement de secteurs vacants, ce qui est la stratégie derrière la requalification urbaine du secteur sud de la carrière de Laval. Le site ainsi que le secteur Saint-Martin / des Laurentides méritent une réflexion plus approfondie et une planification plus fine, car le potentiel de développement est le même que certains secteurs du centre-ville. La hauteur des bâtiments doit aussi refléter ce potentiel ; la limiter à 6 étages et 8 étages sur les abords des boulevards pour le site de la carrière de Laval serait une occasion ratée de réaliser un projet au reflet des orientations et objectifs de son nouveau schéma.

² Second projet – Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de la Laval, p. 4-24

4.3 HAUTEUR MAXIMALE DES BÂTIMENTS PROPOSÉS

Pour ces raisons, **une modification de la limite de hauteur maximale dans la catégorie des bâtiments à 15 étages au lieu de 6 étages est nécessaire pour le site de la Carrière Laval (secteur sud)**. Son emplacement dans un vaste espace à transformer et aux abords de deux corridors de transport en commun métropolitain structurant fait du projet de requalification urbaine de la Carrière Laval (secteur sud) un important site répondant aux orientations et objectifs de la Ville, notamment par l'optimisation du territoire aux abords de réseau de transport en commun structurant, mais aussi par la création d'un milieu de vie complet, inclusif et à l'échelle humaine.

5 CONCLUSION

En conclusion, nous estimons que certaines modifications sont indispensables dans le second projet du Schéma d'aménagement et développement révisé de la Ville de Laval pour assurer la viabilité et la pérennité du projet de requalification urbaine de la carrière de Laval déjà soumis à la Ville. Ainsi :

- une modification de la limite de hauteur maximale dans la catégorie de bâtiments à 15 étages au lieu de 6 étages et 8 étages pour le secteur sud de la carrière de Laval.

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

- Le secteur sud de la carrière est présentement en réhabilitation, et ce depuis les années 1990;
- Depuis 2015, un projet de requalification urbaine du secteur sud de la carrière de Laval a été élaboré en collaboration avec la Ville de Laval;
- Lors de son élaboration, une densité nette minimale résidentielle de 75 log./ha ainsi que des bâtiments d'au plus 12 étages sur les boulevards et aux abords du parc projeté étaient demandés par la Ville;
- Le site est un site de redéveloppement urbain, pour lequel plus de 1700 unités de logement et un grand parc public prendront place au lieu d'une activité industrielle moins compatible avec le milieu existant;
- Le site est situé dans un emplacement stratégique, soit le croisement de deux corridors de transport en commun métropolitain méritant une réflexion plus approfondie;
- Le projet de requalification urbain proposé par Demix Agrégats a pris en considération la vision stratégique « Urbaine de nature » et répond aux orientations et objectifs du schéma.