

**MEMOIRE SUR LE SECOND PROJET (règlement numéro S.A.D.R.-1) SCHÉMA
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE LA VILLE DE LAVAL**

**Déposé le 7 mai 2017 sur votre site internet www.repensonslaval.ca/schéma onglet DÉPOT
MÉMOIRE**

A qui de droit,

Tel que discuté lors de la séance d'information sur le second projet de schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Laval, le lundi 24 avril 2017, en soirée, à la Salle Claude Legault du Collège Montmorency, et où j'ai fait part de mon inquiétude face à une modification apportée en rapport avec la hauteur des bâtiments où à la page 7 de votre document schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Laval, second projet résumé mars 2017 dans croissance urbaine au paragraphe 4, on lit qu'une modification a été apportée par rapport au projet 1, cette modification se lit comme suit: "Augmentation de la hauteur maximale permise... en bordure de la rivière Des Prairies, à proximité de La Place de la Belle-Rive (de 6 à 15 étages)".

Mon inquiétude est à l'effet que le schéma d'aménagement et de développement original (projet 1) a été conçu pour empêcher justement des édifices en hauteur à partir de la rivière, mais plutôt pour avoir dorénavant un style pyramidale (gradation progressive des hauteurs) donc les édifices en hauteur seraient situés seulement au centre-ville et aux abords de la station de métro Montmorency, ce qui était tout à fait logique. Alors pourquoi suite à un mémoire déposé par un seul développeur immobilier et entrepreneur général (Le Groupe Longpré) vous avez modifié la hauteur permise au projet 1 qui était de 6 étages maximum et que dans le second projet le nombre d'étages maximum passe à 15 et seulement pour eux, seulement pour leur terrain (lots numéro 1 634 997 et 1 634 998) ce que je comprends de cette modification c'est que tous les autres développeurs immobiliers et entrepreneurs généraux devront bâtir 6 étages maximum pour respecter le second schéma projeté d'aménagement (contrôle des hauteurs et une gradation progressive) mais que le Groupe Longpré, lui, aura un privilège pour ce terrain et pourra construire des bâtiments de 15 étages maximum. C'est de là que vient mon inquiétude, pourquoi un développeur immobilier et entrepreneur général serait-il favorisé par rapport aux autres développeurs immobiliers et entrepreneurs généraux ?

Cela dit, mon inquiétude ainsi que celles de centaines de citoyens vivant dans les deux immeubles voisins, côté est et ouest, ainsi qu'aux alentours du terrain concerné sont bien réelles, si le projet final reste à 15 étages.

Je vais maintenant m'exprimer en mon nom et celui de mon épouse:

- nous perdrons notre droit de vue sur la rivière Des Prairies, sur Montréal et sur Laval.
- nous perdrons totalement notre intimité car dans son mémoire, M. Longpré parle d'une possibilité de 3 tours, imaginez sur une grandeur de terrain comme celui-là, 3 tours. Les tours seront très près les unes des autres et des immeubles voisins "Le Maritime" et le "Belle-Rive".
- quel impact aura ces tours de 15 étages sur le plan visuel et environnemental?

/2

- cette année, l'eau de la rivière Des Prairies a monté plus haut qu'à l'habitude et inondait une partie du terrain concerné. Est-ce que les zones inondables changeront avec le réchauffement climatique et que les inondations se reproduiront plus fréquemment dans le futur?
- la construction de peut-être 3 tours de 15 étages durera sans doute plusieurs années dans un secteur où tout est construit aux alentours à presque 100%, cela apporterait son lot de désagréments pour des centaines de citoyens vivant déjà depuis 27 ans et plus dans ce vieux secteur paisible de Laval. Ex: bruit, poussière, pollution atmosphérique et visuelle, et ce pour plusieurs années.
- la perte de valeur pour notre investissement durement gagné.
- le questionnement pour toujours de notre part et de celles de plusieurs citoyens du pourquoi un développeur immobilier a réussi à son avantage à être favorisé et faire changer le schéma d'aménagement et de développement initial (projet 1) qui avait beaucoup de sens. Si on ne s'aperçoit pas de la couleur rouge qui est changée sur la carte intitulée "Hauteur des immeubles" qui est différente du projet 1 et que l'on ne lit pas cette modification sur votre site "Repensons Laval" cela passe inaperçu par la porte d'en arrière et tous les citoyens du secteur n'en savent rien jusqu'au moment de la construction où il est trop tard pour réagir.

Voilà les principales inquiétudes qui m'habitent, moi et mon épouse, et qui sont partagées par plusieurs autres citoyens avec qui j'ai eu le plaisir de discuter.

J'ai rédigé ce mémoire suite à la séance d'information du 24 avril 2017 en soirée et où Mme Catherine Vachon m'a suggéré de le faire.

Suite à une question d'un autre copropriétaire du Maritime, M. Jean-François Légaré, à l'effet que pourquoi ils ont changés le nombre d'étages maximum comparativement au projet initial qui disait 6 étages maximum, Mme Vachon lui répond qu'après une vérification de tout le schéma ils ont apportés quelques modifications qui leurs avaient échappées. Jamais elle lui mentionne que c'est suite au mémoire de M. Longpré adressé à Mme Elie.

A mon tour je vais au micro et je demande à Mme Vachon, n'est-ce pas suite au mémoire de M. Longpré que cette modification a été apportée. Elle me répond, oui, cela me revient en mémoire.

Je me suis alors posé la question: Est-ce que M. Longpré a une écoute privilégiée parmi les dirigeants de la Ville de Laval ?

J'espère que vous tiendrez compte de ce mémoire et que vous modifierez le second projet pour l'étape finale en modifiant la hauteur des bâtiments de 15 à 6 étages comme sur le projet initial (projet 1 schéma d'aménagement) et que vous enlèverez, par la même occasion, le privilège que vous avez accordé à un seul développeur immobilier et entrepreneur général, en l'occurrence, Le Groupe Longpré.

.../3

CONCLUSION:

M. Jean-Christophe Longpré (Groupe Longpré) écrit dans son mémoire "Les phases subséquentes n'ont jamais été développées, étant donné le contexte économique de l'époque".

Il a raison pour la décennie 90 où l'économie était morose mais à partir de l'année 2000 cela s'était replacé ce qui lui a donné jusqu'à aujourd'hui, 17 années, pour développer son terrain ce qu'il, ou son groupe, n'a pas fait.

Aujourd'hui que la ville annonce un nouveau schéma d'aménagement et de développement qui tient compte de la hauteur des bâtiments et qui est très logique dans le projet 1 (initial), il se manifeste et veut maintenant construire des tours de 15 étages au lieu de 6 étages comme l'indique le projet initial. M. Longpré n'a peut-être jamais réussi avec l'ancienne administration à construire son projet. Cela est peut-être la raison du pourquoi il n'a pas construit jusqu'à ce jour.

Je suppose que l'équipe qui a travaillé fort pour construire le projet initial du schéma avait de très bonne raison pour limiter la hauteur maximale des bâtiments à 6 étages dans ce secteur alors pourquoi remettre leur jugement en question et tout cela pour favoriser un seul développeur immobilier et entrepreneur général?

Remettons le nombre maximal d'étages à 6 comme dans le projet initial schéma d'aménagement et enlevons le privilège qui lui a été accordé dans le second projet de schéma d'aménagement, sans doute par erreur, parce que le projet initial ne voulait plus de hautes tours dans ce secteur et qu'il a été conçu pour éviter les erreurs du passé. Ne commettez pas les mêmes erreurs que dans le passé et ramenez la hauteur maximale pour ce terrain à 6 étages maximum comme voté dans le projet initial ou une gradation progressive des hauteurs maximales vers le centre ville est décrite.

Cela est tellement important pour notre maire M. Marc Demers que le 5 avril 2017 son conseil a adopté un règlement de contrôle intérimaire (R.C.I.) limitant la hauteur des bâtiments en sol lavallois en majorité à 6 étages maximum. Ce règlement prévaudra jusqu'à l'adoption au printemps 2018 du nouveau schéma d'aménagement révisé.

Je tiens aussi à vous mentionner qu'il y a un terrain côté Est du condominium Le Maritime qui est vacant et où le zonage ne permet qu'un immeuble institutionnel d'une hauteur maximale de 6 étages, alors pourquoi permettriez-vous 15 étages du côté Ouest de ce même condominium Le Maritime?

/4

Voici un texte tiré d'un article du journaliste Stéphane St-Amour du Courrier de Laval, publié le 9 avril 2017. Je tiens aussi à vous rappeler que "L'administration Demers a adopté un règlement de contrôle intérimaire (R.C.I.) le 5 avril 2017 et où l'on peut lire que ce règlement prévaudra jusqu'à l'adoption du nouveau schéma d'aménagement révisé dont la seconde mouture est présentement soumise à la consultation publique. Essentiellement le règlement reprend les limites actuellement fixées dans le schéma qui devrait normalement s'appliquer au printemps 2018. C'est ainsi que pour la majorité de l'île Jésus, la hauteur maximale permise pour tous nouveaux bâtiments plafonne à 6 étages.

C'est la fin de l'anarchie et le début du développement planifié à Laval a déclaré le maire M. Marc Demers le lendemain de l'adoption du R.C.I. sur la hauteur des bâtiments.

Selon la ville, cette approche contribuera à créer un environnement respectueux des zones résidentielles existantes tout en favorisant l'aménagement d'un ensemble urbain cohérent. Les occasions de développement resteront nombreuses et les nouvelles constructions seront érigées dans un environnement de qualité". Texte du journaliste Stéphane St-Amour du Courrier de Laval publié le 09-04-2017.

Nous aimerions aussi vous inviter à relire le mémoire déposé par le mouvement citoyen "Pas de tours dans ma cour" intitulé pour un quartier à échelle humaine, déposé en octobre 2015 qui rejoint la majorité de nos inquiétudes et de celles des autres citoyens du secteur.

Merci de consulter vos citoyens et de leur permettre de s'exprimer sur ce nouveau schéma d'aménagement et de développement qui dessinera le Laval de demain et de leur offrir la possibilité de modifier le second projet d'aménagement et de développement avant son dépôt final au printemps 2018.

En attente de vos nouvelles, je vous prie d'accepter nos salutations distinguées.

RAYMOND MONETTE

3040 boul. Lévesque ouest, app. 1410

Laval, Québec H7V 2G3

Tél: 450-934-8521

ROXANNE MONETTE

3040 boul. Lévesque ouest, app. 1410

Laval, Québec H7V 2G3

Tél: 450-934-8521

P.S.: Une copie conforme de ce mémoire va être déposé à la mairie à l'attention de M. Marc Demers, notre maire. Je veux que M. Demers soit au courant du privilège accordé à un seul développeur immobilier (Le Groupe Longpré). Nous croyons que M. Demers, un homme intègre, n'aurait jamais accepté cette modification à son projet initial (projet d'aménagement 1) et celui de son équipe, s'il avait été au courant qu'un développeur immobilier était favorisé car c'est lui-même et son équipe au début de leur mandat qui ont mis fin à la construction de deux tours au Commodore Yatch Club à Pont-Viau. Alors pourquoi voudraient-ils maintenant 3 tours de 15 étages dans un secteur résidentiel développé presque à 100% ?

