

**CONSULTATION PUBLIQUE
SECOND PROJET DE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE LAVAL**



**MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR LE
FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**

**DOCUMENT PRÉSENTÉ À LA
COMMISSION CONSULTATIVE SUR LE
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT**

MONTRÉAL, LE 10 MAI 2017

Sommaire

1	Mise en contexte.....	3
2	Nos objectifs corporatifs	5
2.1	Planification de sites	5
2.2	Partenariat collaboratif.....	6
3	Enjeux du développement intégré.....	7
4	Les défis de la planification de sites à l'égard du SADR.....	9
5	Commentaires sur le projet de SAD	10
5.1	Constats	10
5.2	Commentaires spécifiques : énoncés et questions	11
6	Conclusion.....	13

Annexe I

1 Mise en contexte

Le présent mémoire présenté par le Fonds de placement immobilier Cominar¹ s'inscrit dans la démarche de consultations publiques sur le second projet de Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la Ville de Laval adopté par le conseil municipal du 14 mars 2017. Une analyse minutieuse du projet initial et du second projet a conduit à la rédaction de ce mémoire. Nous le déposons à la Commission sur la révision du Schéma d'aménagement et de développement de Laval, sans demande d'audition.

Dans l'esprit de la démarche consultative, nous revenons sur les grandes idées du concept d'organisation spatiale telles que présentées dans le SADR. Nous sommes attentifs aux orientations et décisions, ainsi qu'aux intentions de la Ville de Laval en référence avec les propriétés que détient Cominar sur le territoire.

Notre collaboration à cette étape du processus de consultation est consécutive à une démarche de planification pour le développement des places d'affaires et de commerces détenues par Cominar (cf. annexe 1). Dans l'ensemble, notre vision de l'aménagement du territoire est dans l'alignement des grandes idées maitresses énoncées dans le projet de SADR. Ainsi, nous sommes sensibles au concept d'organisation spatiale favorisant :

- Un équilibre entre développement urbain et préservation des milieux naturels et agricoles et du patrimoine;
- La complémentarité entre les pôles de quartier et le centre-ville;
- Un lien entre l'aménagement du territoire et la planification du transport;
- La planification du développement économique.

Nous sommes à l'affût également des grandes orientations présentées dans les différents plans et règlements guidant la prise de décision et les bonnes pratiques sur le territoire lavallois².

¹ Le Fonds de placement immobilier Cominar est l'un des plus importants fonds de placement immobilier diversifiés au Canada et le plus important propriétaire et gestionnaire d'immeubles commerciaux au Québec. Cominar détient et gère un portefeuille se composant de quelques 529 immeubles de bureaux, commerciaux et industriels de qualité, couvrant 4 087 734 m² (44,1 millions p²) au total, situés au Québec, en Ontario, dans les Provinces atlantiques et dans l'Ouest canadien.

² Cf. entre autres : Ville de Laval, 2015. Urbaine de nature. Laval 2035, vision stratégique; Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) : Un grand Montréal métropolitain attractif, compétitif et durable. Communauté métropolitaine de Montréal, avril 2012; La ville de demain. MAMOT, 2012.

À titre de partenaire corporatif, nous souhaitons assurer sur un plan à long terme notre rôle d'exploitant d'immeubles commerciaux existants et de promoteur du développement immobilier dans les différents secteurs de la Ville de Laval. Cominar est conscient des enjeux liés à l'urbanisation de l'agglomération : enjeux sociaux, enjeux économiques et enjeux environnementaux. Nous saisissons bien les impératifs du développement durable du territoire et de la mobilité³ qui sous-tendent non seulement le SADR, mais également les orientations stratégiques de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Enfin, nous comprenons clairement que le modèle d'urbanisation de la Ville de Laval doit être repensé pour répondre à un accroissement démographique futur important, pour moduler le bâti selon les densités sur un territoire occupé à 90 % et pour contenir les effets d'une mobilité axée sur l'automobile.

³ Cf., Transports collectifs d'avenir pour la région métropolitaine de Montréal. Vision 20-20. Plan stratégique de développement du transport collectif. Agence métropolitaine de transport (AMT), 2011; Plan stratégique 2013-2022 - Du transport collectif à la mobilité durable, STL, 2014.

2 Nos objectifs corporatifs

2.1 Planification de sites

D'une part, Cominar détient et exploite un portefeuille immobilier important sur le territoire de la Ville de Laval. D'autre part, Cominar planifie la réalisation de vastes projets immobiliers. Dans les deux cas, nos propriétés existantes et nos projets présents et futurs sont directement visés par le SADR.

Dans le cadre de notre pratique, nous sommes soucieux du développement économique, mais également de l'équilibre entre l'organisation du territoire, la protection de l'environnement, la dynamique des réseaux de mobilité et l'efficacité des échanges inter quartiers. Lorsque possible, nous souhaitons, dans nos projets, la création d'un milieu de vie distinctif où l'on peut vivre, habiter, se divertir et travailler.

Le projet de SADR est en continuité avec les orientations gouvernementales et du PMAD de la Communauté métropolitaine de Montréal. Ces documents assurent le développement du territoire pour les prochaines décennies selon une approche de co-construction métropolitaine qui favorise la création d'un territoire d'équilibre entre ses différentes composantes.

Appuyée sur des bases solides, notre entreprise a toujours démontré son intérêt pour la mise en valeur et le développement de ses places d'affaires et de commerces sur le territoire lavallois, et ailleurs dans l'espace métropolitain. D'ailleurs, selon les conditions du marché, plusieurs projets majeurs pourraient voir le jour dans le cadre du prochain SADR de la Ville de Laval et suivant les plans d'urbanisme et les règlements qui en découleront. Nous sommes fort conscients du potentiel de redéveloppement associé à certains de nos sites et des opportunités de réalisation qu'ils offrent, du point de vue de la Ville de Laval et de la CMM. C'est d'ailleurs pourquoi nous sommes fiers de participer aux efforts de requalification et de consolidation du milieu par le biais de certaines de nos propriétés.

Le développement de nos propriétés s'inspire d'une vision de développement et de revitalisation intégrés qui est tout à fait alignée sur l'urbanisme durable et les principes de collectivités viables généralement reconnus.

2.2 Partenariat collaboratif

Cominar est le plus important propriétaire et gestionnaire d'immeubles commerciaux au Québec et aussi sur le territoire de la Ville de Laval, où nous possédons plusieurs milliers de mètres carrés d'espaces de commerces et de bureaux (cf. annexe I). Ces propriétés sont localisées dans les secteurs où s'enregistrent de fortes activités commerciales. Nos espaces de commerces et de bureaux ont une aire d'influence qui est à l'échelle métropolitaine et suprarégionale.

Certains de nos espaces de bureaux et de commerces sont regroupés au cœur du centre-ville, dont le Centropolis, le Centre Laval et le Quartier Laval. Nous sommes présents également sur les grandes artères commerciales à caractère régional, soit sur le boulevard des Laurentides et sur le boulevard le Carrefour. Nous possédons aussi des immeubles dans des quartiers industriels et des terrains à développer sur le boulevard Curé Labelle (cf. annexe I).

Nous sommes d'avis que nos immeubles et nos terrains offrent un réel potentiel de développement pour trois des quatre composantes du territoire lavallois, soit le centre-ville, les aires TOD et les artères structurantes.

L'approche participative pour identifier, conserver et gérer le territoire est la plus apte selon nous à répondre à la stratégie intégrée d'aménagement du territoire. Elle représente non seulement un enjeu de développement, mais aussi un gage de réussite pour le renforcement de nos liens de partenariat.

Ce partenariat initié par la Ville de Laval ouvre la voie au renforcement des liens entre nos deux organisations. Nous sommes convaincus qu'il assurera la mise en œuvre de projets novateurs dans la perspective d'une économie créative propice aux investissements et au développement des affaires.

3 Enjeux du développement intégré

Le SADR prédéfinit une organisation du territoire arrimant aménagement, mobilité durable et écocitoyenneté, faisant en sorte de répondre aux grands défis du développement intégré visant à offrir à la population lavalloise un milieu de vie de qualité. Le second projet du SADR repose sur des piliers structurant l'ensemble du territoire lavallois : le centre-ville, les TOD, les pôles de quartier et les axes de mobilité et de connectivité.

Pour chacune de ces entités spatiales ou piliers, le concept d'organisation proposé vise à favoriser la densification, la mixité des fonctions, la diversification des milieux de vie, l'équilibre entre les formes et les fonctions urbaines. L'objectif est de « construire la ville sur la ville » dans la perspective d'une demande future pour des espaces résidentiels, de commerce, de service et d'industrie⁴. Ce modèle d'organisation spatiale poly concentrique privilégie un aménagement du territoire coordonné avec le transport collectif.

Cominar est en mesure d'anticiper le développement de ses propriétés selon des critères d'urbanisme subordonnés au transport collectif. Nous saisissons bien l'importance des projets immobiliers en mesure de générer un dynamisme d'affaires tel que souhaité par la Ville de Laval dans le centre-ville, les aires TOD, les pôles urbains et les axes structurants de transport collectif. En continuité avec ce modèle, il importe de signaler que nos places d'affaires et de commerces offrent un fort potentiel de développement et de redéveloppement en raison :

- De leurs positions stratégiques sur le territoire lavallois, mais également dans l'aire des TOD;
- De leur proximité avec les différents pôles urbains, de leur continuité spatiale avec le milieu bâti existant et de leur connectivité aux réseaux de transport en commun;
- De leur grande superficie;
- Des opportunités d'aménagement en conformité avec la pratique du développement durable et de la mobilité.

⁴ À cet égard, 40 % des nouveaux ménages attendus d'ici 2031 seront accueillis dans l'aire des TOD. (SAD, 2017, page 2-197).

Dans l'optique du développement intégré, ce modèle constitue un réel enjeu pour le développement social et économique. Il implique de considérer dans notre approche en planification de sites tous les éléments urbanistiques, architecturaux, sociaux et environnementaux de manière à assurer la durabilité et la rentabilité des projets. En d'autres mots, nous devons arrimer notre planification de sites avec la planification territoriale de la Ville de Laval, telle que présentée dans le second projet de SADR. En termes d'objectifs, cela consiste à :

- Encourager le dynamisme territorial et stimuler le développement économique;
- Consolider certains secteurs en développant de nouvelles activités et des usages complémentaires, en établissant des réseaux de connectivité dynamique, en augmentant le potentiel de développement;
- Affecter les meilleurs usages à chacune de nos parcelles selon une densité d'occupation privilégiant des projets d'envergure, lorsque possible;
- Favoriser des projets tirant profit de la synergie entre densité et compacité;
- Définir des projets avec une image de quartiers attractifs;
- Renforcer l'accessibilité de nos sites et recréer de la différenciation spatiale au profit des pôles urbains et des corridors de service pour le transport en commun;
- Favoriser un accroissement de l'utilisation des infrastructures et des équipements publics à moindres coûts, et améliorer ce faisant les conditions de vie du milieu et les conditions de mobilité;
- Formaliser nos aménagements selon une structure d'organisation de l'espace en cohérence avec la configuration du réseau de transport en commun.

Ces objectifs du développement intégré sont au centre d'enjeux urbains qui nous affectent directement et qui soulèvent de nombreux défis. Ces défis nous pensons être en mesure de les relever suivant des conditions qui nous seront favorables.

4 Les défis de la planification de sites à l'égard du SADR

« Laval se définit désormais comme une grande ville moderne qui se déploie dans le respect du bien-être de ses citoyens. Son développement urbain s'harmonise avec la conservation et la mise en valeur de ses milieux naturels. À la grandeur de l'île, ses quartiers chaleureux et son centre-ville attrayant composent une mosaïque vivante avec ses rivières, ses bois, ses parcs et ses terres agricoles. » (Ville de Laval, 2015. Urbaine de nature. Laval 2035, vision stratégique, p. 19.)

Pour être en mesure d'aligner l'évolution de nos propriétés actuelles et nos projets immobiliers sur les orientations du projet SADR, nous présentons ci-dessous certains éléments à considérer dans l'élaboration du projet final. Là où sont localisées nos places d'affaires et de commerces, le SADR devrait :

- Permettre une organisation du territoire et des milieux de vie favorisant sur nos sites la création d'espaces multifonctionnels, une densification des usages et une mixité des fonctions;
- Autoriser une densité qui encourage le développement d'une diversité de logements et une forte intégration favorable à une vie de quartier telle que pressentie suivant le déploiement des pôles urbains;
- Encourager la diversité des formes architecturales : typologie, volumétrie et esthétisme;
- Encourager l'intégration des modes de déplacement alternatifs, tels la marche et le vélo⁵;
- Encourager le développement d'un réseau d'axes selon une organisation de l'espace permettant la polarisation des activités résidentielles et commerciales à partir des nœuds d'échanges intermodaux (maillage);
- Stimuler le développement immobilier de moyenne à haute densité structuré autour des équipements de transport en commun positionnés stratégiquement pour desservir les différents sites (accessibilité aux équipements, interconnexion, nœud métropolitain);
- Faciliter l'accès aux infrastructures du transport en commun;
- Encourager la transformation des usages rendus incompatibles avec l'évolution des lieux;
- Être ouvert à une approche participative et au partage d'outils de gestion et de planification permettant d'élaborer de manière continue des politiques et des stratégies adaptées aux spécificités du développement durable des entreprises.

⁵ Ce qui implique d'être sensible aux indices de connexité et de marchabilité qui permettent d'évaluer qualitativement les conditions de ce mode de déplacement.

5 Commentaires sur le projet de SAD

5.1 Constats

La Ville de Laval souhaite maintenir un équilibre entre le développement urbain et la préservation des milieux naturels et agricoles, assurer la complémentarité entre les pôles de quartier et le centre-ville, maintenir le lien indissociable entre l'aménagement et la planification du transport, et assurer la vitalité du développement économique⁶.

D'autre part, Cominar détient des propriétés commerciales dans différents secteurs de la ville qui sont concernées d'une manière différente par le projet de SADR. En effet, certaines propriétés commerciales ont été construites il y a plusieurs dizaines d'années, mais sont toujours en opération avec des baux qui ont des échéances variables. Certaines de ces places d'affaires nécessiteront une planification pour d'éventuels projets de requalification et de revitalisation, conformément à l'orientation trois (3) du projet SADR qui consiste à « favoriser l'émergence de milieux de vie complets, inclusifs et à l'échelle humaine ». Toutefois, certains sites seront repensés en fonction d'autres orientations visant un meilleur équilibre entre forme et fonction urbaines, urbanisme et transport, développement économique et développement durable.

Actuellement, les propriétés de Cominar sont opérationnelles. Dans un avenir plus ou moins rapproché, l'ensemble de nos propriétés sera revu conformément aux orientations du SADR, et nous sommes convaincus que nos propositions serviront les intérêts de la Ville de Laval et des citoyens en matière d'offre de places d'affaires.

Nous pensons aussi que pour y arriver, le SADR adopté devra faire preuve de souplesse à l'égard de ses règlements d'urbanisme et de ses autres documents de planification. Ainsi, nous devrions être en mesure d'opérer des changements selon des critères relatifs à nos engagements avec nos clients et selon un calendrier de réalisation qui pourrait être très long.

Dans ces circonstances, il apparaît donc nécessaire que la réglementation qui découlera du SADR tienne compte de cette réalité et qu'elle ne pénalise pas les acquis sur nos propriétés existantes.

⁶ cf., SADR, 2017, section 3.

5.2 Commentaires spécifiques : énoncés et questions

Cominar s'inscrit en conformité avec plusieurs orientations stratégiques et pistes d'actions énoncées dans les différents documents de planification stratégique présentés par les autorités publiques. Les informations contenues dans le SADR sont assez importantes pour mobiliser nos équipes de travail et agir en considération des enjeux et des intérêts divers.

À cet égard, nos besoins de développement des usages, les potentiels et les contraintes pour l'implantation de ces usages font partie de nos préoccupations. Ces préoccupations sont présentées ci-après sous forme d'énoncés et de commentaires.

Énoncé 1 L'émergence ou la consolidation de quartier multifonctionnel dans les pôles de quartier, les aires TOD et les artères structurantes incitera une mixité des fonctions à l'intérieur d'un même bâtiment.

Commentaire Pour assurer cette mixité et pour conserver une certaine flexibilité, les règlements devraient autoriser des usages uniques pour certains bâtiments ou une mixité de fonctions.

Énoncé 2 Malgré une desserte améliorée en transports collectifs sur le territoire lavallois, l'usage de l'automobile demeure bien ancré dans les habitudes des usagers des immeubles commerciaux.

Commentaire La nouvelle réglementation ne devrait pas limiter le nombre de cases de stationnement pour voitures, particulièrement dans le secteur centre-ville. Elle devrait aussi permettre le stationnement en surface.

Énoncé 3 À la page 2-195 du SADR, le Centre Laval est identifié centre vieillissant qui « (...) *montre des signes d'essoufflement, notamment par la présence de plusieurs locaux vacants* ».

Commentaire Nous ne sommes pas d'accord avec cet énoncé. Le Centre Laval a bénéficié récemment de plusieurs dizaines de millions de dollars investis pour rénover les aires communes. De plus, arriveront sous peu dans le local libéré par Target de nombreux nouveaux locataires, entre autres, Sportium et Avril.

Énoncé 4 À la page 2-235, sur la carte 2-47 du SADR, le Centre Laval et le Quartier Laval sont identifiés comme terrains structurants à transformer.

Commentaire Tel que mentionné précédemment, nous ne sommes pas d'accord avec cette affirmation pour le Centre Laval. Le Centre Laval restera un centre commercial avec mail fermé pour au moins les vingt prochaines années. Il pourrait y avoir intensification au pourtour, mais le cœur demeurera le même. Toutefois, nous sommes d'accord que le Quartier Laval est appelé à évoluer dans le temps et qu'il sera plus facile à envisager, de par la nature de sa construction actuelle, avec des bâtiments séparés. Il ne faudrait pas par contre que la nouvelle réglementation nous limite dans les actions que nous voudrions entreprendre à très court terme afin d'en maintenir la vitalité en attendant de plus importantes interventions de notre part.

Énoncé 5 À la page 7-49, section 7-22 du SADR, il est mentionné que « (...) *les nouveaux centres commerciaux de grande surface situés dans l'aire d'affectation « Multifonctionnelle » identifiée à la carte 4-1 devront être autorisés seulement dans un bâtiment d'usages mixtes comportant au moins 3 étages* ».

Commentaire Comme le centre-ville a une affectation « multifonctionnelle », il ne faudrait pas que cette contrainte s'applique à des propriétés existantes, comme Centropolis ou même le Quartier Laval. Il est important de bien préciser dans la formulation le terme « nouveaux ».

6 Conclusion

Le SADR offre une opportunité de mieux aménager la ville et son agglomération en réponse à une intensification de la population et de l'activité économique et d'une manière écoresponsable. Il intègre donc la mobilité comme principe transversal pour construire de la territorialité, c'est-à-dire pour développer un sentiment d'appartenance et un mode de comportement qui se veut durable. Le projet est stimulant et prometteur.

La mise en œuvre de mesures législatives déclinées dans des documents de planification et d'urbanisme est un préalable nécessaire à l'émergence d'une coordination urbanisme/transport collectif, mais qui pourrait ne pas être suffisant. En effet, l'efficacité d'une telle démarche repose également sur l'attractivité de la forme urbaine proposée. En d'autres mots, la densification des pôles de quartier en complémentarité avec celle du centre-ville doit s'appuyer sur des projets innovants qui assurent une certaine qualité de vie, au risque de voir les citoyens délaisser ces secteurs pour aller ailleurs.

C'est dans ce cadre que nous serons en mesure de jouer pleinement notre rôle. Nous avons cette opportunité de créer des environnements en considérant les critères d'aménagement, d'urbanisme, de transport et de développement économique, que ce soit au centre-ville, dans les aires de déploiement des TOD et dans les artères structurantes.

Nous sommes d'avis que nos projets contribueront à l'atteinte des objectifs de viabilité fixés par la Ville de Laval, et que ceux-ci permettront d'optimiser le potentiel de développement dans les secteurs concernés. Nos plans d'action assureront les meilleurs pratiques aménagistes.

Nous entrevoyons le développement de nos sites selon des phases qui se réaliseront à court, moyen et long termes. Notre planification est assujettie à nos orientations stratégiques, tout en considérant les orientations du projet de SADR. Cependant, il est très important pour nous que la nouvelle réglementation qui va en découler reconnaisse que nous avons des propriétés existantes en opération pour lesquelles nous avons des engagements avec des clients et des contraintes qui vont limiter la vitesse et l'ampleur des changements.

Nous sommes convaincus qu'après avoir pris connaissance des éléments contenus dans ce mémoire, la Ville de Laval constatera le bien-fondé de notre contribution au projet SADR et la considérera dans le cadre de sa consultation.

Les représentants de Cominar sont disponibles pour répondre à vos interrogations dans la poursuite des consultations publiques.

Annexe I

Localisation des propriétés de Cominar sur le territoire de la ville de Laval par types d'activités

