

Me Chantal Sainte-Marie  
Services du greffe  
**Ville de Laval**  
1, place du Souvenir  
C.P. 422, succursale Saint-Martin  
Laval (Québec) H7V 3Z4

Laval, le 12 mai 2017

**Objet : L'impact négatif que peut avoir une mauvaise décision dans le contrôle des hauteurs sur un secteur en plein développement. - Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) – Secteur métro Cartier.**

---

Le présent mémoire est déposé dans le cadre du **Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la ville de Laval**. Il tient à contester certaines décisions et recommandations qui sont proposées dans le schéma d'aménagement, principalement en ce qui a trait au contrôle des hauteurs dans le secteur du métro Cartier, l'une des portes d'entrée de la ville.

Le dépôt de ce mémoire, se fait à titre d'architecte travaillant sur un projet actuellement en cours de développement dans le secteur du métro Cartier, mais également à titre personnel, en tant que citoyen de Laval et parent d'une famille nombreuse pour qui le futur de la communauté tient à cœur, tant pour le développement durable et écologique que pour le développement économique de la ville.

### Mise en contexte

Notre firme a reçu le mandat de développer un projet aux abords du boulevard des Laurentides, à l'intersection de la rue du Pont Viau. Longtemps délaissé par les commerçants et par la population, le secteur s'est vu dépérir au fil des années. Depuis l'arrivée du métro à Laval, ce secteur reprend tranquillement sa place d'artère commerciale importante et se transforme lentement de façon positive.

J'ai personnellement rédigé une thèse lors de mon passage à l'université Dalhousie à Halifax concernant la revitalisation des centres-ville, ce projet m'est apparu une bonne occasion de mettre en pratique les concepts que je défends depuis plusieurs années. Le boulevard des Laurentides est l'archétype même d'une artère commerciale qui a subi les conséquences de l'arrivée des centres commerciaux et des autoroutes qui ont par le fait même détourné la clientèle et la population pour d'autres endroits, laissant derrière eux un secteur abandonné.

La revitalisation du secteur près du métro Cartier ne se résume pas en quelques phrases, mais de façon générale, les villes nord-américaines et européennes qui ont réussi le défi de revitalisé un secteur s'est fait en mélangeant les usages afin de créer un milieu de vie intégrant plusieurs facettes, dont les aspects communautaires, sportifs, récréatifs, résidentiels, commerciaux et des affaires.

À l'échelle humaine, le projet proposé tente d'en faire la démonstration en incorporant des commerces, espace de bureaux et espaces communautaire, un bloc sportif, des logements locatifs et des espaces de vie communautaires au toit, dont un jardin communautaire.

## Le projet

Notre firme d'architecture a développé un nouveau projet résidentiel à usage mixte à l'abord du boulevard des Laurentides, à l'intersection de la rue du Pont-Viau. Le site est situé à l'entrée de Laval, à la sortie du Pont-Viau.

À quelques pas de marche de la station de métro Cartier, le nouveau bâtiment offrira des espaces commerciaux au rez-de-chaussée, ainsi que des espaces à bureau et communautaires à l'étage en plus d'un bloc sportif. Les toits, de différentes hauteurs, pourront accueillir des jardins communautaires. La construction du bâtiment se fera dans le plus grand respect de l'environnement en incorporant un maximum de concept pour la construction écologique. Trop souvent associée à la détérioration de l'environnement, cette construction se veut un exemple en matière d'écologie.

Par sa localisation géographique, la volumétrie du bâtiment a d'ailleurs été élaborée en prenant en considération son importance en tant que point focal à l'entrée de la ville et le contexte dans lequel il est situé, soit près de maisons unifamiliales d'une hauteur de deux ou trois étages.

Sur le boulevard des Laurentides, le bâtiment occupe une hauteur de douze (12) étages et diminue à huit (8) étages vers la rue d'Orly. La volumétrie du bâtiment s'est faite en voulant respecter l'environnement bâti près du site.

## Problématique du schéma d'aménagement

Or, le nouveau schéma d'aménagement propose une hauteur maximale de dix (10) étages dans ce secteur. Dans le projet qui nous concerne, afin de conserver la même quantité d'unité de logement, le projet devra avoir une forme beaucoup plus imposante et moins fluide de dix (10) étages, **perdant ainsi de son importance en tant que porte d'entrée sur le boulevard des Laurentides** et en augmentant l'effet de hauteur sur ses voisins de la rue d'Orly.

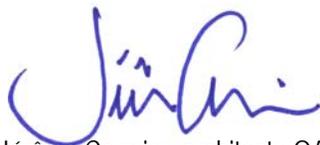
D'autres secteurs dans la ville, où les rues sont moins passants et loin du centre-ville, on quant à eux, une hauteur permise allant jusqu'à quinze (15) étages. Il est incompréhensible pour nous que le secteur près du métro Cartier soit quant à lui limité de la sorte en termes de hauteur. D'ailleurs, le bâtiment, encore en construction du O Cartier situé de l'autre côté de la rue compte quatorze (14) étages de haut.

## Recommandations

1. Prenant en considération que ce secteur est desservi par le transport en commun et est situé sur un boulevard en pleine effervescence, une trop grande restriction en contrôle des hauteurs va définitivement faire avorter plusieurs projets, tant sur l'aspect économique que par la diversité dans les projets. **Nous suggérons une limite de hauteur à quinze (15) étages minimum;**
2. Situé dans un court rayon d'une station de métro, le transport en commun devrait être favorisé et la ville devrait forcer les promoteurs à **limiter le nombre de cases de stationnement** disponible dans les immeubles résidentiels;
3. Étant un fervent défenseur des bâtiments à teneur écologique, nous suggérons l'obligation d'avoir des **bâtiments certifié LEED** pour toute nouvelle construction d'importance.

En espérant, que vous prendrez en considération les recommandations que nous faisons part. Nous désirons vous assurer de notre entière et personnelle collaboration.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, veuillez agréer, nos salutations distinguées,



Jérôme Cormier, architecte OAO  
Cormier Lefebvre architectes inc.