

CONSTRUCTION D'UN PROJET RÉSIDENTIEL-
COMMERCIAL LOCATIF OU DES CONDOMINIUMS
SUR LE TERRAIN SITUÉ DU COTÉ SUD DU BOUL.
LÉVESQUE EST ET À L'EST DE L'AUTOROUTE
PAPINEAU (A-19)

PRÉSENTÉ COMME MÉMOIRE SUITE AU SECOND
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
RÉVISÉ DE LA VILLE DE LAVAL

PRESENTÉ PAR LES FAMILLES KAMAL, ROSATI,
FIGLIOLI ET M. LABIB ZIADE

12 MAI 2017

Aux bons soins de :

**La Commission sur la révision de schéma
d'aménagement et de développement
de la Ville de Laval**

Nous nous présentons, les familles Kamal, Rosati, Figlioli, résidents Lavallois propriétaires des lots 1633450, 163451, 1633452 et 163453 du cadastre du Québec et M. Labib Ziadé, gestionnaire immobilier, venons présenter cette mémoire au sujet de la construction d'un projet résidentiel-commercial.

La superficie de ces lots est approximativement 81500 pieds carrés;
L'emplacement de ces lots est juste à l'est de l'autoroute 19 et au sud du boulevard Levesque est à côté du belvédère et la croix du chemin;

Un grand terrain appartenant à la ville de Laval d'une superficie de 51381 pc séparant les lots ci-haut mentionnés de l'autoroute 19.

Le terrain appartenant à la ville de Laval, portant le numéro lot 1633449, pourrait être inclus dans un projet de d'aménagement du secteur, notamment du belvédère et la croix de chemin et les bretelles reliant le boulevard Levesque est l'autoroute 19.

À noter qu'une demande de changement de zonage a été faite en 2011 pour un projet mixte résidentiel-commercial comprenant environ 200 logements a été acceptée par le comité exécutif le 30 janvier 2013 N/Réf. :URB-2011-2306

Une assemblée de consultation publique a été convoquée et tenue le 18 avril 2013 faisant état des interventions et des oppositions de certains citoyens;

Suite à cette assemblée, le processus de changement de zonage a été arrêté.

Nous avons pris connaissance des préoccupations des citoyens qui ont manifesté leur mécontentement du projet; nous avons fait des réflexions et seront prêts à faire des ajustements et mettre la lumière sur l'importance et les bénéfices de ce projet.

Citoyens, résidents et travaillant à Laval :

Nous avons à cœur le bien-être de nos familles et celui de nos voisins. Nous parlons de cette 2^{ième} ville du Québec avec fierté et perspective ! Laval; où les espaces sont bien pensés, où la sécurité et le respect règnent, ville où il fait bon vivre et où l'équilibre entre la croissance contrôlée et des services adéquats sont au cœur de notre réalité journalière et celle de nos familles.

C'est dans cet esprit que nous vous proposons un projet phare donnant sur Montréal et sur la rivière. La qualité de vie de ses futurs résidents seraient inspirée par une tranquillité d'esprit, une vue imprenable engageant une paix d'esprit et un simple plaisir jumelant espace et convivialité le tout usant d'une approche de construction abordable et accessible.

Un rabais sera proposé aux résidents du quartier ainsi qu'à leur famille désirant y déménager. De plus, une prime sera aussi proposée à tout nouveau citoyen désireux d'élire l'adresse de sa nouvelle demeure à Laval, faisant ainsi du projet un recruteur par attraction pour le secteur. Les nouveaux espaces commerciaux sauront encouragés l'entrepreneuriat familiale à travers l'offres de services locaux, personnalisés et à valeurs ajoutées pour tous les résidents de cette circonscription.

Avec votre appui, vos recommandations et notre volonté nous pourrons continuer à bâtir notre ville ensemble tout en contribuant au bien-être de ses citoyens avec un souci prononcé pour sa nature et son environnement.

Voici certaines initiatives que nous prévoyons mettre en application avant la phase préparatoire d'implémentation du projet :

- Une rencontre avec les citoyens résidents dans un rayon de 3 km afin de présenter le projet, prendre des recommandations et leur offrir à eux ainsi qu'à leurs familles le privilège de premiers acheteurs à rabais.
- Une tournée porte-à-porte du secteur afin de démontrer sensibilité tout en prenant compte de tout commentaire pertinent dans le cadre d'une amélioration continue dans l'approche et l'exécution.
- Une séance d'informations et de présentation par maquette du secteur et de son entourage où les citoyens pourront constater qu'architecture, design, opportunités, services et nature sont au centre de ce projet et de sa portée.
- Présentation du plan d'aménagement complet et intégré au lot appartenant à la ville et en collaboration avec celle-ci offrant espaces se mariant à son environnement et donnant à la population la possibilité de profiter de la nature, de sa beauté et de ses biens-faits.

Dans le cadre des démarches reliées à l'adoption du schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Laval, nous sommes persuadés de l'importance d'un tel projet pour toutes les parties concernées que ça soit pour les citoyens, pour les propriétaires des terrains, les investisseurs et la ville de Laval; ceci étant pour les raisons suivantes :

- 1- L'emplacement des lots est à l'extrémité du quartier résidentiel, presque séparé des autres résidences
- 2- Aucune maison se trouve au nord du boulevard Levesque est, qui est en face directe de l'immeuble en question. Au contraire il y a un espace assez important appartenant à la ville qui pourrait être inclus dans un futur aménagement paysager.
- 3- L'emplacement des lots influence la porte d'entrée de la Ville de Laval par le pont Papineau. (voir photo jointe)
- 4- Cet emplacement est symétrique à l'immeuble à l'ouest de l'autoroute 19; un immeuble des condominiums de 17 étages. (Voir photos 1 et 2 jointes). Une belle architecture intelligente de notre projet en coordination avec un projet d'aménagement du Parc du Belvédère Papineau donne une belle vue d'ensemble de la porte d'entrée sud de Laval.
- 5- Le boulevard actuel pourrait absorber les voitures supplémentaires découlant de la construction de ce projet; En plus en face du futur immeuble il y a les arrêts du bus ce qui facilite le transport en commun. D'ailleurs l'emplacement est à cinq minutes en voiture de la station Metro Cartier; on a appris que l'impact du projet sur la circulation a été regardé par la division circulation du service de l'ingénierie.
- 6- Des études ont été faites pour ce projet comme l'arpentage, étude du sol, travaux préliminaires d'architecture, l'ensoleillement, l'insonorisation, environnement, services d'ingénierie, etc. les résultats étaient acceptables. Nous avons déboursé environ 100,000\$ des frais d'études et de temps mis pour cette démarche.
- 7- La vue sur l'eau actuellement n'existe pas pour aucune des maisons voisines au nord du Boul. Levesque à cause des trois bâtiments qui sont actuellement sur les terrains du projet;
- 8- Si on garde les terrains tel quels avec les bâtiments existants, un futur plan de d'aménagement du parc et du belvédère ne sera pas homogène ni compatible avec le voisinage qui contient beaucoup des arbres délaissés dont une bonne partie est morte et à risque d'une incendie, surtout, pourtant que les propriétés sont privées, des gens viennent en été au bord

de l'eau pour la pêche et faire de barbecue. Par contre, notre projet s'arrime avec la vision stratégique de la ville urbaine de nature et répond aux critères de la ville en matière d'environnement; nous allons mettre de l'accent sur l'aménagement paysager avec **beaucoup de verdure** qui complète et s'harmonise avec le futur aménagement du parc et du belvédère.

- 9- Dans le cadre du schéma de d'aménagements, la hauteur maximale dans notre secteur est limitée à six étages; Une étude de faisabilité a montré qu'un projet de six étages avec la géographie des terrains et les grandes pentes n'est pas rentable pour investissement; En plus si un terrain est vendu à un tiers ou utilisé pour une habitation unifamiliale mettra fin à ce projet; il est très difficile de trouver un emplacement pareil de cette superficie qui donne sur une belle vue sur la rivière et sur Montréal et qui est isolé du secteur résidentiel unifamilial. Nous avons mentionné que le projet inclut un plancher commercial pour desservir les résidents dans le futur immeuble et les citoyens du quartier; Comme exemple des commerces, on trouvera par exemple, un dépanneur, un nettoyeur, un salon de coiffure, une petite pharmacie, une terrasse café, crèmerie, fleuriste, etc. ces points de service de base et de première nécessité seront utiles à tous les citoyens du quartier.

Veillez noter qu'une future demande de changement de zonage sera travaillée avec la Ville de Laval et en concert avec les habitants du quartier pour leur montrer les avantages de ce projet et répondre à leurs préoccupations; mais nous sommes de l'avis que ce projet ne pourrait pas satisfaire 100% des citoyens mais certainement la grande majorité.

En espérant que le nouveau schéma d'aménagement tiendra compte des particularités de notre site, nous vous prions, mesdames et messieurs, de croire à notre considération la plus respectueuse

Familles Kamal, Rosati, Figlioli et M. Labib Ziadé



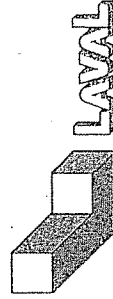
ZONAGE

- AA Zone agricole péri-urbaine
- AB Zone agricole
- AC Zone agricole particulière
- R Zone résidentielle
- RR Zone résidentielle de renouvellement
- RU Zone résidentielle unifamiliale
- RV Zone résidentielle unifamiliale avec usage de locaux commerciaux
- CA Zone commerciale de classe A
- CB Zone commerciale de classe B
- CC Zone commerciale de poste d'essence
- CD Zone commerciale de classe D
- CV Zone centre-ville
- LA Zone industrielle de classe A
- LB Zone industrielle de classe B
- LC Zone industrielle de classe C
- HT Zone de haute technologie
- PA Zone d'usages publics et semi-publics de classe A
- PB Zone d'usages publics et semi-publics de classe B
- RA Zone résidentielle unifamiliale
- B Parc
- C Église et école
- E Traversier



TERRITOIRE AFFECTÉ	ZONAGE ACTUEL	NOUVEAU ZONAGE SELON RÈGLEMENT L-2001-3665
①	RU-14	R-1206
②	PA	R-1206

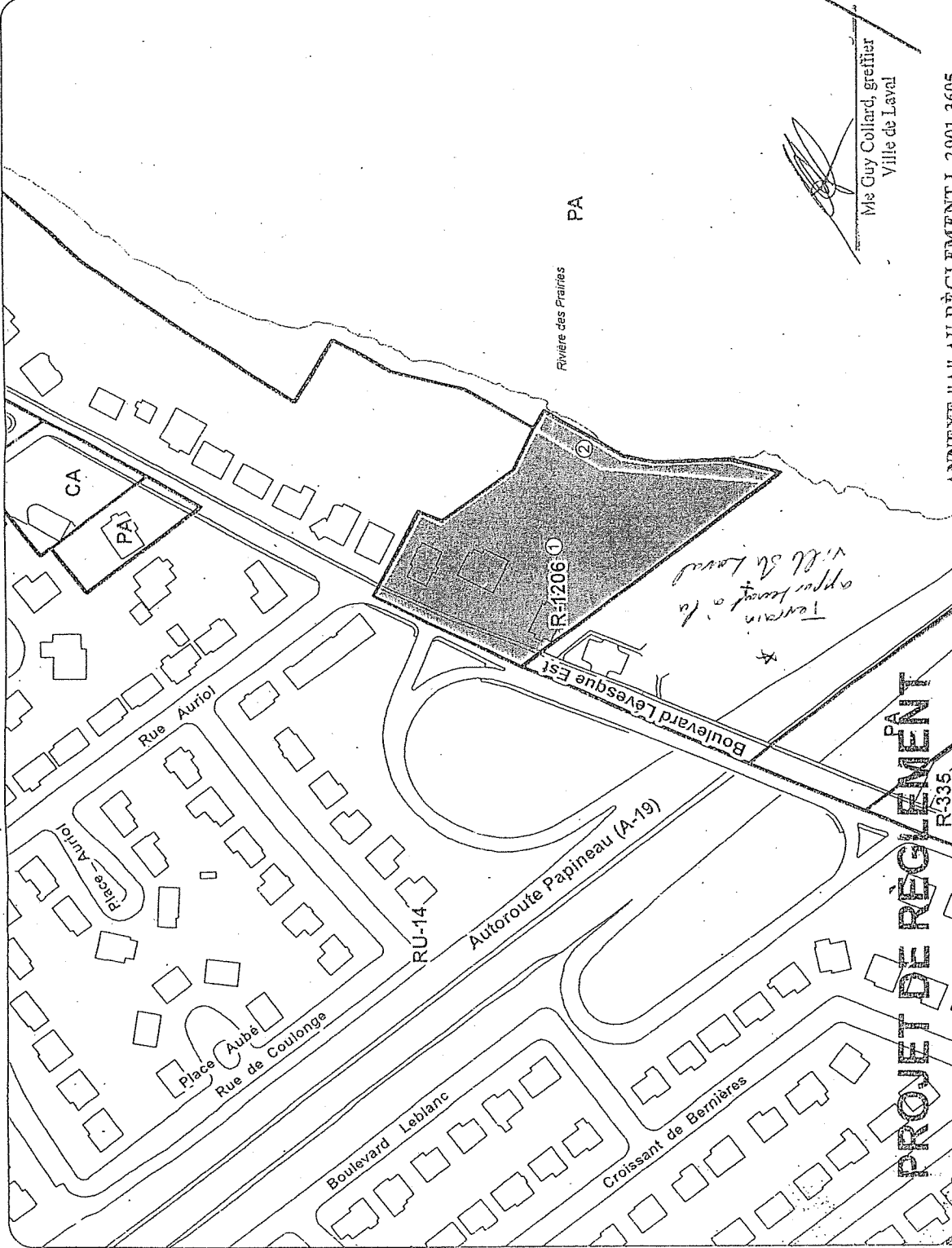
ZONAGE

FEUILLET(S) L-2000 : 11-01



Service de l'urbanisme

Préparé par: 
 Le directeur: 
 Échelle: 1:2 000 Date: 2013-02-22



PROJET DE RÈGLEMENT R-335

