

Bienvenue !

L'assemblée publique de consultation commencera d'ici quelques minutes.

Pour le bon déroulement de la rencontre, assurez-vous de bien :

- Inscrire votre prénom et nom comme identifiant
- Fermer votre caméra 



Votre micro est désactivé par notre équipe pour éviter les interruptions durant les présentations. N'ayez crainte, il vous sera possible de le réactiver durant la période d'échange.

13 décembre 2023

Assemblée publique de consultation

Projets de règlement
S.A.D.R.-1.7 et CDU-1-3



Mme Isabelle Verreault, Vice-présidente principale, directrice générale, Québec et chef des secteurs, Hill & Knowlton Stratégies

Facilitatrice de l'assemblée publique de consultation

- Présenter le projet de règlement S.A.D.R.-1.7 modifiant le schéma d'aménagement révisé et le projet de règlement CDU-1-3 visant à permettre la construction d'un complexe cinématographique sur le lot 6 519 773 du cadastre du Québec
- Écouter les commentaires des citoyens et répondre à leurs questions

Objectifs de la rencontre

L'ensemble des citoyens lavallois ont été invités à participer à la consultation publique via:

- Un avis public publié dans les journaux
- Publication sur le site laval.ca

Plus précisément,

- 2679 lettres ont été transmises aux citoyens de Saint-François qui résident le plus près du site visé afin de les informer de la tenue de la consultation publique
- 50 lettres ont été transmises à des commerçants de Saint-François

Personnes invitées à la consultation publique

- Mot de la présidente
- Présentateurs et autres professionnels présents
- Présentation du projet et des principales améliorations
- Projet de règlement S.A.D.R.-1.7 modifiant le Schéma d'aménagement et de développement révisé (S.A.D.R.-1)
- Projet de règlement CDU-1-3 modifiant le Code de l'urbanisme (CDU-1)
- Prochaines étapes
- Période d'échanges

Déroulement de la rencontre

Présidente de la Commission:

Mme Christine Poirier, Membre du comité exécutif et conseillère municipale du district Duvernay-Pont-Viau

Autres membres de la Commission:

M. Ray Khalil, Membre du comité exécutif et conseiller municipal du district Sainte-Dorothée

Mme Isabelle Piché, Conseillère municipale du district Saint-François

Mot de la présidente de la Commission

Présentateurs:

- **M. Maxime Larochelle**, urbaniste, conseiller professionnel en urbanisme – Service de l'urbanisme
- **M. Jean-Pierre Meunier**, urbaniste, conseiller professionnel en réglementation – Service de l'urbanisme
- **M. Patrick LeBire**, urbaniste, directeur adjoint – Service du développement économique

Autres professionnels présents:

- **M. Jean Chartier**, urbaniste, chef de division – Service de l'urbanisme
- **M. Pierre Cardinal**, ing. – Service de l'ingénierie
- **M. Hugo Rousseau**, urbaniste, directeur – Service de l'urbanisme
- **M. Mathieu Roy**, urbaniste – Service de l'urbanisme

Présentateurs et autres professionnels présents

Présentation du projet et des principales améliorations

Site visé



Présentation du projet – plan d'implantation



Présentation du projet - ambiance



Démarche conceptuelle
Le concept paysager repose sur l'intégration d'une ceinture paysagère créant différentes ambiances, de l'intérieur comme de l'extérieur du site. Le long de l'avenue Marcel Villeneuve, un tois paysager signature servant d'écran visuel devient un véritable jardin cinétique prenant vie au gré des passages. L'automobiliste se retrouve dans un parcours de découvertes évolutives qui oscille au gré des saisons.

Historique

- Il s'agit d'un terrain appartenant à la Ville de Laval
- En mai 2022, une demande de modification au règlement de zonage L-2000 a été déposée pour le même site (projet de règlement L-2001-3795)
- En novembre 2022, le Code de l'urbanisme est entré en vigueur avant que le règlement L-2001-3795 puisse entrer en vigueur. Ce dernier a donc été retiré
- En août 2023, le Service de l'urbanisme a reçu une nouvelle demande pour la modification du Code de l'urbanisme et du Schéma d'aménagement et de développement révisé
- 10 octobre 2023, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) fait une recommandation favorable au comité exécutif relative à la demande de modifications du SADR et du CDU
- 1^{er} novembre 2023, le comité exécutif fait une recommandation favorable au conseil municipal
- 21 novembre 2023, le conseil municipal adopte les projets de règlement

Principales améliorations du projet - aménagement de terrain

- Retrait de la marquise au-dessus de la guérite de l'entrée principale
- Retrait de la clôture en cour avant remplacée par un talus aménagé
- Retrait de 198 roulottes d'artistes et aménagement de loges d'artistes à l'intérieur



Principales améliorations du projet - aménagement de terrain

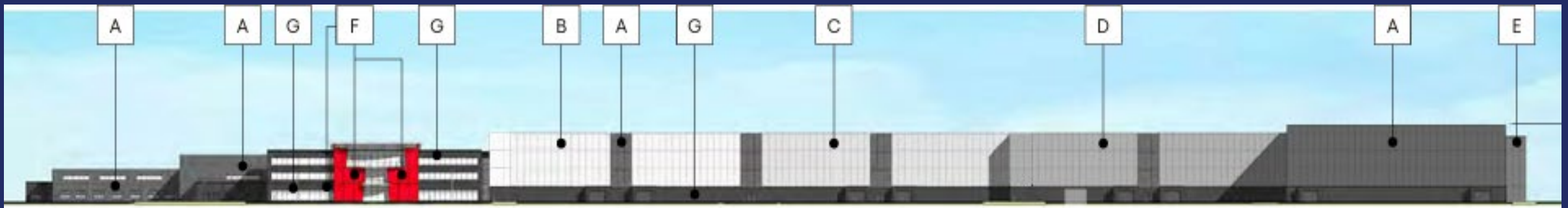
- Réduction du nombre de cases de stationnement extérieures passant de 1314 à 644 (- 51%)
- Augmentation de la superficie végétalisée de 34 780 m² (17,3% de la superficie du terrain) à 40 880 m² (20,4%)
- Réduction de la superficie asphaltée passant de 94 276 m² (47% du terrain) à 89 540 m² (44,6%)
- Amélioration des espaces de verdure, dont l'ajout d'une aire de détente pour les employés



Aire de détente

Principales améliorations du projet - architecture

- Projet d'agriculture urbaine sur les toits en collaboration avec MicroHabitat dont les récoltes seront distribuées à différents organismes locaux
- Utilisation de 5 teintes de gris pour briser la monotonie des façades et accentuer les retraits et avancées des murs



Écosystème urbain de studios de production d'envergure internationale



- **7 studios** de diverses grandeurs, dont un de 60 000 pi² avec une hauteur de 60 pieds, ce qui en ferait le plus important en Amérique du Nord, permettant les tournages d'envergure internationale
- **Écosystème complet** composé de bureaux administratifs et de production, de loges des artistes, d'ateliers de fabrication de costume, de production de décor, de transformation-animation mécanique et d'entrepôts de décors

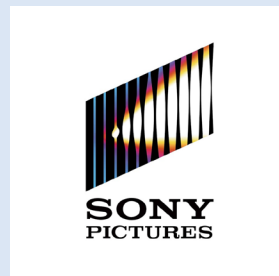
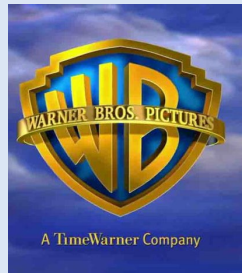
Contexte économique et culturel

L'industrie du cinéma au Québec

- Le Québec se classe au 3e rang parmi les régions canadiennes les plus attractives pour les productions cinématographiques
- Les différents acteurs de l'industrie du Cinéma, dont le Bureau du cinéma et de la télévision du Québec (BCTQ) ont fait état des besoins marquants en matière d'infrastructures cinématographiques, pour accueillir les productions internationales dans la grande région de Montréal
- La demande d'espaces de studios de production cinématographique et télévisuelle est en constante croissance
- En 2021, le ministre de l'Économie, M. Pierre Fitzgibbon, annonce l'intention du gouvernement de supporter l'objectif de doubler la capacité d'accueil de tournages au Québec

Clientèle cible

Productions étrangères



Productions locales



Retombées économiques du projet

Retombées directes

200 M\$ d'investissement	32 M\$ vente terrain	250 à 500 nouveaux emplois	3,65 M\$/année de revenus fiscaux	±1M\$ Droits de Mutation
-----------------------------	-------------------------	-------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------

Retombées Indirectes

Opportunité de développer une filière de l'industrie cinématographique	Visibilité sur le marché nord- américain	Flux constant et important d'investissements étrangers	Flux important de travailleurs et nouveaux résidents	Consommations / dépenses sur le territoire (Tournage, commerce, hôtellerie, restauration, traiteur, tourisme, etc.)
---	--	---	---	--

S.A.D.R.-1.7

Projet de règlement modifiant le Règlement S.A.D.R-1
concernant le Schéma d'aménagement et de
développement révisé de la Ville de Laval

Contexte de planification du territoire

- Le site est situé dans un secteur d'expansion urbaine et est identifié comme « terrain structurant à construire » au SADR, où le développement urbain est priorisé
- Le site ne se trouve pas en zone agricole
- Le site est aux abords d'une artère secondaire, qui permet de rejoindre l' A-25 (3,5 km)
- Lors de l'élaboration du SADR, la Ville avait déjà la volonté de créer un quartier mixte comprenant un pôle d'emploi et le projet constitue une opportunité de démarrer sa réalisation
- La Ville s'assurera d'une cohabitation harmonieuse du projet avec le développement du reste du secteur en poursuivant la planification détaillée du secteur

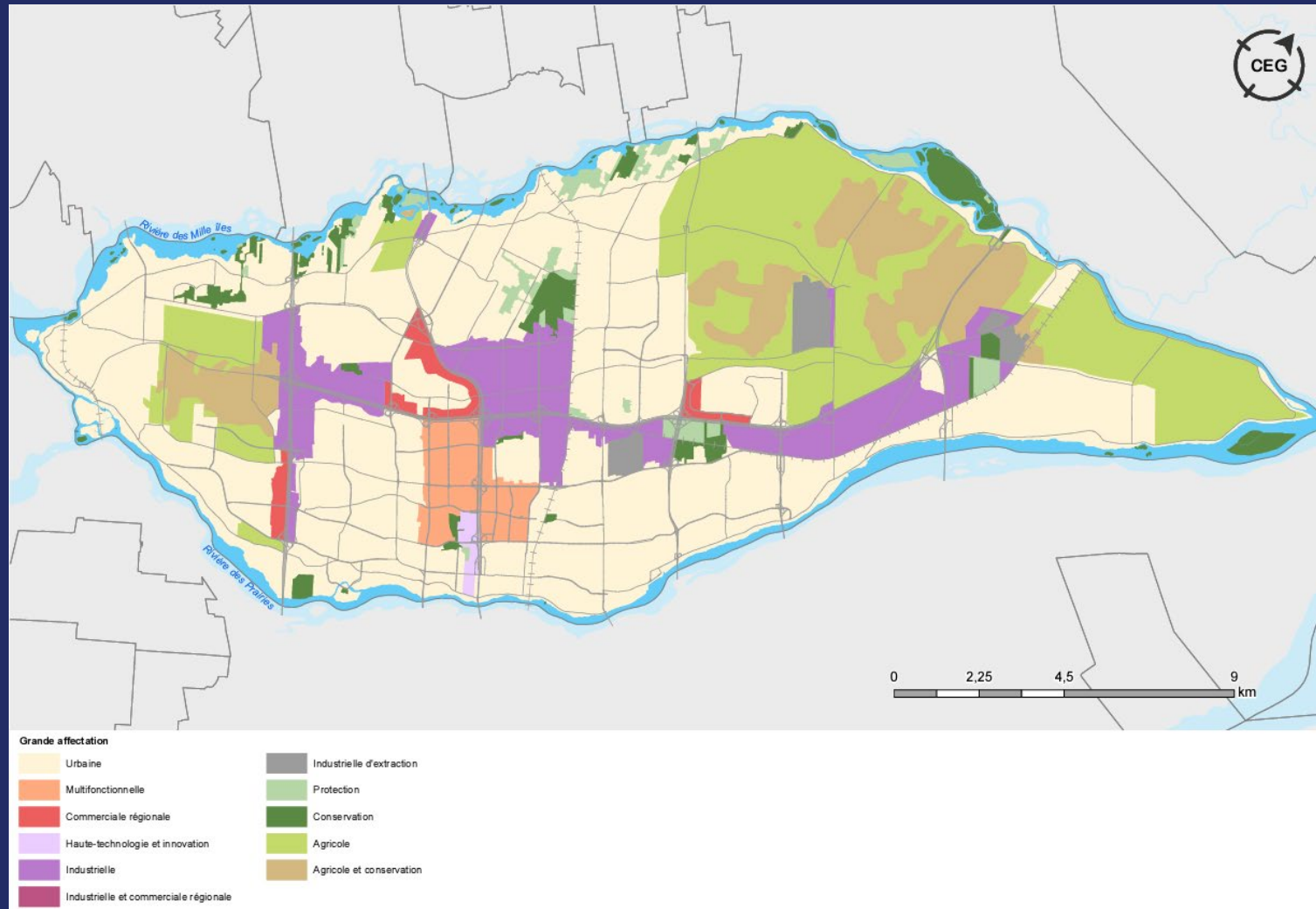
Affectation du territoire actuelle

- Le site se trouve en affectation Urbaine, dont la fonction dominante est l'habitation.
- La fonction complémentaire Industrie compatible est autorisée.
- Toutefois, le projet est incompatible avec l'affectation Urbaine, pour les raisons suivantes:
 - Superficie imposante du bâtiment
 - Grande superficie minéralisée
 - Nuisances possibles:
 - Activités extérieures sur le site
 - Bruit
 - Éclairage

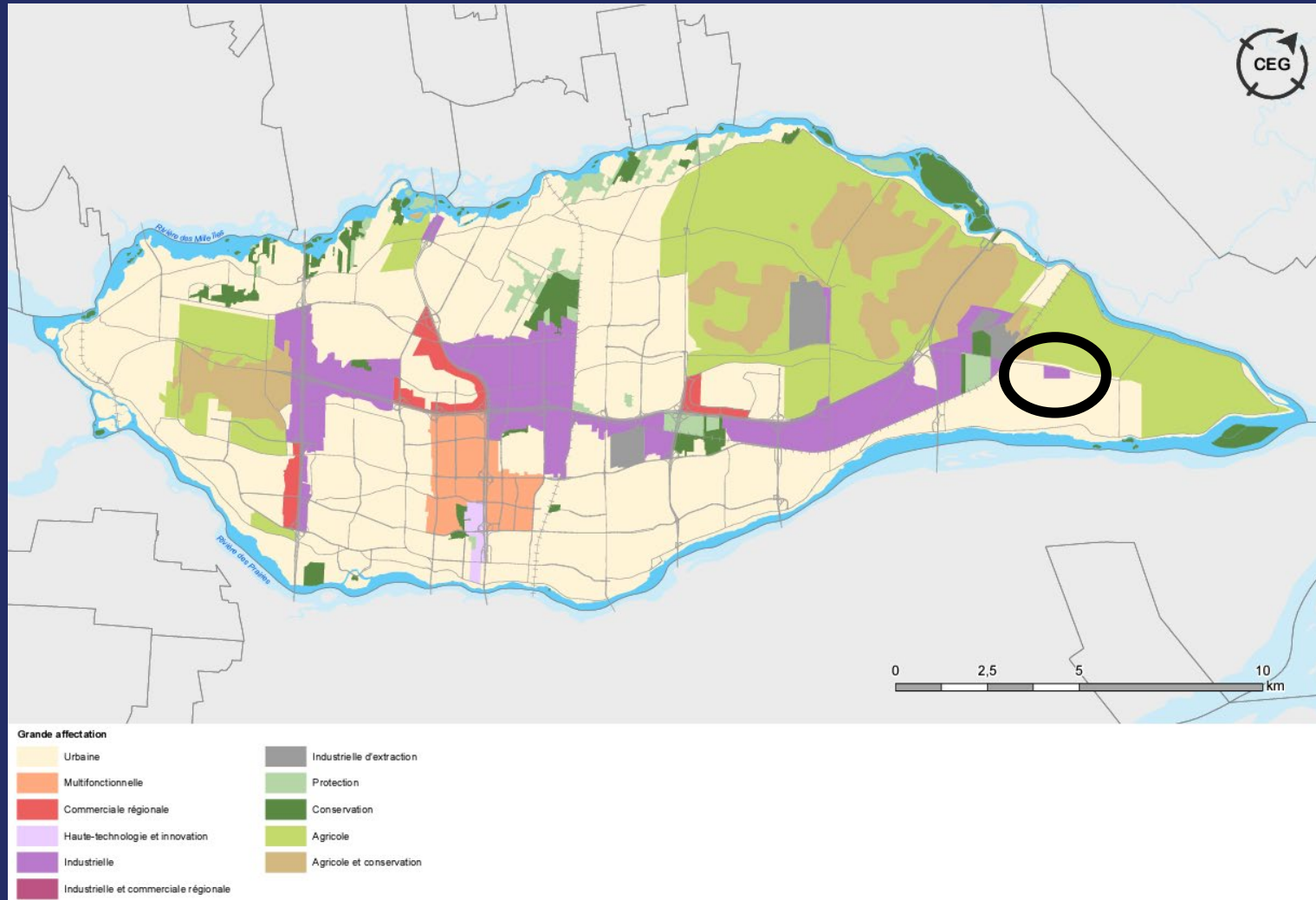
Affectation du territoire projetée

- Il est proposé de remplacer l'aire d'affectation Urbaine par l'aire d'affectation Industrielle
- Le projet est compatible avec l'affectation Industrielle, pour la raison suivante:
 - L'affectation Industrielle regroupe des activités industrielles, qui peuvent générer des nuisances, toutefois:
 - Le document complémentaire du SADR prévoit que la réglementation (Code de l'urbanisme) devra prévoir des dispositions pour assurer une cohabitation harmonieuse entre une zone industrielle et un usage sensible (habitation, école, garderie, hôpital, etc.)

Carte des affectations actuelle



Carte des affectations projetée



Concept d'organisation spatiale (COS)

Il est proposé de modifier le concept d'organisation spatiale en réduisant la trame «secteur d'expansion urbaine» afin de s'harmoniser avec la modification à l'affectation du territoire, car:

- Les secteurs d'expansion urbaine se trouvent uniquement dans l'affectation Urbaine

Carte du COS actuelle



Carte du COS projetée



CDU-1-3

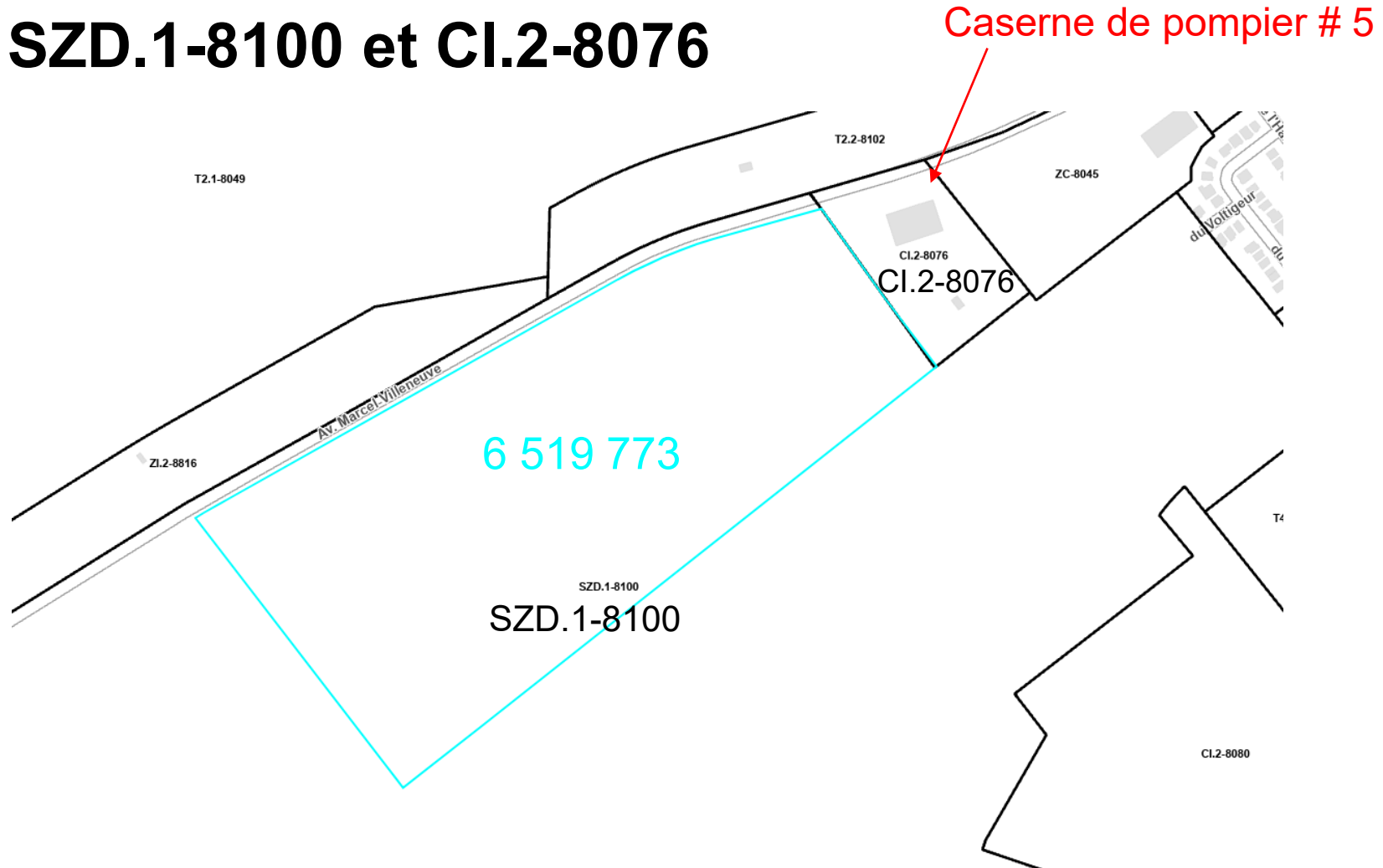
Projet de règlement modifiant le Règlement CDU-1
concernant le Code de l'urbanisme de la Ville de Laval

Contexte réglementaire

- Le PR CDU-1-3 est un règlement de concordance avec le PR S.A.D.R-1.7 et vise à permettre la mise en œuvre du projet Trudel Studios
- Un règlement de concordance n'est pas susceptible d'approbation référendaire en vertu de la LAU

Zonage actuel

- Zones SZD.1-8100 et CI.2-8076



Zonage actuel

- **Zone SZD.1-8100 (secteur de zonage différé) :**
 - autorise principalement l'habitation unifamiliale (H1), la récréation extensive (R1), la récréation intensive d'intensité modérée ou élevée (R2b) et la culture (A1)
 - vise à favoriser une planification d'ensemble cohérente et répondant aux objectifs de la Ville en matière de développement durable, afin de créer un écoquartier
 - assujettie à la procédure relative aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE) devant répondre à des objectifs et critères d'évaluation
- **Zone CI.2-8076 (institutionnel):**
 - autorise principalement des usages institutionnels

Zonage projeté

Zone ZI.2-8820

- Type de milieux ZI.2 correspond à des secteurs industriels, ce qui assure la conformité au SADR
- Autorise entre autres le groupe d'usages « Commerce lourd (C7) » dont fait partie l'usage « Studio de production de films, de vidéos ou de publicités (avec laboratoire de production de films) (4772) » et les groupes d'usages:
 - Artisanat et industrie légère (I1)
 - Entreposage, centre de distribution et commerce de gros (I2)
 - Équipement de service public (E1 et E2)

Zonage projeté

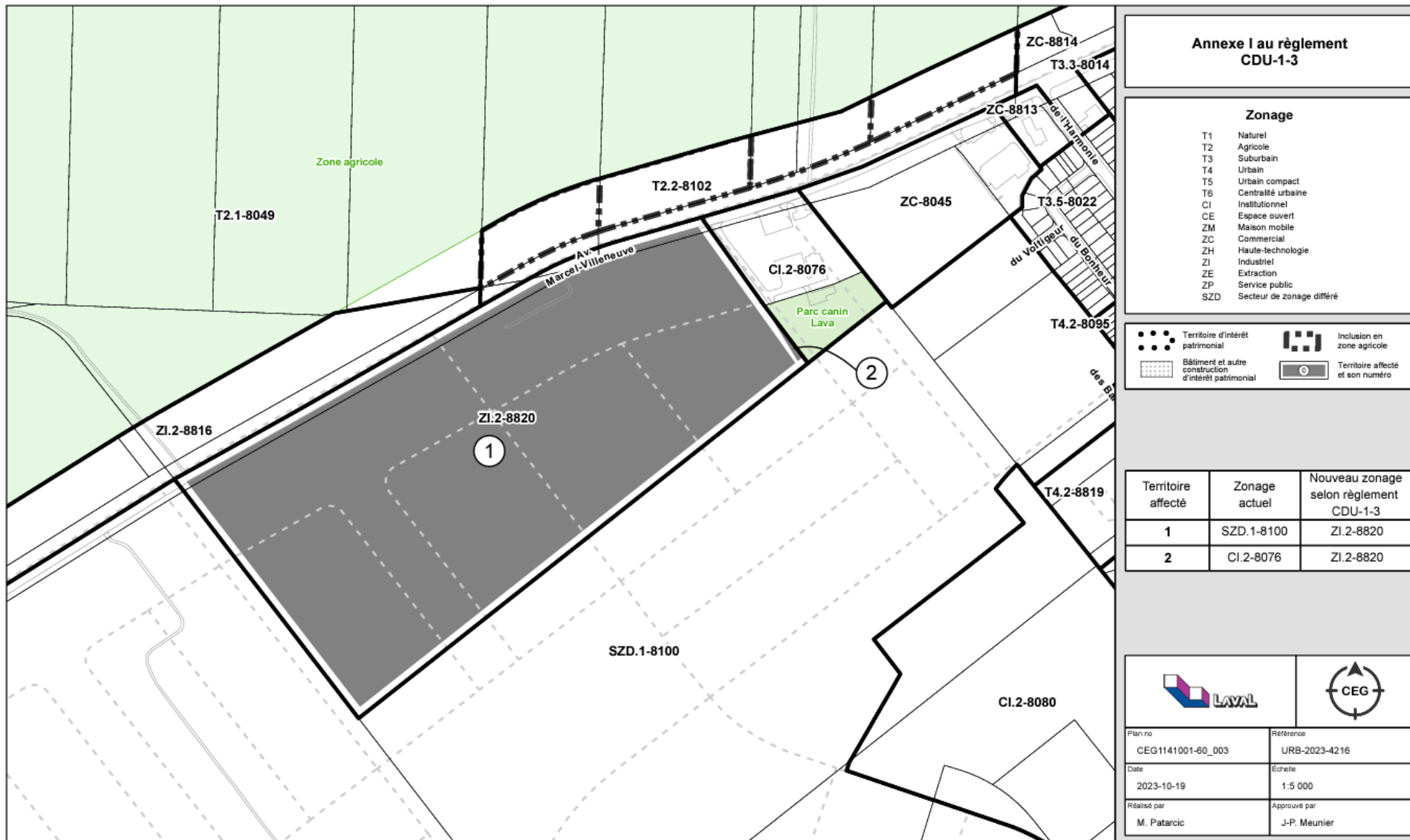
Zone ZI.2-8820

- L'application d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visera à assurer pour ce projet, ou pour tout autre projet industriel qui pourrait s'implanter sur le site, une meilleure intégration architecturale et volumétrique des bâtiments principaux avec le milieu environnant et à limiter les nuisances pour les terrains voisins

11 objectifs du PIIA - thèmes couverts

- Implantation du bâtiment principal, afin d'assurer une meilleure intégration avec le milieu environnant et encadrer les voies publiques
- Limitation des impacts bioclimatiques en préconisant la récupération et la gestion des eaux de pluie et en tenant compte de l'ombrage généré sur les terrains voisins
- Verdissement du terrain, afin de réduire les îlots de chaleur et d'accroître l'infiltration des eaux dans le sol
- Aménagement du terrain favorable aux déplacements piétonniers sécuritaires et dans un environnement agréable
- Qualité architecturale du bâtiment et concept d'affichage

Zonage projeté



Zonage projeté

Zone ZI.2-8820 – Principales normes

- % min. surface végétale = 10% (projet = 20%)
- Emprise au sol min. du bâtiment p/r au terrain = 20% (projet = 24%)
- Hauteur en étages (pas de hauteur max. en mètres) : min. 1 et max. 3 (projet = 1 à 3 étages – 25 m de hauteur)
- Pas d'exigence en ce qui a trait au ratio de cases (projet = 644 cases autos et 58 cases camions) – canopée doit couvrir min. 40% des cases (arbres à maturité)
- Zone tampon de type F requise lorsqu'adjacent à un type de milieux SZD.1 et type E lorsqu'adjacent à un type de milieux CI

Zone tampon type F

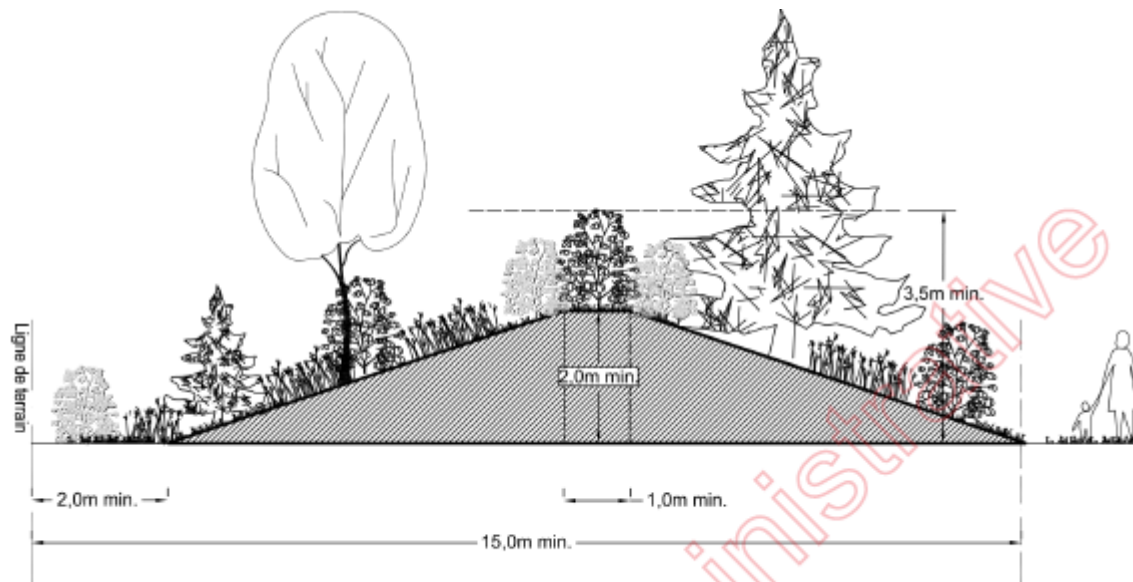


Figure 110. Bande tampon de type F

Zone tampon type E

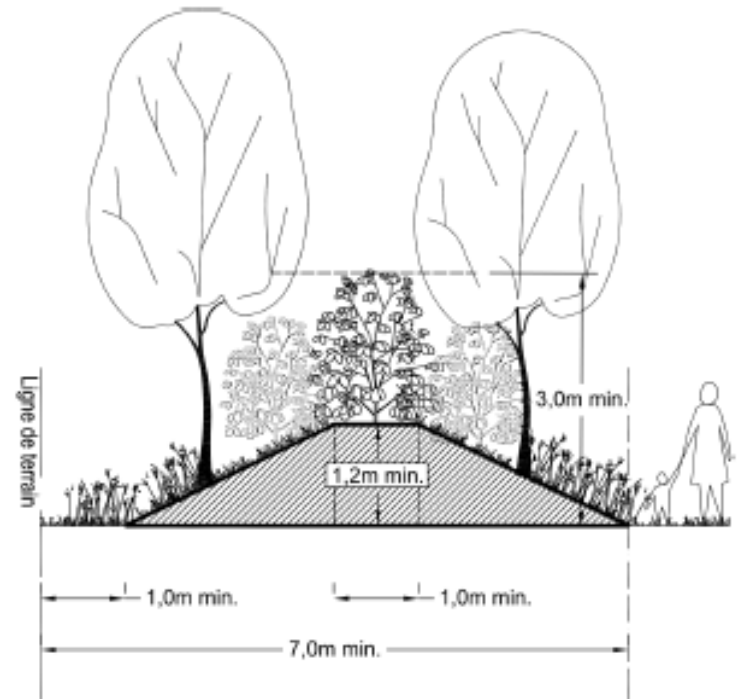


Figure 108. Bande tampon de type E

Prochaines étapes

Prochaines étapes

**Assemblée
publique de
consultation**
13 déc. 2023

**Fin de la
consultation
écrite**
12 jan. 2024

**Dépôt du rapport
de consultation au
conseil municipal**
30 jan. 2024

**Décision du conseil municipal
concernant l'adoption du règlement
S.A.D.R.-1.7 modifiant le schéma**
30 jan. 2024

**Adoption du
règlement de
concordance CDU-1-3**
9 avr. 2024

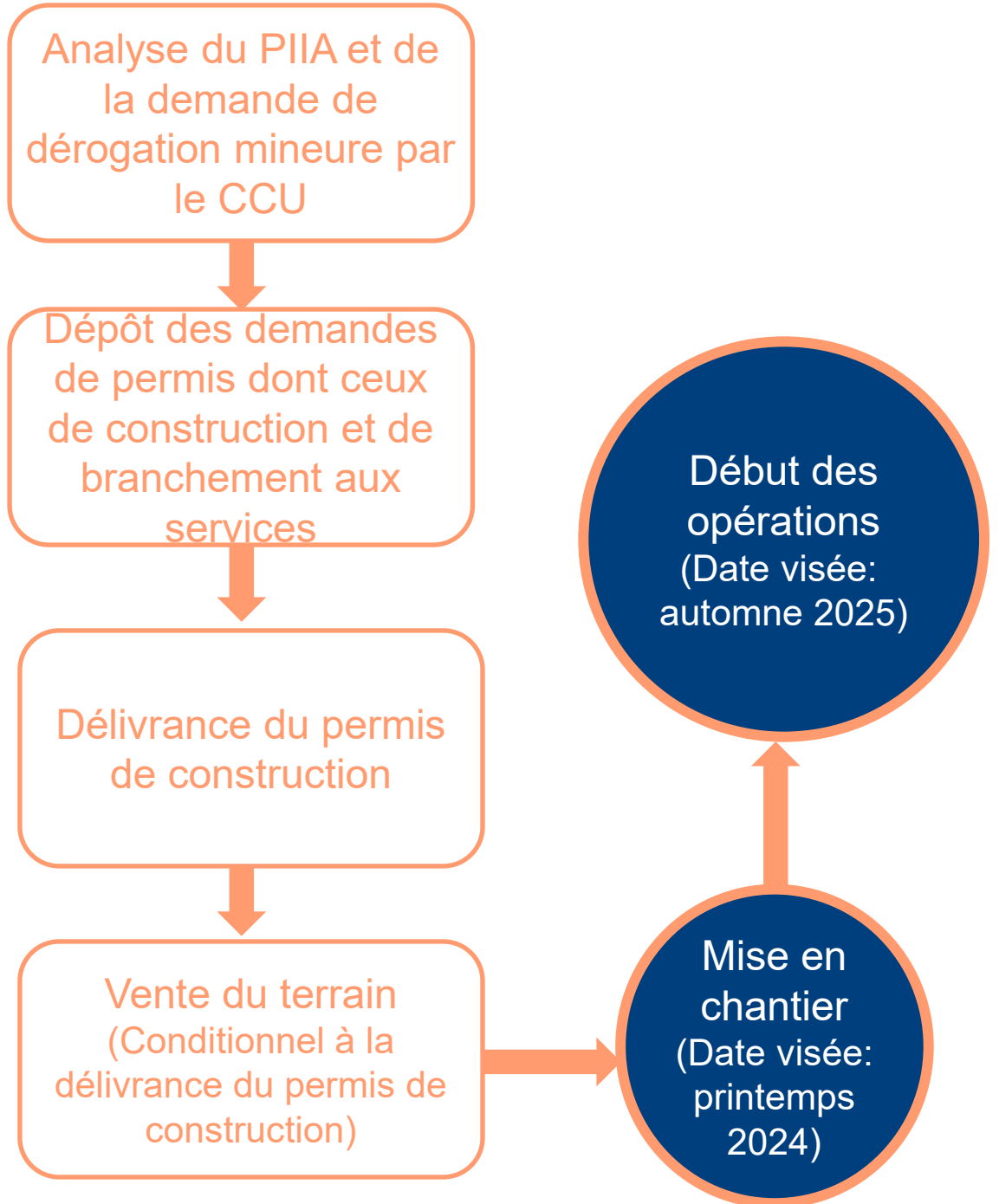
Entrée en vigueur:
Au plus tard le 1er mai 2024
(si pas de demande à la CMQ)

**Adoption du
règlement
S.A.D.R.-1.7**
30 jan. 2024

Entrée en vigueur:
Au plus tard le 5 avr. 2024

**Adoption
des
règlements**

**Retrait des
projets de
règlements**



Prochaines phases si poursuite du processus de modification réglementaire

- L'enregistrement de la consultation publique sera disponible sur le portail de la Ville. Recherchez « assemblée de consultation » pour plus d'information (1^{er} résultat)
- Les questions, commentaires ou avis peuvent être envoyés à l'adresse électronique suivante:

assemblees.urbanisme@laval.ca

ou par la poste :

À l'attention de Madame Julie Côté
1333, boul. Chomedey, bureau 700
C.P. 422, Succ. Saint-Martin
Laval, Québec H7V 3Z4

Important: tous les commentaires écrits seront rendus publics. Éviter d'y insérer des informations confidentielles ou des renseignements personnels.

Consultation écrite jusqu'au 12 janvier 2024

Période d'échanges
À vous la parole!



Charte de participation

- **Se nommer et mentionner le quartier où l'on habite**
- **Écouter les autres participants en demeurant ouverts à la diversité des points de vue**
- **S'exprimer de façon respectueuse, claire et succincte**
- **Participer aux échanges dans un esprit de tolérance et d'ouverture envers les idées d'autrui**
- **Privilégier la recherche de l'intérêt collectif et mettre de côté l'intérêt individuel, politique ou partisan**

- L'enregistrement de la consultation publique sera disponible sur le portail de la Ville. Recherchez « assemblée de consultation » pour plus d'information (1^{er} résultat)
- Les questions, commentaires ou avis peuvent être envoyés à l'adresse électronique suivante:

assemblees.urbanisme@laval.ca

ou par la poste :

À l'attention de Madame Julie Côté
1333, boul. Chomedey, bureau 700
C.P. 422, Succ. Saint-Martin
Laval, Québec H7V 3Z4

Important: tous les commentaires écrits seront rendus publics. Éviter d'y insérer des informations confidentielles ou des renseignements personnels.

Consultation écrite jusqu'au 12 janvier 2024