



Conseil municipal du 30 janvier 2024

Rapport de consultation

Assemblée publique du 13 décembre 2023

**Consultation écrite du 13 décembre 2023 au
12 janvier 2024**



Projets de règlements concernés (Projet Trudel Studios)

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

CDU-1-3

Projet de règlement modifiant le Règlement numéro CDU-1 concernant le Code de l'urbanisme de la Ville de Laval pour un territoire situé au sud de l'avenue Marcel-Villeneuve et à l'ouest de la rue de l'Harmonie

Assemblée publique

Consultation du 13 décembre 2023

- Environ 60 personnes étaient présentes en personne
- 86 personnes étaient présentes en ligne
- 32 personnes ont pris parole

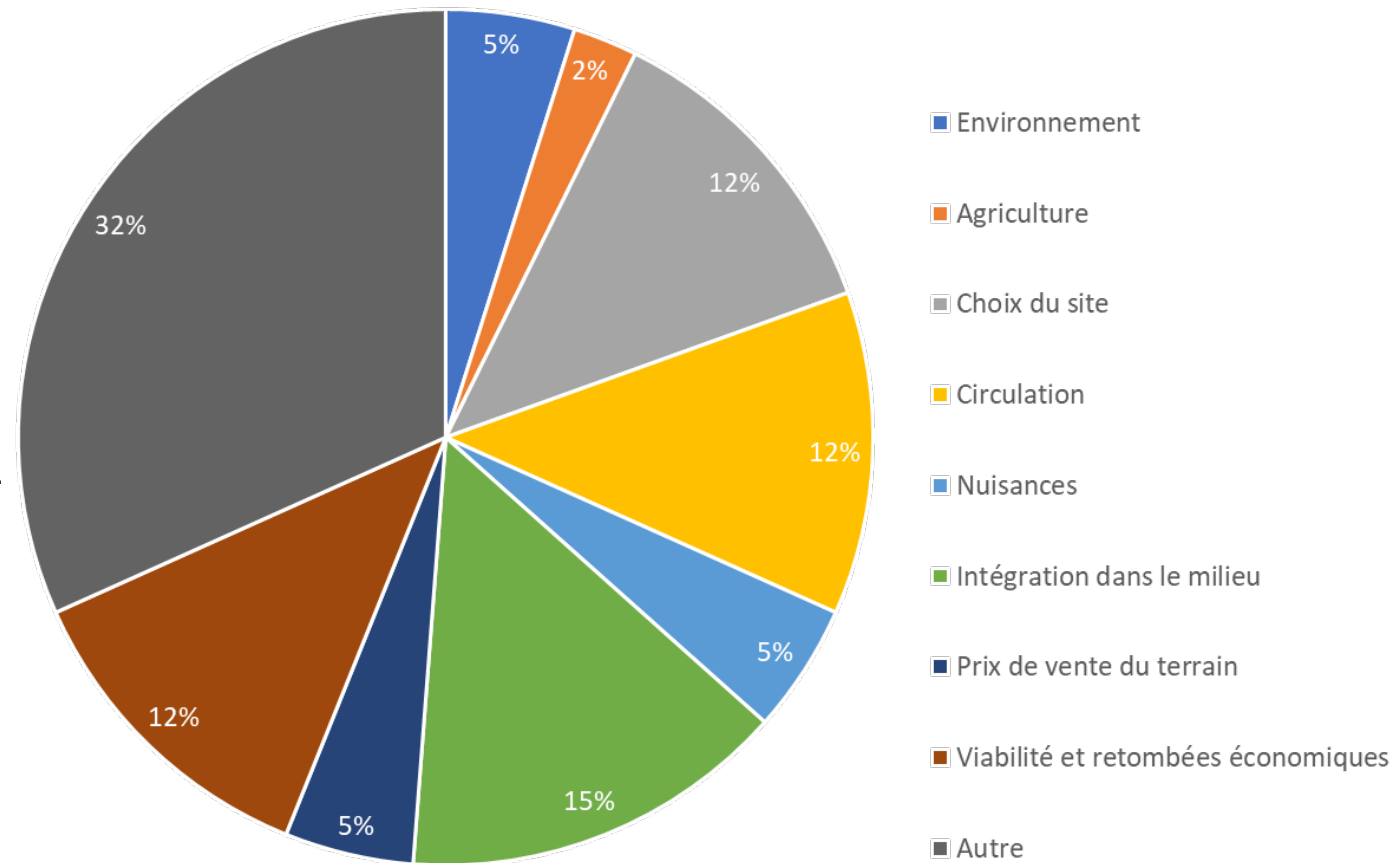
Type d'interventions

- 6 interventions favorables au projet
- 17 interventions défavorables au projet
- 9 interventions neutres

Assemblée publique (13 décembre 2023)

Principaux thèmes soulevés

Les arguments en faveur et en défaveur du projet évoqués lors de l'assemblée publique sont essentiellement du même ordre que ceux avancés dans le cadre de la consultation écrite. Ces arguments sont résumés dans les pages suivantes.



Consultation écrite

Consultation écrite tenue du 13 décembre 2023 au 12 janvier 2024

- 211 courriels reçus et aucune lettre reçue par la poste
- 174 contenaient des commentaires, 10 contenaient des questions et 16 contenaient à la fois des commentaires et des questions
- 11 mémoires reçus
- 1 courriel reçu pour demander le retrait d'un commentaire transmis par courriel

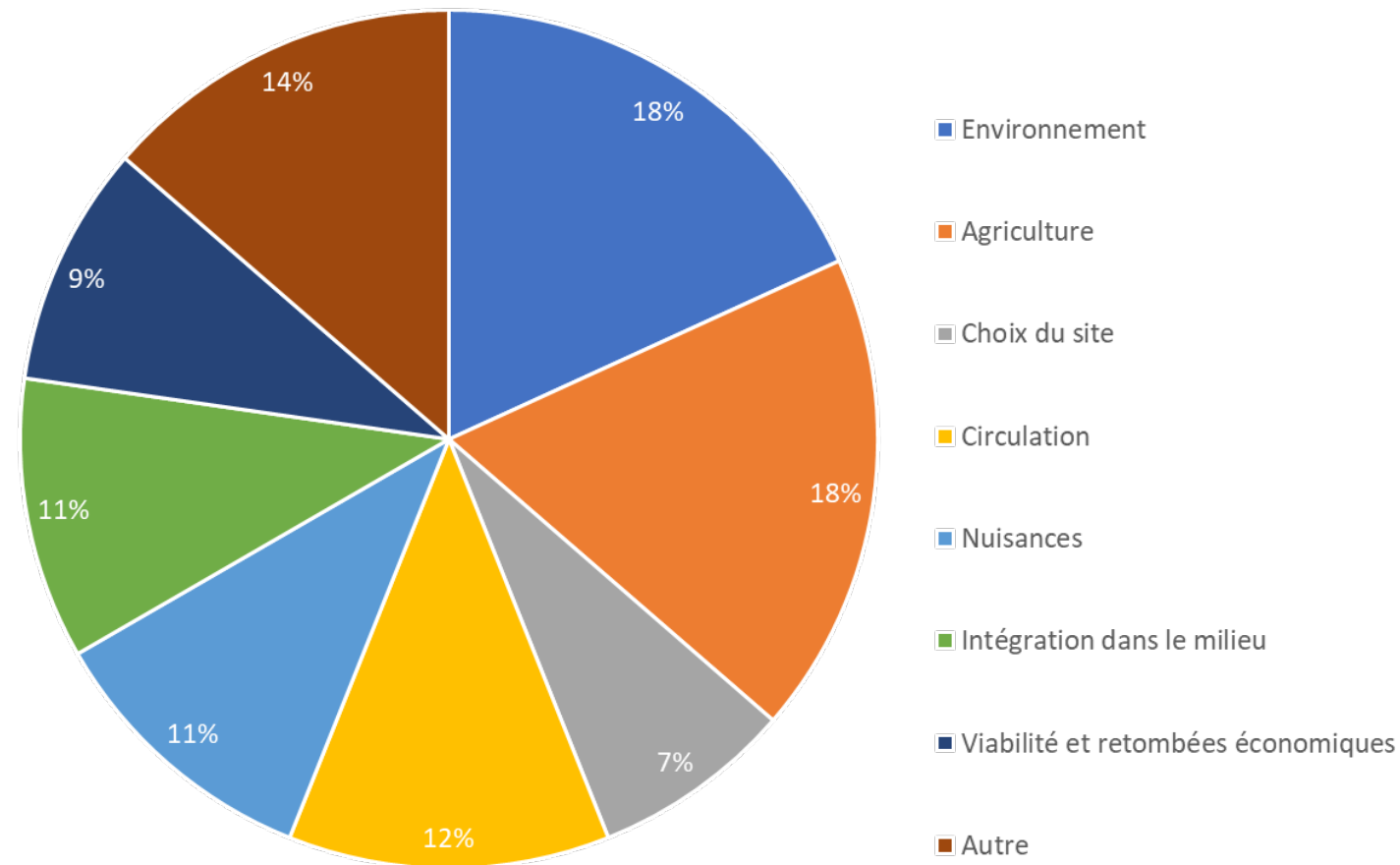
Consultation écrite

Types d'interventions

- 167 interventions favorables
 - 29 résidents de Saint-François (17 avec argumentaire), 33 citoyens résidant ailleurs à Laval (28 avec argumentaire), 100 dont le lieu de résidence n'est pas précisé ou est à l'extérieur de Laval (88 avec argumentaire)
- 32 interventions défavorables
 - 18 résidents de Saint-François (16 avec argumentaire), 6 citoyens résidant ailleurs à Laval (5 avec argumentaire), 8 dont le lieu de résidence n'est pas précisé ou est à l'extérieur de Laval (les 8 ont soumis un argumentaire)
- 12 interventions neutres
 - 2 résidents de Saint-François, 3 citoyens résidant ailleurs à Laval

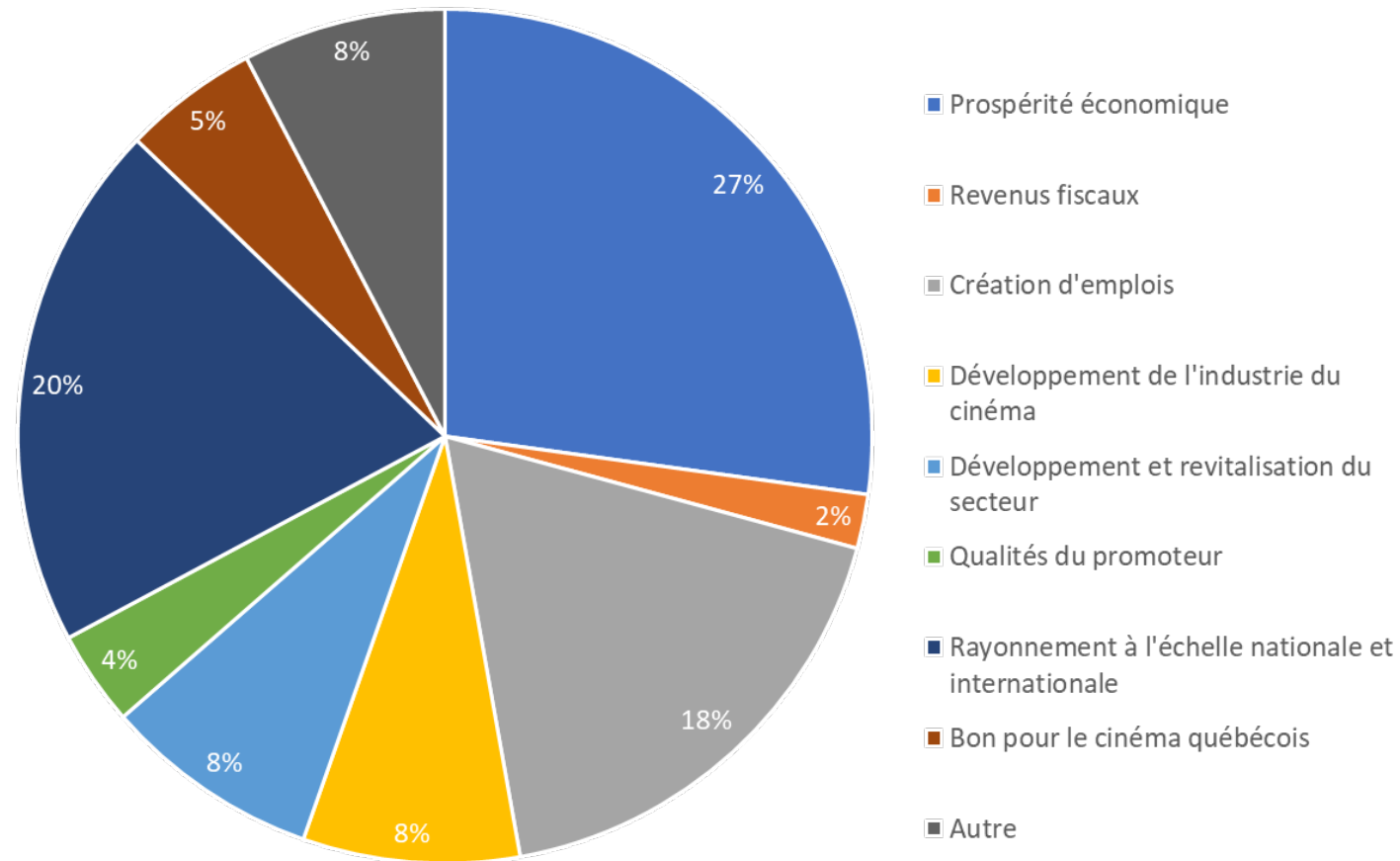
Consultation écrite

Principaux thèmes soulevés par les personnes et organismes en défaveur du projet



Consultation écrite

Principaux thèmes soulevés par les personnes et organismes en faveur du projet



Résumé des commentaires (consultation écrite)

Citoyens habitant dans le quartier Saint-François et ayant émis un commentaire :

- 29 sur 47 sont en faveur du projet (17 ont soumis un argumentaire)
- 18 sur 47 sont en défaveur du projet (16 ont soumis un argumentaire)

Les principales raisons évoquées en défaveur de ce projet sont les suivantes:

- La perte d'un grand terrain cultivé contribuant au paysage agricole du secteur et à l'identité de Saint-François
- La forte empreinte écologique du projet dont la création d'un important îlot de chaleur
- L'absence d'une étude identifiant les impacts sur la circulation
- La hausse appréhendée de la circulation et du camionnage sur l'avenue Marcel-Villeneuve
- L'impact du projet sur la gestion des eaux de pluie, sur les cours d'eau au sud et sur le réseau pluvial municipal

Résumé des commentaires (consultation écrite)

Les principales raisons évoquées en défaveur de ce projet sont les suivantes (suite) :

- Les nuisances par le bruit et la lumière pour les résidents
- Le doute sur les retombées économiques réelles pour les citoyens du secteur
- La viabilité à long terme du projet et le questionnement sur le devenir du bâtiment et du site par la suite
- L'absence de la possibilité de tenir un processus d'approbation référendaire sur le projet irrite plusieurs citoyens du quartier Saint-François qui considèrent que la Ville désire ardemment que ce projet se réalise malgré l'opposition des citoyens
- L'incompatibilité du projet avec le secteur résidentiel existant et celui à venir (projet Val-des-Ruisseaux)
- Questionnement concernant les modalités liées à la vente du terrain (processus sans appel d'offre et prix de vente)
- Plusieurs opposants au projet seraient en faveur du projet si celui-ci était situé dans une zone industrielle existante éloignée d'un secteur résidentiel

Résumé des commentaires (consultation écrite)

Les principales raisons évoquées en faveur de ce projet sont les suivantes :

- Projet qui va initier un dynamisme social et économique pour le quartier (ajout de nouveaux commerces et de nouveaux services publics pour la population)
- Opportunité de croissance économique pour Laval
- Projet qui donnera du prestige à la Ville et un rayonnement national et international
- Création d'emplois et retombées économiques pour la Ville
- Opportunité que la Ville doit saisir et qui ne se représentera pas
- Grand besoin de studios de cinémas au Québec
- Bon pour le développement de l'industrie et pour le cinéma québécois

Mémoires déposés

Les organismes/groupes suivants ont déposé un mémoire :

- Mères au Front Laval et ses alliés.es
- Alliance SaluTERRE
- Coalition Mobilisations Citoyennes Environnementales de Laval (CMCEL)
- Conseil régional de l'environnement de Laval (CREL)
- Initiative locale St-François en action

Ainsi que 6 citoyens :

- 5 habitants le quartier Saint-François
- 1 habitant le quartier Sainte-Rose

Mémoires déposés

Faits saillants: tous les mémoires s'opposent au projet pour ces principales raisons :

- Perte de superficies cultivées et imperméabilisation du sol avec création d'un îlot de chaleur
- Impacts sur la circulation non connus et mauvaise desserte en transport collectif
- Impacts sur la qualité de vie des résidents (pollution sonore et lumineuse) et incompatibilité du projet et de son bâtiment avec le voisinage résidentiel
- Absence d'un mécanisme d'approbation référendaire
- Peu d'améliorations notables entre cette version du projet Trudel Studios et la version précédente datant de 2022
- Doute sur les retombées économiques réelles pour les citoyens du secteur
- Absence d'une étude d'impact sur le développement social du milieu

Mémoires déposés

Faits saillants (suite) :

- Questionnement sur la gestion des eaux pluviales et de l'impact sur un cours d'eau en aval et sur le réseau pluvial municipal
- L'emplacement ne convient pas à ce projet d'envergure. Un autre terrain dans un milieu industriel existant serait approprié
- Plusieurs mémoires proposent que la Ville fasse les démarches pour que le terrain visé soit intégré à la zone agricole permanente et cultivé avec des jardins collectifs, par exemple

Annexes

- **Réponses aux questions non répondues lors de la séance d'assemblée publique**
 - **Questions et réponses dans le cadre de la consultation écrite**
 - **Commentaires reçus dans le cadre de la consultation écrite**
 - **Mémoires reçus durant la période de consultation écrite**

Questions et réponses

Questions non-répondues lors de l'assemblée du 13 décembre – S.A.D.R.-1.7 et CDU-1.3

Question 1	Ne comprend pas que ce terrain ait été choisi alors qu'il existe un parc industriel à proximité avec des terrains vacants.
Réponse 1	<p>La disponibilité des terrains à vocation industrielle fait partie des infrastructures nécessaires à assurer la compétitivité des villes. Bénéficiant d'une localisation stratégique au cœur de la région métropolitaine de Montréal, la demande pour des espaces dans la zone industrielle de Laval supplante largement l'offre disponible sur le marché. Face à cette demande accrue et à la rareté de l'offre de terrains vacants à développer, seuls cinq (5) sites à Laval pouvaient se qualifier pour accueillir le projet. Le requérant a analysé la faisabilité de son projet sur chacun. La totalité de ces sites comportait des contraintes naturelles, de réglementation et/ou de délai de développement dus à l'absence de desserte en services municipaux à l'image de ceux présents sur le lot actuellement visé. Malgré ces contraintes, le requérant a initié des discussions avec leurs propriétaires privés sans parvenir à conclure une entente de principe. C'est face à cette impasse que le service du développement économique a ciblé le site comme lieu potentiel d'implantation du projet. Advenant que le site actuellement convoité ne puisse être sécurisé, le projet ne pourra s'implanter à Laval, faute de sites alternatifs. Il faut se rappeler que l'objectif commun est également de s'allier pour développer l'est de Laval de façon à offrir un milieu de vie complet où il est possible d'effectuer la majorité de ses activités quotidiennes (travailler, consommer, se récréer) à distance réduite et ainsi limiter le navettage ou l'exode des résidents hors du quartier.</p>
Question 2	<p>Qui sont les partenaires du projet?</p> <p>Stipule que M. Trudel et la Ville font tout pour s'assurer qu'il n'y aura pas d'approbation référendaire, car ils savent que les citoyens sont contre.</p>
Réponse 2	<p>Les informations sur les investisseurs sont de nature privée, sensible et confidentielle. Il appartient au promoteur d'y répondre ou non, le cas échéant. Il faut savoir que, fort d'une expérience de 45 ans dans l'industrie du cinéma au Québec, le Lavallois monsieur Michel Trudel est considéré comme une figure incontournable du développement de l'industrie du cinéma au Québec. Co-fondateur des studios MELS Cité du cinéma à Montréal, monsieur Trudel a attiré plus de 160 tournages de films hollywoodiens au Québec pendant trois (3) décennies, en plus de 400 productions de films québécois et séries télévisées et plus de 6 000 tournages publicitaires. La notoriété de monsieur Trudel, son réseau d'influence et ses</p>

	<p>nombreux contacts privilégiés au sein de cette industrie et ce, tant sur le plan local qu'au niveau international lui ont permis de sécuriser des partenaires, témoignant par le fait même du sérieux des démarches entreprises à ce jour. Nous sommes d'avis que monsieur Trudel est le seul acteur ayant la capacité, les connaissances et le réseau requis pour mener à terme et avec succès un projet d'une telle envergure dans cette industrie.</p>
Question 3	<p>La pollution lumineuse et la circulation préoccupent sérieusement sur Marcel-Villeneuve. Qu'est-ce qui sera fait pour concilier les usages industriels et résidentiels?</p>
Réponse 3	<p>Toutes les activités occasionnant du bruit devront respecter le règlement L-12423 de la Ville concernant le bruit communautaire au même titre que si ce terrain était occupé par un autre usage industriel qui sera permis dans la zone ZI.2-8820. En ce qui a trait aux nuisances engendrées par la lumière, le règlement L-12804 concernant les nuisances s'applique et interdit que les faisceaux lumineux soient projetés ou dirigés à l'extérieur du terrain où se trouve la source lumineuse. En ce qui a trait à la circulation, une note technique a été déposée par le promoteur. Cette note technique a présenté les analyses préliminaires sur la circulation en vue de l'implantation d'un complexe cinématographique. À cette fin, les analyses des capacités aux carrefours situés à l'ouest du site du projet, ainsi que celle du tronçon de l'avenue Marcel-Villeneuve, ont été produites. Puisqu'il est fort probable que les mouvements véhiculaires générés par le complexe cinématographique se fassent sur des plages horaires plus étendues que la seule heure de pointe du matin et de l'après-midi, l'hypothèse présentée est considérée comme conservatrice, et donc, la situation projetée devrait présenter des conditions de circulations encore plus satisfaisantes. La note technique mentionne également qu'un complément d'étude devra être réalisé en conformité avec le « Guide en matière d'études d'impact sur les déplacements », afin de satisfaire aux critères de la Ville. Ce complément d'étude correspond à une étude d'impact sur la circulation et proposera des mesures appropriées lorsque requis. Dans le but de concilier les usages industriels et résidentiels, le PIIA qui s'applique à la zone ZI.2-8820 comporte des objectifs et des critères visant à assurer pour ce projet, ou tout autre projet industriel qui pourrait s'implanter sur le site, une meilleure intégration architecturale et volumétrique du bâtiment principal avec le milieu environnant à venir et à limiter les nuisances pour les terrains voisins. De plus, la présence obligatoire de la zone tampon d'une profondeur minimale de 15 m avec un talus d'une hauteur minimale de 2 m planté d'arbres, d'arbustes et de plantes le long de la ligne arrière et latérale droite du terrain assurera une meilleure cohabitation avec les usages résidentiels, institutionnels et commerciaux à venir sur les terrains voisins.</p>
Question 4	<p>Est-ce que les taxes vont augmenter?</p>
Réponse 4	<p>Le projet générera des impacts économiques directs et indirects importants qui bénéficieront positivement à l'augmentation des revenus fiscaux de la Ville.</p>
Question 5	<p>Quels autres sites ont été ciblés et pourquoi ces sites ont été exclus et par qui?</p>
Réponse 5	<p>La disponibilité des terrains à vocation industrielle fait partie des infrastructures nécessaires pour assurer la compétitivité des villes. Bénéficiant d'une localisation stratégique au cœur de la région métropolitaine de Montréal, la demande pour des espaces dans la zone industrielle de Laval supplante largement l'offre disponible sur le marché. Face à cette demande accrue et à la rareté de l'offre de terrains vacants à développer, seuls cinq</p>

(5) sites à Laval pouvaient se qualifier pour accueillir le projet. Le requérant a analysé la faisabilité de son projet sur chacun. La totalité de ces sites comportait des contraintes naturelles, de réglementation et/ou de délai de développement dus à l'absence de desserte en services municipaux à l'image de ceux présents sur le lot actuellement visé. Malgré ces contraintes, le requérant a initié des discussions avec leurs propriétaires privés sans parvenir à conclure une entente de principe. C'est face à cette impasse que le service du développement économique a ciblé le site comme lieu potentiel d'implantation du projet. Advenant que le site actuellement convoité ne puisse être sécurisé, le projet ne pourra s'implanter à Laval, faute de sites alternatifs. Il faut se rappeler que l'objectif commun est également de s'allier pour développer l'est de Laval de façon à offrir un milieu de vie complet où il est possible d'effectuer la majorité de ses activités quotidiennes (travailler, consommer, se récréer) à distance réduite et ainsi limiter le navettage ou l'exode des résidents hors du quartier.

Question 6

Pourriez-vous indiquer le zonage adjacent au site?

Réponse 6

1. Le nouveau zonage projeté ainsi que la délimitation des zones à proximité se trouvent sur le plan pouvant être consulté au lien suivant : <https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/Citoyens/urbanisme-et-zonage/assemblee-consultation/cdu-1-3/annexe-1-cdu-1-3-plan-3.pdf>
2. Pour consulter le plan de zonage complet actuellement en vigueur, nous vous invitons à accéder à la carte interactive accessible par le lien suivant : [Recherche | L'urbanisme de Laval](#)

Questions et réponses

Consultation écrite – S.A.D.R.-1.7 et CDU-1.3

Prendre note que ce document reprend les questions telles qu'elles ont été formulées. Par ailleurs, certaines questions qui ne concernaient pas le contenu des projets de règlements ont été répondues et ne figurent pas au document.

Question 1	<i>Croyez-vous recevoir les retombées économiques annoncées malgré cet article? Projet en cours à Toronto Quelle sera la viabilité de ce projet à long terme? Un nouveau studio de cinéma et complexe médiatique à Toronto en 2024 Radio-Canada</i>
Réponse 1	Cette question a été acheminée au promoteur du projet, monsieur Michel Trudel, et il lui appartient d'y répondre, le cas échéant.
Question 2	<i>J'aimerais comprendre l'acharnement de la ville à vendre des terrains sains à des entreprises millionnaires alors que la précarité alimentaire sévit. Nous avons la chance d'avoir des terres permettant l'agriculture à Laval et nous devrions en prendre soins. Ainsi ma question pourquoi détruire un paysage de campagne en ville ? Ceci est un luxe et fait partie des charmes attirant de Laval? Pour des industries millionnaires?</i> <i>1) N'y a-t-il pas de terrains/ bâtiments vacants en zone industrielle et déjà bétonnée? Dans des secteurs commerciaux, au bord de l'autoroute 440/15/13 près des commerces et autres entreprises?</i> <i>2) Pourquoi bétonner davantage Laval ? Pourquoi encore retirer des terres cultivables? J'aimerais savoir pourquoi privilégier ce site dans la construction d'un tel complexe qui vu son emplacement nécessitera et obligerait potentiellement à long terme la construction de plus d'infrastructures donc de contaminants au bord de terrain cultivé/ cultivable? De plus, compte tenu que cela engendrerait une disparition de zone verte y aura-t-il un plan de verdissement d'une zone bétonnée pour compenser les pertes vertes?</i>
Réponse 2	<i>1) Le promoteur nous a fait la démonstration qu'il n'y a pas d'autres terrains ou bâtiments vacants en zone industrielle qui puissent répondre à court et moyen terme aux besoins opérationnels d'un complexe cinématographique.</i> <i>2) Le site visé par le projet est situé à l'extérieur de la zone agricole protégée par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. En effet, il est situé dans l'affectation Urbaine du schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR), où la fonction principale est l'habitation. De surcroît, le site est identifié comme terrain structurant à construire et comme zone d'expansion</i>

urbaine au SADR. Le développement urbain y est donc priorisé tout en s'assurant d'une cohabitation harmonieuse d'une zone industrielle avec les milieux naturels, et ce, afin d'offrir des milieux de vie de qualité aux Lavallois. Par ailleurs, notons que le développement du secteur était prévu depuis longtemps. En effet, le règlement de zonage L-2000 prévoyait déjà un zonage permettant le développement, et ce, depuis de nombreuses années. L'un des objectifs et critères de PIIA prévu dans le projet de règlement CDU-1-3 vise le verdissement du terrain, afin de réduire les îlots de chaleur et d'accroître l'infiltration des eaux dans le sol. Le CDU exige pour les types de milieux industriels "ZI" qu'une proportion minimale de 10 % du terrain soit végétalisée. Le projet présente une proportion minimale de 20 % en surface végétale, ce qui correspond au double de l'exigence. De plus, le CDU exige que la canopée fasse de l'ombre sur minimalement 40% de la superficie des cases de stationnement lorsque les arbres seront à maturité. Ceci permettra de réduire les effets d'îlots de chaleur sur le site. Par ailleurs, la Ville de Laval débutera une planification détaillée du secteur Val-des-Ruisseaux en 2024, dont fait partie le site visé, afin d'y planifier un quartier exemplaire basé sur le concept de développement durable d'un écoquartier. L'une des priorités de la Ville de Laval en matière d'agriculture est de dynamiser son territoire agricole permanent, notamment par la mise en culture de territoires inexploités et le remembrement de petits lots. En ce qui a trait au verdissement de sites existants, la Ville de Laval a mis en place un projet d'aide financière visant la déminéralisation de terrains et la plantation d'arbres dans le but de réduire les effets d'îlots de chaleur identifiés aux endroits les plus problématiques de son territoire. Ce programme se réalise conjointement avec l'organisme CANOPÉE - Le réseau des bois de Laval. Le lien suivant présente le projet d'aide financière et les projets réalisés jusqu'à maintenant. <https://www.laval.ca/Pages/Fr/Affaires/demineralisation-verdissement-terrains-privés-institutionnels.aspx>

Question 3

Suite à l'assemblée de consultation publique du 13 décembre (Cité du cinéma), certains membres du panel, notamment des représentants du Service de l'urbanisme, ont soulevé à deux reprises la possibilité d'implanter des commerces dans la zone en question, en plus d'un écoquartier résidentiel. Cependant, la fiche détaillée du Code de l'urbanisme (CDU) consultée sur Info-règlement indique que seuls les usages résidentiels (H1), récréatifs (R1, R2) et culturels (A1) sont autorisés. Comment serait-il possible d'intégrer des commerces dans la zone SZD-8100 si cet usage spécifique n'est pas répertorié dans la grille des usages? Merci de bien vouloir éclaircir cette question. Sur une autre note, à plusieurs reprises, il a été mentionné que divers terrains avaient été étudiés et envisagés sans avoir été retenus pour le projet de la Cité du cinéma. Est-ce possible d'avoir une liste de ces terrains, lots ou emplacements en question?

Réponse 3

Le secteur Val-des-Ruisseaux est situé dans l'affectation Urbaine au sens du schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR). Dans cette affectation, les

commerces de détail ou service sont autorisés selon certaines conditions à titre de fonction complémentaire. Au niveau du Code de l'urbanisme (CDU), les zones SZD obligent la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble lors d'une demande de changement de zonage provenant des promoteurs et ces derniers souhaiteront sûrement une augmentation de la densification résidentielle avec un changement de zonage, afin d'amortir les coûts importants reliés entre autres à la mise en place des services d'aqueduc et d'égouts sanitaires et pluviaux. La réalisation de ce plan d'aménagement d'ensemble (PAE) permettra d'identifier des secteurs à l'intérieur de la zone SZD.1-8100 où la présence de commerces sera requise pour desservir la nouvelle population. Le nouveau zonage remplaçant la zone SZD.1-8100 sera adapté pour permettre la mise en place des commerces souhaités. Plus spécifiquement, les zones SZD correspondent à des secteurs de zonage différé pour lesquels la planification n'a pas encore été finalisée. Dans ce type de milieux, la réglementation applicable vise à favoriser une planification d'ensemble cohérent et répondant aux objectifs de la Ville en matière de développement durable. Ces sites sont assujettis à la procédure relative aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE). À cet effet, un PAE devra respecter les objectifs et critères prévus au chapitre 2 du titre 8 du CDU et faire l'objet d'un processus de modification réglementaire et être soumis à une démarche de consultation publique. L'objectif est d'assurer le déploiement de quartiers exemplaires sur le territoire lavallois en respectant et en mettant en valeur les principales composantes naturelles du milieu. Le processus sera soumis à l'approbation référendaire si des usages autres que ceux autorisés actuellement dans la zone SZD.1-8100 sont prévus au PAE.

La disponibilité des terrains à vocation industrielle fait partie des infrastructures nécessaires à assurer la compétitivité des villes. Bénéficiant d'une localisation stratégique au coeur de la région métropolitaine de Montréal, la demande pour des espaces dans la zone industrielle de Laval supplante largement l'offre disponible sur le marché. Face à cette demande accrue et à la rareté de l'offre de terrains vacants à développer, seuls cinq (5) sites à Laval pouvaient se qualifier pour accueillir le projet. Le requérant a analysé la faisabilité de son projet sur chacun. La totalité de ces sites comportait des contraintes naturelles, de réglementation et/ou de délai de développement dus à l'absence de desserte en services municipaux. Malgré ces contraintes, le requérant a initié des discussions avec leurs propriétaires privés sans parvenir à conclure une entente de principe. C'est face à cette impasse que le service du développement économique a ciblé le site comme lieu potentiel d'implantation du projet. Advenant que le site actuellement convoité ne puisse être sécurisé, le projet ne pourra s'implanter à Laval, faute de sites alternatifs. Il faut se rappeler que l'objectif commun est également de s'allier pour développer l'est de Laval de façon à offrir un milieu de vie complet où il est possible d'effectuer la majorité de ses activités quotidiennes (travailler, consommer, se récréer) à distance réduite et ainsi limiter le navettage ou l'exode des résidents hors du quartier.

Question 4

Dans le cadre de la consultation, j'aimerais avoir accès au document suivant :Une brochure intitulée Ville de Laval - Quatre siècles d'agriculture a été réalisée par la Ville de Laval, 2003

Réponse 4

Le document a été transmis par courriel le 21 décembre 2023.

Question 5

Si on veut densifier la population à St-François, il faudra nourrir le plus localement possible cette nouvelle population d'où mon intérêt à sauver cette terre cultivable pour l'avenir. On sait que seulement 2% du territoire québécois est réellement cultivé (Le Devoir 23 juin 2023 par Sarah H. Champagne). Une grande partie du Québec hors des zones agricoles est habitable. 1) Alors, pourquoi choisir des terres cultivables pour y installer des structures quand d'autres terres situées tout près à Laval ne sont pas cultivables ? 2) En utilisant le site de la MTQ situé au coin de Roger-Lortie et Marcel-Villeneuve, les stationnements pourraient être souterrain et les studios au-dessus. Cette localisation permettrait aussi d'éviter le trafic jusqu'aux zones qui seront densément peuplées et d'être plus facilement accessible par l'autoroute 25. De plus, la mise en place d'une zone cyclable, tout au long d'un boulevard Marcel-Villeneuve éclairé, permettrait aux futurs employé.e.s provenant de St-François de s'y rendre en sécurité. Ce nouveau site, d'après le Conseil régional de l'Environnement de Laval ne contient pas de flores ni de faunes intéressantes pour le maintien de la biodiversité. Le MTQ pourrait ainsi dire qu'il veut mettre en valeur un terrain qui ne servira plus à l'ajout de voie routière. Laval a déjà trop d'immenses terrains asphaltés qui crée des îlots de chaleurs importants (Laval contre les îlots de chaleur urbain - Laval remplacera 3 000 m2 d'asphalte par 7 200 végétaux - Communiqué 3 juin 2019). Un projet d'asphaltage de 644 places de stationnements extérieurs est maintenant impensable dans notre île. Le projet de jardin communautaire sur un toit a créé un malaise dans la salle lors de l'assemblée du 19 décembre dernier très probablement parce que tout le monde sait que vous voulez construire sur une terre cultivable. Par contre, la même proposition faite sur une construction située sur terrain non cultivable aurait été très bien reçue par nos organismes communautaires. Soyez assurée que je souhaite que ce projet se fasse à Laval. Cependant, je pense que vous pouvez faire mieux pour la population de St-François et l'avenir des québécois et québécoises. J'espère sincèrement que ce projet, mieux situé, ira de l'avant.

Réponse 5

- 1) Le terrain visé par le projet Trudel Studios est situé à l'extérieur de la zone agricole permanente protégée par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Il est situé actuellement dans l'affectation Urbaine du schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR), où la fonction dominante autorisée est l'habitation. Ce terrain a déjà été cultivé dans le passé, en attente d'un projet de développement. De surcroît, le site est identifié comme «Terrain structurant à construire» et comme zone d'expansion urbaine au SADR. Le développement urbain y est donc priorisé. Il en est de même pour les terrains situés au sud de l'avenue Marcel-Villeneuve qui appartiennent à des investisseurs/promoteurs immobiliers et ils sont loués depuis plusieurs années à des producteurs agricoles, afin qu'ils soient cultivés au lieu de les laisser à l'abandon. Il s'agit d'une manière temporaire de les mettre en valeur en attendant que le développement urbain se réalise. Notons que l'une des priorités de la Ville de Laval en matière d'agriculture est de dynamiser son territoire agricole permanent, notamment par la mise en culture de territoires inexploités et le

remembrement de petits lots. En ce qui a trait au verdissement de sites existants, la Ville de Laval a mis en place un projet d'aide financière visant la déminéralisation de terrains et la plantation d'arbres dans le but de réduire les effets d'îlots de chaleur identifiés aux endroits les plus problématiques de son territoire. Ce programme se réalise conjointement avec l'organisme CANOPÉE - Le réseau des bois de Laval. Le lien suivant présente le projet d'aide financière et les projets réalisés jusqu'à maintenant.
<https://www.laval.ca/Pages/Fr/Affaires/demineralisation-verdissement-terrains-privés-institutionnels.aspx>

- 2) Le ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMDQ) ne veut aucunement se départir de ce terrain. Ce site comporte aussi des enjeux majeurs qui empêchent actuellement la faisabilité de tout développement immobilier (contraintes naturelles et importants délais de développement dus à l'absence de desserte en services municipaux).

Question 6

Bonjour, Suite à la consultation publique de la Cité du Cinéma tenue la semaine dernière, j'aimerais obtenir le rapport du biologiste qui a fait une analyse du terrain, situé sur Marcel-Villeneuve à St-François, convoité par M. Trudel pour bâtir son projet. Serait-il possible d'obtenir ce document ? Il a été mentionné par les représentants de la Ville de Laval lors de la consultation publique. Il serait intéressant qu'il soit déposé sur le site de la Ville de Laval. Sinon, veuillez m'aviser dans les meilleurs délais et je ferai une demande d'accès à l'information. Salutations,

Réponse 6

Aucune caractérisation environnementale n'a été réalisée à ce jour et elle ne sera pas requise selon le Service de l'environnement et de l'écocitoyenneté, considérant que le site a été cultivé dans le passé. Toutefois, il sera demandé au promoteur de fournir un inventaire de la couleuvre brune qui est une espèce menacée. Si des individus sont répertoriés sur le site, une demande de permis à des fins scientifiques, éducatives ou de gestion de la faune (SEG) devra être déposée et obtenue auprès du ministère de l'Environnement, de la lutte contre les changements climatiques (MELCCFP).

Question 7

Bonjour Mme. Côté !Voici mes commentaires sur le projet Cité du cinéma à St-François. Ce projet, s'il voit le jour, mettra Laval et St-François sous les regards du monde entier. Je suis totalement pour ce projet, les raisons ne manquent pas:- Des centaines d'emplois pour revigorer l'activité économique de St-François (cinéastes, décorateurs, maquilleurs, créateurs des costumes, entretien ménager, paysagistes, techniciens, traiteurs, secrétaires, comptables, réceptionnistes, déneigeurs, surveillants etc.).- La ville rendra assurément le boul. Marcel Villeneuve plus accessible (plus de circulation et de visibilité (l'élargir, le sécuriser, l'éclairer) et y joindre une piste cyclable.- La ville s'engage à investir tous les bénéfices annuels à St-François.- La construction résidentielle va reprendre.- Toutes les terres agricoles environnantes, ferme Forget et autres ne seront pas du tout affectées. Peut-être même y tournera-t-on des films et donc des revenus supplémentaires? Le zonage agricole y sera totalement respecté.- Rendre vivant et

attrayant ce petit terrain qui, soit dit en passant, n'est pas un terrain classé agricole. Plusieurs arbres et arbustes y seront plantés. Un talus végétal y sera aménagé.- Possibilité pour le promoteur de financer notre cinéma québécois de langue française- Ce projet ne sera nullement polluant, aucun pesticide, aucun herbicide, aucune particule polluante dans l'atmosphère. Il ne s'agit pas d'une usine ou d'une mine à ciel ouvert. J'invite le promoteur, M. Trudel à créer un fond spécial (ex. 1% des revenus annuels) afin soutenir le cinéma québécois de langue française. Peut-il s'y engager ? La ville de Laval peut-elle s'engager à améliorer le Boul. Marcel Villeneuve ?

Réponse 7

- 1) La question du fonds spécial a été acheminée au promoteur du projet, monsieur Michel Trudel, et il lui appartient d'y répondre, le cas échéant.
- 2) La Ville de Laval est toujours à l'affût pour l'amélioration de son réseau routier. Par exemple, lorsque des travaux de réfection de chaussée sont planifiés, elle voit à y intégrer des améliorations pour le transport en commun, la mobilité active et universelle. Au niveau des voies cyclables, le plan directeur du réseau cyclable de la Ville de Laval (PDRC) identifie l'avenue Marcel-Villeneuve comme lien structurant projeté, de même que l'avenue Roger-Lortie et la montée Masson. Le déploiement projeté de ces trois liens permettra la création d'un réseau cyclable convivial comportant un bon maillage minimal et pouvant s'adapter aux développements à venir dans Saint-François.

Il sera donc possible de se déplacer entre Saint-François et les autres quartiers lavallois, vers Montréal par connexion au lien cyclable de l'A-25 ou vers les pôles du quartier, comme Trudel Studios. Sans avoir de date précise à annoncer actuellement, nous pouvons confirmer que des analyses sont en cours en lien avec l'implantation des liens cyclables sur ces trois axes et que le déploiement du PDRC est ciblé jusqu'à 2031. La venue d'un développement d'envergure demeure une occasion que nous saisissons pour bonifier le gabarit des axes à proximité pour inciter les usagers à s'y déplacer plus sainement, par exemple à pied ou à vélo.

Question 8

Bonjour, je comprends que M Trudel à fait ces devoirs et fait une étude de marché. Je veux savoir si la ville de Laval a fait une étude de marché de son côté pour s'assurer de la fiabilité du projet car d'après moi l'ampleur du projet nécessite que la ville s'assure de la viabilité du dit projet, ce n'est quand même pas un 200 pieds carrés qui est impliqué et d'après plusieurs informations , le domaine du cinéma est loin d'être en effervescence <https://www.esis-paris.fr/actualites/02062023-danger-marche-cinema-actualite/><https://www.ledevoir.com/culture/ecrans/797082/hollywood-annee-catastrophique-pour-l-industrie-audiovisuelle> Je suis pas un pro mais je veux que les décideurs de la ville soit imputable à ce projet, je comprends que ce n'est pas zoné agricole mais pour moi il y a un manque flagrant de vision à long terme de ne pas protéger ces zones cultivables ...#achat local

Réponse 8

À la demande du ministère de l'Économie et de l'Innovation (MÉI), le Bureau du cinéma et de la télévision du Québec (BCTQ) a réalisé en mars 2021 une étude sur l'augmentation de la capacité d'accueil en termes d'infrastructures cinématographiques. Le potentiel de développement dans l'est qualifie Laval comme lieu potentiel de développement d'une filière cinématographique. Par la création de ce hub, les secteurs, notamment de

	<p>l'industrie du film et de la vidéo, des services spécialisés de design, de la location de matériel automobile et les sociétés de portefeuille, seront soutenus par les dépenses d'exploitation des productions étrangères. Ceci constitue une opportunité pour l'essor d'un écosystème complet à Laval et qui deviendra également un moteur économique, avec les activités qui impacteront une foule de secteurs afférents. En effet, plusieurs expériences mondiales démontrent qu'une création d'une zone dédiée à cette industrie crée des opportunités de développement. À titre d'exemple, Trilith (anciennement Pinewoods Studios) a fortement contribué au développement des quartiers avoisinants. Ces derniers ont annoncé un plan de développement territorial à proximité des studios pour assurer un développement complet pouvant accueillir les familles des travailleurs, restaurant, écoles, sans compter l'implantation de firmes innovantes des secteurs créatifs et des technologies.</p>
Question 9	<p><i>Bonjour, J'aimerais avoir le lien pour visionner l'assemblée d'information et de consultation du 13 décembre 2023 concernant le complexe cinématographique. Je n'ai pas réussi à trouver nulle part la manière de consulter se vidéo en ligne par la ville. Je sais qu'il était diffusé en TEAMS en visionnement en ligne lors de la rencontre elle-même. Cependant, j'étais en tournage durant la rencontre. Merci</i></p>
Réponse 9	<p>Vous pouvez consulter l'Assemblée publique de consultation sur le site internet de la Ville de Laval : https://www.laval.ca/Pages/Fr/Calendrier/assemblee-consultation-publique-cdu-1-3-sadr-1-7.aspx</p>
Question 10	<p><i>Bonjour J'ai vu sur Facebook qu'il fallait écrit sur ce courriel pour l'acceptation du projet "la cité du cinéma "Je suis de St François et j'aimerais voter oui! À part cela que faut-il faire svp?</i></p>
Réponse 10	<p>Nous prenons note de votre commentaire qui sera relayé au comité exécutif et au conseil municipal qui sont responsables respectivement de recommander l'adoption des règlements et d'adopter les règlements. Aucune autre action n'est requise de votre part. Merci pour votre commentaire.</p>
Question 11	<p><i>Bonjour Mme Côté, En ce matin de 2024, je me demande si je ne suis pas dans les années 1970 puisque le projet mentionné en titre en est un d'une autre époque. Je vous écris au sujet du projet 'Cité du Cinéma'. Le Maire Stéphane Boyer est il au courant et est-ce qu'il comprend bien que ce projet détruira la Nature, la Vie, et amènera la destruction d'un paysage naturel. En 2024, je ne peux pas croire que l'on peut donner son appui à ce genre de projet qui amènera de la nuisance sonore, de la pollution lumineuse, de la congestion routière. Asphalté la Terre pour un faire un stationnement pour les employés...l'étalement urbain. L'Est de Laval n'est pas à vendre, l'étalement urbain n'engendre que profits spéculatifs sauvages pour quelques uns, au lieu d'aider à la préservation naturelle pour nos enfants.</i></p> <p>1) <i>Les terres agricoles de Laval ne devraient sous aucun prétexte faire l'objet de spéculation. On parle de manger local, autonomie alimentaire. Est-ce seulement de belles paroles ?</i></p>

- 2) *L'Urbanisme de Laval ne devrait elle pas plancher sur des projets de construction de logements sociaux ? Au lieu de travailler sur la destruction des Terres Agricoles de Laval?*
- 3) *La construction de cette 'cité' ne devrait elle pas être construite dans le Parc Industriel? Pourquoi détruire la Vie ?*

J'aimerais que M Boyer réponde à mes questions.

Réponse 11

- 1) Même si le terrain a été cultivé il y a quelques années, il se situe à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et dans l'affectation Urbaine du SADR, où la fonction principale est l'habitation. Ce site est aussi identifié au SADR comme "Terrain structurant à construire" et comme zone d'expansion urbaine. Le développement urbain y est donc priorisé, ceci afin de maintenir l'intégrité de la zone agricole permanente protégée par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Depuis 1988, date à laquelle la Ville a signé un protocole d'entente avec l'Union des producteurs agricoles de Laval en s'engageant à maintenir l'intégrité de la délimitation de la zone agricole, le périmètre de celle-ci n'a jamais été modifié. Il est donc essentiel de développer le périmètre d'urbanisation en le densifiant, en y favorisant la mixité des usages habitation-commerce, en favorisant la mobilité active et l'utilisation du transport collectif et en rapprochant les pôles d'emplois des zones d'habitation. Ainsi, la pérennité de la zone agricole sera assurée.
- 2) La Ville de Laval travaille depuis plusieurs années à accélérer la construction de logements sociaux sur son territoire. En 2017, elle adoptait sa Politique de l'habitation. En 2020, elle adoptait un plan d'action en habitation qui a permis de mettre en oeuvre plusieurs mesures visant la construction de logements sociaux, dont l'adoption de programmes municipaux de subvention (PRQ, PACAL, PIPPH et autres), la mise en place d'une équipe "Habitation" au sein du Service de l'urbanisme qui accompagne la réalisation des projets de logements sociaux et la mise en oeuvre d'une réserve foncière de terrains dédiés au logement social et abordable. Ces mesures ont permis de construire ou d'obtenir des engagements financiers pour 800 nouveaux logements sociaux depuis 2020 et de nombreux autres projets sont à l'étude. À Saint-François, la Ville a réservé un terrain municipal qui permettra prochainement la construction de 50 nouveaux logements sociaux. Soyez donc assurée du fait que la Ville est très concernée par l'enjeu du logement social et qu'elle entend poursuivre ses efforts pour accélérer la construction de tels projets.
- 3) La disponibilité des terrains à vocation industrielle fait partie des infrastructures nécessaires à assurer la compétitivité des villes. Bénéficiant d'une localisation stratégique au coeur de la région métropolitaine de Montréal, la demande pour des espaces dans la zone industrielle de Laval supplante largement l'offre disponible sur le marché. Face à cette demande accrue et à la rareté de l'offre de terrains vacants à développer, seuls cinq (5) sites à Laval pouvaient se qualifier pour accueillir le projet. Le requérant a analysé la faisabilité de son projet sur

chacun des sites. La totalité de ces sites comportait des contraintes naturelles, de réglementation et/ou de délai de développement dus à l'absence de desserte en services municipaux. Malgré ces contraintes, le requérant a initié des discussions avec leurs propriétaires privés sans parvenir à conclure une entente de principe. C'est face à cette impasse que le service du développement économique a ciblé le site comme lieu potentiel d'implantation du projet. Advenant que le site actuellement convoité ne puisse être sécurisé, le projet ne pourra s'implanter à Laval, faute de sites alternatifs. Il faut se rappeler que l'objectif commun est également de s'allier pour développer l'est de Laval de façon à offrir un milieu de vie complet où il est possible d'effectuer la majorité de ses activités quotidiennes (travailler, consommer, se récréer) à distance réduite et ainsi limiter le navettage ou l'exode des résidents hors du quartier.

Question 12

Bonjour,

- 1) *Lors de l'assemblée publique du 13 décembre 2023 concernant la Cité du Cinéma, plusieurs questions soulevées par les citoyens n'ont pas reçu de réponses et il avait été dit à ces moments que les réponses seraient publiées sur le site web de la Ville de Laval. En date d'aujourd'hui (8 janvier), et alors que le dépôt des mémoires se termine dans 4 jours, il n'y a aucune réponse aux questions sur la page web dédiée au sujet (<https://www.laval.ca/Pages/Fr/Calendrier/assemblee-consultation-publique-cdu-1-3-sadr-1-7.aspx>). Est-ce normal? Doit-on s'attendre à pouvoir obtenir des réponses dans le temps imparti?*
- 2) *De même, je souhaiterais savoir si des ouvrages de gestion durable des eaux pluviales (GDEP) sont prévus dans le projet. Selon le concept d'aménagement proposé, aucun bassin de rétention n'est prévu, alors qu'il s'agit pourtant d'un bâtiment pharaonique. Merci de m'éclairer,*

Réponse 12

- 1) Plusieurs questions ont nécessité un certain travail d'analyse, ce qui a causé un délai de réponse.
- 2) Les plans présentés lors de la consultation publique sont des versions préliminaires. Lors de la demande des permis de construction et de branchement aux services municipaux, le projet devra répondre aux exigences réglementaires en matière de volume d'eau rejeté à l'égout pluvial. Le promoteur devra respecter ces normes et prendre les mesures requises à cet effet. Ceci peut impliquer des mesures de rétention sur le site. De plus, un des objectifs du PIIA qui s'applique à la zone du projet est de limiter les impacts bioclimatiques et environnementaux engendrés par le bâtiment principal. Pour permettre l'atteinte de cet objectif, un des critères d'évaluation réside dans des mesures de récupération et de gestion écologiques des eaux pluviales avec, entre autres, l'utilisation de fosses d'infiltration d'eau dans le sol, de bassins de rétention végétalisés, de noues végétalisées et par la récupération des eaux de la toiture pour irriguer les aménagements paysagers. Il est trop tôt pour préciser quel type de mesures sera

retenu par le promoteur pour respecter les exigences réglementaires en matière de volume d'eau rejeté à l'égout pluvial.

Question 13

Puisque les questions les plus pertinentes n'ont jamais été répondu lors de la consultation publique d'hier soir, je vous les envoie par écrit.

- 1. Pourquoi la ville de Laval défend ce projet comme si elle avait l'obligation de le faire aboutir (aucun appel d'offre malgré les recommandations de la Commission Charbonneau, vente a rabais du terrain, dézonage incompatible avec le quartier, projet industriel incompatible avec un quartier résidentiel, projet d'asphalte incompatible avec une vision durable et le combat contre les ilots de chaleur) ?*
- 2. Pourquoi la ville de Laval nous dit que c'est le seul terrain qu'elle a trouvé qui correspond aux besoins ? Selon ce que je comprends, il s'agit d'un projet privé, donc ne serait-ce pas au promoteur de trouver lui-même un terrain compatible avec son projet ? Et aussi j'aimerais avoir accès à un résumé de cette analyse, tel que demande par un citoyen lors de la consultation (quels lots ont été analysés et pourquoi ont-ils été exclus).*
- 3. La ville de Laval a-t-elle une dette envers les promoteurs de ce projet? Pourquoi elle refuse d'analyser d'autres projets qui pourraient améliorer la qualité de vie à Saint-François et créer un réel écoquartier *. Surtout qu'elle refuse de nous dire qui finance ce projet, en nous référant à M. Trudel.*
- 4. Pourquoi la recommandation du CCU de faire un stationnement intérieur sous terrain afin de diminuer les ilots de chaleur n'a-t-elle pas été retenue? Oui cela coûtera plus cher à construire (de toute façon c'est un projet privé donc pourquoi la ville s'inquiéterait du coût), mais les conséquences des ilots de chaleur sont aussi à prendre en compte.*

** Un employé d'urbanisme qui utilise au moins 5 fois le mot "écoquartier" sans que son collègue soit capable de le définir. Ne vous inquiétez pas, je lui enverrai par la poste le livre " A nous la ville" de Jonathan Durand Folco pour qu'ils puissent tous deux comprendre ce mot.*

Réponse 13

1. La disposition du terrain a été autorisée au terme de la résolution CM-20230516-472. Cette vente est réalisée de gré à gré en vertu des dispositions du Règlement 473.12835 visant l'aliénation d'immeubles municipaux et sur la base d'une recommandation du Bureau des transactions et des investissements immobiliers (BTII) indiquant de manière détaillée les justifications selon lesquelles il est dans le meilleur intérêt de la Ville de procéder à l'aliénation d'un immeuble sans appel d'offres publiques, aux meilleures conditions financières. Il faut savoir que la promesse d'achat est assujettie à plusieurs conditions que devra respecter l'acheteur et à des clauses pénales pour l'inexécution des obligations de l'acheteur. La Ville conserve également une faculté de rachat advenant que l'acheteur ne réalise pas certaines obligations quant aux caractéristiques du projet.
2. La disponibilité des terrains à vocation industrielle fait partie des infrastructures nécessaires à assurer la compétitivité des villes. Bénéficiant d'une localisation stratégique au cœur de la région métropolitaine de Montréal, la demande pour des espaces dans la zone industrielle de Laval supplante largement l'offre disponible sur le marché. Face à cette demande accrue et à la rareté de l'offre de terrains vacants à développer, seuls cinq (5) sites à Laval pouvaient se qualifier pour accueillir le projet. Le requérant a analysé la faisabilité de son projet sur chacun. La totalité de ces sites comportait des contraintes naturelles, de

réglementation et/ou de délai de développement dus à l'absence de desserte en services municipaux. Malgré ces contraintes, le requérant a entrepris des discussions avec leurs propriétaires privés sans parvenir à conclure une entente de principe. C'est face à cette impasse que le service du développement économique a ciblé le site comme lieu potentiel d'implantation du projet. Advenant que le site actuellement convoité ne puisse être sécurisé, le projet ne pourra s'implanter à Laval, faute de sites alternatifs. Il faut se rappeler que l'objectif commun est également de s'allier pour développer l'est de Laval de façon à offrir un milieu de vie complet où il est possible d'effectuer la majorité de ses activités quotidiennes (travailler, consommer, se récréer) à distance réduite et ainsi limiter le navettage ou l'exode des résidents hors du quartier.

3. La Ville de Laval a analysé le projet Trudel Studios, puisqu'une demande de modification de zonage a été déposée. Après analyse, la Ville est favorable au projet, car elle est d'avis qu'il agira comme catalyseur du développement pour l'est de la ville. Une planification particulière débutera en début d'année 2024 pour le secteur Val-des-Ruisseaux. Dans ce contexte, la Ville est disposée à analyser d'autres projets.
4. Le projet Trudel Studios correspond à un usage du groupe d'usages "Commerce lourd (C7)" et ce groupe d'usages est autorisé dans les types de milieux industriels ZI.2 et ZI.3. Pour ces derniers, quel que soit le groupe d'usages qui y est autorisé, le Code de l'urbanisme (CDU) n'oblige pas l'aménagement des aires de stationnement en souterrain. Les projets de nature industrielle ou commerciale lourde nécessitent souvent des aires importantes de stationnement, d'entreposage extérieur et de manœuvres pour véhicules lourds ainsi que des aires de chargement et de déchargement et la Ville désire traiter de manière uniforme et équitable l'aménagement extérieur des terrains, quel que soit l'usage retrouvé sur le terrain. Elle ne voulait pas être plus exigeante pour ce projet comparativement à un autre projet industriel qui pourrait s'implanter sur ce site. Le CDU exige pour les types de milieux ZI.1, ZI.2 et ZI.3 qu'une proportion minimale de 10% du terrain soit végétalisée. Le projet présente une proportion minimale de 20% en surface végétale, ce qui correspond au double de l'exigence. De plus, le CDU exige que la canopée fasse ombrage à minimalement 40% de la superficie des cases de stationnement lorsque les arbres seront à maturité. Ceci permettra de réduire les effets d'îlots de chaleur. Le CDU exige aussi que la toiture du bâtiment soit constituée d'une membrane blanche ou d'un autre matériau offrant une réflectance solaire importante, ce qui contribue à réduire les effets d'îlot de chaleur. Pour conclure, nous désirons vous informer que le CCU, lors de la séance du 10 octobre 2023, n'a pas recommandé l'aménagement des aires de stationnement en souterrain.

Question 14

A la consultation publique du 13 décembre 2023, M. Patrick LeBire a mentionné que des documents seraient déposés par la ville.

Particulièrement:

1. *Les sites envisagés et étudiés, superficies et numéros de cadastre.*
2. *Justification du prix fixé à 32.1M\$ avec les comparables*
3. *Capacité financière de Michel Trudel pour acheter le terrain et construire au coût de 200M\$. Connaître sa source financière soit une banque, une institution financière, investisseurs privés, subventions gouvernementales.*

Me laisser savoir le lien où ces informations seront disponibles

Réponse 14

1. La disponibilité des terrains à vocation industrielle fait partie des infrastructures nécessaires à assurer la compétitivité des villes. Bénéficiant d'une localisation stratégique au cœur de la région métropolitaine de Montréal, la demande pour des espaces dans la zone industrielle de Laval supplante largement l'offre

disponible sur le marché. Face à cette demande accrue et à la rareté de l'offre de terrains vacants à développer, seuls cinq (5) sites à Laval pouvaient se qualifier pour accueillir le projet. Le requérant a analysé la faisabilité de son projet sur chacun. La totalité de ces sites comportait des contraintes naturelles, de réglementation et/ou de délai de développement dus à l'absence de desserte en services municipaux. Malgré ces contraintes, le requérant a entrepris des discussions avec leurs propriétaires privés sans parvenir à conclure une entente de principe. C'est face à cette impasse que le service du développement économique a ciblé le site comme lieu potentiel d'implantation du projet. Advenant que le site actuellement convoité ne puisse être sécurisé, le projet ne pourra s'implanter à Laval, faute de sites alternatifs. Il faut se rappeler que l'objectif commun est également de s'allier pour développer l'est de Laval de façon à offrir un milieu de vie complet où il est possible d'effectuer la majorité de ses activités quotidiennes (travailler, consommer, se récréer) à distance réduite et ainsi limiter le navettage ou l'exode des résidents hors du quartier.

2. Le prix de vente du terrain de 32,1 M\$ est basé sur les conclusions de l'approche la plus élevée d'un rapport d'évaluation réalisé par une firme indépendante, valeur qui est basée sur un zonage industriel (IB).
3. Les informations sur les investisseurs sont de nature privée, sensible et confidentielle. Il appartient au promoteur d'y répondre ou non, le cas échéant. Il faut savoir que, fort d'une expérience de 45 ans dans l'industrie du cinéma au Québec, le Lavallois monsieur Michel Trudel est considéré comme une figure incontournable du développement de l'industrie du cinéma au Québec. Co-fondateur des studios MELS Cité du cinéma à Montréal, monsieur Trudel a attiré plus de 160 tournages de films hollywoodiens au Québec pendant trois (3) décennies, en plus de 400 productions de films québécois et séries télévisées et plus de 6 000 tournages publicitaires. La notoriété de monsieur Trudel, son réseau d'influence et ses nombreux contacts privilégiés au sein de cette industrie et ce, tant sur le plan local qu'au niveau international, lui ont permis de sécuriser des partenaires, témoignant par le fait même du sérieux des démarches entreprises à ce jour. Nous sommes d'avis que monsieur Trudel est le seul acteur ayant la capacité, les connaissances et le réseau requis pour mener à terme et avec succès un projet d'une telle envergure dans cette industrie.

Question 15

(...)Donc, ma question est : y aura-t-il des lampadaires installés bientôt sur Marcel Villeneuve même avant que ce magnifique complexe Cité du Cinéma se réalise? Il nous faut des lampadaires sur Marcel Villeneuve, c'est urgent, encore plus si l'achalandage augmente. Pas besoin d'en avoir autant qu'une autoroute, bien sûr, ils peuvent être espacés, mais ça serait une nette amélioration.(...)

(...) mettre un arrêt au niveau de l'entrée de la Cité du Cinéma sur Marcel Villeneuve, des deux côtés, ça éviterait beaucoup de frustration et sûrement des collisions, et ça réduirait la vitesse.

Réponse 15

Éclairage : Une étude sera amorcée cette année pour établir le bilan de l'éclairage sur les rues non ou peu éclairées à Laval. Une priorisation des besoins sera établie pour déterminer notre planification d'intervention à partir de 2025. Plusieurs critères seront considérés dont celui de la sécurité routière.

Arrêt : L'étude d'impact sur la circulation, qui sera produite par un spécialiste mandaté par le promoteur, analysera les impacts sur la circulation et proposera des mesures appropriées. Cette étude d'impact sur la circulation sera déposée lors de la demande de permis de construction et de PIIA. Pour cette question, dans le cadre de la note technique fournie par le promoteur, il n'y a pas eu de recommandations au sujet du contrôle de la circulation aux différents accès privés, car ceci se fera avec l'étude d'impact.

Question 16

Je suis un résident du quartier Saint-François, voici mes commentaires à la suite de la consultation publique du 13 décembre passé.

- 1. Même si en théorie l'avenue Marcel-Villeneuve peut supporter beaucoup d'autos, si le projet va de l'avant, cet un fait qu'il y aura beaucoup de circulation et une possible congestion véhiculaire aux intersections de celle-ci, lequel aura un impact négatif pour nous les résidents.*
- 2. Il semble avoir beaucoup d'emplois qui vont générer le projet, cependant, nous ne sommes pas certains si ces emplois sont déjà comblés par l'entreprise de M. Trudel, car nous parlons d'un métier très spécialisé, alors l'emploi local est mis en doute et incertain.*
- 3. La possibilité de la génération de nuisances est bien réelle, aucune étude ne peut déterminer le grade de cette nuisance, car la vocation du site dépend des exigences demandées par les entreprises qui louent les services de cette entreprise, aucune information de la restriction de ces activités, alors le risque de dérapage est trop grand.*
- 4. Nous avons eu l'impression que la ville de Laval a accommodé le type de zonage à sa convenance pour pouvoir réaliser ce projet, cela donne un mauvais message avec une politique occulte.*
- 5. Il n'a pas eu un appel d'offres public afin d'offrir ce terrain à d'autres personnes ou entreprises, ceci n'est pas bien vu du tout.*
- 6. On remarque un appui inconditionnel de la part de la ville de Laval à cette entreprise privée au détriment de commentaires de ces citoyens, on voit un certain favoritisme dans ce cas en particulier.*
- 7. La ville devrait de revoir la vocation pour ce terrain et envisager un modèle distinct plus inclusif afin d'inclure plus de services publics et de services de proximité, elle devrait permettre d'évaluer d'autres projets plus raisonnables pour le quartier et mieux adaptés pour ce quartier.*
- 8. La ville n'a pas réalisé aucune étude des retombes et de bénéfices sociaux pour les citoyens du quartier.*
- 9. Je considère comme la plupart de citoyens du quartier que ce type de projet devrait être relocalisé ailleurs dans une zone plus convenable (non urbanisée), si la ville de Laval a autant d'intérêt à sa réalisation, elle devra prévoir implanter tous les services pour la construction de ce projet, car c'est à sa convenance que les taxes seront ramassées.*

Si vous demandez mon avis, je ne suis pas contre le développement économique de la ville, mais ce projet de type gros entrepôt n'est pas souhaitable, alors je suis contre ce projet en particulier.

Réponse 16

- 1) L'avenue Marcel-Villeneuve est identifiée comme une artère secondaire, la deuxième en importance pour la municipalité après l'artère principale. Elle peut donc supporter une circulation d'importance.
Les impacts seront aussi amoindris par :
 - Productions cinématographiques non régulières ;
 - Heures de pointe différentes ;
 - Nouveaux débits n'augmentant pas la charge de pointe. Ils s'ajouteront donc aux débits à contresens de la direction de pointe. Le matin, les résidents sortiront du quartier (direction ouest) par rapport aux employés qui entreront aux studios (direction est), et inversement le soir.
- 2) Cette question a été acheminée au promoteur du projet, monsieur Michel Trudel, et il lui appartient d'y répondre, le cas échéant.
- 3) et 7) Malgré le fait que nous ne pouvons pas garantir à 100% que les activités de Trudel Studios n'engendreront pas de bruit à l'extérieur, toutes les activités

occasionnant du bruit devront respecter le règlement L-12423 de la Ville concernant le bruit communautaire au même titre que si ce terrain est occupé par un autre usage industriel qui serait permis dans la zone ZI.2-8820. En ce qui a trait aux nuisances engendrées par la lumière, le règlement L-12804 concernant les nuisances s'applique et il interdit que les faisceaux lumineux soient projetés ou dirigés à l'extérieur du terrain où se trouve la source lumineuse. Dans le cadre de la planification du développement du secteur situé au sud de l'avenue Marcel-Villeneuve, la Ville s'assurera d'offrir des infrastructures et des services publics à la population et la venue de nouveaux résidents incitera les entreprises privées à s'implanter dans le secteur, ce qui augmentera l'offre de services de proximité pour toute la population de Saint-François.

- 5) La disposition du terrain a été autorisée au terme de la résolution CM-20230516-472. Cette vente est réalisée de gré à gré en vertu des dispositions du Règlement L-12835 visant l'aliénation d'immeubles municipaux et sur la base d'une recommandation du Bureau des transactions et des investissements immobiliers (BTII) indiquant de manière détaillée les justifications selon lesquelles il est dans le meilleur intérêt de la Ville de procéder à l'aliénation d'un immeuble sans appel d'offres publiques, aux meilleures conditions financières. Il faut savoir que la promesse d'achat est assujettie à plusieurs conditions que devra respecter l'acheteur et à des clauses pénales pour l'inexécution des obligations de l'acheteur. La Ville conserve également une faculté de rachat advenant que l'acheteur ne réalise pas certaines obligations quant aux caractéristiques du projet à être construit.
- 8) L'objectif commun est de s'allier pour développer l'est de Laval de façon à offrir un milieu de vie complet où il est possible d'effectuer la majorité de ses activités quotidiennes (travailler, consommer, se récréer) à distance réduite et ainsi limiter le navettage ou l'exode des résidents hors du quartier.
- 9) La disponibilité des terrains à vocation industrielle fait partie des infrastructures nécessaires à assurer la compétitivité des villes. Bénéficiant d'une localisation stratégique au cœur de la région métropolitaine de Montréal, la demande pour des espaces dans la zone industrielle de Laval supplante largement l'offre disponible sur le marché. Face à cette demande accrue et à la rareté de l'offre de terrains vacants à développer, seuls cinq (5) sites à Laval pouvaient se qualifier pour accueillir le projet. Le requérant a analysé la faisabilité de son projet sur chacun. La totalité de ces sites comportait des contraintes naturelles, de réglementation et/ou de délai de développement dus à l'absence de desserte en services municipaux. Malgré ces contraintes, le requérant a entrepris des discussions avec leurs propriétaires privés sans parvenir à conclure une entente de principe. C'est face à cette impasse que le service du développement économique a ciblé le site comme lieu potentiel d'implantation du projet. Advenant que le site actuellement convoité ne puisse être sécurisé, le projet ne pourra s'implanter à Laval, faute de sites alternatifs. Il faut se rappeler que l'objectif commun est également de s'allier pour développer l'est de Laval de façon à offrir un milieu de vie complet où il est possible d'effectuer la majorité de ses activités quotidiennes (travailler, consommer, se récréer) à distance réduite et ainsi limiter le navettage ou l'exode des résidents hors du quartier.

Question 17

Je suis résidente de St-François et je ne suis pas en accord avec le projet de la Cité du cinéma qui est envisagé dans notre quartier. Voici les principaux points qui m'interpellent. Cet espace créera un très grand îlot de chaleur. Dans un contexte de réchauffement climatique, ce genre d'îlot n'est pas souhaitable. Cette installation créera de la pollution lumineuse et sonore. À proximité, il y a des terrains boisés où habite une faune bien diversifiée. Ces animaux verront leur environnement perturbé par la lumière et le bruit qui

émanera des installations. L'impact sur la congestion routière est sous-estimé! Il a été mentionné dans le courrier Laval qu'« une étude de circulation a révélé que les impacts se feraient davantage sentir aux feux de circulation à la hauteur de l'avenue Roger-Lortie et de la montée Masson, à 3,5 kilomètres à l'ouest de l'entrée du site. » À certaines occasions, le trafic à cette lumière peut devenir très soutenu. Il nous arrive parfois de rester de longues minutes sans pouvoir traverser. Le trafic se crée donc et le boulevard Marcel-Villeneuve, n'étant que d'une seule voie, se gorge d'autos et la file devient longue de près d'un kilomètre ou plus. L'impact touchera donc les résidents de St-François de façon directe!

1. Le boulevard Marcel-Villeneuve sera surutilisé. Est-ce qu'un budget est prévu pour l'entretien? Sa réfection devra peut-être être faite de façon précoce. Peut-on avoir la garantie que cette artère centrale pour les citoyens sera toujours sécuritaire et bien pavée?
2. Les résidents de St-François s'attendent à ce que cette industrie amène d'autres commerces et une vie économique plus active dans notre quartier. Cela risque très peu d'arriver. Comme il est mentionné dans le même article du Courrier Laval, « les artisans arrivent très tôt et repartent très tard ». Ainsi, ils ne seront pas disponibles pour magasiner dans notre quartier aux heures où nos commerces sont ouverts. Avoir cette industrie n'aidera en rien les commerces avoisinants.
3. La perte de terrains agricoles serait une erreur. Nous désirons de plus en plus acheter local! Se fier sur d'autres pays pour garantir notre chaîne alimentaire n'est pas la chose à faire. Il importe de garder ces terres agricoles et de les cultiver. En contrepartie, sachant que ce terrain est actuellement zoné « 60% résidentiel et 40% industriel », j'accepterais avec plus de résilience le fait qu'un projet immobilier y prenne vie. Les écoles débordent et la pénurie de logements est criante. Ainsi, si des projets d'habitations voyaient le jour, je suis d'avis que cela viendrait davantage stimuler la vie communautaire! En terminant, le point majeur qui m'interpelle est le « après ».

Réponse 17

1. La Ville de Laval suit aussi son programme de réfection de son réseau routier selon plusieurs critères. Elle priorise, entre autres, les chaussées les plus détériorées en fonction de son achalandage.
2. Les artisans demeurent dans les installations durant toute la journée et c'est certain qu'ils consommeront dans les commerces avoisinants durant les heures d'ouverture. La filière cinématographique est un levier de développement économique important pouvant contribuer à la création de pôles innovants et créatifs. Les pratiques observées dans les studios de tournage témoignent des capacités d'innovation importantes par leur présence dans le secteur créatif et leur dépendance à une multitude de fournisseurs à proximité. Un projet de studios de cinéma peut remodeler, voire revitaliser des quartiers et sa communauté. Certaines villes ont reconnu le potentiel des studios de production et leur contribution dans la création de pôles et zones innovants et dynamiques. Laval est en excellente position pour saisir l'opportunité d'ajouter des espaces disponibles et ainsi répondre à une demande mondiale et nationale croissante.
3. Le projet se trouve à l'extérieur de la zone agricole permanente protégée par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Il est situé dans le périmètre d'urbanisation et dans l'affectation Urbaine du SADR, où la fonction principale est l'habitation. De surcroît, le site est identifié comme "Terrain structurant à construire" et comme zone d'expansion urbaine. Le développement urbain y est donc priorisé, ceci afin de maintenir l'intégrité de la zone agricole permanente protégée par la Loi sur la protection du territoire et des activités

<p>Question 18</p>	<p>agricoles. Il est à noter que depuis 1988, date à laquelle la Ville a signé un protocole d'entente avec l'Union des producteurs agricoles de Laval en s'engageant à maintenir l'intégrité de sa délimitation, le périmètre de la zone agricole permanente n'a jamais été modifié.</p> <p>4. Pour la question relative à la cessation des activités, l'investissement très important d'un tel projet forcera le propriétaire à vendre la propriété qui pourra être réutilisée conformément au CDU.</p>
	<p><i>Ci-joint, mon opinion dans le cadre de la consultation publique en titre. ... Mais les récentes décisions de la Ville d'implanter le projet de la Cité du Cinéma me désarçonnent complètement. Les objections soulevées à la soirée de consultation publique démontrent bien que l'acceptabilité sociale de ce projet n'est pas au rendez-vous. Je partage tout à fait les principales réserves émises ce soir-là.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Comment le développement d'un tel projet industriel peut-il s'harmoniser avec la densification envisagée du secteur Val-des-Ruisseaux? Le projet proposé soulève déjà d'importants problèmes de cohabitation avec le quartier existant.</i> 2. <i>Comment justifier le sacrifice de terres autrefois zonées agricoles pour faire du développement industriel dans un quartier à vocation résidentielle? La surface de nos terres agricoles ne cesse de diminuer, au moment où elles sont indispensables pour assurer notre souveraineté alimentaire, sans parler de leur apport important dans la lutte aux changements climatiques. Il faut cesser le développement bétonné qui sacrifie nos espaces végétalisés.</i> 3. <i>Comment peut-on minimiser l'impact qu'aura ce projet sur la circulation automobile sur l'avenue Marcel-Villeneuve? Que disent exactement les études d'impact réalisées sur le sujet? En toute transparence, ne pourriez-vous pas les rendre publiques?</i> 4. <i>Pourquoi ne pas envisager une nouvelle localisation de ce projet dans les quartiers industriels existants ou les grands espaces bétonnés ailleurs dans la municipalité? Est-ce que la Ville a envisagé des alternatives de localisation? Si oui, quelles sont-elles? Les réponses apportées par les intervenants municipaux lors de la soirée de consultation ne m'ont vraiment pas convaincu. Merci de votre attention.</i>
<p>Réponse 18</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le projet de règlement CDU-1-3 prévoit l'application d'un PIIA avec des objectifs et des critères visant à assurer pour ce projet, ou tout autre projet industriel qui pourrait s'implanter sur le site, une meilleure intégration architecturale et volumétrique du bâtiment principal avec le milieu environnant à venir et à limiter les nuisances pour les terrains voisins. La présence obligatoire de la zone tampon d'une profondeur minimale de 15 m avec un talus d'une hauteur minimale de 2 m planté d'arbres, d'arbustes et de plantes le long de la ligne arrière et latérale droite du terrain assurera une meilleure cohabitation avec les usages résidentiels, institutionnels et commerciaux à venir sur les terrains voisins. Notons qu'à partir de cette année, la Ville débutera une planification particulière dans le secteur Val-des-Ruisseaux, adjacent au site, afin de concevoir un quartier axé selon les principes d'un écoquartier. 2. Même si le terrain a été cultivé il y a quelques années, il se situe à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et dans l'affectation Urbaine du SADR, où la fonction principale est l'habitation. De plus, le site est identifié comme "Terrain structurant à construire" et comme zone d'expansion urbaine. Le développement urbain y est donc priorisé, ceci afin de maintenir l'intégrité de la zone agricole permanente protégée par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Depuis 1988, date à laquelle la Ville a signé un protocole d'entente avec l'Union des producteurs agricoles de Laval en s'engageant à maintenir l'intégrité de la délimitation de la zone agricole, le périmètre de celle-ci n'a jamais été modifié. Il

est donc essentiel de développer le périmètre d'urbanisation en le densifiant, en y favorisant la mixité des usages habitation-commerce, en favorisant la mobilité active et l'utilisation du transport collectif et en rapprochant les pôles d'emplois des zones d'habitation. Ainsi, la pérennité de la zone agricole sera assurée. Notons également qu'à l'emplacement visé par le projet, l'ancien règlement de zonage L-2000 autorisait des usages industriels, commerciaux et résidentiels entre 1970 et 2022.

3. A) La présence de ce projet amènera plus de circulation sur l'avenue Marcel-Villeneuve. Toutefois, les débits générés par le complexe cinématographique seront en sens inverse à ceux des heures de pointe que l'on retrouve actuellement et ils se feront plus tôt le matin et plus tard en début de soirée, les heures de tournage étant de 7h00 à 19h00. Par conséquent, les débits générés ne gonfleront pas le nombre de véhicules qui forment les heures de pointe du matin et de la fin de la journée.
3. B) La conclusion de la note technique produite pour le dépôt de permis mentionne que :
 - L'analyse de la capacité des carrefours situés à l'ouest du site du projet et celle du tronçon de l'avenue Marcel-Villeneuve permet d'indiquer que l'ajout des nouveaux mouvements véhiculaires n'entraînera pas de problèmes particuliers. Une révision de la programmation des feux de circulation pourra améliorer les conditions de circulation à l'heure de pointe de l'après-midi.
 - Le tronçon de l'avenue Marcel-Villeneuve sera en mesure d'accueillir l'ensemble de la demande générée par le projet.
 - Les analyses préliminaires de la note technique pour le dépôt de permis devront faire l'objet d'un complément en conformité avec le « Guide en matière d'études d'impact sur les déplacements » en confirmant le dimensionnement des accès, l'impact sur le secteur résidentiel et l'évaluation des mesures à mettre en place afin de permettre l'acheminement sécuritaire des personnes.
3. C) La note technique sur la circulation et l'étude d'impact sur la circulation qui sera produite pour la demande de permis de construction et de PIIA sont des documents produits par des spécialistes mandatés par le promoteur et ils appartiennent à ce dernier. Le promoteur n'est pas tenu de les rendre publics et la Ville ne peut pas l'obliger.
4. La disponibilité des terrains à vocation industrielle fait partie des infrastructures nécessaires à assurer la compétitivité des villes. Bénéficiant d'une localisation stratégique au cœur de la région métropolitaine de Montréal, la demande pour des espaces dans la zone industrielle de Laval supplante largement l'offre disponible sur le marché. Face à cette demande accrue et à la rareté de l'offre de terrains vacants à développer, seuls cinq (5) sites à Laval pouvaient se qualifier pour accueillir le projet. Le requérant a analysé la faisabilité de son projet sur chacun. La totalité de ces sites comportait des contraintes naturelles, de réglementation et/ou de délai de développement dus à l'absence de desserte en services municipaux. Malgré ces contraintes, le requérant a entrepris des discussions avec leurs propriétaires privés sans parvenir à conclure une entente de principe. C'est face à cette impasse que le service du développement économique a ciblé le site comme lieu potentiel d'implantation du projet. Advenant que le site actuellement convoité ne puisse être sécurisé, le projet ne pourra s'implanter à Laval, faute de sites alternatifs. Il faut se rappeler que l'objectif commun est également de s'allier pour développer l'est de Laval de façon à offrir un milieu de vie complet où il est possible d'effectuer la majorité de ses activités

	quotidiennes (travailler, consommer, se récréer) à distance réduite et ainsi limiter le navettage ou l'exode des résidents hors du quartier.
Question 19	<p><i>Lors de l'assemblée publique en personne du 13 décembre dernier concernant le projet de cité du cinéma, les membres du comité d'urbanisme avaient laissé certaines questions en suspens mentionnant vouloir transmettre par écrit de l'information dans les jours suivants. En date du 3 janvier l'information n'est pas disponible sur le site de ville de Laval. Je pense entre autres aux 2 questions suivantes:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Pourquoi il n'y a pas d'appel d'offre pour ce terrain?</i> <i>2. Qui sont les investisseurs du projet cité du cinéma? Est-il possible de donner l'information?</i>
Réponse 19	<ol style="list-style-type: none"> 1. La disposition du terrain a été autorisée au terme de la résolution CM-20230516-472. Cette vente est réalisée de gré à gré en vertu des dispositions du Règlement L-12835 visant l'aliénation d'immeubles municipaux et sur la base d'une recommandation du Bureau des transactions et des investissements immobiliers (BTII) indiquant de manière détaillée les justifications selon lesquelles il est dans l'intérêt supérieur de la Ville de procéder à l'aliénation d'un immeuble sans appel d'offres publiques, aux meilleures conditions financières. Il faut savoir que la promesse d'achat est assujettie à plusieurs conditions que devra respecter l'acheteur et à des clauses pénales pour l'inexécution des obligations de l'acheteur. La Ville conserve également une faculté de rachat advenant que l'acheteur ne réalise pas certaines obligations quant aux caractéristiques du projet à être construit. 2. Les informations sur les investisseurs sont de nature privée, sensible et confidentielle. Il appartient au promoteur d'y répondre ou non, le cas échéant. Il faut savoir que, fort d'une expérience de 45 ans dans l'industrie du cinéma au Québec, le Lavallois monsieur Michel Trudel est considéré comme une figure incontournable du développement de l'industrie du cinéma au Québec. Co-fondateur des studios MELS Cité du cinéma à Montréal, monsieur Trudel a attiré plus de 160 tournages de films hollywoodiens au Québec pendant trois (3) décennies, en plus de 400 productions de films québécois et séries télévisées et plus de 6 000 tournages publicitaires. La notoriété de monsieur Trudel, son réseau d'influence et ses nombreux contacts privilégiés au sein de cette industrie et ce, tant sur le plan local qu'au niveau international lui ont permis de sécuriser des partenaires, témoignant par le fait même du sérieux des démarches entreprises à ce jour. Nous sommes d'avis que monsieur Trudel est le seul acteur ayant la capacité, les connaissances et le réseau requis pour mener à terme et avec succès un projet d'une telle envergure dans cette industrie.
Question 20	<p><i>Je n'ai toujours pas eu de réponse à mon courriel du 14 décembre 2023 (voir ci-après) Questions additionnelles :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1- Appel d'offre : J'aimerais savoir pourquoi la ville ne va pas en appel d'offre car avec le changement de zonage à industriel, il y a sûrement des développeurs qui seraient intéressés à acheter.</i> <i>2- Infrastructures : lors de la rencontre du 13 décembre 2023, Pierre Cardinal du service de l'ingénierie a mentionné qu'il n'était pas nécessaire d'avoir un bassin de rétention pour le contrôle des eaux pluviales. Vu la dimension du bâtiment et la grande superficie du terrain, j'aimerais avoir des explications pourquoi un bassin de rétention a été jugé non nécessaire et si la capacité de la surverse a bien été évaluée.</i>
Réponse 20	<ol style="list-style-type: none"> 1. La disposition du terrain a été autorisée au terme de la résolution CM-20230516-472. Cette vente est réalisée de gré à gré en vertu des dispositions du Règlement L-12835 visant l'aliénation d'immeubles municipaux et sur la base d'une

recommandation du Bureau des transactions et des investissements immobiliers (BTII) indiquant de manière détaillée les justifications selon lesquelles il est dans le meilleur intérêt de la Ville de procéder à l'aliénation d'un immeuble sans appel d'offres publiques, aux meilleures conditions financières. Il faut savoir que la promesse d'achat est assujettie à plusieurs conditions que devra respecter l'acheteur et à des clauses pénales pour l'inexécution des obligations de l'acheteur. La Ville conserve également une faculté de rachat advenant que l'acheteur ne réalise pas certaines obligations quant aux caractéristiques du projet à être construit.

2. Lors de la demande des permis de construction et de branchement aux services municipaux, le projet devra répondre aux exigences réglementaires en matière de volume d'eau rejeté à l'égout pluvial. Le promoteur devra respecter ces normes et prendre les mesures requises à cet effet. Ceci peut impliquer des mesures de rétention sur le site. De plus, un des objectifs du PIIA qui s'applique à la zone du projet est de limiter les impacts bioclimatiques et environnementaux engendrés par le bâtiment principal. Pour permettre l'atteinte de cet objectif, un des critères d'évaluation réside dans des mesures de récupération et de gestion écologiques des eaux pluviales avec, entre autres, l'utilisation de fosses d'infiltration d'eau dans le sol, de bassins de rétention végétalisés, de noues végétalisées et par la récupération des eaux de la toiture pour irriguer les aménagements paysagers.

Question 21

Voici mon mémoire vis-à-vis le projet de Cité du Cinéma. La question est : j'aimerais que les élus de la Ville et le comité consultatif de l'urbanisme nous expliquent comment ce terrain asphalté, avec un parc automobile considérablement augmenté en plus de l'ajout d'un bâtiment de 715 000 pieds², ne constitue pas un nouvel énorme îlot de chaleur?

Réponse 21

La Ville a comme objectif de réduire les effets d'îlots de chaleur et plusieurs normes du Code de l'urbanisme encadrent le développement et l'aménagement de projets dans ce sens. Ainsi, la toiture du bâtiment doit être constituée d'une membrane blanche ou d'un autre matériau offrant une réflectance solaire importante. Le Code de l'urbanisme, selon le type de milieu, exige qu'un pourcentage minimal de la superficie du terrain soit en verdure et limite à un pourcentage maximale la superficie des aires de stationnement, de chargement-déchargement et de manœuvre des camions. Toutefois, en raison de la nature de leurs activités, les industries et les commerces lourds ont besoin d'aires de stationnement, de chargement-déchargement et de manœuvre des camions ainsi que des aires d'entreposage importantes, ce qui résulte à des surfaces asphaltées plus importantes.

Question 22

Vous trouverez ci-joint un document expliquant mes réserves concernant la construction de la Cité du Cinéma qui est prévue à St-François ainsi que des questions. J'espère que vous prendrez en considération mes inquiétudes ainsi que, j'en suis certaine, celles de nombreuses autres personnes.

1. *J'ai compris en visionnant la séance du 13 décembre que la Ville compte développer encore plus le quartier Val-des-Ruisseaux. Mais comment peut-on penser que de construire ce gros projet industriel ne causera pas des nuisances de cohabitation avec les agrandissements résidentiels à venir?*
2. *J'ai lu dans un article du Courrier Laval que le projet comptera 644 places de stationnement. Et cela ne causerait pas de problème de circulation sur Marcel-Villeneuve? Voyons donc, ça ne tient pas debout! Déjà que la circulation est très achalandée aux heures de pointe, qu'en sera-t-il dans le futur?*
3. *Mais la localisation de la Cité du Cinéma pourrait être ailleurs dans Saint-François. Pourquoi pas dans le parc industriel sur la Montée Masson? Ou le terrain appartenant au MTQ le long de l'autoroute 25? Il paraît que la Ville avait déjà entrepris des démarches sur ce dernier site.*

Réponse 22	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le projet de règlement CDU-1-3 prévoit l'application d'un PIIA avec des objectifs et des critères visant à assurer pour ce projet, ou tout autre projet industriel qui pourrait s'implanter sur le site, une meilleure intégration architecturale et volumétrique du bâtiment principal avec le milieu environnant à venir et à limiter les nuisances pour les terrains voisins. La présence obligatoire de la zone tampon d'une profondeur minimale de 15 m avec un talus d'une hauteur minimale de 2 m planté d'arbres, d'arbustes et de plantes le long de la ligne arrière et latérale droite du terrain assurera une meilleure cohabitation avec les usages résidentiels, institutionnels et commerciaux à venir sur les terrains voisins. 2. L'étude d'impact sur la circulation, qui sera produite par un spécialiste mandaté par le promoteur, analysera les impacts sur la circulation et proposera des mesures appropriées, lorsque requis. Cette étude d'impact sur la circulation sera déposée lors de la demande de permis de construction et de PIIA. 3. Le ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMDQ) ne veut aucunement se départir de ce terrain. Ce site comporte aussi des enjeux majeurs qui empêchent actuellement la faisabilité de tout développement immobilier (contraintes naturelles et importants délais de développement dus à l'absence de desserte en services municipaux).
Question 23	<p><i>Lors de la présentation du projet Trudel Studios (13 décembre 2023), la Ville a précisé que les réponses et documents manquants suites aux questions seraient disponibles sur le site de la consultation. La date limite pour remettre les mémoires est le 12 janvier 2024 et la décision par le conseil municipal est prévue le 30 janvier 2024.</i></p> <p><i>L'article du Courrier Laval parle du fait que ces documents sont en préparation.</i> https://courrierlaval.com/cite-cinema-reponses-font-attendre/?fbclid=IwAR0Sjy-kMflWsg39ynF_QB7Sqc6eCUTTvvf_2m3QheAZzqUkkJ_Xnnxsc2Q</p> <p><i>Vu le délai maintenant déraisonnable pour adapter les mémoires à la nouvelle documentation (qui sera déposée sur le site internet, un jour on l'espère), la CMCEL demande :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>une extension minimale d'un mois à partir de la date de dépôt des documents (à ajuster en fonction de la lourdeur et de la quantité de la documentation rendue disponible) ;</i> 2. <i>ainsi qu'un envoi courriel à tous ceux et celles ayant déjà déposé un mémoire pour notifier du dépôt des documents et de la nouvelle extension ;</i> 3. <i>l'ajout d'une section spécifique sur le site (en haut) indiquant les nouvelles dates et les documents rendus disponibles.</i> <p><i>Il serait également apprécié de relancer le promoteur et de l'intimer à répondre aussi aux questions des citoyens et citoyennes, en fonction de ce qui le concernait.</i></p>
Réponse 23	<p>La tenue d'une consultation publique écrite n'est pas une obligation prévue par la loi. Elle avait été instaurée lors de la pandémie. La Ville de Laval a maintenu cette pratique, afin de favoriser une plus grande participation citoyenne. Il est à noter que la consultation publique écrite, qui se déroule habituellement sur une période de 2 semaines, a été prolongée à 4 semaines pour les projets de règlement S.A.D.R.-1.7 et CDU-1-3. La période de consultation écrite sera maintenue comme prévu dans l'échéancier actuel, soit sur une période de 4 semaines.</p>
Question 24	<p><i>Bonjour,</i></p> <p><i>il est très important à mon avis de garder les derniers espaces verts a Laval.</i></p> <p><i>Ces espaces cultivables doivent rester disponibles pour faire pousser de la nourriture.</i></p> <p><i>Nous sommes déçus de voir continuellement des espaces verts ravagés pour y construire des bâtiments recouverts de tôle.</i></p>

Il n'y a même pas de transport en commun dans cette zone. Tous les employés devront s'y rendre en auto.

Je reprends les paroles d'un autre citoyen avis qui je suis totalement en accord:

. En 2024, je ne peux pas croire que l'on peut donner son appui à ce genre de projet qui amènera de la nuisance sonore, de la pollution lumineuse, de la congestion routière. Asphalté la Terre pour un faire un stationnement pour les employés...l'étalement urbain. L'Est de Laval n'est pas à vendre, l'étalement urbain n'engendre que profits spéculatifs sauvages pour quelques uns, au lieu d'aider à la préservation naturelle pour nos enfants.

- 1. Les terres agricoles de Laval ne devraient sous aucun prétexte faire l'objet de spéculation. On parle de manger local, autonomie alimentaire. Est-ce seulement de belles paroles ?*
- 2. L'Urbanisme de Laval ne devrait elle pas plancher sur des projets de construction de logements sociaux ? Au lieu de travailler sur la destruction des Terres Agricoles de Laval?*
- 3. La construction de cette 'cité' ne devrait elle pas être construite dans le Parc Industriel? Pourquoi détruire la Vie ?*

En plus, on dirait qu'il savent juste construire de grandes bâtisses en tôle. Si encore les batisses étaient belles, ça serait autre chose, mais la ce sera comme d'habitude de la structure d'acier et de la tole.

Réponse 24

1. Le site visé par le projet est situé à l'extérieur de la zone agricole protégée par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. En effet, il est situé dans l'affectation Urbaine du schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR), où la fonction principale est l'habitation. De surcroît, le site est identifié comme terrain structurant à construire et comme zone d'expansion urbaine au SADR. Le développement urbain y est donc priorisé tout en s'assurant d'une cohabitation harmonieuse d'une zone industrielle avec les milieux naturels, et ce, afin d'offrir des milieux de vie de qualité aux Lavallois. Par ailleurs, notons que le développement du secteur était prévu depuis longtemps. En effet, le règlement de zonage L-2000 prévoyait déjà un zonage permettant le développement, et ce, depuis de nombreuses années. La Ville de Laval travaille depuis plusieurs années à accélérer la construction de logements sociaux sur son territoire.
2. En 2017, elle adoptait sa Politique de l'habitation. En 2020, elle adoptait un plan d'action en habitation qui a permis de mettre en œuvre plusieurs mesures visant la construction de logements sociaux, dont l'adoption de programmes municipaux de subvention (PRQ, PACAL, PIPPH et autres), la mise en place d'une équipe "Habitation" au sein du Service de l'urbanisme qui accompagne la réalisation des projets de logements sociaux et la mise en œuvre d'une réserve foncière de terrains dédiés au logement social et abordable. Ces mesures ont permis de construire ou d'obtenir des engagements financiers pour 800 nouveaux logements sociaux depuis 2020 et de nombreux autres projets sont à l'étude. À Saint-François, la Ville a réservé un terrain municipal qui permettra prochainement la construction de 50 nouveaux logements sociaux. Soyez donc assurée du fait que la Ville est très concernée par l'enjeu du logement social et qu'elle entend poursuivre ses efforts pour accélérer la construction de tels projets.
3. La disponibilité des terrains à vocation industrielle fait partie des infrastructures nécessaires à assurer la compétitivité des villes. La Ville de Laval bénéficiant d'une localisation stratégique au cœur de la région métropolitaine de Montréal, la

Question 25

demande pour des espaces dans sa zone industrielle supplantant largement l'offre disponible sur le marché. Face à cette demande accrue et à la rareté de l'offre de terrains vacants à développer, seuls cinq (5) sites à Laval pouvaient se qualifier pour accueillir le projet. Le requérant a analysé la faisabilité de son projet sur chacun. La totalité de ces sites comportait des contraintes naturelles, de réglementation et/ou de délai de développement dus à l'absence de desserte en services municipaux. Malgré ces contraintes, le requérant a entrepris des discussions avec leurs propriétaires privés sans parvenir à conclure une entente de principe. C'est face à cette impasse que le service du développement économique a ciblé le site comme lieu potentiel d'implantation du projet. Advenant que le site actuellement convoité ne puisse être sécurisé, le projet ne pourra s'implanter à Laval, faute de sites alternatifs. Il faut se rappeler que l'objectif commun est également de s'allier pour développer l'est de Laval de façon à offrir un milieu de vie complet où il est possible d'effectuer la majorité de ses activités quotidiennes (travailler, consommer, se récréer) à distance réduite et ainsi limiter le navettage ou l'exode des résidents hors du quartier.

J'espère que la ville de Laval répondra aux questions, ci-dessous, car plusieurs questions de l'assemblée du 13 décembre dernier sont encore en suspens

Nous avons plusieurs questions concernant le projet de la Cité du cinéma qui divise totalement les citoyens et le quartier.

- 1. L'imposition de ce projet aux citoyens par la ville de Laval est en train de créer un climat de haine et de violence entre les citoyens du quartier et la ville de Laval ne réagit pas. Les municipalités ont des règles d'urbanisme pour éviter ce genre de situation mais la Ville de Laval veut toujours contourner les règles même si ça génère un climat de conflit dans un quartier, pourquoi ? Un projet comme la Cité du cinéma qui divise autant les citoyens d'un quartier ne devrait pas être imposé, il est clair que ça risque de dégénérer donc pourquoi vouloir continuer à imposer un projet d'industrie dans le domaine du cinéma qui est un domaine qui sera remplacé par la réalité virtuelle très rapidement ?*
- 2. J'aimerais savoir quel dédommagement financier la Ville de Laval a prévue pour les citoyens qui ne désirent pas vivre à proximité d'un entrepôt de 600 mètres ? Plusieurs citoyens ne désirent pas vivre dans un secteur industriel et devront déménager car la ville impose un projet qui n'a aucun sens alors que le zonage ne le prévoyait pas, quelle seront les mesures de dédommagement ?*
- 3. Ce projet de Cité du cinéma va créer un gros maximum de 100 emplois permanents et ce nombre diminuera rapidement avec l'arrivée de la réalité virtuelle, sur le long terme, le moyen terme et le court terme, ce projet n'apporte rien au quartier car l'industrie du cinéma est une industrie aussi finie et précaire que les pâtes et papier, la réalité virtuelle est à nos portes alors pourquoi aller de l'avant et que pensez vous que ce projet apporte au quartier réellement ?*
- 4. Vous parlez d'une retombée de taxes pour le quartier mais vous vendez le terrain à rabais à une entreprise privée le prix pour ce terrain devrait être le double, pourquoi faire un tel cadeau à une entreprise privée ? Les retombées financières seront longues à venir étant donné que vous vendez les terrains beaucoup moins cher que ce qu'il vaut ?*

La majorité des gens en moyen du secteur ne veulent pas du projet, plusieurs comme moi vendront leurs maisons car vivre à proximité d'un entrepôt de 600 m ça ne m'intéresse pas, Laval est incapable de faire des beaux projets qui respectent les citoyens et le développement harmonieux des quartiers, ça nous prend un Mc-Do dans un champs et une industrie dans un quartier résidentiel. L'urbanisme est inexistant à Laval depuis toujours et ça continue toujours, pourquoi ? La seule raison qui retient les citoyens comme moi à Laval est le trafic du pont

de terrebonne mais avec le trafic généré par le projet on va juste partir vers terrebonne pour vivre dans un vrai quartier résidentiel qui est situé dans une ville avec des vrais urbanistes qui font un vrai travail, une ville qui respecte le développement sain et durable des quartiers et qui respecte les citoyens, pourquoi Laval ne peut pas faire ça ?

5. *Il se passe quoi avec les points soulevés dans le rapport défavorable du comité d'urbanisme de 2023, la nouvelle mouture du projet ne corrige rien des points mentionnés dans ce fameux rapport.*
6. *Qu'est-ce que la Ville de Laval va faire pour contrer la suppression de la principale rue collectrice continue (avenue Huguette-Gaulin) ?*
7. *La ville de Laval fera quoi concernant le projet d'école que la Cité du cinéma va empêcher? La ville de Laval fera quoi avec le beau projet de parc qui avait été promis aux citoyens et qui sera remplacé par la Cité du cinéma donc un bâtiment industriel ??? Le projet de la Cité du cinéma que la ville de Laval veut imposer à proximité d'un quartier résidentiel sera le seul projet du genre à être battit à proximité d'un quartier résidentiel, tous les autres bâtiments du même genre sont très loin des résidences parce que ça n'a aucun sens de construire une chose pareille dans un secteur résidentiel, pourquoi la ville de Laval ne fait pas comme le reste du Canada ???*
8. *Il est dit au citoyen que le seul terrain assez grand pour la cité du cinema est à St-Francois, je crois qu'en d'autres mots qu'il s'agit du terrain le moins cher étant donné le cadeau que la ville de laval fait au promoteur, est ce exactement?*
9. *M.Trudel pourrait construire son projet de Cité du cinéma dans un parc industriel de Laval en creusant des sous-sol et en ajoutant des étages pour créer de la superficie, pourquoi la ville de Laval n'envisage pas cette option ? Si un promoteur n'a pas les moyens financiers d'aménager adéquatement un projet comme la cité du cinema, à sa place, dans un parc industriel car ça revient trop dispendieux, la ville de Laval devrait avoir des craintes sur la prospérité d'un tel projet et d'une telle entreprise à long terme ?Le secteur saint-Francois est très enclavé, il est accessible par seulement deux artères qui sont le boulevard Levesque qui a maintenant une limite de vitesse de 40km et on voit des impacts sur la congestion et l'avenue Marcel Villeneuve qui est souvent bloquée par des gens qui sortent de l'autoroute 25 direction Terrebonne pour rouler un peu sur la Monter Masson et couper le trafic vers Terrebonne et ils reprennent l'autoroute à la hauteur de la Montée Masson/Marcel Villeneuve générant ainsi un bouchon de circulation dont la ville de Laval ignorait l'existence, la ville de Laval est bien certaine que la Cité du Cinema n'aura pas d'impact sur la circulation?*
10. *Que fera la ville de Laval si la Cité du Cinema génère finalement des bouchons de circulation dont les citoyens n'ont pas besoin ? À saint-François, il y a un bouchon de circulation monstre aussitôt le moindre petit événement anodin qui se produit sur l'une des deux seules voies d'accès que va faire la ville de Laval pour assurer la fluidité du trafic lors des gros tournages à la Cité du Cinema?*
11. *Ce projet ne serait-il pas mieux s'il était implanté sur le terrain d'Illumi a qui la ville de Laval n'a pas renouvelé le contrat, le terrain d'illumi est à proximité des autoroutes et il permettra un meilleur transport des divers travailleurs, la ville de Laval a considéré cette option ?*
12. *La Montée Masson est un tronçon de route totalement chaotique, la chaussée est complètement détruite, pourquoi la ville de Laval ne répare pas les avant d'ajouter encore plus de circulation sur celle-ci ?*
13. *Que se passera-t-il avec la poussière soulevée par les semi-remorque se dirigeant vers la Cité du Cinéma, cette poussière contaminera les cultures de la petite ferme Forget située juste en face de ce projet ? L'industrialisation du*

Réponse 25

quartier Saint-Francois avec l'arrivée d'un bâtiment industriel dans le secteur résidentiel va condamner le développement et l'épanouissement harmonieux du quartier. L'implantation de ce projet va condamner l'est de Laval à ne pas se développer sainement,

pourquoi ne pas construire un complexe sportif plutôt qu'une Cité du cinéma ? Un complexe sportif pourrait attirer de nouvelles familles dans le quartier ! Un bâtiment industriel comme la Cité du Cinéma va rebuter les nouvelles familles. De plus, les écoles du quartier sont incapables de pallier à la demande actuellement et la ville de Laval priorise un projet industriel plutôt qu'un projet d'école qui assurerait le développement sain du quartier.

1. La Ville de Laval n'impose pas le projet à ses citoyens. Elle prend le temps de consulter les citoyens pour connaître leur opinion et leur point de vue. À cet effet, et de sa propre initiative, elle a tenu une consultation écrite qui n'est pas obligatoire en vertu de la loi et elle a établi à 4 semaines la période de la consultation écrite, alors qu'habituellement, celle-ci est de 2 semaines. La Ville respecte aussi les lois en ce qui a trait aux procédures de modification des règlements d'urbanisme et de consultation publique.
2. La maison existante la plus proche du terrain visé par le projet de modification réglementaire se trouve sur la rue du Voltigeur à une distance de 300 mètres. Les autres habitations se trouvent à une distance supérieure. Les habitations existantes sont donc éloignées de l'aire d'affectation industrielle et de la zone ZI.2-8820 prévues aux projets de règlement modifiant le SADR et le CDU. Le conseil municipal à la responsabilité d'adopter les règlements en matière de planification et de contrôle urbanistique et il le fait en considérant l'intérêt public. En ce sens, la Ville ne dédommage pas les citoyens lors d'une telle modification réglementaire. Les habitations qui seront le plus rapprochées sont celles qui se construiront dans le futur, après l'implantation du projet Trudel Studios. Les acheteurs de ces futures habitations prendront une décision d'achat en connaissance de la présence de ce bâtiment.
3. 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. En effet, une discussion avec les joueurs majeurs de l'industrie (Netflix, Amazon, HBO, Disney, Apple TV) indique leur intérêt de tourner leurs productions au Québec, mais fait face à une indisponibilité des studios. Notez que la croissance des productions au Canada est essentiellement alimentée par les productions étrangères. Les productions étrangères se tournent vers des villes qui offrent une qualité de studio et le Canada reste une place de choix, à Vancouver, Toronto et Montréal. Le Canada se démarque par ses avantages concurrentiels de taux de change ainsi que des crédits d'impôt avantageux. Le Québec est également un des pôles mondiaux les plus importants en effets visuels. Il se classe au 3^e rang parmi les régions canadiennes les plus attractives pour les productions cinématographiques, tout juste après la Colombie-Britannique et l'Ontario. Dans la région de Montréal, de nombreuses productions étrangères sont refusées dues à un manque criant d'espaces, puisque les studios sont à pleine capacité. Une augmentation de la capacité ferait augmenter la performance du Québec parmi les régions canadiennes. Le potentiel de développement dans l'Est qualifie Laval comme lieu potentiel de développement d'une filière cinématographique. Par la création de ce hub, les secteurs, notamment de l'industrie du film et de la vidéo, des services

spécialisés de design, de la location de matériel automobile et les sociétés de portefeuille, seront soutenus par les dépenses d'exploitation des productions étrangères. Ceci constitue une opportunité pour l'essor d'un écosystème complet à Laval et qui deviendra également un moteur économique, avec les activités qui impacteront une foule de secteurs afférents. Il faut se rappeler que l'objectif commun est également de s'allier pour développer l'est de Laval de façon à offrir un milieu de vie complet où il est possible d'effectuer la majorité de ses activités quotidiennes (travailler, consommer, se récréer) à distance réduite et ainsi limiter le navettage ou l'exode des résidents hors du quartier.

4. Le prix de vente du terrain de 32,1 M \$ est basé sur les conclusions de l'approche la plus élevée d'un rapport d'évaluation réalisé par une firme indépendante, valeur qui est basée sur un zonage industriel (IB).
5. L'une de nos principales préoccupations en 2022 était que le projet nous apparaissait non conforme au SADR et qu'il allait à l'encontre des planifications récentes et en cours qui visait à y créer un milieu de vie d'inspiration « écoquartier ». Or, cette fois, la Ville modifie aussi son SADR. De plus, le projet Trudel Studios s'inscrit dans une réflexion plus large où l'aménagement d'un pôle d'emploi est envisagé et en cours de planification sur les abords sud de l'avenue Marcel-Villeneuve. Ainsi, bien que des enjeux d'intégration demeurent, ceux-ci seront adressés dans le cadre de la modification réglementaire du CDU, qui imposera des objectifs et critères de PIIA. Par ailleurs, le projet apparaît cohérent avec le désir de la Ville de créer un nouveau pôle d'emplois dans ce secteur.
6. La Ville analysera différents scénarios, dont le prolongement de l'avenue Huguette-Gaulin jusqu'à l'avenue Marcel-Villeneuve de manière directe en contournant le terrain de Trudel Studios ou en prolongeant l'avenue Huguette-Gaulin jusqu'à une autre artère est-ouest et cette dernière sera en lien avec l'avenue Marcel-Villeneuve par une artère nord-sud à l'ouest du terrain.
7. Un projet de construction d'une nouvelle école est toujours en cours d'analyse et le complexe cinématographique ne le compromet pas.
8. Voir la réponse à la question #3.
9. La disponibilité des terrains à vocation industrielle fait partie des infrastructures nécessaires à assurer la compétitivité des villes. La Ville de Laval bénéficiant d'une localisation stratégique au cœur de la région métropolitaine de Montréal, la demande pour des espaces dans sa zone industrielle supplante largement l'offre disponible sur le marché. Face à cette demande accrue et à la rareté de l'offre de terrains vacants à développer, seuls cinq (5) sites à Laval pouvaient se qualifier pour accueillir le projet. Le requérant a analysé la faisabilité de son projet sur chacun. La totalité de ces sites comportait des contraintes naturelles, de réglementation et/ou de délai de développement dus à l'absence de desserte en services municipaux. Malgré ces contraintes, le requérant a entrepris des discussions avec leurs propriétaires privés sans parvenir à conclure une entente de principe. C'est face à cette impasse que le service du développement économique a ciblé le site comme lieu potentiel d'implantation du projet. Advenant que le site actuellement convoité ne puisse être sécurisé, le projet ne pourra s'implanter à Laval, faute de sites alternatifs. Il faut se rappeler que l'objectif commun est également de s'allier pour développer l'est de Laval de façon à offrir un milieu de vie complet où il est possible d'effectuer la majorité de ses activités quotidiennes (travailler, consommer, se récréer) à distance réduite et ainsi limiter le navettage ou l'exode des résidents hors du quartier. Nous sommes d'avis que monsieur Trudel est le seul acteur ayant la capacité, les connaissances et le réseau requis pour mener à terme et avec succès un projet d'une telle envergure dans cette industrie. Fort d'une expérience de 45 ans dans l'industrie du cinéma

au Québec, le Lavallois monsieur Michel Trudel est considéré comme une figure incontournable du développement de l'industrie du cinéma au Québec. Co-fondateur des studios MELS Cité du cinéma à Montréal, monsieur Trudel a attiré plus de 160 tournages de films hollywoodiens au Québec pendant trois (3) décennies, en plus de 400 productions de films québécois et séries télévisées et plus de 6 000 tournages publicitaires. La notoriété de monsieur Trudel, son réseau d'influence et ses nombreux contacts privilégiés au sein de cette industrie et ce, tant sur le plan local qu'au niveau international, lui ont permis de sécuriser des partenaires, témoignant par le fait même du sérieux des démarches entreprises à ce jour.

10. La Ville de Laval reste toujours à l'affut des problèmes de circulation. Il ne faut pas hésiter à envoyer une requête-citoyen à la Ville de Laval lorsque des problèmes importants surviennent. Il est aussi prévu, entre autres, la construction d'une artère est-ouest avec le développement de ce secteur.
11. Le site actuellement occupé par Illumi est destiné au projet Carré Laval. Le Carré Laval sera un lieu habité comportant un grand parc urbain et un lac ainsi qu'une zone d'innovation de calibre international incluant des centres de recherche, des bureaux, des commerces et des attraits touristiques. Les Lavallois y retrouveront un milieu de vie diversifié à échelle humaine où vivre, travailler et se divertir 7 jours sur 7, été comme hiver. <https://www.laval.ca/Pages/Fr/Citoyens/carre-laval.aspx>
12. Des travaux de planage et revêtement ont déjà été réalisés en 2023 sur plus d'un kilomètre sur la montée Masson.
13. Les entrepreneurs doivent, en tout temps, tenir les lieux où s'exécutent les travaux ainsi que les lieux avoisinants en état de propreté et libres de toute accumulation de rebuts et déchets. Sur demande, il doit procéder au nettoyage général à la satisfaction de la Ville. Il doit, sans délai et à ses frais, nettoyer toutes les voies de circulation salies en raison de ses travaux.

Question 26

J'aimerais vous partager une expérience que j'ai vécue il y a quelques années. Lors d'une visite chez un couple d'amis qui habitait sur l'île des soeurs, nous étions sur le balcon de leurs condo et nous entendions des explosions qui provenait du MELS 2 ou 3 (studio de tournage). J'étais certain que c'était des feux d'artifices qui débutaient le jour. Le bruit était très fort malgré la distance des studios. Mes amis m'ont confirmé que cela était un tournage pour un film d'action (que je ne me souviens plus). Ils entendaient souvent ce genre de détonation durant l'été (fenêtre ouverte) et moins l'hiver (fenêtres fermées). Depuis, ils ont déménagé (pas seulement à cause du bruit provenant des studios MELS).

Ma préoccupation est que les habitations proches, et le quartier de St-François vont-ils subir le même genre de problème (bruit), même si le promoteur dit que l'établissement va être bien isolé (ce qui était supposément le cas pour les studios MELS 2 et 3). Je redoute la pollution de bruit durant certains tournage pour le quartier. En plus de l'augmentation de la circulation.

Je ne suis pas en faveur de ce projet pour le quartier. L'idée est très bonne, mais dans un quartier industriel.

Imaginez la ville de Laval qui va devoir gérer les plaintes des citoyens si les bruits que j'ai entendu arriveraient.

Je comprends très bien l'attrait pour les futures taxes qui seront perçues, mais ce style de projet doit être dans un quartier industriel et non résidentiel. Aussi, le prix d'achat pour ce terrain est vraiment ridicule. J'aimerais bien profiter du même taux d'achat pour mon prochain terrain à Laval.

Réponse 26	Le promoteur nous assure que les activités auront lieu à l'intérieur. Il arrivera à l'occasion que des tournages aient lieu à l'extérieur, mais les effets spéciaux auront lieu par ordinateur. Par ailleurs, la Ville de Laval a institué une réglementation relative au bruit pour assurer la quiétude du voisinage et la tranquillité publique. Elle prescrit les limites à ne pas dépasser de jour comme de nuit et les peines en cas d'infraction.
Question 27	<p><i>Je me permets de vous écrire afin d'exprimer mes inquiétudes concernant les répercussions du projet de la cité du cinéma sur certains projets dans le voisinage. Il est indéniable que la cité du cinéma apportera un développement majeur dans l'est de Laval. Cependant, de nombreux citoyens, dont je fais partie, sont perplexes quant au manque de transparence et d'opacité entourant ce projet. Nous sommes déjà plongés dans un scénario quasi hitchcockien avant même que le film ne commence ! Il serait extrêmement bénéfique de clarifier certains points, tels que :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Quel sera l'impact de la future cité du cinéma sur le centre de services et de proximité de l'est ainsi que sur le parc situés à proximité ?</i> <i>2. La construction de la future école primaire, prévue à proximité du projet cinématographique, était à l'origine envisagée. Pourtant, il semble que ce projet ait disparu des radars. Pourriez-vous fournir des éclaircissements à ce sujet ?</i> <i>3. Les travaux de la collectrice nord-sud, censée relier le boulevard Levesques à Marcel Villeneuve, ont débuté, mais l'impression générale est que le projet est actuellement en suspens. Pourriez-vous nous informer de manière transparente sur l'état d'avancement exact de ce projet ?</i> <p><i>Je vous prie de bien vouloir considérer ces interrogations légitimes comme des préoccupations partagées par de nombreux résidents de la région. Votre transparence dans ce dossier contribuera à apaiser les inquiétudes de la communauté. Merci de votre attention et de votre compréhension.</i></p>
Réponse 27	<ol style="list-style-type: none"> 1. La Ville n'a pas procédé à une analyse d'impact à cet effet. 2. Un projet de construction d'une nouvelle école est toujours en cours d'analyse et le complexe cinématographique ne le compromet pas. 3. Les travaux de la rue Huguette-Gaulin consistent à desservir la nouvelle école dans un premier temps. Le pavage temporaire a été fait. Hydro-Québec doit y acheminer l'électricité.

Commentaires ou extraits de commentaires

Reçus dans le cadre de la consultation écrite sur les projets de règlement S.A.D.R.-1.7 et CDU-1-3

Prendre note que ce document reprend les commentaires ou principaux extraits de commentaires, tels que nous les avons reçus. Les informations personnelles ont été caviardées par respect de la vie privée des participants à la consultation écrite.

- | | |
|----|--|
| 1. | <p><i>Il y a quinze ans nous avons minutieusement sélectionné le quartier de Saint-François pour acheter notre maison. L'attrait principal était et est toujours les grands espaces. Raison d'être de notre présence dans cette ville. Nous ne voulons absolument pas de cité du cinéma ici. L'emplacement pour cela est dans un secteur industriel.</i></p> <p><i>D'ailleurs, en parlant de décision raisonné. Il serait grandement temps que la ville trouve un moyens de négocier avec le propriétaire du local a l'entrée de St-Francois. Ce grand terrain ressemble à un dépotoir. Il est l'accueil de notre quartier. Avant de penser à utiliser, par facilité, les grands espaces que nous aimons. Pensez faire Mieux avec ce que nous avons, qui est en ruine.</i></p> |
| 2 | <p><i>Mon nom est *****, résident du quartier St-François depuis 36 ans et j'affirme dès le départ que je suis en faveur du changement de zonage proposé par le service d'urbanisme de Laval qui va permettre la réalisation du projet de la Cité du Cinéma. Voici pourquoi. ...</i></p> <p><i>"...devons-nous être en faveur d'un projet économique de calibre international et qui va contribuer à la prospérité de notre communauté? Avec les conditions reliées au projet et ses caractéristiques, notre réponse devrait être un oui sans équivoque et à mon avis, passer le test de l'acceptabilité sociale..."</i></p> |
| 3 | <p><i>La présente fait suite à la consultation publique du 13/12/2023 et j'appui entièrement le projet pour la pérennité cinématographique au Québec.</i></p> <p><i>Ce projet en plus de mettre en vedette la ville de Laval et son effort d'amélioration de la vision internationale du milieu cinématographique par des productions mondiales amènera une source de revenu de plusieurs millions de dollars en tazes et autres fournisseurs de produits et un revenu annuel d'environ 3.5 millions pour la muncialité concernée</i></p> <p><i>le promoteur sommité en matière de productions et de solvabilité reconnue dans les milieux artistiques et économiques favorisera la réussite de ce projet.</i></p> |
| 4 | <p><i>Je suis entièrement pour que Trudel Studio vienne s'établir à St François à l'endroit désigné</i></p> |

5

...depuis 40 ans et a c'est titre je suis très favorable au projet de changement de zonage, ce qui permettra d'aller de l'avant avec le projet de la Cité du Cinéma de l'entrepreneur M. Michel Trudel. Je veux souligner les points suivants qui militent en faveur de la venue de cette industrie cinématographique dans notre quartier

1-La Cité du Cinéma sera une entreprise de calibre international dans son domaine, ce qui va permettre une saine compétition économique avec des villes comme Toronto et Vancouver. 2-Il faut être conscient que le promoteur M. Michel Trudel aurait pu installer son entreprise ailleurs que sur le territoire de Laval et plus spécifiquement dans le quartier de St François à noter également que M Trudel malgré le rejet de sa première monture a persisté dans sa volonté d'en élaborer une deuxième, celle-ci conforme au nouveau code d'urbanisme de la ville de Laval. 3-les impacts économiques de cette entreprise sur le territoire de Laval vont être très importants, fait reconnu par ses divers services et aussi pour la communauté de St François compte tenu de l'implication certaine de M. Trudel dans sa communauté à titre d'homme d'affaires

6

Depuis plusieurs mois, voir quelques années, le promoteur, M. Michel Trudel, travaille avec acharnement à planifier la réalisation du projet ``TRUDEL STUDIOS``.

Le site choisi pour l'implantation du projet se situe sur l'avenue Marcel Villeneuve dans le district de St-François.

Suivant les demandes municipales, le bâtiment ainsi que l'aménagement ont été modifiés afin de se conformer aux règlements en vigueur.

Cet emplacement, sérieusement convoité, est et sera la pierre angulaire pour les résidents du quartier.

Avec la réalisation de ce complexe cinématographique ``TRUDEL STUDIOS``, il en résultera que des points positifs tel que :

-La visibilité à l'INTERNATIONALE pour le secteur de St-François ainsi que Ville de Laval.

-Maximisation de l'achalandage pour ce secteur.

-Retombées économiques énormes pour les commerces existants.

-Intérêts accrus pour la venue de futures bannières.

-Et j'en passe....

En résumé, depuis le tout début, nous appuyons et nous collaborons à la réalisation de ce complexe de cinéma ``TRUDEL STUDIOS``.

7

Je viens par la présente vous demander de reconsidérer le projet ci-haut cité. Ce projet se faisant sur des terres agricoles va à l'encontre du bon sens de préserver les terres agricoles qui n'ont fait que se rétrécir depuis des décennies.

A titre de citoyen de Laval, j'ai voté pour l'équipe actuelle parce qu'elle donnait l'impression d'avoir une vision moderne et écologique de l'utilisation de l'espace favorisant un développement vertical qu'un étalement horizontal de notre ville.

Je souhaite donc rajouter ma voix à celles qui s'opposent à ce projet.

8

Entièrement défavorable au projet de la Cité du cinéma à Laval pour les raisons suivantes

- Perte de Terre agricole,*
- bruit de tournage extérieur donc pollution par le bruit,*
- augmentation du trafic sur Marcel Villeneuve donc pollution de l'air,*

	<ul style="list-style-type: none"> - environnement agricole bafoué, - n'offrira pas des emplois dans notre secteur. - Une Cité a déjà été implantée ailleurs et abandonnée, ce dont on ne veut pas vivre. - Saint François est paisible, dans un environnement campagnarde, c'est une des raisons pour laquelle les gens viennent s'installer ou y reviennent après l'avoir quittée. <p>Je vis à St-François depuis 1950, donc 73 ans et je mourrai ici. Une citoyenne déçue des prises de décision de nos élus sur l'environnement.</p>
9	<p>J'aimerais appuyer par la présente le projet de règlement numéro CDU-1-3 modifiant le règlement numéro CDU-1 pour la pérennité de l'industrie cinématographique au Québec. Une saine compétitivité dans l'industrie via l'ajout d'un joueur de calibre mondiale est nécessaire au Québec, Canada.</p> <p>L'expérience de l'équipe de Trudel est un gage de succès pour tous les Lavallois qui ont à cœur notre culture.</p> <p>Il faut mentionner, l'unique chance comme citoyen de côtoyer "Hollywood" et comme entrepreneur je me réjouis qu'il est souhaité s'installer dans Saint-François à Laval près de mon entreprise qui offre des services connexes.</p>
10	<p>Comme citoyen de Laval, je donne mon appui au projet de Studio Trudel. Je donne mon appui, parce que c'est ce genre de projet qui, en plus de créer des emplois intéressants pour les membres de la communauté artistique, fait rayonner la ville de Laval.</p> <p>Je vous remercie d'écouter toutes les voix qui s'unissent pour soutenir Trudel Studios.</p>
11	<p>Le message est simplement pour vous dire que je suis POUR Trudel Studios.</p> <p>Je suis fière de ce projet !</p> <p>Je suis pour toutes les retombes que ce projet apportera à la ville et la communauté de St-François.</p> <p>Je suis pour la visibilité que ce projet apportera à l'international.</p> <p>Je suis pour les futurs emplois que ce projet apportera.</p> <p>Je suis pour l'avancement de la ville.</p> <p>Je suis POUR Trudel Studios</p>
12	<p>je pense que la ville de Laval devrait recevoir les Studio de Cinéma chez eux pour plusieurs bonnes raisons.</p> <p>Création d'emplois, revitalisé le secteur St-François, bon pour l'économie locale, visibilité internationale, devrait sûrement aider le cinéma québécois et rapporter des taxes à la ville pour aider certaines infrastructures municipales</p>
13	<p>Appui Trudel Studios</p> <p>Un projet structurant aussi important pour l'industrie du cinéma que pour l'économie locale et la renommée de Laval à l'international !</p>
14	<p>Je soutiens le projet de studio de cinéma.</p> <p>J'habite 30 ans à Laval j'y ai grandi. Quand j'étais jeune les projets novateurs ne couraient pas les rues, mais certains avaient de la vision. Mais tout ce qui avait un impact se passait à Montréal.</p>

	<p><i>Laval s'est développé et il est devenu un grand centre. Il est tant que cette ville passe à un niveau supérieur et devienne un pôle jumeau de Montréal avec un dynamisme qui le démarquera.</i></p> <p><i>La création de studios de cinéma de classe mondiale sera un atout important pour la visibilité de Laval et un moteur économique en soi dans un quartier qui est à la traîne dans la croissance de la ville. Ce quartier à besoin d'entreprise portante et le milieu du cinéma aussi.</i></p> <p><i>Il y a pénurie de studios au Québec et les productions américaines se font de plus en plus ailleurs au Canada. La situation de l'industrie est précaire pour diverses raisons, dont le manque de joueurs en matière de studios et un certain laisser-aller.</i></p> <p><i>Laval a la chance unique de se mettre à l'avant plan et se tailler une place de choix dans l'industrie du cinéma. Il serait dans l'intérêt de tous que se projet se réalise.</i></p>
15	<p><i>Je me présente ***** habitant au ***** à Saint François. J'habite Saint-François depuis plus de 51 ans. J'ai vu mon quartier se développer et depuis le départ de la BASF, notre quartier a perdu beaucoup de commerce de proximité. L'arrivée des studios donnerait un souffle nouveau au quartier, de plus la vente des terrains et les versements de taxes seraient un plus pour la ville et notre quartier. Pour le surplus de circulation, il serait beaucoup moindre comparativement à un développement résidentiel sur les mêmes terrains. Les commerces locaux en profiteraient aussi. En espérant la réalisation d'un projet qui aurait une image à l'international.</i></p>
16	<p><i>Projet très intéressant que j'appui pour la création d'emploi et pour la visibilité dont bénéficiera la ville de Laval et les municipalités autour!</i></p>
17	<p><i>Je suis natif de St - François depuis toujours, j'ai 53 ans et je suis un citoyen fier d'être à St-François. Pour vous mentionner que oui la cité du cinéma à St François devrait y avoir lieux. J'ai vue, remarquer, et même louer mon stationnement pour de tournages au bout de l'île comme mon cirque à moi avec Patrick Huard (théâtres du petit loup) aussi le tournage des Honorable (l'enlèvement du juge alias Patrick Huard) . Si les gens ont peur du bruit, laissez-moi vous dire que se sont de professionnelle et il n'y en a pas vraiment.</i></p> <p><i>Yé temps que l'on développe l'est de Laval.</i></p> <p><i>Et un gros OUI à la cité</i></p>
18	<p><i>Je vous écris aujourd'hui pour vous faire remarquer que ce projet est une magnifique opportunité pour notre ville. Je suis résidente de Laval et je vois tellement ce projet comme une réalisation et une emblématique à notre ville.</i></p> <p><i>Ce projet ça permettre de créer des emplois, faire favoriser l'économie local et de démontrer que nous sommes capable de promouvoir des filles internationales au Québec.</i></p> <p><i>Le projet en question ne sera pas bruyant pour la communauté qui réside au tour. Car justement dans ce milieu il faut que ça soit silence pour que la relation du film soit une réussite.</i></p> <p><i>Le Trudel Studios fait également attention à note environnement. Plus de verdure moins d'asphaltes. Nous devrions être fière entant que Lavalois que M. Trudel pensent à développer dans notre région.</i></p> <p><i>Je dit oui à la mise en place du projet et je reste disponible pour toute question.</i></p>
19	<p><i>Mon nom est **** je suis directeur de la photographie. Je travail dans l'industrie du cinéma à Montréal et les environs depuis plus de 25 ans.</i></p>

Notre milieu souffre du manque de studios depuis déjà quelques années et un projet comme celui de « Trudel Studios » à Laval est une bénédiction pour notre industrie.
Depuis un certain temps, on se fait prendre des projets d'envergures internationales au détriment des villes comme Toronto et Vancouver souvent par manque d'espace ou parce que les studios existants sont trop petits.
Monsieur Trudel a démontré au fil des années qu'il était un rouage important de notre industrie et ses relations avec les majeurs Américaines et internationales sont un atout incontournable pour la relance du cinéma à Montréal (Laval).
En attirant les plus gros joueurs de l'industrie ici à Laval on peut facilement présumer qu'il y aura un impact direct sur l'économie environnante. Que ce soit par la création d'emplois ou par sa participation à l'économie locale, c'est toute la ville de Laval et ses citoyens qui en profiteront.
En terminant, les créateurs et artistes de l'industrie ne demandent qu'une occasion de faire valoir leur talent encore et encore et la ville de Laval, par l'entremise de M. Michel Trudel et ses studios, se donne l'opportunité de faire rayonner le cinéma de chez nous et d'ailleurs en appuyant un projet d'envergure comme celui-ci.

20

Bonjour, j'espère de tout coeur que vous accepterez ce projet en y voyant tous les avantages que cela peut apporter.
Pour ce qui est des inconvénients je suis persuadée que des solutions peuvent être mise en place.
Voici les avantages.
Création de 40 à 60 emplois directs permanents
Possibilité de monter à 1000 emplois lors de tournages
Rayonnement à l'international de Laval
Vient combler un besoin du secteur du cinéma
Projet qui fait en sorte que Montréal reste un leader dans le domaine du cinéma
Bon pour l'économie locale du quartier St-François (commerces, fournisseurs, etc.)
Aucune nuisance pour le voisinage (tout se passe à l'intérieur, vous le savez!)
Pas d'impact sur la circulation puisque les employés travaillent à des heures en dehors du traditionnel 9h à 5h
Michel Trudel a les contacts pour attirer les plus grandes productions internationales
Également bon pour le cinéma québécois !
Le projet a été revu pour qu'il s'intègre mieux au quartier : plus de verdure et moins d'asphalte !
Combien d'heures passez-vous dans une année devant un film ou série?
Pourquoi regardez-vous des histoires? Pour ma part c'est pour m'évader, c'est un excellent anti-dépresseur. On a BESOIN de cet univers qui prend autant de place dans nos vies.
Vous avez le pouvoir de permettre que des gens d'ici ou d'ailleurs puissent réaliser de magnifiques projets qui feront rêver, rire, pleurer, ou nous faire passer par toute une gamme d'émotions...
Vous avez la chance de pouvoir permettre d'améliorer la santé financière de votre ville, de notre industrie cinématographique qui voit de moins en moins de productions étrangères tournées ici et donc en permettant la création des studios vous permettriez de laisser de belles retombées économiques non pas seulement pour votre ville mais aussi pour le Québec.
Vous permettriez à des tas de créateurs de réaliser leur rêve. De briller dans des festivals d'ici mais aussi à travers le monde.

	<p><i>Svp, permettez-nous encore de rêver, d'avancer dans ce merveilleux univers de l'imaginaire et de créer avec les moyens que nous méritons.</i></p> <p><i>Permettez que des tonnes d'emplois de toutes sortes soient créés. Que vos commerces soient encore plus sollicités.</i></p> <p><i>Voyez que le positif et surtout le verre à moitié plein.</i></p> <p><i>Je suis persuadée que pour chaque inconvénient que vous craigniez plus de solutions seront apportées.</i></p> <p><i>En espérant vous avoir motivé d'accepter ce merveilleux projet.</i></p>
21	<p><i>Je voudrais mentionner que mon conjoint et moi sommes très favorables à ce projet!</i></p> <p><i>J'ai participé à l'assemblée, la présentation, ainsi que les détails sur le projet étaient très clairs.</i></p> <p><i>Nous avons beaucoup apprécié. Et souhaitons avoir ce projet à Saint-François.</i></p> <p><i>Ceci apporterait du travail proche pour les jeunes et moins, et qui par la suite apportera plus de services.</i></p> <p><i>Pour l'emplacement, très bien, pas dans la cour de personne. Et proche du nouveau centre du quartier, déjà en construction.</i></p> <p><i>On souhaite vraiment voir ce projet se construire!</i></p>
22	<p><i>On a besoin de nouveauté à Laval. Si ce n'est pas ici, ça sera ailleurs... Et si c'est ici, ça apportera de la nouvelle économie! Il faut que ça se fasse</i></p>
23	<p><i>je suis très favorable au projet de règlement numero CDU-1-3 modifiant le règlement numero CDU-1</i></p> <p><i>visant la pérennité de l'industrie cinématographique au Québec.</i></p>
24	<p><i>Je suis pour le projet et je pense que pour St Francois c'est une bonne chose pour l'économie local et l'industrie du cinématographique.</i></p>
25	<p>****</p> <p><i>I have my business in saint-francois, in moutee du moulin, since 2008.</i></p> <p><i>I am very happy to have my business in saint-francois, I just want to tell you that cite du cinema is going to be wonderful for our business as well my community.</i></p> <p><i>it is going to be marvellous, special for more service, and for our kids.</i></p> <p><i>thank you for listening to me,</i></p> <p><i>because this project is in my heart for my community!</i></p>
26	<p><i>J'appui le projet à la Ville de Laval, dans lequel vous mentionnez dans l'objet le projet de règlement (projet de règlement numéro CDU-1-3 modifiant le règlement numéro CDU-1) ainsi que votre appui au projet pour la pérennité de l'industrie cinématographique au Québec.</i></p>
27	<p><i>Michel Trudel a les contacts pour attirer les plus grandes productions internationales, et faire de St-Francois une plaque tournante de l industries cinématographique en Amérique du Nord.</i></p> <p><i>Je suis pour ce projet !!!</i></p>
28	<p><i>Je veux vous faire part de mon appui pour ce projet important.</i></p> <p><i>J'ai longtemps considéré ma ville comme Avant-Gardiste par l'amélioration visible des structures, des services offerts aux différentes communautés et aux individus, l'aide aux organismes bien structurés. Je ne crois pas que tous les projets méritent d'être accordés. Plusieurs n'offrent</i></p>

	<p>qu'une variante d'un même projet et se chevauchent plus ou moins. Pourtant, celui-ci m'interpelle vraiment. Rien d'équivalent, de comparable. Les retombées financières , les emplois, la visibilité et le rassemblement de toutes les couches de la communauté Lavalloise ne sont que quelques-uns des bénéfiques évidents . Le rayonnement de ce projet pourrait amener à Laval plusieurs industries et compétences . Dans cette niche si exclusive, quelle fierté ce sera pour les Lavallois d'avoir une référence, une expertise dans le domaine ! Et peut-être même rayonner à l'international... Avons-nous les moyens de passer à côté d'une telle opportunité? Je suis Lavalloise depuis environ 50 ans. Quand j'en ai entendu parler, ce projet m'a fait rêver de gestionnaires audacieux et avant-gardiste. N'éteignez pas la flamme sans vous en être rapprochés... À vous d'analyser la faisabilité, les engagements et les structures pour supporter une réalité en devenir. Je vous fais confiance.</p>
29	<p>Bonjour, je suis résident à saint François et je trouve que ce projet est un vrai massacre urbanistique, je doute même que ce projet est passé, sans qu' il eu collusion à un certain niveau, Laval a déjà cette réputation avec les anciens élus, je demande l'abondant de ce sinistre projet et le déclenchement d'une enquête, pour découvrir les dessous de cette affaire qui me semble trop louche! Au nouveaux élus de prendre leurs responsabilité,</p>
30	<p>Monsieur le maire Boyer, ce projet est d'envergure et devrait et mérite de voir le jour. Les retombées économiques pour la région de St-Francois ainsi que ces alentours en bénéficierait grandement. La création de nombreux emplois permanents. Le rayonnement à l'international de la ville de Laval. Michel Trudel ayant tous les contact nécessaires pour faire de ce projet un grand succès autant pour le cinéma Québécois que pour le cinéma étrangers. J'ai moi même travaillé dans l'industrie du cinéma pendant 34 ans et laissez moi vous dire que Michel Trudell est un homme passionné qui fera de se projet un succès que tous pourraient en profiter (les commerçants, les fournisseurs ainsi que les travailleurs) Je souhaite à ce projet un grand succès.</p>
31	<p>Je suis d'accord avec le projet Michel Trudel studio cinéma. C'est une belle évolution pour la ville de Laval!</p>
32	<p>J'ai été à l'assemblée en décembre faut que l'équipe du maire pense au développement et au rayonnement de Laval et ce même à l'internationale et ce projet est la clé de tout ça . Toute grande ville du futur si elle le pouvait voudrait avoir la chance d avoir de tel infrastructure sur son territoire. Je vous encourage dont à faire parler de vous dans l'histoire comme avoir été un vrai bâtisseur et pas juste une ville de condo qui pousse Bravo pour votre travail à vous et votre équipe . Un ex employé qui a donné</p>
33	<p>Le projet Trudel Studios sera bénéfique pour notre quartier, il offrira des emplois d'envergures et amènera de nouveaux investisseurs. Ce qui apportera des retombées économiques</p>

	<p>considérables pour notre secteur « Saint-François».</p> <p>Cela fait 37 ans que j'y demeure et il n'y a rien qui puisse apporter des revenus dans notre quartier. Nous devons nous déplacer pour faire notre épicerie étant donné qu'il-y-en a seulement une sur la Montée Dumoulin.</p> <p>Aucun endroit pour se vêtir de la tête aux pieds, ni pour se divertir. Nous devons nous déplacer dans des régions ou villes plus huppées pour faire nos emplettes et leurs faisons bénéficier de notre argent. C'est pour cela que je suis en parfait accord avec ce projet qui nous permettra de faire grandir notre quartier.</p>
34	<p>Bravo pour votre très beau projet!</p> <p>Très stimulant pour tout l'Est de Laval</p> <p>Belle opportunité de carrière pour les jeunes qui étudient en cinéma ou en spectacle!</p>
35	<p>Je suis une habitante du secteur saint François à laval je suis d'accord pour le projet du cinéma J'ai deux filles entre 18et 20 ans qui veulent travailler dans ce projet Je trouve que saint François est très isolé par rapport au autres secteurs Y'a un manque de tout surtout pour les enfants d'âge pré adolescent Alors je vote oui pour le projet</p>
36	<p>Moi je suis pour il faut innover ses juste du bon pour notre quartier moi j'ai 63 ans dans se quartier et la il es temps que sa bouge sa vas nous apporter plus de services commerciaux comme un nouvel épicerie il faut avisé que les plans son faite pour de nouvelle maison uni familial tout le long de Marcel Villeneuve Merci et en passant des chialleux et chialleuse il vas toujours en avoir Merci</p>
37	<p>je suis en faveur de la cité du cinéma à St François Laval un beau projet si l'urbanisme suit le projet doit avoir le jour comme convenu avec la ville</p>
38	<p>Tout d'abord, je vous remercie pour les informations reçues lors de l'assemblée de décembre. Étant résident de St-François depuis 30 ans, je suis en accord avec ce projet.</p>
39	<p>Je suis **** *,résident du secteur Duvernay à Laval depuis 12 ans et j'appuie le projet de la cité du cinéma de Michel Trudel. Dans ma signature électronique, vous comprendrez que je suis également impliqué dans cette industrie en pleine évolution et c'est en plein le temps de se positionner pour faire partie de cette dynamique si importante et génératrice d'emploi bien rémunéré dans le quartier. J'appuie le projet de règlement CDU-1-3 modifiant le règlement CDU-1 avec force et vigueur. Je nous considère chanceux à Laval d'avoir été choisi pour y établir des studios d'envergure internationale qui contribueront à la pérennité de l'industrie du cinéma au Québec. C'est une abondance de projets et d'autres d'investissements qui s'en suivront et dont bénéficieront les commerçants et les hôteliers de Laval.</p> <p>Sur une note connexe, il est faux de croire qu'un studio ne peut pas s'intégrer dans un milieu à proximité des citoyens pour plusieurs raisons. D'abord, les studios MTL-Grandé de Pointe St-Charles sont immédiatement voisin d'un quartier résidentiel et la circulation ou la tranquillité du secteur ne sont nullement affectées. Également, la très grande majorité des scènes sont tournées à l'intérieur et ne briment pas les alentours. Les heures d'arrivées et de départs des techniciens et autres comédiens sont soit avant ou après celles des résidents n'affectant fort probablement jamais la circulation. L'intégration telle qu'elle est présentée est une excellente idée.</p>

	<i>Je demeure disponible au téléphone si vous souhaitez discuter davantage de mon expérience de l'industrie.</i>
40	<i>Oui je suis d'accord avec le projet de M. Trudel Oui pour mettre St François sur la MAP Oui pour l'est de Laval pas toujours pensé au centre et à l'ouest pour les gros projets Oui pour la création d'emplois pour nos jeunes ce projet amènera beaucoup d'autre à s'établir à ST-François ***** résident de St-François depuis 1952</i>
41	<i>J'ai appris qu'on pouvait dire que nous sommes en faveur du projet de la citée du cinéma en écrivant ici. Je n'ai pas été aux assemblées jusqu'à présent, mais je peux vous dire que je suis en faveur de ce projet, autant le bâtiment que l'emplacement sur Marcel-Villeneuve.</i>
42	<i>Bonjour j aimerais vous dire que je suis en faveur à 100% au projet cdu 1-3 cité du cinéma à St François et je demeure **** à St François merci Bonne journée</i>
43	<i>Par cette missive, je voudrais vous faire part de notre appui sans condition à M.Trudel, pour son initiative à parrainer ce très grand projet, de nous faire l'honneur de mettre à profit sa très grande expertise, qui permettra à la fois de garantir une pérennité à l'industrie cinématographique. J'ai suivi depuis le début les différentes étapes, des discussions avec la ville de Laval, je n'ai pu participer en présentiel à l'assemblée de consultation publique, mais suivie par TEAM, étant l'hôte de producteurs français et américain, pour un projet de série à être produit ici au Québec. Merci de votre attention et collaboration à ce grand projet nécessaire pour l'industrie du cinéma québécois et outre frontière.</i>
44	<i>En tant que scénariste, j'aimerais vous faire part de mon appui inconditionnel au projet de studio cinématographique de Michel Trudel. Son expertise dans le domaine est sans égale et permettra à cette industrie de fleurir davantage. Tant les productions locales qu'internationales pourront bénéficier d'installations à la fine pointe de la technologie, rendant ainsi le Québec plus compétitif et attractif. En agissant ainsi, des centaines d'artisans du cinéma, tels que moi, pourront continuer à vivre de leur art.</i>
45	<i>Je suis totalement d accord avec ce projet envergure. La creation de ce projet permettra à st francois la creation d emploi pour nos jeunes La construction de nouvelles infrastructures, de restaurants etc... Depuis plus de 40 ans que je demeure à st francois et il est temps que notre secteur se developpe et mette en place un projet digne de la ville de Laval. Je dis OUI à ce projet et merci à monsieur Trudel pour ce beau projet</i>
46	<i>J'habite SF depuis 35 ans et je suis tout à fait D'accord pour le développement de mon quartier. D'accord pour le projet cinéma.</i>
47	<i>Pour ma part comme résidante de St François Laval ***** je suis pour la construction du cité du cinéma sur le boul. Marcel Villeneuve . Ils est grand temps quon se développe pi arêter d'être un petit village fantôme .</i>

48	<i>Je suis pour le projet de la cité du cinéma et j'appuie le projet car c'est un moyen de mettre notre quartier en valeur et c'est une occasion pour nos jeunes de développer de nouvelles connaissances et d'allumer leurs talons</i>
49	<i>Juste pour signaler que je suis pour le projet cité du cinéma à saint-François.</i>
50	<i>Je suis pour le projet. Ce sera bon pour la municipalité.</i>
51	<i>Bonjour, je suis en faveur du changement de zonage CDU -1-3 pour la cité du cinéma à Saint-François.</i>
52	<i>Je désire vous informer que je suis totalement en faveur de ce projet et que celui-ci serait bon pour la municipalité.</i>
53	<i>Je désire vous informer que je suis totalement en faveur de ce projet et que celui-ci serait bon pour la municipalité.</i>
54	<i>Bonsoir , mon nom es ***** de ***** , je suis en faveur du project de la cité du cinéma , j'approuve le changement de zonage cdu-13 modifiant le regrelement numéros cdu-1 , je pense que des nouveaux project vas améliorés les alentours de St-François inclues Monter les values de maison!</i>
55	<i>Je vous écris pour vous dire vous avez mon soutien pour aller de l'avant avec le projet cité du cinéma. Je crois que ça va apporter que du positif pour le développement du cartier.</i>
56	<i>Je suis en accord avec ce projet. De belles tombées économique pour le secteur et les environs. Se sera une fierté pour Laval. Je vais souvent à Ste-Rose visiter ma famille qui est aussi en accord avec ce projet génial.</i>
57	<i>Je vous écris pour donner mon appui à ce projet . Je crois que ces studios apporteront plus de valeur à la ville de Laval . C'est un superbe projet et les retombées économiques pour le quartier ainsi que pour la ville seront importantes .</i>
58	<i>La présente a pour objectif de vous manifester mon appui au projet de Trudel Studios. Il est évident que le complexe cinématographique deviendra un moteur économique d'envergure, non seulement pour le quartier mais aussi pour la ville de Laval et la province du Québec en entier. Les études de marché sont unanimes. Nous avons besoin de studios dans le Grand Montreal. Laissez tomber un tel projet serait une grave erreur au point de vu stratégique.</i>
59	<i>Je suis citoyenne de Laval depuis plus de 50 ans. Je suis également une technicienne dans le domaine du cinéma depuis plus de 30 ans. Vous devez savoir que Montreal perd beaucoup de contrats aux mains de Toronto et Vancouver par manque de studios. Nous devons rester compétitifs afin de démontrer que le Québec est un</i>

	<p>leader dans le domaine de la production cinématographique grâce à de la main d'oeuvre qualifiée mais aussi par ses infrastructures à la fine pointe de la technologie. La ville de Laval est l'endroit tout désigné pour accueillir ces dernières.</p> <p>Ce projet aura des retombées économiques énormes la ville de Laval et aura aussi pour effet de la faire rayonner à l'international.</p> <p>Je vous écris donc aujourd'hui afin d'appuyer le projet de studios de cinéma à Laval de monsieur Michel Trudel qui est un pionnier dans le domaine depuis environ 40 ans.</p>
60	<p>J'aimerais souligner mon appuie à l'implantation du projet Trudel Studios.</p> <p>Je suis de Fabreville est citoyenne de Laval depuis maintenant plus 40 ans.</p> <p>Voici quelques avantages non négligeable pour les citoyens de Laval.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Possibilité de création de 40 à 60 emplois direct permanent -Possibilité de monter à 1000 emplois lors de tournage -Rayonnement à l'international de Laval -Comblera un besoin du secteur cinéma -Bon pour l'économie locale du quartier St-Francois -Projet qui fait en sorte que Montréal restera un leader dans le domaine du cinéma - Aucune nuisance pour le voisinage (tout ce passera à l'intérieur) -Peu ou pas d'impact sur la circulation car les employés travaillent à des heures en dehors du traditionnel 9h à 5h - M Michel Trudel a des contacts pour attirer les plus grandes productions internationales - Excellent pour le cinéma Québécois - Le projet a été retravaillé afin qu'il s'intègre mieux au quartier, c'est dire plus de verdure et moins d'asphalte, tel que la vision de Laval. <p>Merci de faire partie du rayonnements de la ville de Laval</p>
61	<p>Bonjour Je suis *****</p> <p>Je demeure à l'île Paton Laval</p> <p>Je suis enthousiasme a l'idée d'avoir à Laval des studio de cinéma</p> <p>De plus mon fils de 17 ans étudie au collège Montmorency en Cinéma et production.</p> <p>Félicitation pour votre bon travail pour la ville de Laval</p> <p>Plus besoin d'aller à Montréal maintenant</p> <p>Laval est le nouveau Montréal et j'en suis fier !</p>
62	<p>Je suis en faveur du projet Cité du Cinéma à St-François. J'appuie le changement de zonage CDU-1-3 proposé par la municipalité.</p>
63	<p>Bonjour, je reste à Laval et je travaille dès le milieu des tournages. J'aimerais bien que le projet de studio Trudel fonctionne car il en manque. Et c'est bon pour Laval , car il y a beaucoup de gens qui viennent travailler quand il y a des tournages. Ils faut juste que les studios ne soient pas dans des zones humides pour protéger la faune. Merci</p>
64	<p>Je vous écris aujourd'hui pour donner notre appui au changement de zonage CDU-1-3 proposé par la municipalité.</p>
65	<p>Bonjour, *****, montreal oui je suis pour le projet qui sera bon pour l'economie de laval et ses environs.</p>
66	<p>Bonjour, mon nom est ***** de montreal et je suis pour le projet de studios pour plusieurs raisons dont la renommee de laval. ref cdu1-3</p>

67	<p><i>Je vous écris pour le projet studio cinéma international qui me tiens vraiment a coeur . Je travaille dans l industrie de la t.v. et Cinéma québécois et américain, depuis plus de 30 ans Il y a un énorme potentiel économique pour les commerces de St-Francois et du tout Laval, tel que les cours a bois pour les décors , les quincailleries, les traiteurs, les magasins de linge , les friperies, les épiceries , les hotels a proximité, restaurants, tout commerces confondues. A chaque nouveau film apporte un enjeu économique pour la ville et une reconnaissance internationale</i></p> <p><i>Michel Trudel est un immense atout pour le développement de ce projet , il est reconnu et admiré a l international et par le fait meme , il attire beaucoup d immense production , donc beaucoup d emplois pour notre domaine pubs, séries, cinéma , télévision</i></p> <p><i>Il manque de studios d envergure international a Montréal et ou les environs , parfois les producteurs doivent partir dans d autres villes par manque de studio laissant énormément de techniciens sans emplois, nous devons rester des leaders et compétionné comme Vancouver , Toronto , Calgary et plus</i></p> <p><i>Nous avons un code d éthique et respectons le voisinage lorsqu ont travaille , les citoyens de St-Francois ne seront pas dérangés, nous travaillons pas dans les heures du traffic</i></p> <p><i>Citoyens de Laval c est un immense opportunité pour faire valoir St-Francois , Laval , Rive-nord autant a l international que ici</i></p>
68	<p><i>Un petit mot pour supporter le projet de studio de tournage Trudel. Mon entreprise ***** (siège social à Laval) en profiterait grandement et pourrait poursuivre sa croissance ici plutôt qu'à montréal. Plusieurs PME font partie de cette écosystème.</i></p>
69	<p><i>Bonjour ***** de st-alexis-des-monts. Je suis en faveur du projet de studios de cinema grâce à celà laval va faire partie d' un groupe sélect en abritant une industrie en production cinématographique mondial. Ref cdu1-3</i></p>
70	<p><i>bonjour je suis de st joseph du lac et mon nom est ***** et je suis en faveur du projet cinéma référence cdu1-3</i></p>
71	<p><i>Je vous écris aujourd'hui pour vous donner mon opinion sur le nouveau projet des Studios Michel Trudel</i></p> <p><i>J'adore les studios de Michel Trudel</i></p> <p><i>Il permet de nombreux emplois, nous recevons des stars de partout et des projets sont de grosses envergures</i></p> <p><i>Aussi c'est très bon pour l'économie locale car lors d'un tournage il peut y avoir près de 1000 personnes et les heures de travail sont différentes des gens à l'horaire fixe</i></p> <p><i>Je vous demande d'accepter de super projet qui fera de votre ville la ville du cinéma</i></p>
72	<p><i>Je suis une immigrante qui habite à Montréal, j'ai appris à propos de cet projet , et je le trouve intéressant pour cette raison:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>-Création de 40 à 60 emplois directs permanentes</i> <i>-Possibilité de monter à 1000 emplois lors de tournages</i> <i>-Rayonnement à l'international de Laval</i> <i>-Vient combler un besoin du secteur du cinéma</i> <i>-Projet qui fait en sorte que Montréal reste un leader dans le domaine du cinéma</i>

	<p>-Bon pour l'économie locale du quartier St-François (commerces,furnisseurs,etc) -Aucune nuisance pour le voisinage (tout se passe l'intérieur) Pas d'impact sur la circulation des puisque les employés travaillent à des heures en dehors du traditionnel 9h a 5h Michel Trudel a les contacts pour attirer les plus grands productions internationales -Également bon pour le cinéma québécois ! Le projet a été revu pour qu'il s'intègre mieux au quartier:plus de verdure et moins d'asphalte!</p>
73	<p>Je suis en faveur du projet Cité du Cinéma à St-François. Je manifeste donc ici mon appui au changement de zonage CDU-1-3 proposé par la municipalité. Ce changement permettra la réalisation du projet de la Cité du Cinéma.</p>
74	<p>J'aimerais par la présente vous informer que mon mari et moi sommes grandement en faveur du projet Cité du cinéma à St-François. Nous habitons St-François depuis 16 ans. J'aurais aimé vous faire part de nos arguments mais nous sommes présentement à l'aéroport ce qui nous limite dans le temps mais nous sommes convaincus des bienfaits d'un tel projet.</p>
75	<p>Bonjour, mon nom est ***** résident de Repentigny. Je suis en faveur du projet pour plusieurs raisons notamment pour le prestige unique que cette industrie pourra apporter aux résidents de Laval et autant du Québec et aux pour les retombées économiques pour les commerces environnants (quincailleries, restaurations hôtel etc.....) J' ai vu sur plusieurs sites internet, des gens avec certaines préoccupations basées sur leurs impressions un peu dystopique et réfractaire à tout changement parlant pour la population. Dans la soirée de consultation du 13 décembre, le projet a été très bien expliqué et bcp de citoyens ont trouvé les explications des membres de la ville extrêmement clair. Même si ceux- ci ne donnent pas leurs avis pour la simple raison que tout a été dit pendant cette soirée nous devrions prendre en considération qu' ils étaient en accord avec le projet. Si on se penche sur les argumentaires des opposants, on peut se rendre compte que leurs revendications se basent sur leurs impressions personnelles et non sur des faits concrets et validés. Comme dans l' expressions " Qui ne dit mot....consent" En espérant que la ville ne soit pas dupe de ces revendications plus ou moins frivoles pour la plupart.</p>
76	<p>En ce qui concerne le projet de règlement numéro CDU-1-3 modifiant le règlement CDU-1, nous appuierions fortement le projet des Studios Trudel à Laval, Québec. Augmenter la capacité de l'industrie cinématographique au Québec générerait plus de revenus et plus d'emplois dans notre province et surtout dans notre ville de Laval ! Quand j'entends des rumeurs de récession au Québec, je pense qu'il est impératif que nous appuyions toutes les initiatives visant à créer des emplois et à accroître l'exposition du Québec à l'Amérique du Nord et au monde par l'entremise de notre industrie cinématographique. Appuyons ce projet et travaillons ensemble pour un avenir meilleur pour le Québec et, en particulier, la ville de Laval.</p>
77	<p>Je me nomme ***** , je suis commerçante et résidente de Laval. La présente est pour souligner mon appui au projet de studios ci-haut mentionné. Je pense qu'on devrait s'ouvrir aux projets de cinéma! C'est à mon avis, une industrie, non-dérangeante, non-invasive, non-polluante, qui plus est, est susceptible d'attirer des capitaux régionaux et étrangers et de donner à Montréal (et aussi à</p>

	<p>Laval) une notoriété dans le domaine. De plus, de par son expertise dans le passé et grâce à ses nombreux contacts dans le domaine, M. Michel Trudel est la personne clé pour mener à bien ce projet</p>
78	<p>Bonjour Mon Nom est ***** résidente de Sainte-Julienne je suis Pour le Projet Studio Cinéma cdu1-3 c'est excellent pour l'économie de la ville de Laval et cela vas aussi permettre de créer des emplois.</p>
79	<p>Bonjour, mon non est ***** résident de Montréal et je suis en faveur du projet studios cinéma cela va être prestigieux pour Laval et aussi avec ses retombées économiques.</p>
80	<p>Le présent message pour soutenir le Projet Trudel Studios pour les simples et bonnes raisons qu'il sera bon pour l'économie locale (restaurants et tous les commerces et fournisseurs) et que dire de la création d'emplois qu'il créera, bon pour le cinéma québécois qui en a un grand besoin et ajouter à ça la Ville de Laval à l'international!</p>
81	<p>J aimerais vous faire part de mon point de vue sur ce projet qui est plus que bien pour notre ville laval ,face a l inter national...grandiose ..un projet qui respecte l environnement ..tout ce fait a l interieur ,la venue de beaucoup de gens international pour les tournages de films...est un plus pour developpement de notre ville ..restos ..salles de receptions ..a la hauteur de ce qu elle merite...jsuis d accord a 100% aurais préféré a ste rose,plus pres de chez moi ..pour voir tout ce mondes joyeux qui defilent dans le cartier autour ..si cela j espere se fait ..c est un endroit qui a espaces qui peut etre developper pour recevoir ..et d une facon publique aussi ..bord de l eau pas tres loin .fontaines ,autres peut etre aménagé comme montreal ..pourquoi pas dans un futur ..laval se developperait avec nos espaces verts aussi pour maintenir ce monde a depenser chez nous beaucoup d argent....merci</p>
82	<p>Je vous envoie ce courriel pour appuyer le Projet de Trudel Studios pour le quartier Saint-François à Laval. Je pense que ça pourrait être bénéfique pour la création d'emploi, l'économie locale de ce quartier, et de plus, Michel Trudel a les contacts pour attirer l'international et ça serait bon également pour le cinéma québécois pour ne nommer que ceux-ci! Merci de l'attention que vous porterez à ce courriel et bonne journée!</p>
83	<p>Vous trouverez ci-joint un document expliquant mes réserves concernant la construction de la Cité du Cinéma qui est prévue à St-François. J'espère que vous prendrez en considération mes inquiétudes ainsi que, j'en suis certaine, celles de nombreuses autres personnes.</p>
84	<p>Le projet de Trudel Studio est un des projets qui mettra Laval sur la map internationale. Les Québécois sont talentueux et très prisés dans l'industrie du cinéma et les productions Hollywoodiennes peinent à rester compétitives en Californie. Les studios en vue à Laval pourront accueillir des acteurs internationaux et les retombées économiques de la région seront considérables. Les acteurs internationaux aiment bien le Québec car ils n'y sont pas harcelés par les paparazzis. SVP, appuyez le projet.</p>

85	<p><i>J appuie le projet de michel trudel car Je crois que c est bon pour la reconnaissance De la ville, ça crée de nouveaux emplois, Ça va aider le talent local,consolider le fait que Montréal est un leader dans l industrie du cinema, Finalement il est important d investir dans de grands Projets c est essentiel pour l economie</i></p>
86	<p><i>Je viens de Mascouche et je suis pour le projet car ça va combler le manque de studio de tournage pour la province de Québec et créer plusieurs emplois.</i></p>
87	<p><i>Bonjour, entant qu'artiste de la diversité et du milieu du cinema et la télévision, je voudrais encourager le projet du monsieur Trudel qui vise le développement du milieu dans la région de Laval. Merci beaucoup de votre attention.</i></p>
88	<p><i>Je m'appelle ***** et j'appuie le projet Trudel Studios. J'ai grandi à Laval dans Ste-Rose et j'y suis encore aujourd'hui.</i></p>
89	<p><i>J'encourage le projet de M.Trudel, cela va créer des emplois et sera bon pour l'économie.</i></p>
90	<p><i>La présente a pour objectif de vous manifester mon appui au projet de Trudel Studios. Il est évident que le complexe cinématographique deviendra un moteur économique d'envergure, non seulement pour le quartier mais aussi pour la ville de Laval et la province du Québec en entier. Les études de marché sont unanimes. Nous avons besoin de studios dans le Grand Montreal. Laissez tomber un tel projet serait une grave erreur au point de vu stratégique.</i></p>
91	<p><i>Bonjour M.Boyer j'appuie le projet de Trudel studio.</i></p>
92	<p><i>Mon mari ***** qui a eu pendant plusieurs années un commerce à Laval et moi qui ai travaillé pour la ville de Laval voulons appuyer un projet qui d'après nous rendra la ville plus puissante. On parlera de nous partout et en plus ils créeront des emplois. Nous sommes certains que tout a été pensé dans le but de ne pas nuire à l'environnement. Monsieur Trudel est un homme d'expérience et très consciencieux.</i></p>
93	<p><i>Création de 40 à 60 emplois directs permanents Possibilité de monter à 1000 emplois lors de tournages Rayonnement à l'international de Laval Vient combler un besoin du secteur du cinéma Projet qui fait en sorte que Montréal reste un leader dans le domaine du cinéma Bon pour l'économie locale du quartier St-François (commerces, fournisseurs, etc.) Aucune nuisance pour le voisinage (tout se passe à l'intérieur!) Pas d'impact sur la circulation puisque les employés travaillent à des heures en dehors du traditionnel 9h à 5h Michel Trudel a les contacts pour attirer les plus grandes productions internationales Également bon pour le cinéma québécois ! Le projet a été revu pour qu'il s'intègre mieux au quartier : plus de verdure et moins d'asphalte</i></p>
94	<p><i>Nous sommes très favorable à l'implantation des studios sur le terrain situé à St François sur Marcel Villeneuve.</i></p>

	<p><i>Ayant déjà demeuré sur la 6e avenue pendant plus de 20 ans à St François, ce secteur ne peut qu'être très positif à l'implantation de ce projet.</i></p> <p><i>La visibilité, l'achalandage et les retombées économiques ne sont que quelques points à ce que le projet se concrétise.</i></p>
95	<p><i>Je suis en désaccord avec l'endroit choisi.</i></p> <p><i>Un projet de ce type dans une zone agricole, c'est du gros n'importe quoi.</i></p> <p><i>Allez mettre ça en zone commerciale ou industrielle.</i></p> <p><i>Je ne peux pas croire qu'on est rendu aussi loin avec ce projet è cet endroit.</i></p> <p><i>Laval est prête à faire n'importe quoi si il y a de l'argent à faire.</i></p> <p><i>Y compris passer outre ses propres règlements de zonage et l'approbation des citoyens.</i></p>
96	<p><i>Le 13 décembre dernier j'ai assisté à la présentation du projet d'aménagement du studio de cinéma de M. Trudel et je suis entièrement en faveur du projet qui selon moi n'apportera que du bien à notre ville.</i></p> <p><i>J'ai écouté les commentaires/préoccupations de mes voisins et je dois dire que plusieurs d'entre eux sont clairement réticents aux changements car les retombées économiques du projet sont évidentes.</i></p> <p><i>Je travaille moi-même dans le domaine de la figuration et je sais que la liste d'emplois ne se limite pas aux figurants/acteurs mais incluent également coiffure, costumes , ménage , chauffeurs , traiteurs , aménagement , etc.</i></p> <p><i>Lorsque le projet sera implanté ceci génèrera non seulement des revenus supplémentaires aux commerces existents mais incitera également d'autres commerces a s'installer à St-François comme des épiceries, restaurants , etc ce qui créera des emplois additionnels. Je suis déménager de Montréal à St-Francois en 2021 et j'aime bien le quartier mais il manque de vie et de services.</i></p> <p><i>Le seul point abordé au meeting que je crois qui mérite votre attention est l'achalandage et l'état de la rue Marcel-Villeneuve. Avec l'arrivée du nouveau projet de M. Trudel, j'espère que vous allez saisir l'opportunité de rajouter des lumières tout le long de l'avenue et de prévoir l'entretien/l'agrandissement de celle-ci qui est franchement due pour une métamorphose.</i></p> <p><i>En conclusion, j'ai très hâte de voir la suite des événements pour le quartier de St-François.</i></p>
97	<p><i>J'aimerais vous dire que je suis en faveur du projet du cinéma de St-François laval.</i></p> <p><i>Je croît fortement que ca va faire développer le cartier et donner une belle opportunité à la ville de Laval de ce faire valoir.</i></p>
98	<p><i>Mon nom est ***** et j'ai assisté à la dernière consultation au sujet du projet des studios de cinéma. En tant que personne qui réside présentement à la ville de Laval et une personne qui travaille dans le milieu cinématographique, j'appuie le projet à 100%.</i></p> <p><i>Sans compter les retombées économiques majeures pour la ville de Laval, ce projet permettra la création de plusieurs emplois directs permanents disponibles aux résidents de Laval et des alentours!</i></p> <p><i>De plus, notre belle ville pourra rayonner à l'international grâce à ce projet d'envergure. Des gens de partout viendront pour la réalisation de films et de séries et nous serons fiers de dire que ça s'est réalisé chez nous, dans le quartier de Saint-François!</i></p> <p><i>Merci de l'intérêt que vous portez à l'opinion des résidents.</i></p>

99	<p><i>À qui de droit</i></p> <p><i>Je considère que ce projet mérite d'être réalisé.</i></p> <p><i>Parmi d'autres raisons pour faire avancer ce projet, j'identifie l'opportunité pour développer cette industrie au Québec et pour offrir des emplois qui payent bien aux résidents de Laval et de ses arrondissements.</i></p> <p><i>C'est aussi une opportunité pour faire valoir notre expertise québécoise à niveau international.</i></p> <p><i>En espérant que vous appuierai ce projet, je vous souhaite de passer une excellente journée.</i></p>
100	<p><i>JE SUIS D'ACCORD avec la modification du changement modifiant le règlement no cdu-1 pour réaliser le projet de la cité du cinéma.</i></p>
101	<p><i>Ns demeurons à St-François depuis 1965. Ns avons été élevée ici. Nous voulons indiquer que ns appuyons le projet de M. Michel Trudel et son groupe soit de localiser et construire un mega studio de cinéma dans l'Est de Laval.</i></p> <p><i>Voici quelques considérants:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>-Ce projet apportera des emplois directe permanent pouvant aller à une cinquantaine de personne.</i> <i>-Elle avantagera économiquement l'arrondissement de St François et ses commerçants.</i> <i>-Michel Trudel à la crédibilité dans le milieu, le réseautage et l'expertise afin d'attirer les plus grandes productions ici à Laval.</i> <i>-Permettra de faire rayonner la ville de Laval sur l'échelle nationale et internationale et comblera un besoin dans le milieu de cinéma toute en renforçant l'industrie dans la grande région de Montreal.</i> <i>- Durant les tournages, ceci générera l'embauche par centaines d'employées pouvant atteindre un maximum de 1000 personnes.</i> <i>- Les heures de tournages sont souvent hors heure de pointe donc aucune impacte sur la circulation local et la sécurité des usagers.</i> <i>- Tout les tournages se font dans les studios ce qui assurera une quietitude aux citoyens pour la pollution sonore..</i> <i>-Le plan d'implantation du projet a été revu afin d'assurer une plus grande verdure en harmonie avec la vision et objectif stratégique soit le schéma d'aménagement et de développement de ville de Laval.</i> <p><i>En conclusion, ns appuyons ce projet d'une très grande envergure qui aura un impact plus que positif pour l'Est de la ville qui est souvent oublié.</i></p>
102	<p><i>Création d'emploi directs permanents et Possibilité de monter à 1000 emplois lors de tournages. Rayonnement à l'international de Laval qui vient combler un besoin de studio de tournage. Bon pour l'économie locale du quartier St-François (commerces, fournisseurs, etc.)Aucune nuisance pour le voisinage (tout se passe à l'intérieur!).</i></p> <p><i>Pas d'impact sur la circulation puisque les employés travaillent à des heures en dehors du traditionnel 9h à 5h.</i></p> <p><i>Michel Trudel a les contacts pour attirer les plus grandes productions internationales.</i></p> <p><i>Le projet a été revu pour qu'il s'intègre mieux au quartier: plus de verdure et moins d'asphalte!</i></p>
103	<p><i>Bonsoir je vous écris pour vous dire que je suis à 200% d'accord pour avoir un Studio cinéma à Laval</i></p>

	<p><i>Pour plusieurs raisons, ce serait une bonne façon de faire fructifier les revenus de la ville de nous démarquer de Montréal et toute les autres grandes villes du monde, et en plus ce serait moins loin et moins compliqué pour y aller vu que j'habite la belle grandes villes de Laval.</i></p>
104	<p><i>Ayant appris la possibilité d'une construction de studios de tournages cinématographiques à Laval et étant moi-même travailleur dans l'industrie (TV,événementiel et cinéma). J'espère de tout coeur que ce projet verra le jour.</i></p> <p><i>L'industrie cinématographique est un secteur porteur au Québec et j'espère de tout coeur qu'elle le restera.</i></p> <p><i>Peu de gens le savent mais énormément de québécoises et québécois dépendent de cette industrie et il serait dommage de ne pas l'encourager, surtout connaissant la compétition avec l'Ontario et la Colombie-Britannique.</i></p> <p><i>C'est une industrie qui représente beaucoup de corps de métiers différents (menuiserie,peinture,maquillage, costumes etc) mais contrairement à ce que beaucoup pourraient penser c'est une industrie qui recycle et réutilise énormément. Je suis moi même soucieux de l'environnement et venant moi-même d'un petit village je n'aimerai pas voir installer une usine à côté de chez moi mais des studios de tournage n'ont rien à voir avec une usine bien au contraire.</i></p> <p><i>Tout est recyclé et réutilisé pour de prochain tournage, c'est selon moi la beauté de notre métier en ces temps si propices à la surconsommation.</i></p>
105	<p><i>Je suis dans le domaine du cinéma et évènement et sans surprise, je suis pour le projet des studios Trudel.</i></p> <p><i>Malheureusement il manque de studio et le Québec a perdu plusieurs productions par manque de studio... je l'ai vécu en étant heureuse de savoir que nous allons travailler sur un film et que finalement le film ne vient pas tourner au Québec.</i></p> <p><i>Nos techniciens de tous les départements ont une super belle réputation et les productions aimes venir ici et avec les studios enfin Laval et le Québec va retrouver sa popularité.</i></p> <p><i>Merci de prendre le temps d'écouter les gens mais je crois que le choix est facile car ce projet est juste du positif.</i></p> <p><i>Merci et je vous souhaite une très belle journée.</i></p>
106	<p><i>En tant que citoyen de la ville de Montréal, j'aimerais apporter mon soutien au projet des futurs studios de tournage Trudel Studios à Laval. J'oeuvre dans le domaine cinématographique depuis maintenant 18 ans en tant que technicien sur les plateaux de tournage à grande envergure, principalement américains. Nous pouvons nous compter chanceux d'avoir eu les Studios Mels au sud de Montréal qui ont pu aider à mettre en valeur Montréal et son savoir faire.</i></p> <p><i>Malheureusement, ce n'est guère suffisant. Montréal reste une île et autant belle soit-elle, aussi douée sa main d'oeuvre, lorsqu'une méga-production met les pieds en ville, il n'y a plus d'espace pour d'autres. Il est grand temps que ça change. Les Studios Trudel sont à mon avis un grand pas en cette direction. Profitez du moment pour faire partis de l'avancée cinématographique au Québec. Une occasion en or de faire rayonner le nord de la métropole.</i></p> <p><i>Je ne vous cachez pas qu'étant résident d'Ahuntsic-Cartierville, l'idée de me rendre au travail en vélo en traversant la rivière ne me déplaît guère ;)</i></p> <p><i>Merci d'avoir pris le temps de lire mon courriel. En espérant voir ce projet devenir réalité, plus tôt que plus tard.</i></p>

107	<p>Concernant le projet Trudel Studios, je soutiens à 100%! Que de points positifs pour la ville de Laval avec se nouveau projet. Cela va permettre de mettre Laval sur la carte au niveau international dans le domaine du cinéma! Cela va créer des emplois permanents, faire rouler l'économie des environs. Je donne mon soutien a 100% à Michel Trudel pour ce projet! Merci et bonne journée</p>
108	<p>Je supporte ce projet de mega studios,pourquoi, plusieurs personnes vont travailler Laval sera sur toutes projets des américains et les producteurs canadiens. Quelle chance pour Laval. Merci bien à vous.</p>
109	<p>Highly recommended! This will bring tremendous revenue to the local economy. Employment opportunities & local businesses will benefit Michel Trudel's industry contacts & experience are unparalleled. This is a necessary step! Thank you for sincerely considering this incredible opportunity for Laval.</p>
110	<p>Je vous écris sur l'importance d'avoir Les Trudel Studio pour Laval et pour l'industrie du cinéma du Québec au complet. Les retombées économiques d'un projet comme celui-ci sont énormes pour une région. Je travaille dans ce milieu depuis plus de 35 ans et je ne peux qu'appuyer ce projet de toutes mes forces.</p>
111	<p>Mon nom est *****, j'habite à Montréal et j'ai assisté à la conférence vidéo du Projet Studio Trudel du 13 décembre dernier et je dis oui pour le projet, cela apporterait la renommée mondiale pour Laval et ça serait bon pour l'économie locale, je ne vois pas de point négatif au projet.</p>
112	<p>Mon nom est *****, j'habite à Montréal et j'ai assisté à la conférence vidéo du Projet Studio Trudel du 13 décembre dernier et je suis d'accord pour le projet, je crois que ça apporterait une grande distinction à la ville de Laval et ça serait un gros boni pour l'économie municipale. Je ne vois pas de point négatif relatif au projet.</p>
113	<p>Je vous écris pour vous signifier mon appui au projet de studios Trudel sur le territoire de la ville de Laval. Il me semble que c'est une opportunité en or pour la ville de devenir une plaque tournante de cette industrie qui me tient à cœur. En tant que résident d'Ahuntsic, ce sera aussi un avantage pour moi de concentrer mes activités à Laval plutôt que dans le sud de Montréal et à St-Hubert. Je vous remercie d'avoir pris le temps de me lire.</p>
114	<p>On me demande d'apporter un appui au projet de monsieur Michel Trudel pour la construction d'un plan de cinéma qui pourrait être développé dans votre ville, et je n'y vois que de très bons augures. Je connais personnellement monsieur Trudel. Ma belle soeur, *****, co-fondatrice de *****, une société qui accueille TOUS les films et les séries américaines qui se font sur notre territoire, le connaît très bien.</p>

	<p><i>Mon frère, mon fils , le mari de ma nièce, tous réalisateurs, connaissent monsieur Trudel, ont déjà travaillé avec lui et savent l'attention et l'expertise que cet homme possède.</i></p> <p><i>J'ai lu les avantages qu'un tel projet apporterait à votre ville, mais permettez moi d'y ajouter, que la télévision conventionnelle étant appelée à disparaître, de tels studios pourraient devenir multi-fonctionnels pour toutes les plates formes qui vont composer la nouvelle façon de communiquer dans le futur. Ville dans la ville, à la manière d'un studio style hollywoodien je présume, les in-muros d'un tel projet peuvent être faits sans que l'environnement n'en soit affecté. C'est ce qui existe en ce moment au centre-ville sans que la population ne puisse être dérangée.</i></p> <p><i>Et nous les artistes, de nous savoir en enclave, entourés par toutes les facilités dans cette cité montée pour la création rassure. Y'a rien de pire que de chercher des locations et de devoir perdre son temps pour se rendre aux 4 coins de la province pour y arriver. C'est une perte de temps, d'argent, et une dilapidation de capitaux qui pourraient vous en faire profiter.</i></p> <p><i>Voilà...</i></p>
115	<p><i>Concernant le projet mentionné en titre nous tenons à vous informer que pour nous, citoyens de la Ville de Laval, il est très que ce projet soit maintenu.</i></p> <p><i>Ce projet créera des emplois pour vos citoyens en plus de faire notre fierté et de faire rayonner notre ville.</i></p> <p><i>N'hésitez pas à me contacter si vous désirez plus d'informations.</i></p>
116	<p><i>Voici pourquoi je suis en faveur de la venue des Studios à St-Francois</i></p> <p><i>J'ai fait ma vie adulte en travaillant en cinéma, je construis des décors et des accessoires.</i></p> <p><i>La venue des productions Américaines et Québécoise vont faire augmenter de beaucoup les revenus des commerces de proximité.</i></p> <p><i>Si vous saviez combien de milliers de \$ on peut dépenser , c'est fascinant! Des matériaux de construction à l'épicerie , on achète de tout et beaucoup !</i></p> <p><i>Ce sont des emplois payants qui ne nécessite pas toujours des études pour y accéder. Pour faire fonctionner les studios , plusieurs emplois seront créés, c'est sans compter les centaines de techniciens et autres personnel nécessaire au bon fonctionnement des productions.</i></p> <p><i>Je suis persuadé du bien fait de cette venue dans notre quartier.</i></p> <p><i>Je le souhaite hardiment.</i></p> <p><i>Merci</i></p>
117	<p><i>Je suis en accord avec le projet Trudel Studios.</i></p> <p><i>Autant que pour ses retombées économiques que pour la prestance que ca vas donner a Laval .</i></p> <p><i>Projet non polluant, création d emplois directe et indirect.</i></p>
118	<p><i>J'aimerais beaucoup que le projet de studio à St Francois se réalise pour plusieurs raison qui sont évidente, on a la chance d'avoir avec nous un homme d'expérience qui peut mené très bien ce projet. Pour l'économie , pour la création d'emploi go go go on va de l'avant.</i></p>
119	<p><i>Par la présente, je désire démontrer mon soutien et vous faire découvrir et/ou réfléchir aux multiples avantages d'un tel projet pour la ville de Laval et ses environs.</i></p> <p><i>Le rayonnement pour la ville sur le plan international.</i></p> <p><i>L'économie locale qui sera assurément stimulée.</i></p> <p><i>La création de plusieurs emplois permanents ainsi qu'une multitude d'emplois créés lors des</i></p>

	<p> <i> tournages. Le domaine du 7e art est un secteur qu'il faut promouvoir et conserver. Montréal demeurera un meneur dans le cinéma. Le Québec pourra également en ressentir les bienfaits. Concernant le voisinage, il n'y a aucun dérangement car toutes les opérations s'effectuent à l'intérieur. Aucun problème de circulation routière car les opérations sont effectuées en dehors des heures habituelles des travailleurs. Le projet actuel avec ses révisions, comporte un aménagement extérieur avec plus de verdure et moins d'asphalte, qui s'intègre vraiment au quartier. Pour terminer, avec toute l'expertise et l'expérience que monsieur Michel Trudel a su développer, il a déjà toutes les ressources, les relations afin de promouvoir et attirer les plus grandes productions internationales. Ainsi, une belle entreprise Québécoise qui désire s'implanter à Laval serait quant à moi, une excellente décision; un bel avenir pour cette belle « ville de l'avenir » une source d'inspiration pour notre beau Québec!</i> </p>
120	<p> <i> Je tiens à vous dire combien il est important d'investir dans des studio autour de Montreal ! L'industrie du cinema fait rayonner tout le quebec par la venue de gens du monde entier que ce soit des producteurs, des techniciens et biens surs des acteurs . Et si nous voulons faire travailler tous les techniciens du quebec , en dehors de l'ete et de l'automne , donc hiver comme été, il est primordial d'avoir des studio moderne et de qualité, C'est pourquoi j'ai toute ma confiance en ce magnifique projet de studios à Laval !</i> </p>
121	<p> <i> Par ce courriel, je tiens à vous informer que je supporte le projet de studio Trudel (cinéma). Que se soit seulement pour la création d'emplois où la publicité internationale que ville Laval peut avoir avec ce projet.</i> </p>
122	<p> <i> Soyez fier de ce que le projet du studio Trudel vous apporte ! Création de 40 à 60 emplois directs permanents Possibilité de monter à 1000 emplois lors de tournages Rayonnement à l'international de Laval Vient combler un besoin du secteur du cinéma Projet qui fait en sorte que Montréal reste un leader dans le domaine du cinéma Bon pour l'économie locale du quartier St-François (commerces, fournisseurs, etc.) Aucune nuisance pour le voisinage (tout se passe à l'intérieur!) Pas d'impact sur la circulation puisque les employés travaillent à des heures en dehors du traditionnel 9h à 5h Michel Trudel a les contacts pour attirer les plus grandes productions internationales Également bon pour le cinéma québécois ! Le projet a été revu pour qu'il s'intègre mieux au quartier : plus de verdure et moins d'asphalte! Quand l'économie va tout va !</i> </p>
123	<p> <i> Je suis technicienne en cinéma depuis 13 ans et je suis pour les Studios Trudel car il manque de studio dans la région de Montréal. Laval ,qui est à coté de Montréal, est l'endroit idéal pour ce beau projet. Avec les studios, enfin nous allons pouvoir rivaliser un peu plus contre les autres ville canadiennes et retrouver notre</i> </p>

belle réputation.

Je vous remercie de prendre le temps de nous lire et je suis certaine que vous allez prendre la meilleure des décisions.

124

Le projet le la Cité du Cinéma dans sa nouvelle mouture n'a apporté aucune amélioration au niveau du rapport émis pas le service d'urbanisation, en effet rien n'a été mis en place pour améliorer les problématiques soulevées dans ce rapport !!!

Problématique et enjeux

En raison de son imposant gabarit et des contraintes de confidentialité imposées par l'industrie cinématographique, le projet alors à l'étude impliquait la suppression de la principale rue collectrice continue (avenue Huguette-Gaulin) projetée dans l'axe nord-sud devant relier le boulevard Lévesque à l'avenue Marcel-Villeneuve. «La relocalisation du lien direct nord-sud a des conséquences sur un projet d'école, un projet de parc [d'importance] et sur la mobilité dans le secteur», souligne le rapport.

Selon le Service de la culture, des loisirs, du sport et du développement social (CLSDS), cela entraînerait «un glissement dans l'échéancier» de l'école de quartier, dont la livraison est attendue par le Centre de services scolaire de Laval en 2024.

Le Service des immeubles, parcs et espaces publics fait valoir pour sa part que «la localisation du futur parc est connue des promoteurs et résidents depuis longtemps et un changement de portée majeure pourrait créer des insatisfactions».

Quant au Bureau de la mobilité, il soutient que «cette rue est nécessaire afin de conserver la perméabilité de la trame de rue et l'efficacité d'un réseau local de transport en commun».

Autre écueil: le tracé de rue prévu à l'est du projet empiéterait sur le terrain de la caserne de pompiers, et ce, au détriment des «aménagement paysagers et espaces verts», lesquels ont contribué à l'obtention d'une «certification LEED Or» pour ce bâtiment inauguré en 2019, ne manque-t-on pas de rappeler.

Toujours selon le rapport, le fait de convertir de résidentiel à industriel 60 % du site «pourrait impacter les futures zones résidentielles au sud du projet».

Je ne suis pas en faveur de se projet. Ce projet serait mieux dans la somme industrielle déjà existante pas proche des résidences.

125

J'aime le Projet Trudel Studios, il créera beaucoup d'emplois permanents et aussi des emplois lors des tournages.

126

Je vous écris pour manifester mon soutien quant au projet de Cité du cinéma à Laval.

*Mon nom est *****, scripte, j'habite à Montréal et je travaille sur les plateaux de tournage depuis plus de 18 ans.*

J'ai vu mon industrie changer profondément dans les dernières années. Moi qui mettais enfin les pieds sur des films américains dont je n'osais que rêver étant enfant, moi qui m'émerveillais que Montréal soit une plaque tournante de cette industrie, moi qui me voyais enfin briller et trouver la place que je méritais après tant d'années de dur labeur et de ténacité. Je vois tout cela sur le bord de s'écrouler.

Bien sûr il y eut la Covid et les grèves. Des circonstances exceptionnelles. Mais je fais face maintenant à la nonchalance et à l'ignorance de divers individus, qui ne saisissent pas le trésor qu'ils ont entre les mains. Et le projet de réfection de l'autoroute Bonaventure, faisant face aux studios Mel's, entrepris par la Mairesse Valerie Plante m'apparaît signer l'arrêt de mort de ces lieux autrefois sacrés, qui ont vu passer les plus grandes étoiles du cinéma, et signé des films

vus de tous.

Le projet de studios de cinéma à Laval est selon moi notre dernier recours pour maintenir le Québec sur la carte internationale de l'industrie cinématographique. Toronto construit des studios, Vancouver en construit également. Et plusieurs provinces entre les deux construisent et investissent, aussi. Si Montréal ne veut plus être de la partie, Laval doit répondre présent. Les retombées économiques sont énormes. L'industrie de la production cinématographique génère beaucoup d'emplois. Beaucoup de revenus d'impôts. Beaucoup de profits, donc. Mais par-dessus tout un rayonnement international qui a eu raison de tous les box office et de tous les festivals. Nous avons des ouvriers compétents. Des artisans qualifiés. Des artistes de renom. Attirons ces capitaux étrangers avec notre savoir faire, et les infrastructures nécessaires. Que souhaitent réellement les résidents de St-François quant à l'exploitation de ces terrains commerciaux? Un centre d'achats? Un Ikea? Une exploitation minière? Il me semble que des studios de cinéma impacteraient peu leur qualité de vie (trafic ponctuel et à contre-courant, pollution sonore faible, travailleurs consciencieux et conscientisés) et apporterait des atouts indéniables (investissement locaux, rayonnement économique et culturel). Une équipe de tournage représente quelques centaines de personnes qui arrivent et repartent à la même heure, et qui entre-temps travaillent 12 heures ou plus, ensemble, sous les toits d'un studio. Ces gens sont disciplinés à la militaire. Ils ont une éthique de travail et un respect incontestables. Ils ont des familles. Ne laissez pas mourir notre industrie dans la Belle Province. Ne tournez pas le dos à nos rêves d'enfants et à ceux des vôtres.

127

*La possibilité de là venu des studio Trudel à Laval est une chance unique pour la ville d un développement économique extraordinaire ne serait-ce que pour les retombées financières et d'une image internationale pour la ville de Laval.....
Cocher OUI est donner à la ville une image de maître en matière de production internationale....
Oui à la venue de Trudel studio
Résident de la rive nord de Laval*

128

*La présente se veut un appuie au projet Trudel Studios. En fait, ce projet suscitera un rayonnement à l'international pour la Ville de Laval. De plus, ce projet a été revu afin qu'il s'intègre mieux au quartier avec plus de verdure et moins d'asphalte.
Ce projet est également bon pour notre cinéma québécois. Permettra aussi la création de plusieurs emplois.
Nous voyons que des avantages à la réalisation de ce projet.
Merci à l'avance de l'intérêt que vous porterez à ce courriel.*

129

*Je, *****, résidente de Laval, suis totalement d'accord avec le projet Trudel Studios. Voici quelques raisons:
Retombées économiques locale du quartier St-François = commerçants, fournisseurs et plus encore.
Création d'emplois permanents.
Faire connaître Laval à l'international.
Faire en sorte que le grand Montréal demeure en tête de file dans le domaine du cinéma en venant combler un besoin dans ce secteur.
Bon pour le cinéma québécois.*

130	<i>Bonjour monsieur le maire, je pense que le projet des studios pourrait collaborer au développement de St-Francois qui en a bien besoin.</i>
131	<i>Après avoir assisté à la réunion en décembre je vous écris pour appuyer ce projet. Travaillant personnellement dans le domaine du cinéma depuis plus de 20 ans je peux vous affirmer que ce projet apportera que du positif pour la ville et la communauté. Les bienfaits ne seront pas juste du côté économique. Pour ceux qui disaient à la réunion que ce sera bruyant les activités cinématographiques se déroulent bien à l'intérieur des studios et les heures de tournages sont en effet presque toujours à l'extérieur des heures de pointe commençant souvent aux petites heures du matin et se terminant en soirée . Certains disaient ce n'est pas comme si les vedettes de Hollywood vont venir manger dans nos restaurants mais ce ne sera pas que des productions américaines mais aussi québécoises qui eux n'offrent souvent pas de traiteur ce qui veut dire que oui des centaines de personnes travaillant sur ces plateaux comme les figurants , habilleuses , techniciens , coiffeurs etc , vont venir manger dans vos restaurants ! Pour ce qui est de la partie entrepôt ce ne sont pas des "entrepôts" au sens propre du mot mais bien l'endroit ou seront entreposé les différents décors et les costumes pour ces productions et se doivent d'être sur les lieux de tournage . Plusieurs emplois seront créer il y aura du travail comme figurant, coiffeur , habilleuse , maquilleuse et en bâtiment pour construire les différents décors des plateaux et ce avec chaque nouvelle production qui s'installe aux studios . Il y a quelques années les studios Mels étaient plein pour l'été et certains autres projets qui voulaient venir à Montréal ont du s'installer ailleurs donc ces studios donneront un avantage de plus au Quebec car nos sommes en arrière de Toronto et Vancouver qui eux ajoutent sans cesse de nouveaux studios pour combler la demande croissante des productions et il serait temps d'avoir des studios à Laval . J'ai été surprise de voir des citoyens questionner les différents départements de la ville qui ont fait l'analyse pour ce projet comme si vous n'avez pas fait des recherches adéquates . Pour ma part je crois que la ville a de son côté fait les vérifications nécessaires afin de prendre une décision éclairée sur ce projet et je crois que ce studio apportera un développement important à Laval et à notre quartier.</i>
132	<i>Voici mes commentaires suite a la consultation 13 décembre dernier, je suis a 100% d'accord pour le projet de production cinématographique et tout autre projet sera le bienvenue. J'espère que le projet se concrétisera.</i>
133	<i>Commentaire retiré à la demande du citoyen.</i>
134	<i>Il serait vraiment bon pour l'économie ainsi pour la ville de Laval pour le projet de construction pour des studios de Michel Trudel. Nous en avons grandement besoin.</i>
135	<i>Je m'appelle *****. J'ai travaillé dans l'industrie du cinéma à Montréal et à Toronto pendant de nombreuses années et ce projet est exactement ce dont nous avons besoin ! Au cours des cinq dernières années, de plus en plus de projets de films (avec des budgets de centaines de millions de dollars) sont allés en Ontario parce que nous manquons d'espace de studio ici à Montréal. Les grands films américains paient des centaines de salaires aux travailleurs québécois et investissent d'énormes sommes d'argent chez nous, et ce projet nous aidera à en avoir davantage.</i>

Merci à la ville de Laval de considérer ce projet si important !

136

Bonjour à vous, je me nomme ***** et travaille dans le domaine du Cinéma Américain depuis 2007. La grosse lacune dans le domaine au Québec c'est le manque de Studios. Michel Trudel à pour projet d'y remédier en bâtissant la cité du cinéma au goût du jour, j'appuie totalement le projet et j'espère que la ville de Laval pourra profiter de toute cette notoriété.

137

Producteur et directeur de production sur des productions cinématographiques et télévisuelles, tant québécoises qu'étrangères depuis 35 ans, je peux affirmer sans hésitation que c'est un projet structurant mais aussi important pour l'économie culturelle du Québec et plus spécialement pour la ville de Laval. Étant administrateur sur le conseil d'administration du Bureau du cinéma et de la télévision du Québec, je confirme que nous pouvons ajouter des infrastructures additionnelles sans aucun problème, tout en gardant une compétition saine entre les principaux joueurs à Montréal. D'ailleurs, il existe plusieurs études qui le confirme.

Grâce à ce complexe, les retombées économiques seront marquantes pour la ville de Laval. Depuis plusieurs mois déjà, il semble qu'il y a toujours un manque d'informations mais surtout, des fausses informations sur le projet dans la communauté de St-François.

Même si le but est d'atteindre la population visée dans les zones établies, il faut aussi informer les gens hors zones du même quartier de St-François. Trop de gens, extérieurs à cette zone, informent mal l'idéologie du projet. Voici les points importants de ce projet qui se doit de voir le jour rapidement.

1- Le projet

- Monsieur Michel Trudel a les contacts pour attirer les plus grandes productions internationales et les productions locales.
- Complexe cinématographique de haute qualité où nous y trouvons sur le même toit, plusieurs services à la production.
- Le plus grand studio au Canada.

Suite à une étude, mené par le MEI et le BCTQ, le nombre d'infrastructures (studios) peut encore augmenter jusqu'à 3 fois plus.

- Les tournages qui tourneront dans les studios, travaillent sous le programme « On tourne vert » Ce programme vise à réduire de manière significative notre emprunt sur le carbone.
- Accueil de productions locales et étrangères.
- 40 à 60 emplois direct
- Jusqu'à 1000 emplois indirect lors des tournages.

Producteur et directeur de production sur des productions cinématographiques et télévisuelles, tant québécoises qu'étrangères depuis 35 ans, je peux affirmer sans hésitation que c'est un projet structurant mais aussi important pour l'économie culturelle du Québec et plus spécialement pour la ville de Laval. Étant administrateur sur le conseil d'administration du Bureau du cinéma et de la télévision du Québec, je confirme que nous pouvons ajouter des infrastructures additionnelles sans aucun problème, tout en gardant une compétition saine entre les principaux joueurs à Montréal. D'ailleurs, il existe plusieurs études qui le confirme.

Grâce à ce complexe, les retombées économiques seront marquantes pour la ville de Laval. Depuis plusieurs mois déjà, il semble qu'il y a toujours un manque d'informations mais surtout, des fausses informations sur le projet dans la communauté de St-François.

Même si le but est d'atteindre la population visée dans les zones établies, il faut aussi informer les gens hors zones du même quartier de St-François. Trop de gens, extérieurs à cette zone, informent mal l'idéologie du projet. Voici les points importants de ce projet qui se doit de voir le jour rapidement.

1- Le projet

- Monsieur Michel Trudel a les contacts pour attirer les plus grandes productions internationales et les productions locales.*
- Complexe cinématographique de haute qualité où nous y trouvons sur le même toit, plusieurs services à la production.*
- Le plus grand studio au Canada.*
- Suite à une étude, menée par le MEI et le BCTQ, le nombre d'infrastructures (studios) peut encore augmenter jusqu'à 3 fois plus.*
- Les tournages qui tourneront dans les studios, travaillent sous le programme « On tourne vert » Ce programme vise à réduire de manière significative notre emprunt sur le carbone.*
- Accueil de productions locales et étrangères.*
- 40 à 60 emplois direct*
- Jusqu'à 1000 emplois indirect lors des tournages. • Trudel Studios doit être sécurisé 24h/24h, 365 jrs/an, pour des questions de vie personnelle des acteurs et aussi pour les secrets professionnels des productions.*

2- Édifice

- Studios insonorisés, dont l'action se produit à l'intérieur.*
- Plan avec la verdure*
- Bâtit avec les nouvelles normes environnementales.*
- Espaces de stationnement avec des rangées d'arbres pour minimiser l'îlot de chaleur.*
- Terrain entouré d'une bande végétale et d'arbres.*
- Implantation de bornes pour les véhicules électriques.*
- Éclairages au DEL. Donc moins énergivore.*
- Récupération des eaux de pluie.*
- Recyclage et compost.*
- Édifice sans plastique à usage unique. Pas de bouteille d'eau usage unique.*
- Toit vert et blanc. Aussi terrasses avec ferme urbaine.*
- Toit (pollinisateur) installations pour les papillons.*
- Impossible de construire de serres sur le toit des studios.*

a) La structure des plafonds des studios ne le permet pas.

b) Après discussion avec les Fermes Luffa (brevet pour les serres) ne construisent pas de serres en bas de 500 000 pc. Ils sont les seules à construire des serres sur toit au Canada avec nos conditions météo).

c) Les Fermes Luffa ne recommandent pas de construire une serre avec ce type d'édifice.

3- Le Traffic Toujours la même question! Embouteillage du boul. Marcel-Villeneuve...Faux

• Aucun embouteillage sur la rue Carrière-Derick à Montréal (une allée simple) chez Mels depuis toutes les années en opération.

Pas de raison que ce soit plus compliqué sur l'avenue Marcel Villeneuve.

- Arrivée des équipes étendue selon la journée. Jamais tous en même temps. Les employés travaillent à des heures en dehors du traditionnel 9h à 17h.*
- Il y a peu de gros camions qui y circulent. On parle d'une flotte beaucoup plus petite.*

4- Le terrain

Ce terrain était voué et réservé à du zonage résidentiel et ou commercial et ou industriel par la ville de Laval depuis des années. Il ne sera jamais changé vers une vocation de terres agricoles. Arrêtons de remmener cette problématique, qui en fait n'a absolument rien à voir avec ce projet.

- Il sera entouré de végétation (Arbres, arbustes, fleurs)*
- Le terrain n'est pas sur un milieu humide.*
- Aucun pesticides et insecticides ne seront utilisés.*
- Nous ne tuons aucunes espèces animales.*
- Nous ne travaillons pas avec des produits chimiques sur le terrain.*
- La ville de Laval réinvestira 50% de la vente du terrain (+-16 millions\$) dans le quartier.*

5- La Communauté de St-François

Un projet comme celui-ci apporte son lot de retombées économiques et culturelles.

• Niveau économique, ce projet se positionne vers un maximum d'achats locaux. Grâce à ce complexe, d'autres entrepreneurs s'investiront dans St-François. Lors des productions, nous avons besoin de plusieurs produits.

- a) Besoin de restauration de tout genre.*
- b) De magasins d'alimentation*
- c) De quincaillerie (Peinture, matériaux de construction)*
- d) Coiffeur*
- e) Massothérapie,*
- f) Ferme Forget*
- g) Dépanneur*

• Dans le cadre de la culture, notre industrie est très réservée, voir inaccessible. Dans le cadre de permettre à la population Lavalloise de mieux la connaître, des conférences de type « Masterclass » sont prévues afin de permettre à la population de Laval d'y assister.

• Les invités de ces « Masterclass » seraient de membres influents de l'industrie québécois du cinéma et de la télévision. Acteurs, producteurs, réalisateur, scénariste, concepteur visuel, directeur de la photographie, etc... seraient les personnalités.

• Visites libres pour permettre à la population de faire connaissance avec les installations cinématographiques.

• Remise de la récolte des aliments de la ferme urbaine auprès des organismes communautaires de St-François.

Monsieur le Maire, je souhaite fortement que vous et votre équipe, ainsi que l'ensemble du conseil de ville de Laval, accueillerez favorablement ce projet.

138

*Mon nom est ***** et je travail actuellement dans le domaine du cinéma à Montréal.*

Je vie présentement à Mirabel et je crois que la construction de nouveau studios à Laval est une excellente idée. Le cinéma au Québec manque cruellement de projet et je crois que l'arrivée de nouveaux studio ouvrirait une porte au production grand échelle de venir s'y installer ! Nous savons tous que Michel Trudel a l'expertise et les contacts requis pour que tous marche comme sur des roulettes.

C'est studio offrirons plusieurs emploi permanent pour c'est installation et encore plus pour chaque production qu'il accueilleront.

Je ne vois aucun points négatifs a ce projet et je crois que Laval ne fera que fleurir au plan international.

	<i>Merci de votre écoute et de votre considération envers les gens du milieu et les citoyens de Laval et alentours.</i>
139	<p><i>Je souhaiterais vous faire part de mon soutien envers le projet de création des studios de cinéma Trudel Studios à Laval.</i></p> <p><i>Rappelons qu'il s'agit d'un projet d'envergure internationale et insolite. On ne reçoit pas ce genre d'intention tous les jours.. Il ferait non seulement rayonner St François, Montréal et le Québec sur la scène internationale, mais aussi créerait de nombreuses perspectives d'emplois pour les générations à venir.</i></p> <p><i>Par ailleurs, Il ne s'agit pas d'une entreprise polluante; il serait en mon sens profondément injuste de bouter ce projet pour des raisons écologiques car l'enjeu me semble ailleurs. En effet, il s'agit d'un secteur d'avenir et de technologie très prometteur. Il suffit de constater le nombre grandissant de plateformes de vidéos en ligne, de séries télé et de longs métrages qui nous arrivent tout droit des États-Unis. L'industrie du cinéma est porteuse de divertissements, de richesses et de rêves que beaucoup d'autres activités envient.</i></p> <p><i>Barrer la route à ce projet reviendrait à renoncer à l'essor économique futur de St François.</i></p>
140	<i>Je ***** des ***** de Ste Dorothée donne 100/100 mon appui pour ce projet porteur pour laval et ce tant pour le municipal provincial national et à l international. .je connais très bien Michel et je sais de quoi il sera question.tous en seront fier. Et il sera très respectueux de l environnement et de son entourage.ce sera un incontournable à laval.comme ce fut quand il l a fait à Montréal.plein d emplois plein de visibilité on sera fier d être de son voisinage.</i>
141	<p><i>Bonjour je viens d'apprendre qu'il y a un projet d'un studio de cinéma à Laval.</i></p> <p><i>Que de joie d'apprendre cette nouvelle. Je suis dans le domaine du cinéma depuis plus de 30 ans, et je trouve qu'il manque réellement de studio de cinéma au Québec, plusieurs projet qui voudrais venir tournée au Québec ne peuvent faute d'espace, avec un nouveau studio ca remédierais à cette situation.</i></p> <p><i>Pourquoi je suis plus heureux que ça soit à Laval, l'espace, les nombreux restaurant, pour nourrir tous ces figurant, technicien, etc... les tournages cinématographiques génère une retomber économique immense, mais cela, vous devez déjà le savoir.</i></p> <p><i>Je ne vois que du positif, c'est bon pour nous, ceux qui travaillons dans le domaine, c'est bon pour Laval, c'est bon pour les commerce restaurant, traiteur, commerce de rénovation pour les décors commerce de tissu, commerce de détail, pour les costume ce n'est pas le choix qui manque à Laval, vous avez tous ce que l'industrie a besoin.</i></p> <p><i>Allez de l'avant pour notre future...</i></p>
142	<i>Bonjour, les studios à Laval serait une excellente chose pour l'économie locale du quartier st-François merci Envoyé de mon iPhone</i>
143	<p><i>Au sujet de la consultation publique concernant le projet de la Cité du cinéma, aussi appelé projet Trudel Studios, j'écris pour signifier mon désaccord en ce qui concerne l'emplacement qui lui est prévu.</i></p> <p><i>Il s'agit d'un très beau projet, mais il est évident que la zone de son emplacement est mal choisi. La vallée du St-Laurent contient les terres agricoles les plus riches du Québec, il est impératif de les conserver.</i></p> <p><i>"Les promoteurs souhaitent une augmentation de la densification résidentielle avec un</i></p>

	<p>changement de zonage, afin d'amortir les coûts importants reliés entre autres à la mise en place des services d'aqueduc et d'égouts sanitaires et pluvial." (Question et réponses Consultation écrite – S.A.D.R.-1.7 et CDU-1.3) Ce sont les souhaits des promoteurs, mais cela ne représente pas mon souhait, puisqu'il s'agit d'un terrain voisinant une grande zone agricole.</p> <p>Les urbanistes de Laval peuvent trouver un meilleur site pour ce projet : ailleurs que dans une forêt ou qu'au centre d'une zone agricole.</p>
144	<p>Mon nom est ***** de Repentigny et je suis en faveur du projet de studios à Laval. Ce sera bénéfique pour l'emploi et bon pour l'économie locale de la ville. Il n'y aura pas la construction d'une usine qui pourrait polluer l'environnement mais bien des locaux de cinéma respectueux de cet aspect important. Ainsi, Laval sera une plaque tournante du cinéma au Québec.</p>
145	<p>enfin un développement pour St-François ça veut dire des jobs, magasin, resto et j'en passe oui je suis pour et au plus vite</p>
146	<p>Bonjour, je vous écris pour vous signifier que je suis pour le projet des Studios de cinéma à Laval ce qui donnera une très grande vision mondiale de la Ville de Laval qui pourrait devenir l'une des plaques tournantes du Québec pour les productions cinématographiques, séries télé ou autres projets audiovisuels.</p>
147	<p>J'appuie le projet Studios Trudel, à Laval. J'y suis résidente et considère que c'est une excellente opportunité pour la ville de Laval et l'industrie du cinéma. Donc acquiesce à tous les changements de zonage.</p>
148	<p>Je, *****, résident de Saint-François depuis 1986, vote contre ce projet.</p>
149	<p>Il me fait plaisir de vous écrire au sujet des studios de cinéma que Michel Trudel veut bâtir à Laval.</p> <p>En premier lieu, je suis né à Duvernay et j'ai connue mes plus belles années à Laval. Mes parents étaient extrêmement actifs en affaires et en politique. Ce fut des années extraordinaires. J'ai même eu le plaisir pendant deux saisons d'être le « Water Boy » de Mario Lemieux et des Voisins de Laval au Centre Sportif Laval.</p> <p>Bref, Laval a toujours été une ville fantastique à vivre. Aujourd'hui, la ville a la chance de compter sur plusieurs champs économiques. Mais il est aussi important de penser aux répercussions positives pour la ville avec le projet de Michel Trudel. Établir des studios donnera un drapeau international à Laval et je suis convaincu à son succès.</p> <p>Michel Trudel a des contacts à Hollywood que personne ne peut daigner. Il a été un pilier important pour l'économie québécoise et canadienne et sa vision dans le secteur a toujours été impressionnante. De ce fait, les Studios Mel's / Trudel ont été pendant les 20 dernières années un attrait des plus importants pour les producteurs de films et séries américains et internationaux. Aujourd'hui, Laval a la chance de se positionner parmi les grands de ce monde. Avec l'émergence du digital, Apple, Amazon et Netflix ainsi que les studios d'Hollywood sont dans une concurrence extrêmement féroce afin de gagner des parts de marché. Les productions de films émergent à chaque mois à travers la planète. Et il y a un manque de studios professionnels. Bref, Ne manquez pas cette opportunité de mettre Laval en évidence. Ce projet va créer des emplois, va permettre d'établir une nouvelle économie à la ville, et seul Michel Trudel peut mener un</p>

	<p>projet aussi ambitieux à terme. Il a tout pour faire un succès avec ces nouveaux studios. Enfin, j'aimerais citer une quote du film FIELD OF DREAM; « If you built it, they will come ». Bonne chance et j'espère que allez approuver ce projet intelligent et ambitieux pour notre ville.</p>
150	<p>Je voulais juste donner mon appui au projet de construction de studio de cinéma à Laval. Je crois que ça va créer beaucoup d'emploi et aussi aider le développement et l'économie du quartier St-Francois. Notre milieu serais vraiment choyé de pouvoir recevoir des studios / productions supplémentaire. C'est une industrie en pleins essor qui a prouver son bon fonctionnement à travers les années.</p>
151	<p>Excellent projet! J'appuie ce genre de bon projet Excellent pour l'économie! Et plus facile d'accès qu'ailleurs</p>
152	<p>Bonjour j'appuie la construction des studios de Michel Trudel, *****</p>
153	<p>Simplement pour vous mentionné que je suis en faveur de ce nouveau projet qui selon moi apportera une grande contribution au développement de notre secteur... J'espère que notre municipalité ira de l'avant avec ce projet... Si vous avez des questions, ben hésitez-pas...</p>
154	<p>J'aimerais vous faire part de mon appui envers la création de studios de tournage à Laval. Je suis dans le milieu du cinéma depuis seulement 15 ans et déjà, quand je commençais les producteurs et les techniciens parlaient de la problématique du manque de studio au Québec. Depuis, les plates-formes tels que Netflix, Apple, Disney, Crave, Amazon se sont multipliés et nos studios n'ont pas suivi l'évolution. Je suis assistante à la caméra principalement sur des productions américaines et dès qu'un film de l'envergure de "X-Men" ou "Transformers" s'installe ici, ils louent toute la petite superficie des studios de Mels et ou Grande. L'industrie est donc très limité, car un deuxième film ne peut pas s'installer en même temps qu'un autre. Je n'ai pas besoin de vous expliquer ce qu'une production américaine peut amener économiquement à la ville de Laval si vous aviez des studios de tournage. Merci de prendre compte de mon opinion.</p>
155	<p>Je désire appuyer la construction des studios de Michel Trudel à Laval Genre de projet fort intéressant à tout de vue Positif</p>
156	<p>Je me nomme ***** J'habite à Saint François sur la montée du Moulin Et je suis absolument CONTRE ce projet !! Il devrait aller dans un quartier INDUSTRIEL. De plus , avec le manque de terre agricole , l'accès à la nourriture de plus en plus difficile , je trouve absurde que la ville ait même penser autoriser ce projet !</p>
157	<p>Bonjour ***** Blainville , je suis en faveur du projet la cité du cinéma à st- François de Laval pour l'économie et l'emploi à Laval et faire de Laval une plaque tournante du cinéma au Québec</p>

158	<p>Bonjour je suis d'accord pour le projet cité cinéma à st François j'espère que le projet aura lieu pour les commerçants de st François merci encore pour st François est moi avenir est à Laval 66 ans sur îles</p>
159	<p>Bonjour, je vous écris pour vous dire que je suis pour le projet de studios de cinéma a Saint - François car le projet vas amener de nouveaux emplois et va faire rayonner la ville de Laval à l internationale.</p>
160	<p>La présente se veut un appui au projet "Trudel Studios". De ce que j'ai pu en lire sur le sujet, C'est formidable Les retombées financières ne sont pas à négliger! C'est sûr. Mais que dire des familles qui en profiteront. Les emplois créés présents et futurs sont un atout plus qu'important. Le secteur -St-François qui en profiterait à plusieurs point de vue. Monsieur le maire,, Messieurs du conseil, Trudel studios est un projet d'envergure internationale et nous comptons beaucoup sur votre appui pour en aider la réalisation.</p>
	<p>En tant que technicien qui oeuvre dans le cinéma depuis 25 ans, je ne peux m'empêcher d'appuyer le projet Trudel Studios. Depuis longtemps au Québec nous avons besoin de nouveaux studios afin de stimuler la production étrangère. Michel Trudel possède de plus toute l'expertise en matière de gérance d'une telle infrastructure.</p>
161	<p>J'ai assisté au mois de décembre a l'assemblée du Blv Corbusier Qui selon moi, est une méconnaissance du milieu. J'ai tenté d'expliqué cette différence. Cette industrie qui a les moyens financier et l'envergure nécessaire Pour donné un coup de pouce a cette ville . Un résumé des point positifs de cette industrie .</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie a la fine pointe de la technologie. • Répondant au nouvelle normes écologiques • pour environs 30 millions investie par UNE productions <p>3 millions sera dépensé en achat locaux : nourriture, meuble, électroménager, matériaux de constructions (capacité de 6 production) - Cette industrie demande le silence autant a l'intérieur qua l'extérieur - Les heures normaux de tournage est de 12 hres ce qui n'influence très peut sur le trafics existant .</p> <ul style="list-style-type: none"> • -Et je suis a votre disposition pour expliqué plus en profondeur les tenant et aboutissant de cette industrie d'une façon indépendante. Un tournage dure en moyenne 3 mois donc un renouvellement continuelle de location.
162	<p>Je suis un résident de Ste Thérèse, et je travaille à Laval, j'appuie le projet des studios Trudel, pour des raisons économiques et professionnelles. De plus, je travaille dans l'industrie et je n'aurai que plus de travail (suite aux licenciements de TVA).</p>

163

Ceci est pour donner suite à l'assemblée publique de consultation du 13 Décembre 2023 pour le projet de la Cité du Cinéma.

Tout au long de la période de questions et commentaires des citoyens, il était évident que la grande majorité était contre ce projet.

Les raisons énoncés y sont très claires:

-Ce serait la destruction d'un terrain agricole important (bien que non zoné agricole). Non seulement est-ce important au niveau agriculture (faut bien que la nourriture provienne de quelque part avant d'atteindre les tablettes de nos supermarchés) mais à bien d'autres niveaux également.

-Avec les changements climatiques que nous vivons, nous devons arrêter de paver tous ce qui est terres agricoles, boisés, milieux humides, etc... Nous avons besoins de ses éponges naturelles afin de nous protéger contre les inondations importantes qui sont de plus en plus fréquentes. Prenons l'exemple de la Ville de Houston qui en Août 2017 a reçu 109 cm de pluie en 4 jours alors que la moyenne annuelle était de 126 cm. Cette ville est tellement bétonnée que l'eau n'avait nulle part ou aller.

-St-François est en grand besoin de commerces mais non d'un complexe cinématographique. Ce type d'industrie devrait se trouver dans un parc industriel et non au bord d'un quartier résidentiel. Laval détient 3 parcs industriels ou ce projet serait bien mieux localisé.

-Notre quartier de St-François à un caractère rural et très bucolique avec 2 grandes artères commerciales (boul. Lévesque et Montée du Moulin). Faisons-en des artères commerciales vivantes au lieu d'y voir des lieux en décrépitude. L'Avenue Marcel-Villeneuve est une voie d'entrée et de sortie du quartier. Nul besoin d'ajouter de trafic routier qui impacterait la population et l'environnement.

-Bien que ce projet est alléchant pour Ville de Laval (ça va rapporter des belles taxes) il ne l'est pas du tout au point de vue d'acceptabilité social pour les citoyens de St-François. Pour ce qui est de création d'emplois, si le projet prenait vie dans un autre secteur de Laval, ce serait parfaitement accessible à tous.

-M'étant présenté à l'assemblée et réécouté le tout par la suite, rien ne me convainc que la venu de ce projet à St-François sera bénéfique. C'est pourquoi je m'y oppose fermement.

164

Je suis partie prenante pour ce projet car cela va dynamiser notre secteur St-François à Laval. Cela favorisera l'émancipation culturelle de nos créateurs québécois en leur donnant la possibilité de travailler dans cette cité du cinéma. J'approuve donc le changement de zonage proposé.

165

Je suis très intéressé de voir le projet Trudel Studio voir le jour.

Parce qu'il vient combler un besoin du secteur du cinéma. En plus de création de 40 à 60 emplois permanents, possibilité de monter a 1000 emplois lors de tournage.

Il encourage l'économie locale, le projet a été revue pour qu'il s'intègre mieux au quartier.

Très bon le cinéma québécois

Et un rayonnement à l'international de Laval.

166

J'appuie le projet Trudel Studio, voici les raisons:

Création de 40 à 60 emplois directs permanents

Possibilité de monter à 1000 emplois lors de tournages

	<p>Rayonnement à l'international de Laval Vient combler un besoin du secteur du cinéma Projet qui fait en sorte que Montréal reste un leader dans le domaine du cinéma Bon pour l'économie locale du quartier St-François (commerces, fournisseurs, etc.) Michel Trudel a les contacts pour attirer les plus grandes productions internationales Également bon pour le cinéma québécois</p>
167	<p>Superbe projet, j'habite Lachute. Un endroit pour le cinéma sur la rive nord de Montréal, et de nouveau emploi.</p>
168	<p>J'habite à Longueuil car ma copine travaille en cinéma, j'ai toujours habité sur la rive-nord, à Deux-Montagnes et elle à Saint-Eustache. Nous avons déménagé puisqu'il y a plus d'opportunités d'emploi ici pour elle et ça lui permet d'éviter le trafic. Un endroit pour le cinéma sur la rive nord de Montréal, ça serait super ! Nous pourrions se rapprocher de nos proches qu'on voit moins souvent depuis le déménagement. Je pense que nous ne sommes pas les seules dans cette situation et que beaucoup de personnes pourraient bénéficier de ce nouvel établissement.</p>
169	<p>J appui les studios Trudel à st Francois et les changement de zonage, je suis Levallois et ca sera bon pour l'économie du Quebec. *****</p>
170	<p>Je vous informe que je suis en faveur du changement de zonage afin de permettre la réalisation du projet de la Cité du Cinéma. Ce projet va être un PLUS pour Laval et plus particulièrement le quartier de St-Francois.</p>
171	<p>Je suis en faveur du changement de zonage cité en objet pour la construction de la cité du cinéma.</p>
172	<p>Mon nom est *****, J'écris pour dire que je suis très favorable au projet de complexe cinématographique. Dans ce courriel je décrirai pourquoi. Je crois que cela aura une influence favorable sur le développement économique de St-François et de Laval en général. Il y a des rumeurs depuis quelques années que St-François va se développer dans les années à venir. Durant la consultation, on nous a dit qu'il y a du zonage de développement urbain. Donc, je pense que l'activité commerciale, économique et sociale va engendrer ou favoriser, par le complexe cinématographique, un meilleur développement du quartier de St-François. Cela fera rayonner Laval au niveau national par le biais de la visibilité par la population de l'industrie cinématographique. Aussi, selon moi, cela nous fera avoir une visibilité à l'international pour l'industrie du cinéma. C'est une opinion. Je ne travaille pas dans cette industrie et je ne suis pas un expert non plus. Cependant, c'est les liens que je fais lié à mes lectures et ma recherche d'information pour ce type de projet. Je crois que la dernière version du projet est en tout respect et en accord avec le patrimoine naturel de St-François. Je crois que le projet est écoresponsable avec toute la verdure et les normes qui seront respectées par le projet. Je crois qu'il y aura un impact sur le trafic routier, mais minime sur les heures de pointe. Je pense que l'impact sera surtout dans des heures où il y aura moins d'affluence sur nos principales</p>

artères routières pour rentrer et sortir de St-François. Donc cela n'aura pas un impact négatif sur la circulation sur les routes de St-François pour les citoyens. Ce que j'ai cru comprendre et le type d'horaire que me disaient avoir des personnes qui travaillent en cinéma.
Merci de l'attention prêté à ce courriel.

173

Je suis une résidente de Ste Thérèse, et je travaille à Laval. J'appuie fortement le projet des studios Trudel, d'une part pour des raisons économiques, et d'autres part, travaillant dans l'industrie du cinéma, ce projet me serait très favorable et m'apporterait des opportunités de travail.

Merci de votre considération

174

J'ai assisté à l'assemblée du 13 décembre dernier concernant la cité du cinéma.

À mon grand étonnement j'ai trouvé les employés de la ville très honnêtes. Pourquoi je dis cela? Eh bien tout simplement du fait que les réponses aux questions demandées par les citoyens surtout ceux de Saint François était clair, la cité du cinéma sera un projet immense avec une grande ampleur international, gigantesque ayant besoin d'une structure d'horticulture complexe pour atténuer le bruit et la visibilité dû au fait qu'il y aura tournage de jour comme de soir à l'intérieur comme à l'extérieur.

Tout le monde sait que ça prend plus de 30 ans aux arbres avant d'être mature.

Concernant le trafic, il y a aucune solution à court, moyen et long terme et surtout qu'aucune étude fait. Pourtant le projet est sur la table depuis plus d'un an donc l'avenue marcel villeneuve restera tel qu'il est.

Ce qui me fait sourire aussi c'est que les gens employés de la ville de Laval qui doivent prendre une décision au sujet de la cité du cinéma ne vivent pas à Saint-François ni à Duvernay Est c'est plus facile dans cette situation?

Ce qui m'inquiète c'est de savoir que l'entretien d'horticulture spéciale dans la situation doit être entretenue et supervisée par le promoteur direct donc la ville n'a aucun droit.

Je dois reciter un représentant de la ville présent à l'assemblée du 13 décembre qui disait clairement qu'il n'y avait jamais eu une situation à laquelle nous devons agencer un quartier résidentiel à même d'un terrain ou d'un lot industriel qu'il n'y avait aucune idée comment harmoniser le quartier donc ce qui confirme qu'un projet de cette ampleur n'a pas sa place avec un quartier résidentiel, il n'y en a pas nulle part ailleurs.

Ce qui m'attriste le plus c'est de voir que des humains joue avec les mots soi-disant que sur papier les terres cultivées depuis l'arrivée des Premier colons sur l'île Jésus que nous voyons avec nos yeux sont maintenant industriels Car un être humain, employé de la ville à jouer avec les lois au moment Opportun.

Sachez que je suis pour le développement d'une ville et surtout celle de Saint François, ou les maisons qui date de plus de 40,50 ans et j'en passe avec peu de services pour la population, centre d'achat en ruine dont la ville n'a aucun pouvoir Décisionnel pour Remédier à la situation car c'est un privé. Bien entendu ce n'est pas avec un immense projet tel que la cité du cinéma qui fera en sorte que la ville de Saint François sera les plus intéressantes Brad Pitt n'ira pas au McDonald's.

Par contre Je cite ce projet rapportera approximativement 5 000 000\$ de taxes à la ville de Laval par année.

Je comprends que ça semble être très intéressant?

En terminant je souhaite tout simplement que les gens qui liront mon texte comprendront que je ne suis pas contre le projet par contre l'emplacement de La cité du Cinéma n'a pas sa place.

Commentaires et/ou questions

Bonjour,

J'ai participé avec grand intérêt à la consultation publique du 13 décembre dernier. Je tiens à remercier la Ville de Laval de permettre l'expression des citoyens.nes sur ce projet important, notamment en allongeant la période de consultation jusqu'au 12 janvier.

J'apprécie l'orientation de l'administration municipale actuelle sur les enjeux qui me tiennent à cœur : protection des milieux naturels, mobilité active, développement favorisant la densification résidentielle. J'ai salué comme une bouffée d'air frais l'arrivée au pouvoir du maire Boyer, ainsi que celle d'autres mairesses de sa génération provenant de différentes villes au Québec.

Mais les récentes décisions de la Ville d'implanter le projet de la Cité du Cinéma me désarçonnent complètement. Les objections soulevées à la soirée de consultation publique démontrent bien que l'acceptabilité sociale de ce projet n'est pas au rendez-vous. Je partage tout à fait les principales réserves émises ce soir-là.

Comment le développement d'un tel projet industriel peut-il s'harmoniser avec la densification envisagée du secteur Val-des-Ruisseaux? Le projet proposé soulève déjà d'importants problèmes de cohabitation avec le quartier existant.

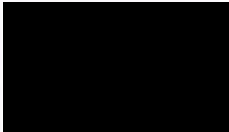
Comment justifier le sacrifice de terres autrefois zonées agricoles pour faire du développement industriel dans un quartier à vocation résidentielle? La surface de nos terres agricoles ne cesse de diminuer, au moment où elles sont indispensables pour assurer notre souveraineté alimentaire, sans parler de leur apport important dans la lutte aux changements climatiques. Il faut cesser le développement bétonné qui sacrifie nos espaces végétalisés.

Comment peut-on minimiser l'impact qu'aura ce projet sur la circulation automobile sur l'avenue Marcel-Villeneuve? Que disent exactement les études d'impact réalisées sur le sujet? En toute transparence, ne pourriez-vous pas les rendre publiques?

Pourquoi ne pas envisager une nouvelle localisation de ce projet dans les quartiers industriels existants ou les grands espaces bétonnés ailleurs dans la municipalité? Est-ce que la Ville a envisagé des alternatives de localisation? Si oui, quelles sont-elles?

Les réponses apportées par les intervenants municipaux lors de la soirée de consultation ne m'ont vraiment pas convaincu.

Merci de votre attention,

A large black rectangular redaction box covering the signature of the sender.A small black rectangular redaction box covering the name of the sender.

Résident de Saint-François

A black rectangular redaction box covering the address of the sender.

Laval, le 22 décembre 2023

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

Objet : Consultation écrite sur le projet de règlement numéro CDU-1-3 modifiant le règlement numéro CDU-1

Madame,

Je suis résidente de St-François et je ne suis pas en accord avec le projet de la Cité du cinéma qui est envisagé dans notre quartier. Voici les principaux points qui m'interpellent.

1. Cet espace créera un très grand îlot de chaleur. Dans un contexte de réchauffement climatique, ce genre d'îlot n'est pas souhaitable.
2. Cette installation créera de la pollution lumineuse et sonore. À proximité, il y a des terrains boisés où habite une faune bien diversifiée. Ces animaux verront leur environnement perturbé par la lumière et le bruit qui émanera des installations.
3. L'impact sur la congestion routière est sous-estimé! Il a été mentionné dans le courrier Laval qu'« une étude de circulation a révélé que les impacts se feraient davantage sentir aux feux de circulation à la hauteur de l'avenue Roger-Lortie et de la montée Masson, à 3,5 kilomètres à l'ouest de l'entrée du site. » À certaines occasions, le trafic à cette lumière peut devenir très soutenu. Il nous arrive parfois de rester de longues minutes sans pouvoir traverser. Le trafic se crée donc et le boulevard Marcel-Villeneuve, n'étant que d'une seule voie, se gorge d'autos et la file devient longue de près d'un kilomètre ou plus. L'impact touchera donc les résidents de St-François de façon directe!
4. Le boulevard Marcel-Villeneuve sera surutilisé. Est-ce qu'un budget est prévu pour l'entretien? Sa réfection devra peut-être être faite de façon précoce. Peut-on avoir la garantie que cette artère centrale pour les citoyens sera toujours

sécuritaire et bien pavée?

5. Les résidents de St-François s'attendent à ce que cette industrie amène d'autres commerces et une vie économique plus active dans notre quartier. Cela risque très peu d'arriver. Comme il est mentionné dans le même article du Courrier Laval, « les artisans arrivent très tôt et repartent très tard ». Ainsi, ils ne seront pas disponibles pour magasiner dans notre quartier aux heures où nous commerces sont ouverts. Avoir cette industrie n'aidera en rien les commerces avoisinants.
6. La perte de terrains agricoles serait une erreur. Nous désirons de plus en plus acheter local! Se fier sur d'autres pays pour garantir notre chaîne alimentaire n'est pas la chose à faire. Il importe de garder ces terres agricoles et de les cultiver.
7. En contrepartie, sachant que ce terrain est actuellement zoné « 60% résidentiel et 40% industriel », j'accepterais avec plus de résilience le fait qu'un projet immobilier y prenne vie. Les écoles débordent et la pénurie de logements est criante. Ainsi, si des projets d'habitations voyaient le jour, je suis d'avis que cela viendrait davantage stimuler la vie communautaire!

En terminant, le point majeur qui m'interpelle est le « après ». Que se passera-t-il si la demande dans ce domaine diminue? Que se passera-t-il avec les bâtiments si le projet fait banqueroute? Les installations resteront là? Seront-elles entretenues? Laisserées à l'abandon? Le terrain appartiendra à un particulier. Comment pouvez-vous vous assurer qu'il sera entretenu dans un tel cas? Nous avons déjà un immeuble commercial qui est entretenu au minimum par son propriétaire et qui nuit au paysage du quartier. De plus, le bâtiment actuel de la bibliothèque sera bientôt inoccupé. Les immeubles vides se multiplient et créent des zones à risque dans notre quartier. Actuellement, il n'est plus sécuritaire de se promener en bordure de ces bâtiments. Par conséquent, je ne souhaite pas qu'un terrain d'une telle envergure vienne aussi jouer sur la sécurité de notre environnement.

C'est donc pour toutes ces raisons que je ne désire pas que le projet de la Cité du Cinéma voie le jour dans le quartier St-François.

Merci,



**Appui au projet de règlement numéro CDU-1-3
modifiant le règlement numéro CDU-1**

Philippe Paulin

Propriétaire de Productions Six et Deux inc (sixetdeux.com)
Ayant sa place d'affaire dans le quartier Saint-Vincent de Paul,
aux 1310 et 1312 ave Laplace, Laval , H7E 2M4

A L'attention de
assemblees.urbanisme@laval.ca

J'aimerais appuyer par la présente le projet de règlement numéro CDU-1-3 modifiant le règlement numéro CDU-1 pour la pérennité de l'industrie cinématographique au Québec.

Une saine compétitivité dans l'industrie via l'ajout d'un joueur de calibre mondiale est nécessaire au Québec, Canada.

L'expérience de l'équipe de Trudel est un gage de succès pour tous les Lavallois qui ont à cœur notre culture.

Il faut mentionner, l'unique chance comme citoyen de côtoyer "Hollywood" et comme entrepreneur je me réjouis qu'il est souhaité s'installer dans Saint-François à Laval près de mon entreprise qui offre des services connexes.

Merci de considérer cet appui

Philippe Paulin

Philippe Paulin
Président de Six et Deux inc
Résidant au [REDACTED], Laval.
Cell: [REDACTED]

À qui de droit, service d'urbanisme

Mon nom est [REDACTED], résident du quartier St-François depuis 36 ans et j'affirme dès le départ que je suis en faveur du changement de zonage proposé par le service d'urbanisme de Laval qui va permettre la réalisation du projet de la Cité du Cinéma. Voici pourquoi.

Selon les informations obtenues sur le projet dans l'article du Courrier Laval daté du 6 novembre 2023, li apparaît clair que la ville de Laval approuve l'initiative de M. Michel Trudel du point de vue économique. En effet, il est noté « que les différents services municipaux reconnaissent les retombées économiques de l'industrie cinématographique et les services de production pour la région » J'ajoute que M. Michel Trudel est sûrement convaincu de la réussite économique de son projet car les études du gouvernement du Québec démontrent qu'il manque plusieurs centaines de milliers de pieds carrés d'infrastructure pour accueillir les tournages.

Je note également que l'entrepreneur, M. Trudel, à dû se soumettre à plusieurs exigences du nouveau code d'urbanisme de la ville de Laval et accepter de mettre en application de nombreuses transformations dans son

projet initial : entre autres, de fortes hausses dans les espaces généralisés, la diminution notable de la surface de stationnement, le bâtiment qui passe de 4 à 3 étages, une serre sur le toit qui faisait partie de la première mouture. Ces changements, si mes informations sont justes, s'avèrent être encore une fois le résultat d'une étroite collaboration entre les services de la ville de Laval et l'entrepreneur. Également, je tiens à souligner notre maire, M. Stéphane Boyer, à déclaré que le projet de la Cité du Cinéma était à faible impact environnemental et ce, avant l'adoption du nouveau code d'urbanisme.

Je reconnais que l'administration actuelle à fait des efforts remarquables ces deux dernières années afin d'améliorer et de préserver l'environnement sur le territoire de Laval. Deux exemples de cela dans notre quartier : le projet PIAL tout à côté de la ferme Forget que l'on décrit comme favorisant l'émergence de d'entreprises innovantes en production d'aliments biologiques et la création d'un grand parc entourant l'espace citoyens des confluent.

Alors, tout en étant fortement en accord avec les principes et les applications du code d'urbanisme ainsi que les orientations environnementales de notre municipalité, la question en guise de conclusion est la suivante : devons-nous être en faveur d'un projet économique de calibre

international et qui va contribuer à la prospérité de notre communauté? Avec les conditions reliées au projet et ses caractéristiques, notre réponse devrait être un oui sans équivoque et à mon avis, passer le test de l'acceptabilité sociale. Je veux terminer en remerciant M. Michel Trudel pour sa ténacité et sa persévérance à réaliser la Cité de cinéma.



Assemblée de consultation 13 décembre 2023 – Cité du cinéma

Bonjour, j'ai assisté à toute la consultation en virtuel. J'habite St-François depuis 2014. Voici tous mes commentaires suite à cette assemblée (une seule question à la fin) :

- Un commentaire d'une citoyenne en virtuelle à la fin (et qui avait posé beaucoup de questions et pris beaucoup de temps, et qui n'a pas daigné donner son nom complet) m'a un peu dérangée. Elle suppose que c'est la majorité des citoyens qui s'y opposent. Comment peut-elle affirmer ça? Il est évident que ceux qui ont des doutes ou s'y opposent par peur vont poser des questions à l'assemblée, et c'est légitime de le faire. C'est toujours le cas, les opposants se manifestent. Mais est-ce la majorité? Sûrement pas. Les gens qui sont en faveur du projet écoutent, observent et espèrent que ça aille de l'avant enfin. Enfin, que ça se développe! Enfin, qu'on profite de tout ça! Ce n'est pas parce qu'on ne prend pas le micro qu'on ne compte pas. Notre silence est notre approbation. Majoritairement, sûrement. Et heureusement qu'il y en a eu quelques-uns de positifs pour équilibrer un peu, dont M. Lachance que je remercie pour son intervention pertinente. St-François lui tient à cœur, et moi aussi! **Alors, je m'ajoute à cet appui positif du projet, il m'est important de le dire.**
- Bien que j'adore le côté rural du quartier et paisible, il manque de services adéquats, commerces, épicerie, etc. Il faut aller à Terrebonne ou Duvernay pour trouver tout ce qu'on veut. Beaucoup de voyageant. Mais un excellent projet comme Cité du Cinéma améliorerait tout ça. Il y aurait des retombées économiques importantes directes et indirectes, plus de 3M /année de revenus fiscaux qui vont servir à donner de meilleurs services à Laval; ça créera de nouveaux emplois, nouveaux habitants, les commerces actuels vont profiter de tout ça et ça va attirer l'arrivée de nouveaux commerces ce qui va créer une saine concurrence à maintenir service et qualité.
- Le quartier rural ne serait pas touché. On ne parle pas d'une usine bruyante de transformation de verre ou toute autre usine qui dérangerait tout le secteur. Ce sont des studios, des salles techniques, des entrepôts de décors et costumes, des loges d'artistes, et tout ça à l'intérieur. Quelques tournages à l'extérieur mais croyez-moi, les micros sont sensibles, ce n'est jamais bruyant, au contraire, c'est « silence, on tourne! »
- Des questions pertinentes ont été posées et toutes ont été bien répondues de façon claire, détaillée et rassurante, selon moi. Rien n'est laissé au hasard. J'ai confiance en l'administration actuelle et tous ses intervenants. J'ai constaté que les études et expertises ont été bien menées, analysées et révisées; le promoteur a fait des ajustements majeurs de son plan au niveau de l'urbanisme selon ces analyses et demandes. Il aurait très bien pu aller ailleurs, mais il tient à le réaliser à Laval et en faire profiter sa ville, il est Lavallois.
- La plupart des principaux plateaux de tournages sont sur la Rive-Sud et Montréal, aucun à Laval. Si un tournage se fait à Laval, c'est très rare, c'est qu'ils ont loué un lieu privé pour la journée, (commerce ou résidence), ce n'est pas un studio, il n'y en a pas. Le point que je veux amener ici c'est qu'il y a un bon nombre de personnes sur un plateau par jour : équipe technique, équipe maquillage, costume, coiffure; comédiens, figurants, etc., et qu'ils sont plusieurs à en faire profiter D'AUTRES VILLES. C'est-à-dire qu'ils sortent pour les repas, ce qui profite aux commerces locaux des villes en question (St-Hubert, Longueuil, etc.) Donc, ils dépensent ailleurs. Et pourquoi pas St-François? Et les autres quartiers de Laval comme St-François et Duvernay?

- Une seule réponse m'a fait lever un sourcil, toutefois, et j'ai failli lever la main (j'étais en virtuel) mais c'était vers la fin, c'était long, j'ai laissé passer car ça ne concernait pas le projet... C'est sur la question qu'une dame en présentiel a posée au sujet de l'éclairage de l'artère Marcel Villeneuve, route sombre et dangereuse. Question extrêmement pertinente car c'est en effet une route épeurante le soir et surtout l'hiver. La réponse a été qu'on pouvait signaler si un lampadaire était défectueux (s'il n'avait pas été changé au DEL, etc.) et que la ville pouvait détecter rapidement le lampadaire en question. La dame n'a rien répliqué, à ma grande déception, et a acquiescé.

Bien, je vais répliquer à cette réponse : **il n'y a pas de lampadaires sur Marcel Villeneuve, il n'y en a jamais eu!** Il y a un an ou deux seulement, de petits réflecteurs ont été installés sur le bord de la route qui reflètent la lumière de nos phares mais seulement dès qu'on les approche de quelques mètres. Et à mon avis, ils ne sont pas suffisamment rapprochés les uns des autres. C'est mieux qu'avant mais on ne voit pas plus loin à quelques cent mètres devant. La route est sinueuse et sombre, si on la connaît bien, on est chanceux. Mais ce n'est pas le cas pour tout le monde. Et je comprends aussi que celui qui a répondu (excusez-moi, je n'ai pas noté son nom) ne connaît absolument pas Marcel Villeneuve, il ne l'a sûrement jamais emprunté le soir, il ne sait pas...

Donc, ma question est : y aura-t-il des lampadaires installés **bientôt** sur Marcel Villeneuve même avant que ce magnifique complexe Cité du Cinéma se réalise? Il nous faut des lampadaires sur Marcel Villeneuve, c'est urgent, encore plus si l'achalandage augmente. Pas besoin d'en avoir autant qu'une autoroute, bien sûr, ils peuvent être espacés, mais ça serait une nette amélioration.

Une autre suggestion : mettre un arrêt au niveau de l'entrée de la Cité du Cinéma sur Marcel Villeneuve, des deux côtés, ça éviterait beaucoup de frustration et sûrement des collisions, et ça réduirait la vitesse.

Alors, pour de multiples raisons positives, je souhaite vivement que ce projet aille de l'avant et rapidement!

Bravo pour votre assemblée de consultation.

Merci.



Mémoires

Montréal, 12 janvier 2024

Ville de Laval - Service de l'urbanisme
1333, boul. Chomedey, bureau 700
C.P. 422, Succ. Saint-Martin, Laval, Québec H7V 3Z4

OBJET: Commentaires sur les projets de règlement CDU-1-3 et S.A.D.R.-1.7 modifiant le SAD et l'affectation du lot 6 519 773: une opportunité à saisir pour valoriser les activités agricoles lavalloises

Dans le cadre de la consultation publique de la ville de Laval, l'Alliance SaluTERRE tient à partager aux responsables de l'urbanisme et aux élu-es de Laval ses vives préoccupations face à la volonté de la ville de modifier son schéma d'aménagement et de développement (SAD) pour introduire une affectation industrielle dans le secteur de St-François-de-Sales. Cette modification, nécessaire afin de permettre la réalisation du projet de Cité du cinéma, est problématique à plusieurs égards puisqu'elle contribuera à la perte de terres cultivables, à l'effritement de la biodiversité, à l'augmentation des émissions de GES - découlant du transport routier accru induit par le projet et de la perte de sols arables constituant un puit de carbone potentiel - sans compter l'impact sur la qualité de vie des résidents du secteur, nombreux à s'opposer au projet.

Les témoignages indiquent que les terres identifiées au cadastre rénové 6 519 773 sont cultivées depuis les années '70, et l'étaient encore jusqu'en 2020, notamment par la Ferme Forget qui détenait un bail de location pour cultiver ces terres. Ces terres sont situées à St-François-de-Sales, à la pointe-est de l'Île-Jésus, une zone à vocation fortement agricole du fait de la très bonne qualité de ses sols pour l'agriculture.

L'Alliance SaluTERRE voit donc ici une opportunité de valorisation du territoire et des activités agricoles lavalloises et demande que le lot 6 519 773 soit affecté à une vocation agricole et intégré à la zone agricole permanente, soumise à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA). Le projet de Cité du cinéma ne devrait pas se faire au détriment de terres à fort potentiel agricole et un lieu plus adéquat devrait être ainsi retenu pour le projet.

Suite à la réalisation du [Plan de développement de la zone agricole](#) (PDZA) en 2016, Laval s'est dotée dès 2019 d'une [stratégie de remembrement](#), ayant pour objectif d'augmenter de 10 % les superficies cultivées et de «régulariser l'occupation du territoire et de rendre disponible aux exploitants agricoles de nouveaux espaces de production afin d'en faciliter

l'acquisition par les agriculteurs qui le désirent.¹» Dans les années suivantes, cette stratégie de remembrement [a amené Laval à acquérir des terres agricoles](#), et les plus récentes informations au registre foncier montrent qu'elle s'est portée acquéresse des terres agricoles du lot 6 519 773. Le dépôt au cadastre de ces informations a eu lieu le 31 août 2022, soit quelques semaines après l'annonce en juillet 2022 où la ville de Laval divulguait qu'elle autorisait le projet de Cité du cinéma sur ce même lot.

Les décisions successives de la ville de Laval dans ce dossier sont préoccupantes et questionnables en matière d'aménagement du territoire et de gouvernance:

Aménagement du territoire

- alors que [l'étude d'impact sur l'augmentation de la capacité d'accueil en termes d'infrastructure](#) mandatée par le Bureau du cinéma et de la télévision du Québec et réalisée par la firme Raymond Chabot Grant Thornton en 2021 fait état de sept emplacements propices en territoire lavallois, le lot convoité actuellement dans St-François-de-Sales ne faisait pas partie de la liste, ce qui pose des questions quant à la rigueur des démarches entreprises au sein de l'appareil municipal ayant mené à la sélection de ce site et à une demande d'analyse en ce sens auprès du service d'urbanisme de Laval;
- par la suite, la décision du maire Stéphane Boyer d'aller de l'avant avec le projet de Cité du cinéma, [en se basant sur l'avis de son service d'économie](#), allait à l'encontre des recommandations de son propre service d'urbanisme, dont un [rapport déposé en juin 2022 mentionnait que le site proposé était à éviter](#);
- enfin, les différents mémoires déposés lors de la consultation de 2022 [incluaient 8 propositions](#) afin de déplacer le projet sur un autre site plus approprié, en zone industrielle.

Gouvernance

- le projet redéposé en 2023, et initialement présenté pour consultation publique à la population en 2022, ne jouit pas d'une acceptabilité sociale, comme en témoignent la [pétition de 940 signatures à son encontre](#), [l'analyse du service d'urbanisme de Laval mentionnant l'opposition citoyenne](#), [les trois mémoires \(sur quatre\) en opposition au projet](#) et la recrudescence de la mobilisation citoyenne en décembre 2023 lors de l'annonce de la 2e consultation et menant au [lancement d'une deuxième pétition](#);
- malgré l'existence de [Repensons Laval](#) et d'une [politique de consultation publique](#) en vigueur à Laval, le processus actuel de consultation publique pour la modification au SAD est d'une part relativement court, et d'autre part il ne permet pas aux citoyens d'ouvrir la tenue d'un registre référendaire, minant ainsi la démocratie locale et participative pour les citoyens, premiers concernés par ce projet.

¹Laval, 2019: Laval dévoile sa stratégie de remembrement agricole, <https://www.laval.ca/Pages/Fr/Nouvelles/remembrement-agricole.aspx>.

Dans sa mouture actuelle, il nous apparaît donc que le projet de Cité du cinéma va à l'encontre de l'avis initial du service de l'urbanisme de la ville de Laval, ne répond pas à l'objectif d'acceptabilité sociale et fait preuve d'incohérence par rapport à la volonté de la ville d'augmenter ses superficies cultivées, en protégeant notamment les terres propices à l'agriculture et en mettant en valeur le territoire agricole lavallois. Ce projet s'inscrit de plus en porte-à-faux avec la Politique alimentaire de la ville de Laval ayant comme objectif de «soutenir un système alimentaire durable [via un soutien au] développement de la production d'aliments sains²» sur son territoire.

Les récentes décisions de la ville sont d'autant plus surprenantes que l'une des orientations gouvernementales préliminaires en aménagement du territoire (OGAT) est de «planifier l'aménagement et le développement du territoire agricole de manière à assurer sa protection»³ et qu'une vaste consultation sur le régime de protection du territoire agricole a actuellement cours au Québec. Les OGAT préliminaires signalent également l'importance d'«optimiser l'utilisation du sol et les investissements publics en orientant la croissance vers les milieux urbanisés⁴». En pleine [consultation nationale sur le territoire et les activités agricole](#), la ville de Laval doit envoyer un message clair sur la nécessité de protéger notre garde-manger collectif et faire preuve d'exemplarité en repensant la localisation du projet de Cité du cinéma vers un espace urbanisé et en s'assurant que les terres visées par le projet puissent servir à faire de l'agriculture pour les générations actuelles et futures.

Enfin, devant la richesse du patrimoine agricole de Laval, il nous apparaît crucial d'insister sur le fait que moins de 2 % du territoire québécois est cultivable et que l'ajout d'éléments d'agriculture urbaine au projet ne compensent pas la perte de terres cultivables. Ainsi, en tant qu'élu-es municipaux, vous avez la responsabilité et le pouvoir de protéger ce patrimoine collectif.

C'est pourquoi l'Alliance SaluTERRE demande à la ville de Laval de:

- ne pas procéder à une modification du SAD permettant le changement d'affectation du lot 6 519 773 vers une affectation industrielle, en vertu du projet de règlement S.A.D.R.-1.7 présentement en consultation publique;
- prendre des mesures pour déposer un règlement visant à modifier le SAD afin que le lot 6 519 773 soit affecté à une vocation agricole et intégré à la zone agricole permanente, soumise à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA);
- collaborer avec la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) pour intégrer à la zone agricole non seulement ce lot mais également l'ensemble des

² Laval, 2019, Politique alimentaire de la Ville de Laval,

<https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/A-propos/politiques-municipales/politique-alimentaire.pdf>

³ «Planifier l'aménagement et le développement du territoire agricole de manière à assurer sa protection, la mise en valeur de son plein potentiel et à créer un cadre propice à la pratique des activités agricoles.» MAMH, 2023, Proposition de nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire, https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/ogat_napperon.pdf

⁴ Idem, 2023

terres hors zone agricole, mais cultivées *de facto*, dans le secteur St-François-de-Sales, afin de les protéger et d'assurer la pérennité des activités agricoles dans ce secteur, contribuant par le fait même à l'atteinte des objectifs du PDZA quant à l'augmentation des superficies cultivées;

- soutenir le développement des activités agricoles dans ce secteur, de concert avec les agricultrices et les agriculteurs locaux ainsi que la population, via un processus de participation citoyenne.

Les membres du conseil municipal lavallois ont le pouvoir de freiner la destruction de nos précieuses terres cultivables en plus de contribuer à l'autonomie et la sécurité alimentaires de leur population. Chaque lot cultivé qui est protégé compte et les choix que vous ferez aujourd'hui seront votre legs pour les générations futures.

Nous vous remercions pour votre attention et vous prions de recevoir l'expression de nos salutations les plus distinguées.

Les membres de l'Alliance SaluTERRE

cc:

- Stéphane Boyer, maire de Laval
- Isabelle Piché, conseillère du district Saint-François
- Claude Larochelle, conseiller du district Fabreville et chef intérimaire de Parti Laval

À propos de l'Alliance SaluTERRE

L'[Alliance SaluTERRE](#) est formée d'Équiterre, de la Coopérative pour l'agriculture de proximité écologique, de la Fédération de la relève agricole du Québec, de Protec-Terre et de Vivre en Ville. La coalition est soutenue par de nombreuses organisations du Québec et un mouvement de société en faveur de la protection des terres agricoles. Notre objectif est de concrétiser des changements à fort impact pour accroître la protection des terres et des activités agricoles en informant la population ainsi que les décideurs de tous les paliers.



COALITION MOBILISATIONS CITOYENNES
ENVIRONNEMENTALES DE LAVAL

Coalition Mobilisations Citoyennes Environnementales de Laval

* Vigile Mille-îles, * Les amis du Bois de Naples, * Les amis du Boisé d'Auteuil, * Mobilisation Bois de l'Équerre, * St-François (Laval) - écosystèmes et résilience, * Groupe Saint-François Zonage Agricole, * Parc Sentiers des Bois, * Bois Papineau, * Boisé du Ruisseau Barbe, * Les amis du Boisé Saint-Saëns Ouest, * Les amis du Boisé St Antoine, * Protégeons les espaces verts des golfs de Laval



<https://www.cmcel.ca>



info@cmcel.ca



<https://www.facebook.com/Coalition.MCE.deLaval>

Mémoire - Commentaires

S.A.D.R-1.7 et CDU-1-3

Projet d'un complexe cinématographique sur une terre cultivée

Sauvegardons notre patrimoine et notre paysage agricole



Photos de 1947 à aujourd'hui

Rédaction

Jonathan Tremblay, Coalition Mobilisations Citoyennes Environnementales de Laval

Ian Sabourin-Somers, Coalition Mobilisations Citoyennes Environnementales de Laval

Révision

Karine Cliche, Coalition Mobilisations Citoyennes Environnementales de Laval

Claudia Nadeau, Coalition Mobilisations Citoyennes Environnementales de Laval

Nathalie Léonard, Coalition Mobilisations Citoyennes Environnementales de Laval

Remerciements

Nous aimerions remercier la grande contribution de tous les membres et de tous les regroupements citoyens de la Coalition Mobilisations Citoyennes Environnementales de Laval.

À PROPOS

Coalition Mobilisations Citoyennes Environnementales de Laval

La Coalition Mobilisations Citoyennes Environnementales de Laval (CMCEL) est une alliance dynamique d'organisations citoyennes engagées œuvrant à Laval pour la sauvegarde et la valorisation des milieux naturels, des terres agricoles, des berges et des espaces verts, y compris les anciens terrains de golf. Nous nous consacrons à la protection, la restauration, l'amélioration de l'accès à ces espaces naturels, et à la création de nouveaux espaces verts pour enrichir notre communauté.

Nos objectifs sont ambitieux mais essentiels : sensibiliser la population à l'importance de la protection de l'environnement, encourager l'éducation en nature immersive et significative, combattre les effets des changements climatiques, et promouvoir la biodiversité. Nous nous engageons à promouvoir la conservation active des milieux naturels, des terres agricoles, et des espaces verts, reconnaissant leur rôle vital dans la santé de notre écosystème et le bien-être de notre communauté. La CMCEL se positionne en tant que force motrice pour un avenir durable et harmonieux à Laval.



TABLE DES MATIÈRES

À PROPOS	2
TABLE DES MATIÈRES	3
LISTE DES ABRÉVIATIONS, SIGLES ET ACRONYMES	4
INTRODUCTION	5
SOMMAIRE RAPIDE	6
1. Le terrain visé pour le projet.....	6
2. Vers une nouvelle zone industrielle	6
COMMENTAIRES - S.A.D.R-1.7 et CDU-1-3	7
1. Le terrain visé est parmi l'un des plus fertiles au Québec	7
2. Nouvelle zone industrielle incompatible avec le lieu visé	7
3. La circulation routière, le transport en commun et l'augmentation des GES	8
4. Un projet qui manque d'ambition d'un point de vue de durabilité et à long terme	8
5. Enjeu des surverses et des débordements des égouts	10
6. L'analyse économique.....	10
7. Une consultation publique vacillante	11
8. Un projet aligné sur les directives de la Loi sur développement durable, les orientations gouvernementales et le Plan métropolitain d'aménagement et de développement du Grand Montréal (PMAD)?	13
8.1 Le développement durable	13
8.2 Les orientations gouvernementales	14
8.3 Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement du Grand Montréal (PMAD)	15
CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS	16
RÉFÉRENCES	16

LISTE DES ABRÉVIATIONS, SIGLES ET ACRONYMES

CMCEL	Coalition Mobilisations Citoyennes Environnementales de Laval
INSPQ	Institut national de santé publique du Québec
CMM	Communauté Métropolitaine de Montréal
AQME	Association québécoise des médecins pour l'environnement
CRE de Laval	Conseil régional de l'environnement de Laval
CDU	Code de l'urbanisme
REM	Réseau Express Métropolitain
COP15	La 15e conférence des Parties (COP15) à la Convention sur la diversité biologique s'est tenue à Montréal du 7 au 19 décembre 2022 sous présidence chinoise
MHI	Milieus humides d'intérêt
LEED	<i>Leadership in Energy and Environmental Design</i>
BCZ	Bâtiment à carbone zéro
PMAD	Plan métropolitain d'aménagement et de développement

INTRODUCTION



L'histoire de l'agriculture à l'est de Laval, notamment dans la région de Saint-François, est profondément enracinée dans le développement et l'identité de cette communauté. Saint-François, la première paroisse de l'île Jésus, a été établie en 1706, marquant le début de la colonisation agricole de l'île. Cette colonisation a commencé par le défrichement des terres le long de la rivière des Prairies, s'étendant progressivement d'est en ouest. Au XIXe siècle, la région a vu une diversification agricole significative, avec le remplacement progressif de la culture du blé par d'autres

cultures telles que la pomme de terre, les navets, les haricots, l'orge, et l'avoine, répondant mieux aux besoins locaux. L'agriculture maraîchère et fruitière, ainsi que l'industrie laitière, se sont développées et ont trouvé un marché florissant à Montréal. [1]

Le secteur de Saint-François, en particulier, représente une part importante de la zone agricole de Laval, constituant 83 % de la zone agricole permanente de la ville. Ces terres sont parmi les plus fertiles et les plus vastes de la région, soulignant l'importance de leur préservation pour l'identité locale et pour le patrimoine agricole de Laval et du Québec. La pression de l'urbanisation, cependant, menace constamment ces terres agricoles. Au cours du XXe siècle, la proximité de Montréal et l'urbanisation croissante ont exercé une pression sur ces terres, entraînant une diminution des superficies cultivables et une spécialisation des agriculteurs. [2], [3]



L'histoire agricole de Saint-François est également marquée par des événements et des développements significatifs, tels que la création de la paroisse Saint-François-de-Sales en 1721, qui a joué un rôle clé dans la gestion locale du territoire. Le développement de l'île Jésus par le Séminaire de Québec au début du XVIIIe siècle a vu la concession systématique de terres agricoles, avec une concentration initiale dans l'est de l'île, à proximité de l'église et des moulins. [4]

Aujourd'hui, l'importance de l'agriculture à Saint-François et à l'est de Laval ne réside pas seulement dans sa contribution économique, mais aussi dans sa valeur sociale et culturelle, en tant que partie intégrante du patrimoine lavallois. La préservation de ces terres agricoles est essentielle pour maintenir l'identité et le caractère unique de la communauté locale, tout en soutenant une activité économique durable et respectueuse de l'environnement.

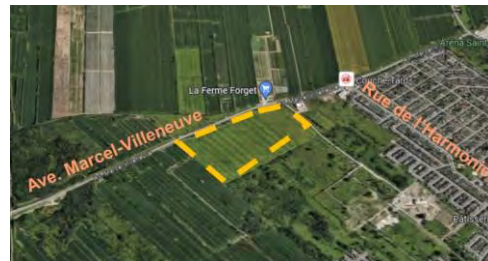
SOMMAIRE RAPIDE

Le S.A.D.R.-1.7 est un règlement proposé pour modifier le schéma d'aménagement de la Ville de Laval, tandis que le CDU-1-3 est un projet modifiant le Code de l'urbanisme de Laval, spécifiquement pour un secteur délimité par l'avenue Marcel-Villeneuve et la rue de l'Harmonie. Ce changement de zonage et d'affectation s'inscrit dans le cadre du projet de règlement S.A.D.R.-1.7, visant à permettre la réalisation d'un complexe de production cinématographique incluant des studios de tournage, des ateliers de fabrication de costumes et de décors, ainsi que des bureaux administratifs et de production.

1. Le terrain visé pour le projet

Le lot 6 519 773 du cadastre du Québec, situé à Saint-François dans l'est de Laval, a fait l'objet d'une demande de changement de zonage par Trudel Studios. La demande visait à remplacer l'affectation *Urbaine* par l'affectation *Industrielle*. Cette modification a été acceptée sous certaines conditions, notamment l'autorisation d'usage industriel uniquement si des mesures sont prises pour limiter les nuisances sur les terrains voisins. Ce changement fait partie d'un projet plus large de révision du schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Laval, impliquant également des ajustements au niveau des réglementations municipales et des dispositions urbanistiques.

Google Earth - Terrain visé



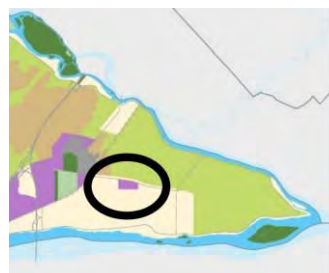
2. Vers une nouvelle zone industrielle

Le changement vers une zone industrielle concerne la demande de Trudel Studios d'adapter le SADR pour convertir une affectation urbaine en une affectation industrielle (lot du cadastre du Québec 6 519 773). En outre, le changement implique la modification du concept d'organisation spatiale dans le secteur situé au sud de l'avenue Marcel-Villeneuve et à l'ouest de la rue de l'Harmonie, en remplaçant l'aire d'affectation *Urbaine* par l'aire d'affectation *Industrielle*.

Affectation actuelle



Affectation projetée



Grande affectation	
Urbaine	Industrielle d'extraction
Multifonctionnelle	Protection
Commerciale régionale	Conservation
Haute-technologie et innovation	Agricole
Industrielle	Agricole et conservation
Industrielle et commerciale régionale	

COMMENTAIRES - S.A.D.R-1.7 et CDU-1-3

1. Le terrain visé est parmi l'un des plus fertiles au Québec

Les terres agricoles cultivables du Québec, représentant moins de 2 % du territoire total, sont d'une fertilité exceptionnelle et d'une importance cruciale. Ces terres, concentrées principalement dans les basses-terres du Saint-Laurent et autour des grandes villes comme Québec et Montréal, sont sous une pression constante due à l'expansion urbaine. Leur préservation est essentielle non seulement pour l'agriculture et la sécurité alimentaire du Québec, mais aussi pour le maintien de l'équilibre écologique et le patrimoine naturel de la province. La protection de ces terres fertiles, rares, fragiles et non-renouvelables, est un enjeu majeur pour le développement durable et la résilience de nos communautés face aux défis environnementaux actuels et futurs. [5], [6]

2. Nouvelle zone industrielle incompatible avec le lieu visé



La proposition de transformer un secteur historiquement dédié à l'agriculture en une zone industrielle soulève des préoccupations significatives quant à sa compatibilité avec le paysage et l'héritage agricole de la région. D'une part, l'agriculture a façonné le caractère et l'identité de ce secteur depuis des générations, créant un paysage culturellement riche et biodiversifié. La transition vers l'industrialisation menacerait non seulement ce patrimoine, mais impacterait également l'environnement local de manière défavorable. Les zones industrielles introduisent des risques accrus de pollution et de perturbation des écosystèmes, contrastant fortement avec l'impact relativement faible de l'agriculture durable sur l'environnement. De plus, cette transformation pourrait engendrer des répercussions négatives sur la communauté locale, en particulier les agriculteurs, et perturber l'équilibre économique et social de la région. En somme, remplacer des terres agricoles par une zone industrielle représente un changement drastique qui compromet la durabilité, la biodiversité, et l'héritage culturel de ce secteur, remettant en question sa compatibilité avec la vision d'un développement harmonieux, respectueux de l'environnement et de l'histoire locale.

De plus, l'introduction d'une zone industrielle à proximité d'un quartier résidentiel présente des incompatibilités majeures, tant sur le plan environnemental que social. Premièrement, les zones industrielles génèrent souvent du bruit, de la pollution de l'air et des eaux usées, ce qui peut nuire considérablement à la qualité de vie des résidents. L'augmentation du trafic lourd et des activités industrielles perturbe la tranquillité et la sécurité habituellement associées à un cadre résidentiel. Deuxièmement, une baisse des valeurs immobilières pourrait être causée par la préférence naturelle des gens à habiter loin des zones industrielles. Troisièmement, il y a un risque de conflits socio-économiques, car les intérêts et les besoins des résidents peuvent entrer en collision avec ceux des entreprises industrielles. Enfin, la proximité d'une zone industrielle peut provoquer des

conséquences néfastes sur la santé des résidents, en particulier en termes de pollution atmosphérique et sonore. Ainsi, l'implantation d'une zone industrielle à côté d'un quartier résidentiel pose des défis importants en termes de gestion urbaine, nécessitant une planification méticuleuse pour éviter des effets négatifs durables sur la communauté résidentielle environnante.

En considérant tous ces aspects non négligeables, la relocalisation du projet ailleurs sur le territoire de Laval, dans un milieu à moindre impact, serait l'idéale.

3. La circulation routière, le transport en commun et l'augmentation des GES



La planification d'une nouvelle zone industrielle dans une région éloignée des réseaux efficaces de transport en commun soulève des préoccupations environnementales significatives, en particulier en termes d'émission de gaz à effet de serre (GES). L'absence de liaisons de transport en commun pratiques et efficaces contraindra les employés et les visiteurs de cette zone industrielle à se fier majoritairement à des véhicules personnels pour leurs déplacements. Cela entraînera non seulement une augmentation du trafic routier, mais aussi une hausse conséquente des émissions de GES, contribuant ainsi au réchauffement climatique. L'utilisation et le maintien d'une infrastructure routière est aussi une source de contamination non-négligeable en métaux lourds, sels, plastiques et polluants organiques toxiques (dérivés du pétrole) dans une zone allant jusqu'à 50 mètres en bordure dans le cas d'une autoroute. [7] Une augmentation du transport dans ce secteur, notamment par l'ajout de transport lourd par camion, aura un impact significatif sur la qualité des terres agricoles avoisinantes, dont celles protégées au nord de Marcel-Villeneuve. [8] De plus, l'intégration d'une zone industrielle dans un secteur traditionnellement agricole risque de perturber l'équilibre écologique de la région, avec un impact négatif sur les terres agricoles environnantes. L'augmentation du nombre de véhicules et le manque de transport en commun adéquat dans cette zone pourraient également entraîner des répercussions sur la qualité de l'air et sur la santé publique, tout en allant à l'encontre des efforts visant à réduire l'empreinte carbone et à promouvoir des modes de transport plus durables.

4. Un projet qui manque d'ambition d'un point de vue de durabilité et à long terme

Version du projet en 2022



Version du projet en 2023



Source : <https://forum.agoramtl.com/t/cite-du-cinema-4-etages-2022/3616> et présentation du projet - plan d'implantation, Ville de Laval, 13 décembre 2023

Le projet de 2023, bien qu'il présente des améliorations par rapport à celui de 2022, soulève des préoccupations environnementales spécifiques, notamment en ce qui concerne la gestion de l'eau et l'impact environnemental global, en l'absence d'une certification écologique telle que LEED Platine et BCZ (Design et Performance).

1. Gestion de l'eau et écoulement : Malgré la réduction de la superficie asphaltée, passant de 94 276 m² à 89 540 m², et l'augmentation de la superficie végétalisée de 17,3 % à 20,4 %, ces mesures ne suffisent pas pour une gestion optimale de l'écoulement des eaux. Une surface minéralisée moindre réduit le ruissellement de surface, mais sans stratégies complémentaires pour la gestion des eaux pluviales (surfaces perméables non toxiques, bassin de rétention), le risque de pollution et d'effets néfastes sur les écosystèmes locaux reste préoccupant.

2. Traitement des eaux usées : Il n'est pas clairement mentionné si le projet inclut des mesures avancées pour le traitement des eaux usées. Un traitement efficace est crucial pour minimiser l'impact environnemental, en particulier dans les zones industrielles.

3. Impact environnemental général : Bien que le projet ait amélioré son intégration architecturale et légèrement réduit son empreinte au sol, l'absence d'une approche holistique en matière de durabilité environnementale est notable. Des initiatives clés sont manquantes, comme l'efficacité énergétique, la sélection des matériaux durables et des mesures pour améliorer la qualité de l'environnement intérieur. Le bâtiment devrait aussi être exempt de combustibles (aucun gaz naturel ou gaz naturel de source renouvelable), tout en s'effaçant entièrement en période de pointe quotidienne et du réseau. Le gaz naturel de source renouvelable n'étant qu'une façon de maintenir l'infrastructure gazière fossile en place avec 5% du volume total distribué d'ici 2030. [\[9\]](#)

4. Certification écologique manquante : L'absence d'une certification écologique telle que LEED Platine et BCZ (Design et Performance) est significative. Une telle certification garantirait non seulement une meilleure performance environnementale à travers diverses dimensions (économie d'eau, gestion des déchets de construction, emplacement et transport, etc.), mais servirait également de benchmark pour évaluer et communiquer l'engagement environnemental du projet. L'ajout de la certification BCZ permettrait d'assurer que le projet soit carboneutre et qu'il encourage une utilisation durable du bâtiment avec sa certification annuelle : Performance. L'atteinte de ces certifications devrait être imposée par la Ville si jamais la vente du terrain se conclut. L'envergure internationale prévue pour le projet implique une forte externalité de la consommation énergétique, notamment par le transport des professionnels et professionnelles de l'industrie et d'équipement spécialisé. La Ville de Laval doit donc s'assurer que la vente de son terrain soit conditionnelle à un audit carbone annuel indépendant et à une preuve de compensation de 100% des émissions liées non seulement au bâtiment (BCZ-Performance), mais aussi à l'ensemble de son utilisation sous peine de pénalités sévères de la Ville dont les fonds serviront à la remise en état de terrains ou à la préservation du territoire (p.ex. acquisitions).

En résumé, bien que le projet de 2023 présente des améliorations par rapport à celui de 2022, il manque cependant une approche globale et intégrée pour minimiser son impact environnemental, en particulier en ce qui concerne la gestion de l'eau, le traitement des eaux usées, et d'une manière plus générale, une certification écologique robuste comme LEED Platine et BCZ.

5.e L'enjeu des surverses et débordements des égouts



Laval fait face à un problème sérieux de surverses et débordements d'égouts, qui résulte principalement de fortes pluies et de la fonte des neiges. En 2019, le ministère de l'Environnement a enregistré à Laval près de 2000 déversements d'eaux usées non traitées, avec une moyenne de 5,5 rejets par jour. Ces déversements, qui durent en moyenne plus de 5 heures à chaque fois, se produisent lorsque le débit excède ce que le réseau d'égout peut absorber, entraînant ainsi la libération d'eaux usées dans les rivières locales. [10],[11],[12]

La majorité de ces incidents se produit pendant des périodes de pluie, où le réseau d'égouts, souvent surchargé, ne peut gérer l'afflux d'eau. En 2017, 67 % [13] des déversements à Laval étaient dus à des pluies importantes. Ces surverses correspondent au trop-plein d'eau que les usines d'épuration ne peuvent traiter. De plus, des défis supplémentaires surviennent lors de la fonte des neiges et en cas d'urgences imprévues, comme des inondations ou des pannes d'équipement.

Ces problèmes de surverses et de débordements soulèvent des inquiétudes quant à l'asphaltage des terrains agricoles. L'asphaltage réduit la capacité d'absorption de l'eau par le sol, augmentant ainsi le volume d'eau qui se dirige vers les systèmes d'égouts. En période de fortes pluies, cela peut exacerber les problèmes de surverse et de débordement. Il est donc essentiel de préserver les terrains agricoles et les espaces verts qui jouent un rôle crucial dans la gestion naturelle des eaux pluviales.

Face à ces défis, il devient impératif d'adopter une approche plus durable en matière d'aménagement urbain et de préservation des espaces verts. Cette démarche serait bénéfique non seulement pour l'environnement, mais aussi pour réduire les coûts liés à la gestion des eaux usées et à la réparation des dommages causés par les déversements. La prise de conscience de ces enjeux et l'adoption de mesures préventives pourraient jouer un rôle crucial dans la protection des ressources en eau et la préservation de l'environnement pour les générations futures à Laval.

6. L'analyse économique

Les services écosystémiques rendus par un terrain agricole cultivé envisagé pour le projet Trudel Studios sont multiples :

Régulation du climat et stockage du carbone : Évaluer la capacité du terrain à stocker le carbone et à réguler le climat local.

Approvisionnement en eau et prévention des inondations : Examiner comment le terrain contribue à l'approvisionnement en eau et à la prévention des inondations, en particulier dans les zones urbaines.

Pollinisation et production agricole : Mesurer l'impact du terrain sur la pollinisation et la production agricole, ce qui est crucial pour l'agriculture locale et la biodiversité.

Esthétisme du paysage et récréotourisme : Prendre en compte la valeur du terrain pour l'esthétisme du paysage et le récréotourisme, qui peuvent contribuer à la qualité de vie des citoyens et à l'économie locale.

Traitement des polluants : Évaluer la capacité du terrain à filtrer et à traiter les polluants naturels et anthropiques, améliorant ainsi la qualité de l'environnement.

L'importance de ces services écosystémiques doit être considérée dans le contexte de l'urbanisation croissante et de la perte de terres agricoles fertiles, car leur disparition pourrait avoir des répercussions à long terme sur l'environnement, la biodiversité, la santé publique, et l'économie locale. [14]

De plus, lors de la planification d'un projet de construction sur un terrain agricole, il est crucial de considérer divers impacts économiques et environnementaux. Premièrement, les changements climatiques influencent directement la productivité agricole, avec des événements tels que sécheresses et gels affectant les rendements et les revenus des agriculteurs. De plus, les infrastructures existantes, comme les égouts, les routes et bâtiments, sont susceptibles d'être endommagées par des phénomènes climatiques, augmentant ainsi les coûts de maintenance et de réparation. [15]

En outre, les infrastructures contribuent significativement aux émissions de GES, représentant environ 79% des émissions totales, ce qui souligne l'importance d'investir dans des infrastructures durables pour atténuer l'impact sur le climat. Le développement sur les terrains agricoles peut aussi augmenter les émissions liées aux transports. [16], [17], [18]

Enfin, il est important de prendre en compte les impacts sur la biodiversité et la faune. La construction sur des terrains agricoles peut entraîner la perte d'habitats naturels, affectant négativement la biodiversité locale et perturbant les écosystèmes, ce qui pourrait entraîner des répercussions économiques à long terme, notamment pour les industries dépendant de la biodiversité.

Dans l'ensemble, une évaluation complète des impacts économiques et environnementaux est nécessaire pour assurer une approche équilibrée et durable des projets de construction.

7. Une consultation publique vacillante

Le processus de consultation publique mis en œuvre par la ville est source de déception, et la démarche de modification d'affectation (S.A.D.R.-1.7) *Urbaine* et de zonage (CDU-1-3) pour une zone de secteur de zonage différé (SZD) laissent un sentiment d'amertume. Le projet Trudel Studios, qui avait suscité la désapprobation du Service d'urbanisme de Laval lors de sa première mouture en 2022 [19], a subi très peu de modifications en 2023 [20], dont l'élimination du centre de formation initialement prévu. La majorité des participants à la consultation de 2022 s'étaient fortement opposés au projet la Cité du cinéma. En outre, la dénomination des règlements sous le titre «

Assemblée publique de consultation - 13 décembre 2023 pour S.A.D.R.-1.7 et CDU-1-3 » ne permet pas aux citoyens de faire facilement le lien avec le projet du complexe cinématographique. De plus, l'accessibilité à la consultation sur le site web de la municipalité laval.ca s'avère très difficile. Bien que les efforts de la Ville pour contacter les résidents du secteur de Saint-François soient louables, un effort supplémentaire de communication aurait été apprécié pour établir un lien entre la première version du projet, le nom du projet associé à la consultation, la consultation du 19 juillet 2022, la consultation du 13 décembre 2023 et la nouvelle version du projet.

Par ailleurs, il est généralement déconseillé d'organiser une consultation écrite auprès des citoyens et citoyennes pour la création d'une nouvelle zone industrielle pendant la période des fêtes. Cette période est traditionnellement marquée par des activités familiales, des vacances et une disponibilité réduite, ce qui peut significativement limiter la participation et l'engagement des citoyens et citoyennes. De plus, les consultations sur des projets d'envergure, comme l'établissement d'une zone industrielle, requièrent une attention et une réflexion considérables de la part des résidents et résidentes. Réaliser ces consultations pendant les fêtes pourrait être perçu comme une tentative de minimiser la participation publique et de faire avancer le projet sans une évaluation approfondie par la communauté. Pour assurer une consultation équitable et inclusive, il est préférable d'organiser ce type de démarche à un moment où la majorité des citoyens et citoyennes sont susceptibles d'être disponibles et attentifs, garantissant ainsi une meilleure représentation des opinions et préoccupations de la communauté.

Suite à nos échanges avec des citoyens et citoyennes de Laval, nous constatons une vive inquiétude concernant le projet de zone industrielle. Ces échanges révèlent un sentiment général d'impuissance, exacerbé par l'absence d'un registre d'approbation référendaire pour ce projet. Les citoyens et citoyennes expriment leur frustration, se sentant privés de leur pouvoir démocratique et estimant que leur participation à la consultation de 2022 a été ignorée. Cette perception est renforcée par la perspective d'une nouvelle consultation en 2023, qui semble éclipser les efforts et commentaires précédents. De plus, le rapport de consultation de 2022 illustre cette opposition, notamment par les 940 signatures recueillies par le groupe *St-François (Laval) - quartier écolo!* contre le projet, témoignant de la résistance locale.

Aujourd'hui, les citoyens et les citoyennes restent dans l'attente des réponses promises par la municipalité concernant les interrogations soulevées durant la consultation du 13 décembre 2023, telles que les études de circulation, tous les emplacements qui ont été évalués en vue d'accueillir un complexe cinématographique et les analyses des retombées économiques, mais rien n'a été rendu public sur le site internet en date du 9 janvier 2024. Par ailleurs, il leur est désormais impossible de participer démocratiquement en ouvrant un registre d'approbation référendaire. Cette situation illustre parfaitement les lacunes d'un projet municipal, marqué par une démarche chaotique du début à la fin, en contradiction flagrante avec l'image de « Laval, une ville aux pratiques inspirantes » promue dans sa politique de consultation publique et de participation citoyenne adoptée en 2021. D'ailleurs, ce projet d'importance ne se retrouve pas sur le site de consultation de la ville <https://www.repensonslaval.ca/>.

8. Un projet aligné sur les directives de la Loi sur le développement durable, les orientations gouvernementales et Plan métropolitain d'aménagement et de développement du Grand Montréal (PMAD)

8.1 Le développement durable

Le développement durable, tel que défini dans la « *Loi sur le Développement Durable* » du Québec, est crucial pour tout projet, y compris la construction d'un complexe cinématographique sur un terrain agricole qui était cultivé. Ce concept implique de répondre aux besoins actuels sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs, en équilibrant les aspects environnementaux, sociaux et économiques. Il est essentiel de considérer les principes de développement durable énoncés dans l'article 6 de ce document lors de la planification de telles initiatives.

Ces principes incluent :

- a) « **santé et qualité de vie** » : les personnes, la protection de leur santé et l'amélioration de leur qualité de vie sont au centre des préoccupations relatives au développement durable. Les personnes ont droit à une vie saine et productive, en harmonie avec la nature ;
- b) « **équité et solidarité sociales** » : les actions de développement doivent être entreprises dans un souci d'équité intra et intergénérationnelle ainsi que d'éthique et de solidarité sociales ;
- c) « **protection de l'environnement** » : pour parvenir à un développement durable, la protection de l'environnement doit faire partie intégrante du processus de développement ;
- d) « **efficacité économique** » : l'économie du Québec et de ses régions doit être performante, porteuse d'innovation et d'une prospérité économique favorable au progrès social et respectueuse de l'environnement ;
- e) « **participation et engagement** » : la participation et l'engagement des citoyens et des groupes qui les représentent sont nécessaires pour définir une vision concertée du développement et assurer sa durabilité sur les plans environnemental, social et économique ;
- f) « **accès au savoir** » : les mesures favorisant l'éducation, l'accès à l'information et la recherche doivent être encouragées de manière à stimuler l'innovation ainsi qu'à améliorer la sensibilisation et la participation effective du public à la mise en œuvre du développement durable ;
- g) « **subsidiarité** » : les pouvoirs et les responsabilités doivent être délégués au niveau approprié d'autorité. Une répartition adéquate des lieux de décision doit être recherchée, en ayant le souci de les rapprocher le plus possible des citoyens et des communautés concernés ;
- h) « **partenariat et coopération intergouvernementale** » : les gouvernements doivent collaborer afin de rendre durable le développement sur les plans environnemental, social et économique. Les actions entreprises sur un territoire doivent prendre en considération leurs impacts à l'extérieur de celui-ci ;

i) « **prévention** » : en présence d'un risque connu, des actions de prévention, d'atténuation et de correction doivent être mises en place, en priorité à la source ;

j) « **précaution** » : lorsqu'il y a un risque de dommage grave ou irréversible, l'absence de certitude scientifique complète ne doit pas servir de prétexte pour remettre à plus tard l'adoption de mesures effectives visant à prévenir une dégradation de l'environnement ;

k) « **protection du patrimoine culturel** » : le patrimoine culturel, constitué de biens, de lieux, de paysages, de traditions et de savoirs, reflète l'identité d'une société. Il transmet les valeurs de celle-ci de génération en génération et sa conservation favorise le caractère durable du développement. Il importe d'assurer son identification, sa protection et sa mise en valeur, en tenant compte des composantes de rareté et de fragilité qui le caractérisent ;

l) « **préservation de la biodiversité** » : la diversité biologique rend des services inestimables et doit être conservée pour le bénéfice des générations actuelles et futures. Le maintien des espèces, des écosystèmes et des processus naturels qui entretiennent la vie est essentiel pour assurer la qualité de vie des citoyens ;

m) « **respect de la capacité de support des écosystèmes** » : les activités humaines doivent être respectueuses de la capacité de support des écosystèmes et en assurer la pérennité ;

n) « **production et consommation responsables** » : des changements doivent être apportés dans les modes de production et de consommation en vue de rendre ces dernières plus viables et plus responsables sur les plans social et environnemental, entre autres par l'adoption d'une approche évitant le gaspillage et optimisant l'utilisation des ressources ;

o) « **pollueur payeur** » : les personnes qui génèrent de la pollution ou dont les actions dégradent l'environnement doivent assumer leur part des coûts des mesures de prévention, de réduction et de contrôle des atteintes à la qualité de l'environnement et de la lutte contre celles-ci ;

p) « **internalisation des coûts** » : la valeur des biens et des services doit refléter l'ensemble des coûts qu'ils occasionnent à la société durant tout leur cycle de vie, de leur conception jusqu'à leur consommation et leur disposition finale.

Ces principes doivent guider la prise de décision et la mise en œuvre du projet pour assurer un développement harmonieux et durable.

8.2 Les orientations gouvernementales

La prise en compte des **orientations gouvernementales** est essentielle avant d'entreprendre la construction d'un complexe cinématographique sur un terrain agricole, en raison de plusieurs facteurs critiques liés à la protection des terres agricoles et au développement durable.

Stratégie d'urbanisation et infrastructures : La première préoccupation du gouvernement concerne la stratégie d'urbanisation visant à limiter les coûts des infrastructures et équipements collectifs, tant dans la Région Métropolitaine de Montréal (RMRM) qu'en dehors. La conversion d'un terrain agricole en zone industrielle pour un complexe cinématographique pourrait entraîner des coûts supplémentaires en infrastructures et services, allant à l'encontre de cette orientation.

Protection et mise en valeur des zones agricoles : La sixième préoccupation gouvernementale souligne l'importance de la protection et de la valorisation de la zone et de l'économie agricoles. Les terrains agricoles sont non seulement essentiels pour la production alimentaire mais aussi pour le maintien de la biodiversité et la gestion durable des ressources naturelles. Leur conversion en zones industrielles pourrait menacer ces aspects vitaux.

Incompatibilité avec le développement durable : La création d'une nouvelle zone industrielle sur une terre agricole est généralement en désaccord avec les principes de développement durable, notamment la conservation de l'intégrité écologique et la gestion responsable des ressources pour les générations futures.

Impact socio-économique : La transformation d'une terre agricole en complexe cinématographique pourrait également avoir un impact négatif sur l'économie locale, particulièrement si l'agriculture joue un rôle important dans l'économie régionale, et dans l'optique de favoriser une économie à échelle humaine dans des quartiers fonctionnels.

Il est crucial de considérer ces **orientations gouvernementales** et leurs implications pour assurer un développement équilibré et durable, en respectant à la fois les besoins économiques et environnementaux de la région. La protection des terres agricoles est non seulement une question environnementale mais aussi une question de planification urbaine responsable et de préservation du patrimoine naturel et économique de la région.

8.3 Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement du Grand Montréal (PMAD)

La création d'une nouvelle zone industrielle dans un paysage agricole pour y construire un complexe cinématographique, à proximité d'un quartier résidentiel, va à l'encontre des principes d'urbanisation durable énoncés dans le PMAD. Ce plan insiste sur la nécessité de préserver les espaces agricoles et de limiter l'expansion urbaine non durable.

Transformer un terrain cultivé en zone industrielle compromet la conservation des espaces verts et de la biodiversité, éléments clés pour une urbanisation respectueuse de l'environnement. De plus, un tel projet pourrait altérer la qualité de vie des résidents locaux, en contradiction avec les objectifs du PMAD de favoriser des communautés harmonieuses et durables.

Le PMAD met l'accent sur l'utilisation responsable des sols, en privilégiant des projets qui répondent aux besoins immédiats de la communauté, tels que les logements accessibles et les services de proximité. En ce sens, le développement d'un complexe cinématographique industriel dans une zone agricole représente une approche incohérente avec ces directives, favorisant l'intérêt économique au détriment de l'urbanisation durable.

Il est donc crucial de réévaluer ce projet pour qu'il s'aligne sur les orientations du PMAD, en privilégiant une approche qui respecte l'environnement, la communauté, et les principes d'une expansion urbaine mesurée et durable.

CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

En conclusion, la Coalition Mobilisations Citoyennes Environnementales de Laval (CMCEL) recommande de rejeter fermement le changement d'affectation et de zonage vers une zone industrielle, tout en soulignant l'importance de préserver l'histoire et le patrimoine agricole. Cette décision, guidée par une vision durable et respectueuse de l'environnement, s'accompagne d'un message positif : l'opportunité de repenser intelligemment le développement futur de manière plus harmonieuse et durable. La CMCEL encourage donc une réflexion constructive sur *la relocalisation du projet*, en favorisant un *aménagement réfléchi* qui profitera aux générations futures, tout en préservant le riche héritage de la région.

RÉFÉRENCES

[1] **LAVAL: QUATRE SIÈCLES D'AGRICULTURE**

<https://www.saveursdelaval.com/fr/histoire-des-saveurs/laval-quatre-siecles-d-agriculture/>

[2] **Granges dans un champ**

<https://monde.ccdmd.qc.ca/ressource/?id=38873&demande=desc>

[3] **L'agriculture à Laval : de la tradition à la spécialisation (1900 à 2000)**

https://www.histoiresdecheznous.ca/v1/pm_v2.php?id=story_line&lg=Francais&fl=0&ex=857&sl=9750&pos=1

[4] **Histoire de Saint-François...la genèse de Laval**

<https://www.stephanetessier.ca/st-francois.htm>

[5] **Alliance SaluTerre**

<https://www.alliancesaluterre.ca/>

[6] **Le territoire agricole s'étiole au profit du développement et doit être mieux protégé**

<https://www.ledevoir.com/economie/801851/territoire-agricole-etiole-profit-developpement-doit-etre-mieux-protege>

[7] **Les autoroutes : congestion d'impacts sur la santé humaine et environnementale**

<https://quebecvert.com/nouvelles/les-autoroutes-congestion-d-impacts-sur-la-sante-humaine-et-environnementale/444>

[8] **Contamination of agricultural soil by urban and peri-urban highways: An overlooked priority?**

https://www.researchgate.net/publication/326857758_Contamination_of_agricultural_soil_by_urban_and_peri-urban_highways_An_overlooked_priority

[9] **Gaz naturel renouvelable / Guide de la construction écologique**

<https://www.ecohabitation.com/guides/query/gaz+naturel+renouvelable/>

[10] **Rejets des eaux usées: Laval parmi les derniers de classe**

<https://courrierlaval.com/rejets-eaux-usees-laval-derniers-de-classe/>

[11] **Eaux usées: 5,5 rejets par jour**

<https://courrierlaval.com/eaux-usees-55-rejets-par-jour/>

[12] **Quand nos égouts débordent...**

<https://courrierlaval.com/quand-nos-egouts-debordent/>

[13] **Impacts des changements climatiques**

<https://www.quebec.ca/gouvernement/politiques-orientations/plan-economie-verte/actions-lutter-contre-changements-climatiques/comprendre-changements-climatiques/impacts>

[14] **Les écosystèmes sont en train de s'effondrer et c'est beaucoup plus tôt que prévu !**

<https://www.futura-sciences.com/planete/actualites/biodiversite-ecosystemes-sont-train-effondrer-cest-beaucoup-plus-tot-prevu-103750/>

[15] **Les infrastructures sont responsables de 79% de toutes les émissions de gaz à effet de serre (PNUE/UNOPS)**

<https://news.un.org/fr/story/2021/10/1106132>

[16] **Réduire les GES en transport**

<https://www.quebec.ca/gouvernement/politiques-orientations/plan-economie-verte/actions-lutter-contre-changements-climatiques/reduire-ges-transport>

[17] **Réduire les GES en transport**

<https://www.quebec.ca/gouvernement/politiques-orientations/plan-economie-verte/actions-lutter-contre-changements-climatiques/reduire-ges-transport>

[18] **Stratégie de transport pour l'atténuation et l'adaptation au changement climatique**

<https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/centre-ressources/strategie-transport-pour-lattenuation-et-ladaptation-au-changement-climatique>

[19] **Assemblée publique de consultation sur le zonage - 19 juillet 2022**

<https://www.laval.ca/Pages/Fr/Calendrier/assemblee-consultation-publique-zonage-19-juillet-2022.aspx>

[20] **Assemblée publique de consultation - 13 décembre 2023**

<https://www.laval.ca/Pages/Fr/Calendrier/assemblee-consultation-publique-cdu-1-3-sadr-1-7.aspx>

[21] **Loi sur le développement durable**

<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/d-8.1.1>

[22] **Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement**

<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/orientations-gouvernementales/presentation/>

[23] **Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement du Grand Montréal (PMAD)**

<https://cmm.qc.ca/planification/plan-metropolitain-damenagement-et-de-developpement-pmad/>

12 JANVIER 2024

LAVAL EST URBAINE DE NATURE
SOUHAITONS-LA AUSSI **AGRICOLE**
DE NATURE!



ANALYSE ET RÉDACTION

ELODIE MORANDINI, DIRECTRICE GÉNÉRALE

ALEXANDRE CHOQUET, RESPONSABLE - MILIEUX NATURELS

Résumé exécutif

Le présent mémoire est déposé auprès du Service de l'urbanisme de la Ville de Laval dans le cadre de la consultation publique organisée au sujet du projet de règlement CDU-1-3 modifiant le règlement numéro CDU-1, dans le cadre du projet de développement Trudel Studios, dans le quartier Saint-François. À l'issue de son analyse du projet révisé, le CRE de Laval :

- **Réitère son opposition à l'emplacement retenu** pour l'implantation du projet de Trudel Studios;
- **Dénonce le processus de consultation** choisi par la Ville de Laval, qui vient remettre en question dès le premier projet venu le processus de changement de zonage qui était inhérent à l'introduction des Secteurs de zonage différencié (SZD) au Code de l'urbanisme.
- **Condamne l'absence d'amélioration réelle du projet** qui a été présenté à la population;
- **Appelle à une révision en profondeur du projet tel que présenté en 2022, et repris presque intégralement en 2023**, dans un véritable processus de cocréation impliquant les personnes élues, la population lavalloise et les parties prenantes du développement social et culturel lavallois;
- **Exige que la Ville de Laval impose l'exemplarité** des projets qu'elle promeut sur les terrains dont elle est propriétaire, notamment en termes de certifications pour les bâtiments durables et d'efficacité énergétique;
- **Exige aussi que des aménagements de gestion durable des eaux pluviales (GDEP)** soient intégrés au projet afin de maintenir l'alimentation en eau du fossé en cours arrière du site, et qu'une analyse soit réalisée pour émettre un diagnostic à savoir si ce très long lit d'écoulement continu, qui rejoint le cours d'eau #8, est lui-même un cours d'eau ou un fossé;
- **Réitère** l'impératif de protection des terres cultivées de Laval, qu'elles soient situées à l'intérieur ou en-dehors de la zone agricole permanente, et demande que la classe politique lavalloise fasse sien ce projet de société qui permettra de contribuer au renforcement de la sécurité alimentaire lavalloise et nationale.

**La Ville de Laval est Urbaine de nature. Souhaitons-la aussi
Agricole de nature!**

Table des matières

Présentation du CRE de Laval	4
1. Avis sur le processus de consultation.....	4
2. Des doutes quant aux retombées économiques à long terme	5
3. Retombées sociales : absence d'étude d'impact ?	6
4. Avis sur l'emplacement	7
5. Avis général sur la nouvelle mouture du projet.....	8
6. L'importance de la gestion durable des eaux pluviales (GDEP)	10
7. Une planification non intégrée	12
8. Une absence de contribution à la collectivité.....	13
9. Une discussion plus large sur l'avenir du patrimoine agricole lavallois	13
Conclusion	16
Annexe 1 – Proposition d'un autre site pour l'implantation du projet, soumis à la Ville de Laval en décembre 2022.....	17
Annexe 2 – Lettre d'inquiétude au sujet de la construction d'un émissaire pluvial soumise aux Services de la Ville de Laval le 6 décembre 2021.....	21

Présentation du CRE de Laval

Le Conseil régional de l'environnement (CRE) de Laval a été fondé en janvier 1996 par la population lavalloise et les organismes environnementaux de la région. Sa mission est d'améliorer la qualité de l'environnement et de promouvoir la transition socioécologique.

Le CRE de Laval regroupe de façon volontaire tout individu ou organisme privé ou public voué à la protection de l'environnement et à la promotion des principes du développement durable. Le CRE de Laval se préoccupe des dimensions sociale, environnementale et économique afin d'assurer un développement qui répond aux besoins présents sans compromettre la qualité de l'environnement pour les générations futures.

1. Avis sur le processus de consultation

Trudel Studios est un projet complexe qui divise la population et engendre des impacts considérables pour l'avenir du territoire de Laval. Le CRE de Laval déplore le processus de consultation, qui n'est pas à la hauteur de l'ampleur du projet et des enjeux qu'il soulève. Un travail de concertation et d'explication de la part de la Ville de Laval afin de tempérer le discours s'opposant au projet aurait été plus judicieux. De plus, les réponses aux questions du public, qui avaient pourtant été promises lors de l'assemblée de consultation du 13 décembre 2023, n'ont été publiées que la veille de la clôture de la consultation sur la page web dédiée à ce sujet. Cette situation laisse planer le doute sur la réelle volonté de transparence à l'égard du projet.

Qui plus est, avec l'adoption d'un zonage différé (secteur de zonage SZD) sur ces terrains, ce projet, dont la première mouture présentait déjà d'importantes lacunes, semblait pourtant pouvoir bénéficier de balises claires et susceptibles de livrer un produit de qualité.

Deux ans à peine après l'adoption de l'ambitieux et novateur Code de l'urbanisme, voilà qu'on bafoue sa portée et sa vision, discréditant l'important travail de consultation et de concertation ayant permis l'adoption de ce document. Le CRE de Laval comprend très mal qu'un secteur initialement voué à devenir un écoquartier, dont le développement serait soumis à l'approbation d'un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) et à la consultation publique, puisse soudainement être construit de plein droit par un simple changement au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la Ville de Laval.

Cette situation nous mène finalement à nous questionner sur la réelle volonté de l'administration lavalloise de se conformer aux orientations de son propre CDU dans

les autres secteurs de zonage différé (SZD) présents sur l'île Jésus, comme le secteur du Parc de Lyon (rue Cyrille-Delage, Vimont) ou les différents golfs de l'ouest de l'île Jésus.

2. Des doutes quant aux retombées économiques à long terme

La compétition plombe le potentiel québécois

Le projet de Trudel Studios est, à juste titre, présenté comme un projet de développement économique pour la région de Laval. Bien que le CRE de Laval ne s'oppose pas au développement économique, nous souhaitons soulever certains questionnements quant au potentiel réel du projet, dont les retombées estimées s'appuient sur une étude de mai 2021 produite par le Bureau du cinéma et de la télévision du Québec (BCTQ).

D'abord, notons que dans son rapport des Résultats économiques de 2022, ce même BCTQ fait état d'une année record en termes de hausse des dépenses directes de l'industrie au Québec, qui aurait augmenté de 12% entre 2021 et 2022, mais pose ces nuances¹ :

« Dans les faits, le Québec a attiré moins de projets en 2022 et se trouve actuellement rattrapé par une vive concurrence provenant de plusieurs juridictions situées au Canada et à l'étranger qui tentent elles aussi d'attirer des tournages internationaux. Le nombre de productions étrangères tournées au Québec en 2022 est donc légèrement inférieur à celui des dernières années, à savoir 20 tournages étrangers, dont dix (10) séries et dix (10) films, et ne comporte pas de superproduction comme les années antérieures. Le secteur des tournages internationaux connaît un ralentissement réel, vécu sur le terrain, lequel sera reflété dans les chiffres de 2023. »

Alors que l'étude de 2021 sur laquelle se basent le promoteur et la Ville de Laval stipule justement que « la croissance des productions au Canada est essentiellement alimentée par les productions étrangères », il est inquiétant de constater un ralentissement de ce secteur de l'industrie au Québec en 2022 et en 2023. En parallèle, des villes nord-américaines comme Toronto (Basin Media Hub), ou Atlanta (Electric Owl Studios), continuent de développer une offre de studios qui était déjà importante en proportion de celle disponible au Québec, ce qui ne manquera pas d'aggraver cette compétition entre notre province et le reste de l'Amérique du Nord.

¹ Bureau du cinéma et de la télévision du Québec (BCTQ). 31 janvier 2023. *De l'autre côté de la caméra – Une année de croissance pour l'industrie, mais des résultats à nuancer.* <https://www.bctq.ca/fr/bctq-resultats-economiques-2022/>

Au regard des données publiées par le BCTQ en 2022, force est de constater que le projet de Trudel Studios ne s'inscrit pas dans les tendances actuelles de ce secteur économique, mais fait davantage écho à une réalité passée, soit celle des superproductions cinématographiques. Présenté dix ans plus tôt, dans un contexte où l'industrie cinématographique québécoise était encore compétitive, ce projet aurait présenté un intérêt indéniable. Aujourd'hui, à l'ère de la production numérique nécessitant du matériel de pointe et des installations moins spacieuses, le projet Trudel Studios semble cependant difficile à faire valoir.

Dans un contexte où les effets spéciaux et l'animation, deux domaines qui nécessitent très peu d'espaces physiques, sont les deux secteurs de l'industrie cinématographique qui sont actuellement les plus dynamiques au Québec², le CRE de Laval se questionne donc sur la viabilité du projet et les retombées à long terme qu'il pourra générer tant pour l'industrie que pour son milieu d'insertion.

Il en ressort que l'avenir de l'industrie au Québec passera peut-être par des domaines nécessitant peu de superficie. Le projet devrait être révisé en ce sens avec, en complément, une réévaluation des sites disponibles pour accueillir un complexe de studios cinématographiques de plus petite envergure.

3. Retombées sociales : absence d'étude d'impact ?

Qui plus est, la séance d'information publique a permis d'apprendre qu'aucune étude d'impact sur le développement social du milieu de vie n'a été réalisée dans le cadre de ce projet, alors que ce dernier est vanté comme le catalyseur d'un pôle d'emplois et d'une dynamique urbanistique censée faire sortir de terre un milieu de vie complet et de qualité. Nous sommes en droit de nous interroger sur le sérieux avec lequel ces aspects du projet ont été analysés.

² Bureau du cinéma et de la télévision du Québec (BCTQ). 31 janvier 2023. *De l'autre côté de la caméra – Une année de croissance pour l'industrie, mais des résultats à nuancer.* <https://www.bctq.ca/fr/bctq-resultats-economiques-2022/>

4. Avis sur l'emplacement

Le CRE de Laval s'inquiète des impacts sociaux et environnementaux de l'emplacement choisi pour le projet de Trudel Studios. Alors que le projet a été revu afin de limiter son ampleur et son emprise au sol, d'autres terrains de taille adéquate auraient pu être envisagés pour son implantation.

Le CRE de Laval a déjà soumis une proposition en ce sens, en suggérant que les terrains du Ministère des Transports (MTQ) bordant l'autoroute 25 par l'est, qui ne présentent aucun enjeu, soient mis à contribution dans ce projet. La proposition, qui ne figure pas dans la liste des parcelles analysées par la firme Grant-Thornton en 2021, a été refusée par la Ville de Laval en raison de la difficulté d'y amener les services publics (aqueduc, égouts, électricité, etc.).

Nous réitérons notre attachement à cette proposition, qui est disponible à l'Annexe 1, ou à la sélection d'un autre emplacement sur le territoire lavallois. Alors qu'elle prévoit développer l'entièreté de la zone d'expansion urbaine dans laquelle se trouvent les lots identifiés, il est plutôt étonnant que de simples difficultés techniques entraînent le rejet d'une proposition qui aurait eu le potentiel de faire consensus auprès de la population et du développeur.



Figure 1: État du site en juin 2023.

5. Avis général sur la nouvelle mouture du projet

Si quelques chiffres ont pu bouger dans les chiffriers du promoteur et de la Ville de Laval en termes de verdissement et de surface minéralisée, force est de constater que le projet de Trudel Studios a très peu changé depuis sa première version présentée en 2022. La figure 1 montre le plan d'implantation tel que présenté lors de la séance d'information publique du 19 juillet 2022, et celui présenté lors de celle du 13 décembre 2023.

Quelques retouches ont néanmoins été réalisées :

- Retrait de la marquise en façade;
- Ajout de 5 nuances de gris sur les murs en façade;
- Ajout d'un talus et retrait d'un étage pour cacher le bâtiment à la vue du quartier;
- Retrait de roulottes, mais maintien de la surface asphaltée sous celles-ci;
- Retrait de cases de stationnement pour les transformer en simple aire de tournage complètement asphaltée;
- Ajout de végétation sur le toit;
- Augmentation de la superficie végétalisée au sol, passant de 17% à 20%.

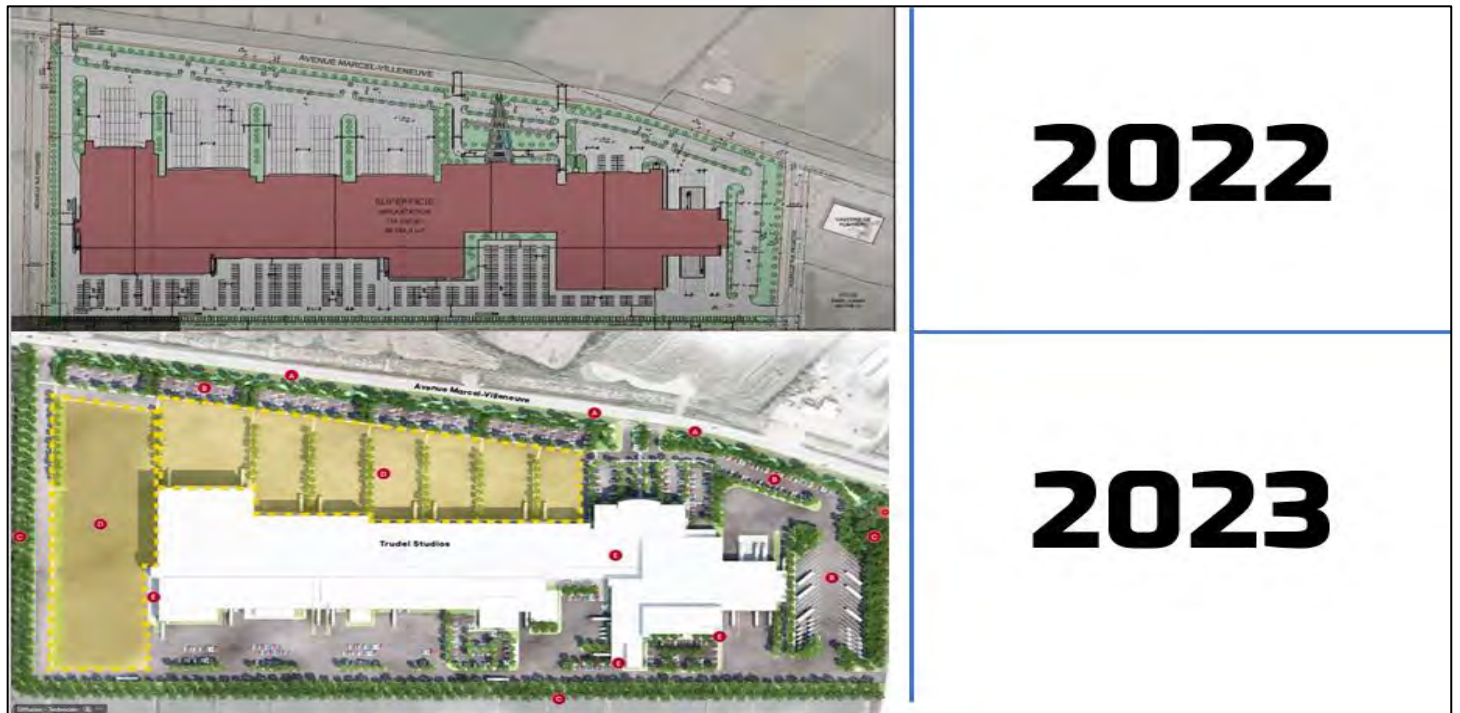


Figure 2: Concept spatial de Trudel Studios présenté en 2022, et modifié en 2023. Source: Ville de Laval.

À la lumière de ces informations, il est difficile de conclure à une amélioration du projet, les gains véritables se limitant à une réduction de 3% de la surface minéralisée du site, passant de 47% à 44% de surface carrossable. Ces retouches esthétiques n'améliorent en rien l'intégration du complexe dans le milieu environnant et ne donnent certainement pas l'impression que le promoteur ou la Ville de Laval ont pris au sérieux les inquiétudes soulevées lors de la consultation de 2022 pour le même projet. Ces modifications ne sont pas à la hauteur des ambitions de la Ville de Laval, qui ne cesse de promouvoir des normes urbanistiques innovantes.

Le CRE de Laval s'explique également mal l'avis aujourd'hui favorable de la part du Comité consultatif en urbanisme (CCU), qui semblait pourtant exiger des adaptations conséquentes en refusant la première version du projet. En effet, un point d'achoppement important reposait sur l'impossibilité d'implanter une rue collectrice projetée permettant la construction d'une nouvelle école. Cet aspect est pourtant toujours absent de la nouvelle proposition de Trudel Studios.

Par ailleurs, au moins deux des critères du Plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA) intégré au projet de règlement CDU-1-3 ne semblent pas respectés dans la mouture actuelle du projet.

Critère 4.2 : La conception architecturale du bâtiment favorise une haute efficacité énergétique.

Commentaire : Aucune précision additionnelle n'a été fournie malgré deux questions formulées à ce sujet lors de l'assemblée d'information, et aucune certification d'efficacité énergétique ne semble prévue. La Ville de Laval devrait pourtant exiger l'exemplarité des projets qui s'établissent sur les terrains dont elle est propriétaire.

Critère 4.3 : La conception architecturale du bâtiment prévoit des mesures de récupération et de gestion écologiques des eaux pluviales (eau récupérée pour l'irrigation ou les toilettes, toit végétalisé, écoulement des gouttières dans une fosse d'infiltration, etc.)

Commentaire : Aucune information n'a été fournie sur la gestion des eaux pluviales, mis à part l'usage de revêtements perméables sur une partie du stationnement. Le projet n'intègre par ailleurs aucun bassin de rétention des eaux pluviales, alors que l'important gabarit du bâtiment entraînera nécessairement un ruissellement conséquent en surface.

6. L'importance de la gestion durable des eaux pluviales (GDPEP)

Le site visé par le projet d'implantation de Trudel Studios est un ancien champ cultivé au sud et à l'est duquel s'écoule un long fossé inondé pendant une longue partie de l'année et drainant un bassin versant de grande envergure. La figure 2 ci-bas montre le tracé de l'écoulement de l'eau de ce fossé et présente une évaluation sommaire de la superficie du bassin versant qu'il draine, qui s'établit à au moins 75 hectares. N'étant qu'une estimation visuelle, ce nombre pourrait être bien plus grand (notamment par la considération de la portion sud constituée du cours d'eau #8) et dépasser les 100 hectares nécessaires pour pouvoir considérer ce fossé comme un véritable cours d'eau. Si des analyses topographiques permettaient d'établir ce diagnostic, des mesures conséquentes devraient être prises afin d'assurer l'alimentation en eaux de ruissellement pour ce cours d'eau/fossé, qui constitue par ailleurs un habitat du poisson et abrite une grande population d'amphibiens.

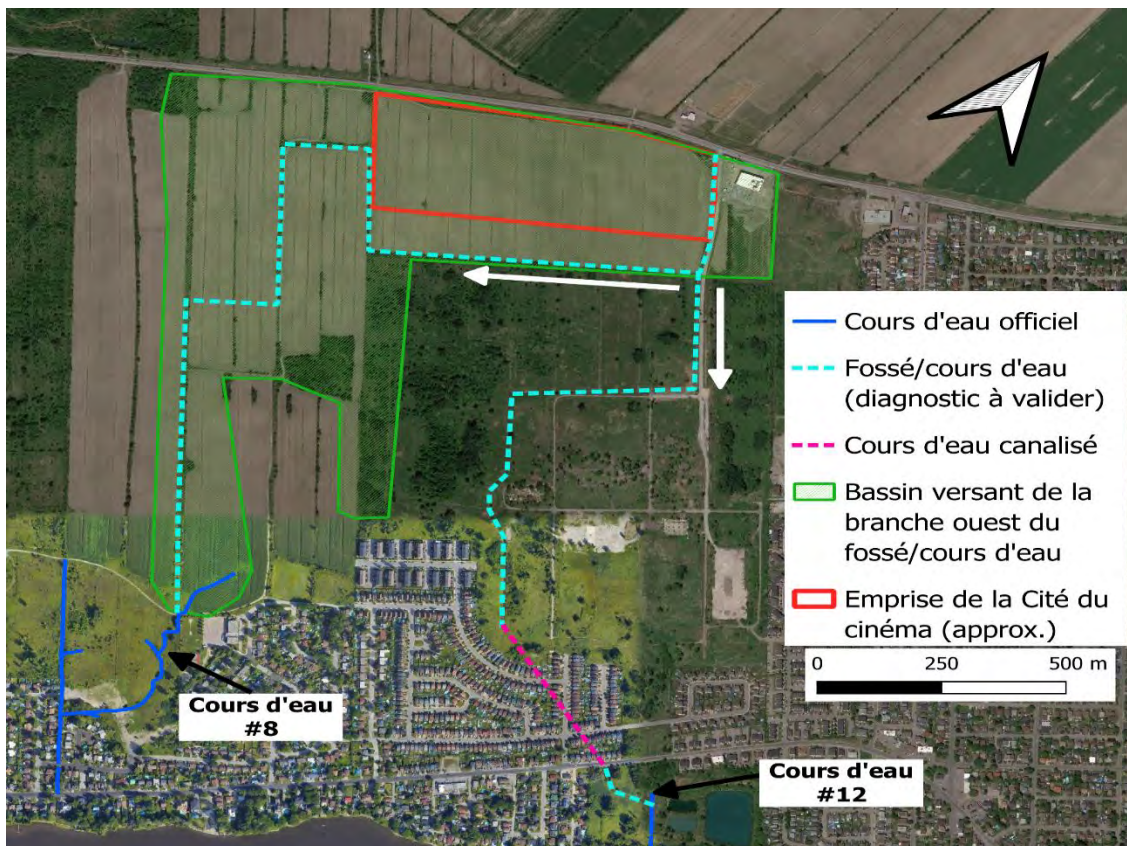


Figure 3: Éléments d'hydrographie de la portion du secteur Val-des-Ruisseaux affectée par le projet de Trudel Studios (CRE de Laval, 2023). *Note : les flèches blanches indiquent le sens d'écoulement de l'eau dans le fossé/cours d'eau.

Le site choisi par Trudel Studios étant situé à l'extrême-amont de ce bassin versant et sur des terres anciennement cultivées dont les fossés de drainage alimentent directement le fossé/cours d'eau, il est primordial que le projet oriente l'ensemble de ses eaux pluviales vers le milieu naturel environnant, après une étape de pré-traitement assurée par leur passage dans un bassin de rétention.



Figure 4: gauche : Photo du fossé/cours d'eau s'écoulant au sud du site d'implantation de Trudel Studios. Droite : l'un des nombreux têtards de grenouille répertoriés dans le lit d'écoulement. CRE de Laval, juin 2023.

7. Une planification non intégrée

L'absence d'un bassin de rétention pour un bâtiment aux dimensions pourtant pharaoniques corrobore malheureusement certaines inquiétudes exprimées en décembre 2021 par le CRE de Laval auprès des Services de l'urbanisme, de l'environnement et de l'ingénierie de la Ville de Laval au sujet de la planification de la gestion de l'eau de surface dans le secteur Val-des-Ruisseaux. Dans une lettre adressée à la direction de ces Services, nous soulevons l'incongruité de la construction en urgence, par la Ville de Laval, d'un nouvel émissaire pluvial se déversant directement dans la rivière des Prairies et appelé à drainer une grande proportion des futurs développements immobiliers du nord du boulevard Lévesque.

Le Rapport d'analyse (#référence : 200805327) attaché à l'autorisation ministérielle (AM22) délivrée à la Ville de Laval faisait état des justifications fournies par cette dernière auprès du Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP), soit :

« Puisque la superficie du bassin versant à développer est importante et que les niveaux piézométriques (*NDLR : le niveau des nappes phréatiques*) sont élevés, il aurait été impossible d'atteindre ces critères sans avoir recours à d'immenses bassins de rétention très profonds et des ouvrages de contrôle qualitatifs souterrains imposants, qui auraient requis une plus grande superficie, donc un plus grand impact sur le milieu naturel et ses habitats. »

Donc, parce que la zone d'implantation souhaitée présente trop de contraintes naturelles, **il faudrait sabrer dans les bonnes pratiques en gestion des eaux pluviales au lieu de recadrer l'ampleur du projet de développement?** Une fois de plus, on observe à Laval qu'un projet de développement peut se faire au détriment de la qualité et de la protection des milieux naturels. Un principe qui vient à l'encontre de toutes les prises de position récentes de la Ville de Laval en matière d'environnement.

Une copie de la lettre envoyée à la Ville de Laval et la réponse plutôt laconique ayant été reçue par la suite (et qui se voulait rassurante) est présentée à l'annexe 2. Le projet de Trudel Studios vient plutôt, deux ans plus tard, corroborer notre inquiétude à savoir que la planification du secteur Val-des-Ruisseaux n'est ni avancée, ni intégrée, ni audacieuse, ni digne du 21^e siècle.

Le fait qu'un projet tel que Trudel Studios ne fasse pas davantage de place à la GDEP nous amène à nous questionner sur la volonté de la Ville de Laval à livrer une planification qui concorde avec la capacité de support des écosystèmes de l'est de l'île Jésus et les bonnes pratiques urbanistiques élémentaires. La définition d'un « écoquartier » a beau être large et peu normée, il nous apparaît évident que la façon

de faire préconisée ici par la Ville de Laval pour sa planification nous éloigne grandement de ce concept porteur.

Dans un contexte où la Ville de Laval se targue que son Code de l'urbanisme (CDU) soit audacieux et que son maire Stéphane Boyer fait de la gestion écologique de l'eau une de ses priorités pour les prochaines années, nous nous questionnons sur la volonté réelle de l'administration et des services à aller en ce sens³.

8. Une absence de contribution à la collectivité

Le CRE de Laval s'interroge aussi sur l'absence de cession de terrains aux fins de parc dont doit normalement s'acquitter un promoteur de projet immobilier à Laval. Bien sûr, le fait que la Ville de Laval soit actuellement propriétaire de ce terrain entraîne une dérogation à cet effet en vertu de l'article 2257 du Règlement CDU-1, mais le CRE de Laval est d'avis que le projet de Trudel Studios démontre le caractère inéquitable de cette disposition. Qu'importe s'il se trouve sur des terrains appartenant à la Ville de Laval, un projet de cette envergure porté par un promoteur privé devrait toujours prévoir des compensations pour la collectivité, d'autant plus que ce promoteur jouit déjà de la vente à rabais du terrain.

Une superficie équivalant à 10% de la superficie totale du projet devrait être réservée à des fins de parcs aux alentours de Trudel Studios. Pour assurer sa contribution à l'intégration du projet dans le quartier environnant, l'acquisition de cette superficie devrait en outre être défrayée par le promoteur du projet.

9. Une discussion plus large sur l'avenir du patrimoine agricole lavallois

À Laval, la zone agricole permanente couvre 7053 ha et le Plan de développement de la zone agricole (PDZA) estime que 57% de cette superficie était effectivement occupée par des « exploitations agricoles » en 2010, pour une superficie cultivée qui s'établissait à l'époque à 3133 ha (et qui n'a cessé de diminuer depuis).

À cette zone permanente s'ajoutent environ 141 ha d'inclusions agricoles situées dans le périmètre urbain, des zones dont les usages agricoles sont protégés par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), mais se trouvant tout de même en-dehors de la zone agricole permanente. Finalement, plus de 200 ha de

³ Duckett Zamor, Naomie. 11 juillet 2023. « Une grosse éponge » pour régler la gestion des eaux de Laval. <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2023-07-11/une-grosse-eponge-pour-regler-la-gestion-des-eaux-de-laval.php>. La Presse.

terres encore cultivées à ce jour – soit environ 1% de la superficie de l'île Jésus – se trouvent dans le périmètre urbain et ne jouissent d'aucune protection des usages agricoles en raison du décret #880-90 du Gouvernement du Québec établi en 1990.

C'est le cas notamment de toute la zone située au sud du boulevard Marcel-Villeneuve, dans Saint-François.

Ces terres, bien qu'elles soient incluses dans le périmètre urbain de Laval depuis plusieurs décennies, contribuent néanmoins à la production agricole québécoise et représentent un potentiel nourricier important tant pour la province que pour la région lavalloise. C'est ce qui permet à la population lavalloise de jouir de la présence d'autant de kiosques de fermes, au nombre de 40 en 2022⁴, qui fournissent des denrées alimentaires locales, de qualité et à bas prix.

Alors que la pandémie de COVID-19 a mis en lumière la précarité des chaînes d'approvisionnement mondialisées et exacerbé les problématiques financières de nombreux ménages, il est évident que la production agricole lavalloise doit être valorisée dans son entièreté. Rappelons que les terres arables de la Vallée du Saint-Laurent, et notamment celles de Laval, sont parmi les plus fertiles au Québec et qu'une fois détruites, il est impossible de les remettre en culture.

La Ville de Laval ne peut se permettre de perdre au bas mot 6% de sa production agricole locale⁵; elle doit donc travailler dès maintenant à la pérennisation des usages agricoles sur les terres dézonées qui sont encore cultivées à ce jour. La révision de la LPTAA et la révision du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM représentent pour le CRE de Laval des opportunités à ne pas manquer pour faire valoir cet objectif.

Les avenues possibles sont multiples :

- Agrandissement de la zone agricole permanente, en profitant de la révision de la LPTAA;
- Introduction de nouvelles inclusions agricoles au Schéma d'aménagement et de développement, suivant la révision du PMAD et l'introduction/la bonification des orientations et objectifs en ce sens;
- Modification des affectations du territoire au Schéma d'aménagement en ajoutant les affectations « agricoles » et « agricole de conservation » à de nouveaux secteurs encore cultivés à ce jour, voire en ajoutant une affectation

⁴ Laval Économique. 2023. Répertoire des kiosques à la ferme. https://www.saveursdelaval.com/files/4116/9392/3629/DEV04-SaveursdeLaval23_Depliant-Web-rev.pdf

⁵ Calculé selon les chiffres de 2010 en divisant la superficie cultivée (~200 ha) du secteur Val-des-Ruisseaux par la superficie cultivée dans l'ensemble de la ville (3133 ha + 141 ha). 13 ans plus tard, cette proportion est assurément beaucoup plus grande, puisque la superficie cultivée à Laval a continué de diminuer.

- « agro-urbaine » qui permettrait la conciliation des usages agricoles et résidentiels;
- Bonification du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) en y ajoutant des objectifs de pérennisation des usages agricoles effectifs, en introduisant par exemple:
 - Un programme de maillage permettant de mettre en relation un producteur agricole vendant sa terre avec un acheteur désireux d'en pérenniser l'usage agricole;
 - En rachetant les lots réputés cultivés pour les revendre à d'autres producteurs agricoles. L'élargissement du droit de préemption aux lots cultivés est une avenue intéressante pour ce faire.

Il sera judicieux, dans ce contexte, que la Ville de Laval collecte et analyse des données au sujet de ces terres, comme :

- Le potentiel agricole de ces terres;
- L'intérêt de les cultiver par la communauté agricole;
- La comparaison des coûts d'acquisition et de location par la Ville;
- Le potentiel de desserte de ces terres par des services liés à l'irrigation (puits, nappes, aqueduc, bassin de retenue d'eau, etc.).

Notons finalement que le développement du secteur Val-des-Ruisseaux, qu'il s'agisse d'un développement classique ou sous forme d'écoquartier, demeure un projet d'étalement urbain qui doit être minimisé. Aucune aire TOD (Transit-Oriented Development) n'y est présente, les axes de transport structurants sont déficitaires et aucun mode lourd de transport en commun n'est présent. Par ailleurs, la protection des terres agricoles et des milieux naturels de ce secteur permettrait de tendre vers une protection de 30% du territoire, en plus de consolider certains des derniers grands corridors écologiques de l'île Jésus.

La Ville de Laval doit clairement signifier son intention de mieux protéger son territoire agricole et militer auprès des instances décisionnelles en ce sens. Le CRE de Laval invite ainsi la classe politique à faire siens ce message et cet objectif, car en l'état actuel des documents de planification, seule une action politique forte permettra de renverser la tendance. L'administration de la Ville de Laval peut jouer un rôle majeur en faisant valoir cette idée auprès des autres paliers gouvernementaux.

Conclusion

À l'issue de son analyse, le CRE de Laval :

- **Réitère son opposition à l'emplacement retenu** pour l'implantation du projet de Trudel Studios;
- **Condamne l'absence d'amélioration réelle du projet** qui a été présenté à la population;
- **Dénonce le processus de consultation** choisi par la Ville de Laval. Cela vient remettre en question dès le premier projet venu le processus de changement de zonage qui était inhérent à l'introduction des Secteurs de zonage différencié (SZD) au Code de l'urbanisme. Cette situation n'est pas sans rappeler le lourd passé que traîne notre ville et sème une inquiétude renouvelée quant à la volonté de l'administration lavalloise de se conformer à son zonage en tout respect de la capacité de support des écosystèmes et de l'acceptabilité sociale des projets soumis;
- **Appelle à une révision en profondeur du projet tel que présenté en 2022, et repris presque intégralement en 2023**, dans un véritable processus de cocréation impliquant les personnes élues, la population lavalloise et les parties prenantes du développement social et culturel lavallois;
- **Exige que la Ville de Laval impose l'exemplarité** des projets qu'elle promeut sur les terrains dont elle est propriétaire, notamment en termes de certifications pour les bâtiments durables et d'efficacité énergétique;
- **Exige aussi que des aménagements de gestion durable des eaux pluviales (GDEP)** soient intégrés au projet afin de maintenir l'alimentation en eau du fossé en cours arrière du site, et qu'une analyse soit réalisée pour statuer sur le diagnostic de cours d'eau ou de fossé inhérent à ce très long lit d'écoulement continu qui rejoint le cours d'eau #8.
- **Réitère** l'impératif de protection des terres cultivées de Laval, qu'elles soient situées à l'intérieur ou en-dehors de la zone agricole permanente.

Finalement, l'agrandissement de la superficie agricole protégée représente un legs audacieux et important pour les générations futures qui doit être porté par la classe politique de notre ville, en plus des organismes actifs sur le territoire et de la population qui l'habite. Il constitue aussi un projet de société qui a le potentiel de faire prendre conscience à la population lavalloise de la chance qu'elle dispose de vivre sur une île où les tissus urbain et agricole sont aussi bien imbriqués, en plus d'assurer la résilience de nos communautés face aux effets des changements climatiques et face aux aléas des chaînes mondiales d'approvisionnement.

La Ville de Laval est Urbaine de nature. Souhaitons-la aussi Agricole de nature!

Annexe 1 – Proposition d'un autre site pour l'implantation du projet, soumis à la Ville de Laval en décembre 2022



Évaluation du potentiel d'un terrain en bordure d'autoroute pour la relocalisation du projet de Cité du Cinéma, à Laval

Contexte

Le projet de Cité du cinéma tel que présenté conjointement à l'été 2022 par la Ville de Laval et M. Trudel a soulevé de nombreuses inquiétudes, notamment en lien avec:

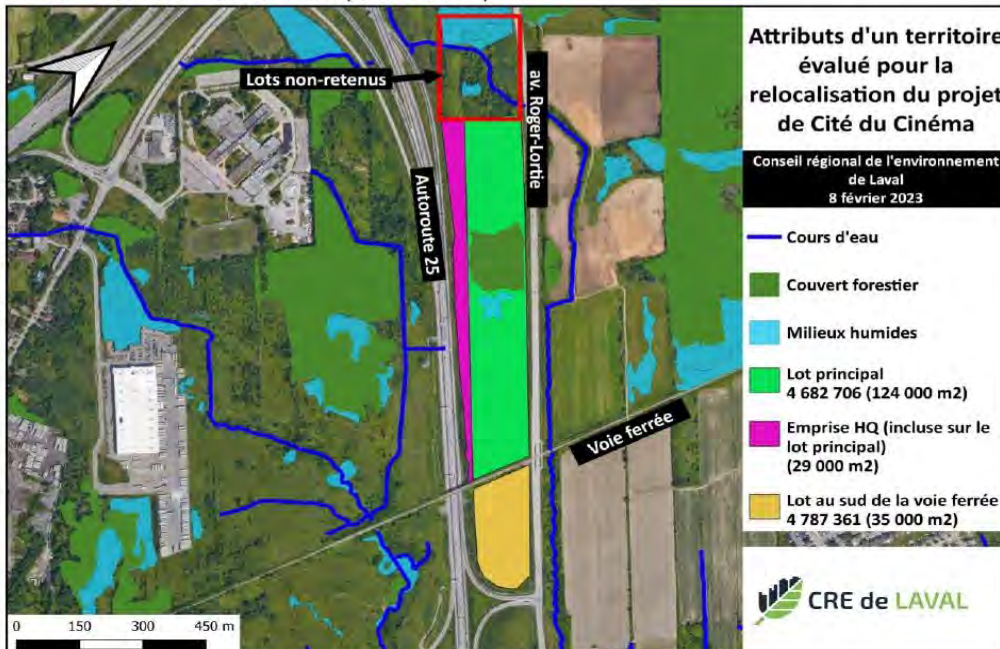
- son intégration au tissu urbain (impact visuel, discontinuité de la trame de rues prévue, révision des plans d'urbanisme pour l'aménagement d'un écoquartier, etc.)
- son impact potentiel sur l'environnement (îlot de chaleur, imperméabilisation des sols, circulation automobile, etc.)
- son impact sur la souveraineté alimentaire (non-reconduction d'un bail permettant la mise en culture des terres municipales par la Ferme Forget).

La présente vise à étudier le potentiel d'un autre site pour l'implantation de ce projet qui présente, somme toute, un important potentiel de développement économique pour la Ville de Laval.

***La présente ne constitue qu'une vision préliminaire et ne représente pas l'opinion finale de l'organisme. Elle est à étudier sous toutes réserves.

Lots étudiés (voir carte ci-bas)

1. 4 682 706 (au nord, incluant l'emprise hydroélectrique)
2. 4 787 361 (au sud)
3. 4 682 705 et 4 826 769 (non-retenus)



Ces quatre lots appartiennent au Ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD). Ils font d'ailleurs partie des demandes de la Ville de Laval adressées aux partis politiques dans le cadre des élections provinciales de 2022 et dans lesquelles la municipalité formule le souhait que les terrains bordant l'autoroute 25 et appartenant au MTQ lui soient vendus à des fins de redéveloppement industriel (Demandes aux partis politiques (2022), p. 19).

Contraintes au développement

Le projet tel que présenté en 2022 nécessitait un espace d'environ 185 000 m². Les 2 lots ciblés totalisent environ 182 000 m², ce qui est à toutes fins pratiques équivalent, mais demeurent séparés par l'emprise ferroviaire de la compagnie *Les chemins de fer Gatineau-Québec*. Ceci peut poser une contrainte aux déplacements des personnes et des équipements au sein-même du complexe cinématographique, mais qui pourrait être palliée par une ségrégation des usages, en concentrant notamment les bureaux administratifs et les salles de classe au sud de la voie ferrée, et les studios d'enregistrement et de production au nord.

Une emprise électrique (en rose) incluse à même le lot principal (en vert) limite également le développement potentiel en bordure de l'autoroute, mais pourrait être valorisée pour traverser un stationnement ou un site d'entreposage extérieur, à l'instar de l'usage qui est fait du lot 1 392 139, à l'arrière du Boisé Papineau (en rouge, photo ci-bas).



Finalement, il importe de considérer le fait que le MTMD ne peut légalement procéder à une donation de terrain. Puisque la vente envisagée ici n'est visée par aucune disposition spécifique prévue à sa loi constitutive, il doit de plus suivre les règles établies en vertu du *Règlement sur les conditions de disposition des immeubles excédentaires des ministères et des organismes publics* (c65.1). Selon celles-ci, le ministère doit offrir ses lots à la valeur marchande et, le cas échéant, selon une procédure d'appel d'offres ou de gré à gré, en disposer selon des règles bien définies.

Cet élément pourrait faire augmenter le prix d'acquisition des terrains par le promoteur à un niveau plus élevé que celui initialement prévu dans l'entente intervenue entre ce dernier et la Ville de Laval. La valeur marchande doit donc être estimée avant de considérer la candidature des lots à l'étude pour ce projet. Dans tous les cas, des négociations préalables devraient être établies entre la Ville de Laval et le MTMD pour connaître la position du ministère quant à la vente des terrains.

Valeurs foncière et marchande des lots étudiés

La comparaison des valeurs foncières des différents lots ciblés pour le projet initial et pour la présente peut permettre d'estimer leur valeur marchande respective, bien que cette dernière n'en découle pas directement.

Localisation	#lot	Superficie au rôle (m ²)	Valeur foncière au rôle (\$)	Taux unitaire (\$/m ²)
Lot Marcel-Villeneuve	6 519 773	200 630,1	6 404 100	31,91
Lot ciblé - sud du chemin de fer	4 787 361	34 103,1	1 248 100	36,59
Lot ciblé - nord du chemin de fer	4 682 705* 4 682 706*	207 149,9 ~148 000	4 433 600	21,40

Les informations présentées au tableau précédent font état d'une valeur foncière beaucoup moins élevée pour les lots à l'étude de la présente (21,40\$/m²) que pour le lot ciblé initialement sur l'avenue Marcel-Villeneuve (31,91\$/m²). En majorant ces valeurs à la hausse par l'inclusion de facteurs tels que:

- la proximité d'un axe de transport lourd et de la Ville de Montréal;
- la hauteur permise plus élevée pour les bâtiments construits en façade autoroutière;
- et la valeur foncière plus élevée (36,59\$/m²) pour le lot au sud du chemin de fer,

on peut postuler que la valeur marchande des terrains à l'étude pourrait être **équivalente ou légèrement supérieure** à celle du lot initial.

*Le lot **4 682 705** (de même que le lot **4 826 769**), situé directement au nord des lots présentés ici, a aussi été envisagé pour la proposition d'un terrain à l'est de l'autoroute 25, mais présente une valeur écologique élevée qui devrait y contraindre tout développement, notamment en raison du passage du ruisseau du Bas de Saint-François et la présence de milieux humides inondés à l'année. La superficie disponible à considérer aux fins de la présente étude est donc montrée **en vert** et équivaut uniquement à celle du lot 4 682 706 (environ 148 000 m²).

Valeur écologique des lots étudiés

Les lots appartenant actuellement au MTMD se constituent essentiellement de monticules de terre formant un talus abrupt d'environ 8,5 mètres de hauteur en bordure de la route. Il s'agit d'une friche herbacée où le couvert forestier est extrêmement limité en superficie et où l'on ne trouve qu'un petit milieu humide d'environ 3000 m². Selon les informations dont dispose le CRE de Laval, ce marais serait presque entièrement envahi par le Roseau commun (*Phragmites australis*), une espèce exotique envahissante (EEE) particulièrement dommageable pour l'environnement.

Bien que nous ne disposions pas d'informations quant à la caractérisation des milieux terrestres des lots étudiés, une analyse des photos aériennes et au sol disponibles sur Google Maps montre leur envahissement généralisé par le Roseau commun, réduisant la valeur écologique des lots visés à presque rien. Le couvert forestier présent se limite, quant à lui, à un peuplement de peupliers, qui présente également un intérêt moindre.



Qui plus est, cette immense mer de Roseau est identifiée par le CRE de Laval comme l'une des sources potentielles de propagules ayant mené à l'envahissement de la périphérie du marais central du Sentier du Totem, situé directement à l'est. Sa neutralisation permettrait possiblement de pérenniser les efforts de contrôle de cette plante qui ont été initiés par le CRE de Laval en 2022, dans le cadre du projet *Ensemble, on contrôle!*¹

¹<https://crem.qc.ca/fr/project/especes-exotiques-envahissantes-ensemble-on-controle/>

Conclusion

Bien qu'ayant une forme plus allongée et présentant des complexités (emprises ferroviaire et électrique) que les lots initialement ciblés pour le projet de Cité du Cinéma permettaient d'éviter, les lots étudiés par la présente montrent un grand potentiel pour l'implantation d'une telle infrastructure:

1. Leur forme et leur superficie sont similaires;
2. Leur valeur marchande estimée équivalente ou légèrement supérieure;
3. Ils sont situés à proximité des grands axes de transport;
4. Leur valeur écologique est presque nulle;
5. Ils permettraient de contrôler efficacement l'une des plus vastes (sinon LA plus vaste) colonies de Roseau commun présentes sur l'Île Jésus;

6. Ils permettraient d'éviter une déchirure du tissu urbain de Saint-François et offriraient l'occasion à la Ville de Laval de remettre en culture les terres agricoles initialement ciblées pour ce projet;
7. Jouirait d'une plus grande acceptabilité sociale;
8. Ils sont situés en entrée de ville, de sorte que la signature architecturale du bâtiment pourrait être d'autant plus saisissante;
9. Ils offrent une vue imprenable sur la rivière des Prairies.

Annexe 2 – Lettre d'inquiétude au sujet de la construction d'un émissaire pluvial soumise aux Services de la Ville de Laval le 6 décembre 2021



Laval, le 6 décembre 2021

Objet : Inquiétudes soulevées par un projet de construction d'un émissaire pluviale se jetant directement dans la rivière des Prairies

Madame, Monsieur,

La Ville de Laval a déposé en mai 2021 une demande d'autorisation auprès du Ministère de l'environnement et la lutte aux changements climatiques (MELCC) visant la construction d'un émissaire pluvial pour le développement de la partie nord des terrains de l'ancienne usine BASF, à Saint-François, qui se déverserait directement dans la rivière des Prairies plutôt que dans le cours d'eau #12, tel que c'est le cas actuellement.

Nous avons pu consulter, via le SEAO, les plans préparés par SNC-Lavalin pour la construction de cet émissaire, auquel seraient connectés le nouveau développement au nord du boulevard Lévesque et le milieu humide de roseau commun (*Phragmites australis*) répertorié au sud du même boulevard. Comme organisme militant pour la protection de l'environnement et la poursuite des objectifs de développement durable, nous nous inquiétons des risques pour la sécurité et des conséquences à long terme que pose pour l'environnement la construction d'une telle infrastructure.

N'ayant pu obtenir davantage de renseignements via la Loi sur l'accès à l'information, nous vous contactons maintenant pour vous exposer ces inquiétudes et obtenir des précisions sur ce projet. Nous souhaitons également proposer une vision différente du projet tel qu'il est présenté dans les documents publics.

Une carte du projet inspirée des documents disponibles est présentée au bas de cette lettre.

Protection de l'habitat du poisson et alimentation du CE12

Selon l'étude de caractérisation écologique¹ effectuée par le consultant engagé par la Ville de Laval, les quatre tronçons homogènes formant le cours d'eau #12 représentent tous, à *divers niveaux, des habitats fonctionnels pour le poisson* et devront être dûment protégés lors des travaux. On note aussi qu'une grande partie du bassin versant s'écoulant jusque dans ce cours d'eau sera « décrochée » et plutôt redirigée vers le nouvel émissaire, qui se jettera directement dans la rivière des Prairies. Ce bassin versant comprend actuellement une partie du quartier résidentiel à l'ouest, le terrain de l'ancienne usine BASF et le milieu humide de roseau commun au sud du boulevard Lévesque.

Considérant que le CE#12 a actuellement un écoulement très faible, bien que permanent, nous nous questionnons à savoir comment l'alimentation en eau du ruisseau pourra être maintenue malgré que près de 75% de son bassin versant sera maintenant drainé par un émissaire pluvial.

¹ SNC-Lavalin GEM Québec inc. (2019). Études d'avant-projet - développement de l'ancien site de l'usine BASF - Caractérisation environnementale du milieu naturel. 658932-EG-EAP-L01-00. 228 p

L'étude du consultant prévoit que l'ingénierie devra démontrer que les travaux permettront de maintenir cet écoulement. Cette démonstration a-t-elle été faite de façon concluante ? Quel débit aura le CE#12 à la suite de ces travaux et l'écoulement de l'eau sera-t-il toujours permanent? L'habitat du poisson sera-t-il toujours fonctionnel?

Sécurité de la digue

Une autre inquiétude nous vient de l'extrême proximité entre la zone des travaux qui sera nécessaire pour l'implantation de l'émissaire et la digue adjacente, qui retient l'eau des lagunes situées à l'est. Nous estimons qu'il y a un risque non négligeable que survienne un incident susceptible de faire céder la digue, ce qui occasionnerait non seulement un déluge considérable portant atteinte à la sécurité des travailleurs et à l'intégrité de l'environnement, mais aussi probablement le lessivage d'une grande quantité de sédiments potentiellement contaminés directement dans la rivière des Prairies.

En effet, il y a actuellement moins de 25 mètres de largeur entre le lit du ruisseau et le sommet de la digue. Les incidents évoqués pourraient ainsi survenir aussi facilement qu'en faisant s'affaisser la digue sous le poids de la machinerie ou par un coup de pelle mal placé. Comment procéderont donc les équipes afin d'arrimer le passage de la machinerie, l'implantation de la structure, la protection de la rive du CE#12 à l'ouest et la protection de la digue à l'est, le tout dans un si mince corridor?

Gestion de l'eau

Finalement, nous nous questionnons sur la pertinence même de la construction d'un tel émissaire dans un milieu où la nature a repris ses droits. La construction de cette infrastructure ne semble pas s'arrimer à une planification intégrée du secteur : rien n'est encore proposé pour le redéveloppement du secteur au sud du boulevard Lévesque, mais on souhaite déjà le défigurer et perturber son écosystème au bénéfice des développements situés au nord du boulevard.

Pourtant, le CE#12 agit déjà comme collecteur des eaux pluviales provenant du nord. Quelles raisons nous empêchent d'y rejeter les eaux pluviales d'un nouveau secteur de développement? Pourquoi pourrait-on rejeter ces eaux directement dans la rivière des Prairies si on ne peut les rejeter dans ce ruisseau? A-t-on songé à implanter des bassins de rétention dans le secteur nord afin de réduire la charge en contaminants des eaux pluviales avant de les envoyer dans le milieu naturel?

Ces considérations permettraient selon nous d'implanter un développement harmonieux avec l'écosystème d'accueil, où l'intégrité de l'environnement et des personnes serait assurée, et qui laisserait tout le loisir de bien planifier l'aménagement du secteur sud. Elles permettraient également de réduire au maximum la charge en contaminants issus du ruissellement des eaux de pluie avant leur arrivée dans la rivière des Prairies.

Un écosystème à la valeur sous-estimée

Afin de démontrer davantage la nécessité de préserver les fonctions écologiques de cet écosystème, nous vous invitons aussi à prendre en compte l'importante biodiversité qui s'y déploie et qui aurait été grandement sous-estimée par l'étude du consultant engagé par la Ville. En effet, l'étude en question répertorie 22 espèces d'oiseaux, alors que les relevés de

citoyens nous ayant contacté font plutôt état d'une centaine d'espèces observées depuis le mois de mai 2021, soit en à peine 6 mois. Il importe donc de préserver au maximum le paysage et l'habitat de ces espèces qui choisissent les terrains du BASF pour se poser, s'alimenter et même nicher.

Conclusion

L'aménagement d'un émissaire qui risque de dénaturer l'aspect du site et de réduire l'alimentation en eau du CE#12 nous apparaît très risqué. Nous souhaitons donc ouvrir la conversation sur la planification de ce secteur et le projet proposé. Est-ce que les options citées plus haut, visant l'implantation de bassins de rétention pouvant se déverser lentement dans le CE #12, ont été envisagées ? Ne serait-ce pas là une idée moins coûteuse que la construction d'un émissaire pluvial? Quelles garanties peuvent être faites quant à la sécurité des travaux prévus, à l'alimentation en eaux du CE#12 et à l'intégrité de l'habitat du poisson suite à ces travaux ?

Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à cette lettre et pour la considération que vous porterez aux inquiétudes soulevées et aux suggestions proposées pour y pallier. En espérant obtenir une rencontre avec vous pour éclaircir les aspects du projets mentionnés plus haut.

Cordialement,

Alexandre Choquet, B. Sc.

Chargé de projets

Conseil régional de l'environnement (CRE) de
Laval

alexandre.choquet@credelaval.qc.ca

Elodie Morandini, B. Sc.

Coordnatrice

Conseil régional de l'environnement (CRE) de
Laval

elodie.morandini@credelaval.qc.ca

Copie conforme :

responsable du Service de l'ingénierie

responsable du Service de la gestion de l'eau

, responsable du Service de l'environnement et de l'écocitoyenneté

responsable du Service de l'urbanisme

RÉPONSE DE LA VILLE, le 8 février 2022

Service de l'ingénierie

Objet : Inquiétudes soulevées par un projet de construction d'un émissaire pluvial se jetant directement dans la rivière des Prairies

Madame,

Monsieur,

La présente fait suite à la réception de votre lettre du 6 décembre 2021 adressée à Ville de Laval, relativement à vos inquiétudes soulevées à l'égard du projet de construction d'un émissaire pluvial situé au sud du boulevard Lévesque Est, entre les rues Émèlie et de la Rosée et se drainant dans la rivière des Prairies.

Comme vous le savez, depuis le mois d'avril 2021, le projet en titre a fait l'objet de demandes d'autorisations ministérielles, requises auprès des ministères de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC), des Forêts, de la Faune et des Parcs (MFFP) ainsi que des Pêches et Océans Canada (MPO), afin que le projet puisse répondre en tout point aux critères environnementaux prescrits par la loi sur la qualité de l'environnement (LQE) ainsi que sur la protection de la faune et de la flore.

Dans le cadre de ce projet, des études des milieux naturels, biologiques et des sols ont été réalisées dans le but de mener à bien la caractérisation de l'ensemble de la zone touchée par les travaux. Également, depuis le dépôt desdites demandes d'autorisations, plusieurs rencontres, échanges, discussions et réponses fournies aux différents questionnements des analystes ont été faits, et ce, tout au long du processus de l'analyse du dossier.

Conséquemment, les interventions faites au dossier entre la Ville et les différents ministères ont permis de s'assurer que tous les éléments de conception des ouvrages puissent répondre aux orientations environnementales exigées par lesdits ministères et de minimiser ainsi les impacts sur le cours d'eau et les milieux naturels environnants.

Nous sommes actuellement en constante discussion avec le MELCC et le MFFP afin de répondre à leurs plus strictes exigences, dans l'intention de minimiser les impacts du projet sur les milieux naturels.

En réponse aux inquiétudes suivantes citées dans votre lettre :

- La protection du poisson et alimentation du CE#12 : Le MFFP est responsable de confirmer que nos solutions respecteront ces aspects.
- La sécurité de la digue : Les travaux ont été conçus par des ingénieurs ayant la compétence dans ce domaine et la méthode de travail sera de la responsabilité de l'entrepreneur général. En conséquence, les mesures appropriées de protection des excavations seront assurées par ce dernier et par les professionnels engagés par la Ville.
- La gestion de l'eau : Pour l'utilisation du cours d'eau 12, nous sommes en discussion avec le MFFP qui a la responsabilité de s'assurer que notre solution est la plus optimale à cet effet.

Concernant les charges de matières en suspension des eaux pluviales, nous vous informons que le projet respecte l'ensemble des normes établies.

Nous tenons à vous rassurer que nous partageons également vos préoccupations environnementales du projet à l'égard des milieux naturels présents et nous nous efforçons de réaliser un projet qui répond de façon optimale aux besoins identifiés.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

[] Ing., M.ScA.

Directeur adjoint, Réalisation de projets

Service de l'ingénierie

MG/lp

Copie conforme : [] directeur général adjoint – Infrastructures

[] directeur – Gestion de l'eau

[] directeur – Urbanisme

[] directrice – Environnement et écocitoyenneté

[] directeur adjoint – Environnement et écocitoyenneté

[] directrice – Ingénierie

Commentaires et mémoires post assemblée publique du 19 Juillet

En premier lieu, j'aimerais souligner le fait qu'en 4 ans, la Ville de Laval a fait la demande de deux dézonages sur nos terres agricoles de St-François lors d'assemblées extraordinaires mises dans un calendrier de Vacances ou de congé. Je veux souligner la méthode irrégulière pour réussir à faire un changement de zonage dans un quartier. Une assemblée extraordinaire doit se justifier par son caractère justement "extraordinaire. Or, quel est l'urgence ou l'extraordinarité de faire une assemblée pour accepter un dézonage sur un projet industriel? -Il y a de ça plus d'un an je vous écrivais la même chose. Vous n'avez toujours pas été en mesure d'expliquer l'urgence réelle de cette situation.

Pour ce qui est du projet proposé de Cité de Cinéma, en tant que citoyenne de St-François et ayant à coeur les intérêts de mon quartier et de mes concitoyens, je m'y oppose formellement pour plusieurs points:

1-Création de la Zone industrielle:

2-L'usage Studio-Cinéma et ses usages complémentaires:

En 2016, la Ville de Laval a adopté une *Vision Stratégique de Laval 2035: Urbaine de Nature*. Plusieurs points de ce plan vont à l'encontre de ce projet. On vous salue pour avoir une vision des plus avanguardistes vis-à-vis de cette vision urbaine. Malgré les "sois-disants" changements au projets, le projet n'arrive pas à respecter votre propre vision stratégique.

<https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/publications/planification-strategique-laval-2020.pdf>

Voici le point 4,3 de ce plan stratégique: "*4.3. Une ville verte et bleue -Défis :*

▲ *Faire place à la nature dans le tissu urbain.*

▲ *Protéger, mettre en valeur et rendre accessibles, sur l'île Jésus et dans tout l'archipel, les berges, les cours d'eau, les bois, les milieux naturels et la biodiversité comme composantes essentielles du patrimoine naturel collectif.*

▲ ***Protéger et mettre en valeur la zone agricole, freiner l'abandon des terres et stimuler la relève en agriculture.***

▲ *Assurer une gestion écoresponsable du territoire, incluant la gestion des matières résiduelles et de l'eau.*

▲ ***Offrir un milieu de vie qui contribue au bien-être des citoyens en atténuant notamment les nuisances associées au bruit, les îlots de chaleur, la pollution atmosphérique.***

▲ *Diminuer l'empreinte écologique des activités humaines et préparer la population, les entreprises et les institutions aux changements climatiques. "*

La ville de Laval a aussi un plan de *Conversation et Mise en valeur des milieux naturels (2020)*. Selon ces objectifs, le dézonage industriel de zones résidentielles et l'acceptation d'un projet si gros contreviennent en tous sens aux objectifs établis par la Ville de Laval. Voici ces objectifs:

<https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/Citoyens/environnement-recyclage-et-collectes/trame-verte-bleue-plan-conservation-milieux-naturels.pdf>

“Objectifs

- 14 % du territoire lavallois protégé
- Assurer le maintien et l'enrichissement de la biodiversité et des services écosystémiques
- Développer une connectivité fonctionnelle entre les milieux naturels
- Permettre l'accès aux milieux naturels en respectant la capacité de support des écosystèmes
- Garantir la résilience des milieux naturels face aux changements climatiques”.

Connaissant donc ces deux plans et guides de la Ville de Laval et qu'en 2024, il n'est plus à prouver que la préservation des milieux naturels et des plans de développements écologiques sont obligatoires afin d'avoir un avenir commun, je demande à ce que le conseil et les Élus reculent et s'opposent à ce projet. Les Élus doivent représenter les concitoyens et respecter leurs guides et leurs plans. Le développement économique ne doit JAMAIS en aucun cas dépasser les avenues écologiques d'un projet. De plus, vous avez comme défis de : *Protéger et mettre en valeur la zone agricole, freiner l'abandon des terres et stimuler la relève en agriculture.* Dans la situation actuelle, ce projet va à l'encontre de votre plan.

3-L'aménagement des emplacements des espaces de déchargements et de stationnements:

Pour les mêmes raisons écologiques, les îlots de chaleur sont un fléau partout dans le monde. Vous l'avez même identifié comme défis relever dans votre *Stratégie Laval 2035: Urbaine de Nature*. L'impact sur la santé des individus, l'écosystème et le réchauffement climatique est maintenant clair. Voici un avis de l'INSPQ en la matière: <http://www.monclimatmasante.qc.ca/%C3%AEIlots-de-chaleur.aspx>

J'aimerais que les élus de la Ville et le comité consultatif de l'urbanisme nous expliquent comment ce terrain asphalté, avec un parc automobile considérablement augmenté en plus de l'ajout d'un bâtiment de 715 000 pieds², ne constitue pas un nouvel énorme îlot de chaleur? Même si l'espace de stationnement a été diminué, c'est inacceptable comme superficie en 2024. Comment ces aménagements peuvent donc respecter votre plan de conservation des milieux naturels et votre *Stratégie Laval 2035: Urbaine de Nature*.

La Ville de Laval s'est dotée en 2016 d'un *Guide en matière d'impact sur les déplacements* en suite à la vision *Stratégie Laval 2035: Urbaine de Nature*. On peut y lire: *“Dans le cadre du déploiement de cette vision, la Ville s'engage à mieux évaluer et encadrer les projets de développement sur son réseau routier, notamment en ce qui a trait à leur impact et les mesures à prendre pour assurer le maintien des meilleures conditions possible quant à la mobilité des personnes et des biens. En plus de l'impact sur la circulation des véhicules motorisés, la Ville souhaite désormais que les projets considèrent et favorisent davantage les modes de transport durables, en particulier les transports collectif et actif (marche et*

vélo).”<https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/Affaires/taxes-et-permis-commerciaux/guide-matiere-etudes-impact-deplacements.pdf>

Ainsi, est-ce que les Élus peuvent nous éclairer en quoi le changement de zonage et l’implantation de cet immense immeuble/complexe respecte ce guide et ses recommandations? À ce jour, aucune information donnée en assemblée ou accessible via vos diffusions web ne répond à cette question.

Conclusion:

En conclusion, j’ai à cœur mon quartier, mes concitoyens et notre avenir. C’est donc pourquoi je réitère formellement mon opposition face à ce projet, surtout dans son emplacement actuel, donc aussi cette demande de dézonage. Le quartier St-François a besoin de développement économique, résidentiel, culturel et agroalimentaire sans toutefois porter atteinte à ces citoyens.

C’est pourquoi je conclus mon opposition ferme avec ces points résumer:

- Il s’agit de la création d’un îlots de chaleur dans un écosystème agricole;
- Il n’y a eu aucune consultation ou étude sur l’impact de la circulation de ce projet dans notre quartier et ses artères déjà très achalandées;
- Cela entraînera une augmentation massive du parc automobile dans notre quartier et nos routes;
- Ce projet va à l’encontre de la protection des zones agricoles et du freinage de l’abandon de ces terres;
- Ce projet ne respecte pas *La planification Stratégique 2035: urbaine de Nature* de la Ville de Laval elle-même;
- Il ne respecte aucunement le *Plan de conservation et de mise en valeur des milieux naturels* de la Ville de Laval;
- Et que tous ces points m’amènent à m’inquiéter sur la qualité de vie, la santé et la sécurité des concitoyens de St-François.

██████████, Citoyenne du quartier St-François à Laval.

Laval, le 12 janvier 2024

Bonjour,

À la demande d'un ami résidant dans le quartier St-François, j'ai assisté à la consultation publique du 13 décembre 2023 sur le projet de Cité du cinéma dans St-François. Je ne sais pas si on peut qualifier cette lettre de « mémoire » car je n'ai pas d'expertise dans les divers domaines concernés par cette affaire, mais j'ose croire que je peux, en tant que citoyenne lavalloise, vous faire part de certains questionnements qui me sont restés suite à cette consultation. Les voici:

Pourquoi, si le projet représente une opportunité pour le quartier St-François, le promoteur M.Trudel n'a-t-il pas jugé bon de prendre la parole lors de la consultation publique du 13 décembre ? Est-ce parce qu'il craignait que son projet soit mal accueilli ? Car en effet, les citoyen.ne.s présent.e.s dans la salle et en ligne semblaient majoritairement méfiant.e.s, si ce n'est carrément opposé.e.s au projet. Ce qu'on comprenait surtout ce soir-là, c'est que le projet ne répond en rien aux besoins actuels et pressants de la population de St-François: une amélioration de l'accessibilité du secteur par les axes routiers (que ce soit en auto-solo ou en transport collectif), et une augmentation de l'offre de services communautaires et de commerces de proximité, notamment alimentaires. Au contraire, les résident.e.s du secteur s'inquiètent beaucoup des impacts négatifs que le projet pourrait avoir sur leur qualité de vie: augmentation de la congestion routière, pollution lumineuse et sonore, et incompatibilité générale d'un usage à la fois résidentiel et industriel du territoire. On les comprend.

D'ailleurs, pourquoi vouloir changer le zonage actuel alors qu'on pourrait implanter ce projet dans des secteurs industriels existants, ou, comme le suggérait M. Jonathan Tremblay dans le Devoir de ce matin, sur le terrain de l'ancien Ciné-parc sur le bord de l'autoroute 15 ? Et pourquoi souhaiter construire la Cité du cinéma dans une zone somme toute difficile d'accès (St-François) ? De plus, s'est-on demandé s'il y aurait suffisamment d'offre de logements temporaires pour les acteurs et les équipes techniques (hôtels, etc.) ? Et un accès facile à l'aéroport ? En fait, ne serait-il pas plus opportun de construire le projet plus près des axes autoroutiers et des complexes hôteliers déjà existants ? On ne peut s'empêcher de penser qu'il y a peut-être en effet un trop grand empressement de la part de la ville de Laval à saisir cette opportunité d'affaire et à avaliser le projet, mais sans avoir bien évalué toutes les conséquences. Ceci dit bien humblement.

Dans un autre ordre idée, mais pas moins important: puisque le terrain visé était apparemment jusqu'à récemment une terre agricole cultivée, pourquoi ne pas prendre l'initiative de protéger à Laval le plus de terres agricoles possible, dont celle-là, et ce peu importe qu'elles soient protégées par la « Loi sur la protection des terres agricoles » ou pas ? Pourquoi est-ce que la ville de Laval ne décide pas d'être visionnaire et d'augmenter cette protection au-delà de ce que la loi prescrit ? On ne récupère jamais une terre agricole qu'on a asphaltée.

Pourquoi, en fait, laisser échapper une belle occasion de développer un éco-quartier innovant dans ce secteur ? En tant que citoyenne préoccupée par les défis environnementaux et sociaux auxquels nous faisons face collectivement, je me prend à rêver de projets d'habitations inspirants et audacieux... Je rêve à la construction de nouveaux logements abordables, dont nous avons cruellement besoin à Laval comme partout ailleurs dans la province, je rêve à des coopératives d'habitation, à un projet de cohabitat même, pourquoi pas ! Pourquoi pas oui, dans ce secteur de St-François, développer des modes d'occupation du territoire plus réfléchis et collectifs, qui permettraient de répondre de façon responsable et durable aux problèmes de pénurie de logement et de crise climatique... Tant qu'à rêver, et pour revenir à l'idée de préserver le plus de terres agricoles possible: on pourrait quand même préserver la terre agricole présente au sein même de cet éco-quartier ! Pourquoi pas, en effet, favoriser sa remise en culture biologique, que ce soit par des agriculteurs locaux ou sous forme de jardins communautaires pour le nouveau quartier adjacent et ceux déjà existants. Ce qui fait encore rêver: les riches terres agricoles inutilisées à Laval pourraient-elles devenir des laboratoires d'agriculture péri-urbaine par et pour la population locale ?

En terminant, puisque nous n'aurons pas, en tant que citoyen.ne.s, la possibilité de nous exprimer par référendum au sujet de ce projet, je me suis permise de le faire par cette lettre. À travers toutes mes questions, vous aurez compris que je ne suis pas en faveur du projet d'une Cité du cinéma à St-François. Je n'ai rien contre les méga-projets en soi, mais implantons-les intelligemment, dans les zones où ils appartiennent.

Merci beaucoup de votre attention,

[REDACTED], résidente de Ste-Rose depuis plus de 25 ans

Laval, [REDACTED]

Initiative locale St-François en action

Mémoire dans le cadre de la consultation pour la Cité du Cinéma

Comité environnement

12/01/2023

La Cité du Cinéma : un projet très mal situé.

L'Initiative locale St-François en action est une table de concertation réunissant différents acteurs du quartier : organismes communautaires, les institutions ainsi que les résidents.es. Nous nous penchons sur les différents enjeux, besoins et préoccupations du secteur; nous réfléchissons et planifions les actions à entreprendre pour améliorer la qualité et les conditions de vie des citoyennes et citoyens de St-François.

Les membres du comité environnement de *l'Initiative locale St-François en action* ont assisté avec beaucoup d'intérêt à la consultation publique du 13 décembre 2023. Nous avons été heureux de constater la participation nombreuse des citoyens.nes, tant en personne qu'en mode virtuel. Nous saluons d'ailleurs la volonté de la Ville de Laval d'avoir ouvert la consultation au plus grand nombre ainsi que d'avoir permis la prolongation de la période de consultation jusqu'à la mi-janvier 2024. Toutefois, nous déplorons ne pas avoir eu de réponses aux questions soulevées lors de cette consultation; cela nous aurait permis de réagir de façon plus éclairée dans notre mémoire.

Nous ne remettons pas en question les bénéfices que pourrait avoir le projet de Cité du Cinéma. Par contre, les nombreuses questions, les remarques et les objections exprimées lors de cette consultation le démontrent sans aucune ambiguïté : l'acceptabilité sociale de ce projet n'est pas au rendez-vous. Et il ne s'agit pas ici d'un phénomène de « pas dans ma cour », les citoyens de l'ensemble du quartier sont polarisés sur ce projet.

Rappelons quelques objections auxquelles nous adhérons.

1. L'augmentation de la circulation sur Marcel-Villeneuve.

Saint-François est un quartier très enclavé avec seulement deux accès principaux : le boulevard Lévesque et l'avenue Marcel-Villeneuve. Déjà, le trafic est intense, notamment sur Marcel-Villeneuve, où s'allongent les files de véhicules aux heures de pointe. La nouvelle mouture du projet de Cité du Cinéma propose la réduction des espaces de stationnement. Bien mince consolation : comment penser que 644 places de stationnement ne généreront pas une augmentation de trafic sur Marcel-Villeneuve?

Rappelons le caractère dangereux de cette artère et les risques d'accident élevés. Malgré son repavage récent, elle demeure encore insuffisamment éclairée. Autre exemple : l'accès à la Ferme Forget, tant pour y arriver que pour en ressortir, est un exercice périlleux. Or, si actuellement la circulation est risquée, qu'advient-il quand celle-ci augmentera significativement?

Lors de la consultation, des études d'impact sur la circulation ont été évoquées. Elles prévoiraient seulement des bouchons de circulation à l'angle Roger-Lortie et Marcel Villeneuve et les flots de circulation générés par le projet seraient à l'extérieur des heures de pointe. Serait-il possible de rendre publique ces études d'impact? Pour le moment, les arguments verbaux invoqués n'ont pas été aussi convaincants que pourraient l'être les études réalisées.

De plus, le projet de la Cité du Cinéma ouvre la voie à un développement industriel plus marqué dans le quartier, ce qui induira une augmentation encore plus importante de la circulation, notamment de camions.

2. Cohabitation résidentiel et industriel : des affectations incompatibles.

Le quartier Saint-François est appelé à se densifier dans les prochaines années, ce avec quoi le comité est en accord. Le projet Val-des-Ruisseaux en gestation contribuera à cette densification. Mais cela ne devra pas se faire de n'importe quelle façon.

Comment peut-on penser que la cohabitation de résidences et de bâtiments industriels n'amènera pas des problèmes de « bon voisinage » entre deux affectations de territoire si différentes? Déjà, des objections citoyennes sont soulevées avec le projet actuel : bruit, pollution lumineuse, trafic. Imaginez quand ce nouveau quartier se développera aux abords de la Cité du Cinéma. On chercherait des problèmes qu'on ne ferait pas mieux.

3. La protection de nos terres agricoles.

Saint-François possède un caractère rural apprécié dans le quartier. La surface du territoire lavallois est agricole à 30%. On pourrait penser que les terres sont inépuisables au Québec.

La réalité est tout autre : la zone agricole inclut des terres cultivables, mais aussi des forêts privées, des routes, les superficies où se trouvent les bâtiments agricoles, etc., ce qui ramène la superficie de terres agricoles cultivables à moins de 2 % du territoire au Québec.

Devant cet état de fait et face à la fragilité de nos chaînes d'approvisionnement dont nous avons fait l'expérience durant la pandémie, nous croyons qu'il est nécessaire de saisir toutes les occasions de protéger nos terres cultivables afin de soutenir notre souveraineté alimentaire. Aussi, à l'heure des changements climatiques, est-il nécessaire de rappeler la valeur écologique de nos terres agricoles, cultivées ou laissées en friche, pour nous protéger des ilots de chaleur, pour drainer les eaux de pluie et réduire les déverses dans les rivières?

Nous sommes d'avis que les terres cultivables dévolues au projet de Cité du Cinéma devraient retrouver leur zonage agricole afin de conserver la richesse de notre territoire agricole. Nous devons favoriser l'accessibilité aux aliments dans le désert alimentaire qu'est devenu notre quartier.

La localisation prévue du projet de Cité du Cinéma est l'exemple d'une vision du développement économique qui sacrifie nos espaces verts et nos terres agricoles.

Notre proposition : À la recherche d'un meilleur terrain dans Saint-François

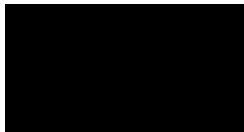
Le projet de Cité du Cinéma pourrait avoir des bénéfices intéressants pour l'ensemble de la communauté, par contre sa localisation actuelle engendre trop de situations problématiques à court et long terme, pour les raisons invoquées plus haut.

La Ville de Laval possède déjà de grands parcs industriels et d'immenses espaces asphaltés qui pourraient être mieux adaptés au déploiement de ce projet industriel. Pensons au parc industriel sur Montée Masson ou encore le terrain appartenant au MTQ situé entre la rue Roger-Lortie et l'autoroute 25.

Cette nouvelle localisation du projet pourrait permettre, avec des modifications architecturales, le maintien de l'école de formation prévue dans la première mouture du projet, ce qui pourrait avoir des retombées bénéfiques pour les gens du quartier.

Quels ont été les autres sites envisagés par la Ville pour l'implantation de la Cité du Cinéma? Pourquoi ces sites ne seraient-ils pas des alternatives viables?

Telle est notre proposition devant le peu d'acceptabilité sociale du site actuel.



Alice Boulianne, coordonnatrice – Initiative locale St-François en action

Pour le comité environnement

1245, Montée du Moulin,
Laval, Qc, H7A 3V6
450 936-2557

**Mémoire à propos du projet de règlement L-2001-3795
2 août 2022**

« Nous sommes à la croisée des chemins. Les décisions prises aujourd'hui peuvent nous assurer un avenir viable. Nous avons les outils et le savoir-faire pour limiter le réchauffement climatique. »

Hoesung Lee, président du GIEC

Suite à la présentation du projet de Cité du Cinéma de Michel Trudel lors de l'assemblée publique de consultation sur le zonage, le 19 juillet 2022, je vous fais part ici de mes réflexions.

Vocation résidentielle du quartier

Lors de la présentation du projet, la diapositive « Résumé de l'analyse » a attiré mon attention. Dans le premier paragraphe « Planification du territoire », on peut lire la phrase suivante :

« Le projet doit être compatible à la fonction dominante (habitation) en matière de localisation , d'implantation, de gabarit, de superficie, de circulation générée, d'impact, de rayonnement, de sécurité, etc... »

Il m'apparaît évident que le projet de Cité du Cinéma n'est pas du tout compatible, ni en matière de localisation, de gabarit, de superficie, de circulation générée et d'impact avec la vocation résidentielle du quartier.

À titre de comparaison, le plus gros bâtiment du quartier St-François, présentement, est le centre d'achat abandonné (rue du Moulin). À vue de nez, on peut faire entrer l'équivalent de près de 10 fois ce centre d'achat dans le projet de Cité du Cinéma.

Ce bâtiment aura une hauteur de 80 pieds, soit quatre étages. Aucun bâtiment à St-François n'est aussi élevé.

Pour ces raisons, l'implantation du projet de Cité du Cinéma dans le quartier St-François n'est pas en phase avec sa vocation résidentielle.

Perte des terres cultivées

Bien que les zones visées ne soient pas zonées « agricole », l'administration municipale affiche une vision à courte vue. La bétonisation de la zone en question détruit irrémédiablement la capacité de production agricole de cette zone.

Il est facile (et de mauvaise foi) d'invoquer la vocation industrielle du zonage actuel. La ville a tout autant le pouvoir de changer le zonage de cette zone pour un zonage agricole, à peu de frais.

D'ailleurs, en regard de la dégradation généralisée des écosystèmes de la région métropolitaine, il y aurait lieu de revoir les modalités du protocole d'entente de 1988 entre Laval et l'UPA pour protéger ce qui reste de terres agricoles sur le territoire lavallois, peu importe son zonage actuel.

« (...) selon l'Union des producteurs agricoles (UPA). Avec seulement 2 % de terres cultivables sur le territoire québécois, l'UPA demande qu'on les considère comme « la prunelle de nos yeux ». »

« (...) explique le président de l'UPA, Marcel Groleau. Il constate qu'il est tentant pour les municipalités « d'empiéter sur le territoire agricole pour augmenter leurs revenus ». »

Source:

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1134484/agriculture-zonage-territoire-agricole-cptaq-loi-etatement-protection-accaparement>

Par ailleurs, la ville laisse planer l'impression que ces terres sont présentement exploitées de façon illégale par un ou des agriculteur(s). Il serait apprécié que la ville clarifie qu'elle est à l'origine de la rupture des négociations de renouvellement du bail d'exploitation agricole.

Acceptabilité sociale

Étant donné que le quartier est en très grande partie à vocation résidentielle, ville de Laval n'a pas de mandat clair de la population de changer la vocation du quartier de façon aussi importante.

Le GUIDE DE BONNES PRATIQUES AFIN DE FAVORISER L'ACCEPTABILITÉ SOCIALE DES PROJETS du CPEQ (Conseil du patronat du Québec) pose les questions suivantes pour déterminer l'acceptabilité sociale d'un projet (j'ai surligné les points pour lesquels il n'y a présentement pas d'acceptabilité sociale; les autres points demeurent cependant valides mais hors de mes connaissances) :

TOUS LES PROJETS SONT-ILS ACCEPTABLES ?

Non, tous les projets ne sont pas acceptables. Pour accroître ses chances de succès, un projet doit prendre en compte les répercussions environnementales, sociales et économiques mais aussi les risques et les valeurs de base de notre société. **Les entreprises doivent donc désormais démontrer que leurs projets s'inscrivent dans une logique environnementale et sociale**, en plus de la logique économique. Une entreprise doit démontrer qu'elle prend en compte les préoccupations suivantes :

PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES :

- **diminution de la pression sur les ressources renouvelables et non-renouvelables;**
- **réduction de la pollution (atmosphérique, du sol et de l'eau, sonore et lumineuse) et des matières résiduelles;**
- **lutte contre les changements climatiques;**
- **protection des milieux naturels et milieux récepteurs.**

PRÉOCCUPATIONS SOCIALES ET ÉCONOMIQUES :

- **création d'emplois durables dans la communauté d'accueil;**
- **capacité de la communauté à préserver et contrôler ses ressources;**
- distribution équitable de compensations adéquates par rapport aux impacts et équité intergénérationnelle;
- **rentabilité financière durable pour la société;**
- équité et capacité d'assumer les coûts de réhabilitation en cas d'accidents ou d'incidents;
- respect des cultures locale et régionale;
- respect et intégration des divers groupes;
- maintien et amélioration de l'état de santé et du bien-être de la population;
- **maintien et amélioration de la qualité de vie de la population;**
- maintien et amélioration de la capacité psychique et sociale des personnes à agir dans leur milieu;
- **respect de la capacité des infrastructures, y compris de transport et d'éducation.**

Source :

<https://www.cpeq.org/fr/guide-de-bonnes-pratiques-facteurs-acceptabilite--sociale>

Ilôt de chaleur

Ce projet s'inscrit en faux dans la tendance actuelle à vouloir réduire les îlots de chaleur dans les zones urbaines.

Dans son document « Mesures de lutte aux îlots de chaleur urbains », l'Institut national de santé publique du Québec identifie, à la section 3.1, Laval comme une zone où des actions sont requises :

3 LES ÎLOTS DE CHALEUR AU QUÉBEC

3.1 ZONES OÙ LES ACTIONS SONT REQUISES

La zone géographique concernée par la problématique d'îlots de chaleur urbains est la partie sud du Québec sujette à la « tropicalisation » de ses périodes estivales (Bourque et Simonet, 2007). Cette zone inclut les régions sociosanitaires (RSS) de la Capitale-Nationale (RSS03), de la Mauricie et du Centre-du-Québec (RSS-04), de l'Estrie (RSS-05), de Montréal (RSS-06), de l'Outaouais (RSS-07), de Chaudière-Appalaches (RSS-12), **de Laval (RSS-13)**, de Lanaudière (RSS-14), des Laurentides (RSS-15) et celle de la Montérégie (RSS-16).

Source :

https://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/988_MesuresIlotsChaleur.pdf

Ville de Laval contredit ses propres orientations en permettant la construction d'un tel projet sur des terres végétalisées :

« (...) dans le cadre de sa stratégie d'adaptation aux changements climatiques, la Ville de Laval est passée de la parole aux actes en mettant en place un projet de déminéralisation et de verdissement des terrains privés et institutionnels situés sur son territoire (...) »

Source :

<https://www.lechodelaval.ca/actualites/societe/410189/lutte-aux-ilots-de-chaleur-projet-majeur-de-demineralisation-et-de-verdissement-a-laval>

Conclusion

Je note, dans le document « Urbaine de nature – Laval 2035 », les points suivants :

Défis

- ▲ Faire place à la nature dans le tissu urbain.
- ▲ Protéger, mettre en valeur et rendre accessibles, sur l'île Jésus et dans tout l'archipel, les berges, les cours d'eau, les bois, les milieux naturels et la biodiversité comme composantes essentielles du patrimoine naturel collectif.
- ▲ Protéger et mettre en valeur la zone agricole, freiner l'abandon des terres et stimuler la relève en agriculture.
- ▲ Assurer une gestion écoresponsable du territoire, incluant la gestion des matières résiduelles et de l'eau.
- ▲ Offrir un milieu de vie qui contribue au bien-être des citoyens en atténuant notamment les nuisances associées au bruit, les îlots de chaleur, la pollution atmosphérique.
- ▲ Diminuer l'empreinte écologique des activités humaines et préparer la population, les entreprises et les institutions aux changements climatiques.

Source :

<https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/Citoyens/participation-citoyenne/vision-strategique-laval-2035.pdf>

Le projet de Cité du Cinéma va à l'encontre de tous les défis annoncés dans ce document.

À titre de co-fondateur et co-administrateur du groupe Facebook « St-François (Laval) – quartier écolo! » (fort de ses 1415 membres, dont plus de 140 nouveaux membres depuis l'annonce du projet), je crois que ce projet, à cet endroit, n'est pas acceptable pour des raisons écologiques et sociales.

Une alternative plus appropriée pour ce projet serait l'aéroport Mirabel.

De plus, une utilisation alternative appropriée pour ces terres serait de les transformer en forêt nourricière.

Source :

<https://www.lapresse.ca/maison/cour-et-jardin/jardiner/201509/14/01-4900348-une-foret-nourriciere-dans-sa-cour.php>

Finalement, j'ai publié une pétition en avril 2022 demandant la préservation des terres agricoles visées par le projet et nous avons maintenant plus de 870 signatures à ce jour (2 août 2022).

Source :

<https://www.change.org/p/ville-de-laval-doit-prot%C3%A9ger-les-terres-agricoles-du-quartier-st-fran%C3%A7ois>

Jimmy St-Germain

Co-fondateur, St-François (Laval) – Quartier écolo! (avec Christiane Boucher)

<https://www.facebook.com/groups/2358582564213055>

Mémoire déposé à la Ville de Laval

Le projet controversé de la Cité du cinéma Transformation d'une zone agricole en zone industrielle



[REDACTED]

Janvier 2024

[REDACTED] val

TABLE DES MATIERES

MISE EN CONTEXTE.....	4
1.1 Présentation de la zone d'intérêt.....	4
DESCRIPTION PHYSIQUE DU PROJET :.....	5
1.2 Plan de la Cité du cinéma (2022 vs 2023)	5
Plan	6
IMPACTS, ENJEUX ET RECOMMANDATIONS	7
2.1 Impact visuel	7
2.2 Toit vert	7
2.3 Aménagement paysager	7
2.4 Impact sur la circulation.....	7
2.5 Nuisances	8
2.6 Impact de la construction à prévoir	8
2.7 L'assemblée de consultation	8
2.8 L'absence de démocratie sociale	8
2.9 Lettre de M. Michel Trudel.....	9
DESCRIPTION BIOLOGIQUE DU MILIEU.....	11
3.1 L'environnement et la biodiversité.....	11
3.2 Une terre fertile pour la culture.....	11
PROJET CONTROVERSÉ :.....	13

Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR)	14
4. M. Michel Trudel et ses démêlés avec la justice	15
ZONAGE, LA RICHESSE DU BOIS DE L'EST DE ST-FRANÇOIS ET DE SES TERRES AGRICOLES.	18
5.1 Terrain convoité.....	18
5.2 Rapport d'analyse des terrains.....	19
5.3 La valeur écologique	27
INQUIÉTUDE PALPABLE DES RÉSIDENTS.....	28
CONCLUSION.....	30

Le bois de Saint-François Est et ses terres agricoles sont mis en danger !

MISE EN CONTEXTE

1.1 Présentation de la zone d'intérêt : La Cité du cinéma est certes une bonne idée pour cette industrie, mais ne serait pas située au bon endroit ! La destruction d'une terre fertile qui peut servir à l'agriculture serait désastreux et irréversible. M. Trudel souhaite construire son projet sur une ancienne terre agricole, cadastre 6 519 773, où il était cultivé du maïs. Implanter un tel projet, dans un paysage agricole, ne correspond pas. Face à ce terrain vacant, La ferme Forget offre, chaque année, aux citoyens ainsi qu'à des milliers de visiteurs un accès à des fruits et des légumes frais. Des familles et touristes se déplacent pour faire de l'autocueillette des fruits, des légumes, des courges, des fleurs, des conifères, etc., dans les terres agricoles qui sont situés à l'arrière et vers l'Est du kiosque.



DESCRIPTION PHYSIQUE DU PROJET :

1.2 **Plan de la Cité du cinéma (2022 vs 2023)** : bâtiments et quai de chargement, superficie totale de 60,000 pieds carrés, architecture, aménagement paysager et 644 cases de stationnement.



2022



2023

Plan : bâtiment administratif, hauteur de 82 pieds et 60 pieds à côté des studios.



Rendu du projet original de la Cité du cinéma, tel que présenté au printemps 2022. (Photo 2M.Media - Archives)

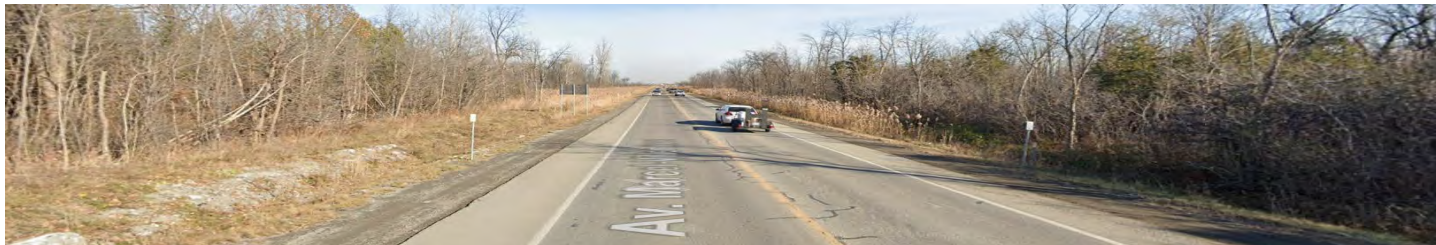
Ce projet serait construit en face de la ferme Forget !



La ferme Forget (source : google Street View)

IMPACTS, ENJEUX ET RECOMMANDATIONS

- 2.1 **Impact visuel** : Préoccupation majeure compte tenu de l'énorme et vaste superficie du projet. Stationnement asphalté.
- 2.2 **Toit vert** : Il est mentionné qu'il y aura de la culture sur le toit par une entreprise en aménagement paysager. Quelles seront les cultures installées sur le toit ? Feront-ils une distribution de ses denrées à différents organismes ?
- 2.3 **Aménagement paysager** : Les arbres et conifères qui seront plantés (talus) prendront des années avant de camoufler le bâtiment.
- 2.4 **Impact sur la circulation** : la configuration de l'avenue Marcel-Villeneuve est une collectrice, située dans un milieu semi-rural, est un lien unique est-ouest qui dessert une population de plus de 19,000 habitants (18,563, données de 2016) et sert aussi au camionnage. Il n'est pas desservi efficacement par les transports en commun. Même si une voie de virage est ajoutée à proximité de l'entrée, elle ne sera pas efficace pour décongestionner le secteur. Comment la Ville de Laval envisage de désengorger le secteur ? Lors de la séance d'information, on a pu constater qu'aucun tracé ou aménagement routier n'a été envisagé. Question : Est-ce que le projet structurant du REM de l'est prévoit à long terme de désengorger le secteur ?
<https://www.laval.ca/Pages/Fr/Nouvelles/projet-structurant-est.aspx>



L'avenue Marcel-Villeneuve (source : google Street View)

2.5 Nuisances : luminosité et sonore. Cette entreprise sera dotée de lampadaires. Les camions s'y rendront régulièrement pour effectuer des livraisons, plusieurs quais de chargement sont visibles sur les plans.

2.6 Impact de la construction à prévoir : si le projet voit le jour est-ce que les travaux de construction, prévus au printemps 2024 et s'échelonnent jusqu'à son ouverture vers l'automne 2025. Doit-on s'attendre à des fermetures partielles de l'avenue Marcel-Villeneuve ? Lorsqu'il y a des fermetures de routes soit pour cause d'accidents ou de travaux de construction, sur le boulevard Lévesque ou Marcel-Villeneuve, la congestion routière devient infernale et paralyse l'entrée et la sortie dans le quartier. Depuis plusieurs années, les résidents se plaignent de la circulation sur le boulevard Lévesque que les camionneurs empruntent. Question : Si le projet se concrétise, durant la construction et l'ouverture du site, quels seront les impacts que les résidents et les automobilistes auront à subir ? Pourquoi la Ville de Laval ne développe pas les routes afin de desservir adéquatement la population locale ? À la suite de multiples développements résidentiels et commerciaux, la circulation est de plus en plus infernale et très sonore, soit sur les tronçons de Marcel-Villeneuve, la rue de l'Harmonie et le boulevard Lévesque. <https://courrierlaval.com/des-citoyens-decourages-boulevard-levesque-est/>

2.7 L'assemblée de consultation : Le 13 décembre dernier, plusieurs citoyens de Saint-François se sont mobilisés et se sont déplacés, à plus de 20 km de Saint-François, au Centre de congrès Palace, 1717 boul. Le Corbusier pour y assister ou ils ont participé en vidéoconférence. Ce projet cinématographique a peu d'appuis de la plupart des citoyens concernant le terrain du quartier convoité (projets de règlement numéros S.A.D.R.-1.7 et CDU-1-3).

2.8 L'absence de démocratie sociale : En 2023, aucun référendum n'a été fait pour ce projet compte tenu du nouveau code de l'urbanisme. Pourtant, en 2022, un référendum avait été possible, mais compte tenu de l'emplacement choisi, les citoyens éligibles à voter n'ont pas été en mesure de s'y rendre. Plusieurs personnes dénoncent le manquement de la ville de ne pas procéder à une seconde approbation référendaire. Il n'y en aura pas parce que c'est une modification au schéma d'aménagement de Laval, aucun citoyen ne pourra s'opposer à ce choix. Pourtant, ce projet de construction ne rencontre pas toujours pas les normes. On peut ressentir un immense manque à gagner pour obtenir la confiance de ces citoyens.

2.9 **Lettre de M. Michel Trudel** : comme décrit dans sa lettre, du mois d'août, déposé, sur le site de la Ville de Laval, à la suite de la 1^{re} consultation publique de ce projet. [commentaires-l-2001-3795.pdf \(laval.ca\)](#) . Prendre note que dans le projet révisé, le projet du centre de formation a été enlevé.

Laval, xxx août 2022

Service de l'urbanisme
1333, boulevard Chomedey, bureau 701
Case postale 422
Succursale Saint-Martin
Laval (Québec) H7V 3Z4

Objet : Consultation écrite - Trudel Cité du cinéma

Bonjour,

Fier Lavallois depuis plus de 40 ans, la construction d'un campus cinématographique à Laval est un projet que je caresse depuis des décennies. Aujourd'hui, **les astres sont alignés : la demande locale et internationale est au rendez-vous, et mon désir de reprendre le flambeau pour faire rayonner ma communauté et le Québec tout entier de par le monde y est aussi**. Le Cité du cinéma est une opportunité de créer un pôle d'innovation unique dont tous les Lavallois vont bénéficier.

Avant d'aborder plus spécifiquement les avantages de ce projet pour le développement de Laval, il m'apparaît important de souligner combien le développement de l'industrie cinématographique au Québec est pour moi une passion. J'y consacre ma vie depuis de mon tout jeune âge. Je suis fier de ma feuille de route jusqu'à présent. En toute humilité, je crois avoir contribué à la renommée de Montréal à l'échelle internationale, que ce soit par la co-fondation des studios MELS et la venue dans la métropole de plus de 160 tournages de films hollywoodiens, en plus de 400 productions de films québécois et séries télévisées et plus de 6 000 tournages publicitaires. Grâce à mes projets, les Sylvester Stallone, Eddy Murphy, Leonardo DiCaprio, Halle Berry et bien d'autres ont travaillé au Québec et nous ont fait briller aux quatre coins de la planète. Ce sont désormais les hôtels et restaurants de Laval qui auront aussi le plaisir de les accueillir. **En plus de retombées économiques importantes, un rayonnement qu'aucune autre campagne de promotion ne peut offrir est à nos portes.**

La Cité du cinéma est sans contredit un projet structurant pour l'Est de Laval. **La construction d'un campus cinématographique à la fine pointe de la technologie sera le moteur du développement d'une industrie respectueuse de l'environnement, ayant l'innovation et la créativité en son cœur**. C'est tout un écosystème qui est appelé à voir le jour par l'entremise de ce projet de 200 M\$. Des emplois de qualité, bien rémunérés et dans un secteur en forte croissance verront le jour dans le secteur Saint-François, et seront le pôle d'une activité économique locale revigorée. Les commerces de proximité ne peuvent qu'être gagnants par la venue d'une telle effervescence économique.

Par ailleurs, il faut souligner que la Cité du cinéma fera de Laval la véritable porte d'entrée au milieu cinématographique par l'entremise du Centre de formation technique du cinéma, qui offrira la seule formation immersive au Québec. Jusqu'à 400 étudiants annuellement pourront suivre un des programmes de 3 mois pour atteindre l'une des certifications reconnues par l'industrie pour les métiers d'éclairagiste, de machiniste et de caméraman entre autres. Les salaires annuels moyens des finissants des métiers du cinéma sont estimés à 90 000\$.

L'industrie cinématographique est unique, tout comme l'est le secteur Saint-François. La nature même du projet ne cause aucune nuisance particulière de bruit, de luminosité ou de poussière. Comme ses résidents, nous sommes à la recherche de silence et de tranquillité. Les activités se déroulent majoritairement à l'intérieur et les équipements sont conçus pour assurer le maintien d'un lieu de travail silencieux. De plus, les activités sont réparties sur l'ensemble de la journée, évitant ainsi un afflux important de circulation, particulièrement à l'heure de pointe. Nous poursuivons notre étroite collaboration avec la Ville de Laval pour permettre d'éventuels ajustements et améliorations des services de transport en commun, qui bénéficieront à tous les résidents de l'Est de Laval. Cette étroite collaboration avec la Ville de Laval se poursuit aussi pour minimiser l'empreinte environnementale des installations. Celles-ci seront construites avec les meilleures pratiques en termes d'efficacité énergétique et de gestion de l'eau, et la mise en place de toits verts et de végétaux fait partie des différentes mesures d'atténuation.

Le savoir-faire cinématographique québécois n'est plus à démontrer, mais l'espace vient à manquer. La conclusion de la dernière étude réalisée par Raymond Chabot Grant Thornton, pour le compte du Bureau du cinéma et de la télévision du Québec (BCTQ) et d'Économie et Innovation Québec³ est claire : « *build it and they will come* » (p.88). Non seulement la capacité de tournage des studios québécois est saturée, mais celle des studios américains de Los Angeles et de New York l'est tout autant. Pour garder le flot et assurer la compétitivité du Québec, l'étude évalue que la superficie des espaces de tournage au Québec doit doubler. Toujours selon la même étude, pour chaque tranche de 100 M\$ de production étrangère au Québec, 794 emplois sont soutenus ou créés et les retombées économiques directes et indirectes pour le PIB sont de 94,1 M\$. Le projet vient combler en partie ce manque à gagner en augmentant la capacité québécoise de 40% à 50%. La valeur de production annuelle émanant des studios est évaluée entre 250 M\$ et 750 M\$ par année, et générerait des retombées économiques estimées annuelle entre 208 M\$ et 625 M\$.

³ Étude réalisée par Raymond Chabot Grant Thornton présenté au BCTQ et à Économie et Innovation Québec (mai 2021) « Étude d'impact : augmentation de la capacité d'accueil en termes d'infrastructure », disponible en ligne : https://www.bctq.ca/uploads/7files/PDF/3_rapport_final_bctq_Etude-d-impact-augmentation-de-la-capacite-d-accueil-en-termes-d-infrastructure.pdf

Bref, c'est avec une grande fierté que je porte ce projet phare pour le développement de ma ville. Il s'agit, sans contredit, d'une opportunité à plusieurs égards :

- ⇒ Une opportunité de rayonnement international qu'aucune autre industrie ne peut offrir;
- ⇒ Une opportunité de figurer parmi les hauts lieux internationaux de création cinématographique;
- ⇒ Une opportunité de voir naître un écosystème d'avenir basé sur la créativité et l'innovation, tout en étant respectueuse de l'environnement;
- ⇒ Une opportunité de retombées économiques importante par la création d'emplois de qualité et d'investissements majeurs;
- ⇒ Une opportunité pour tous les Lavallois de prendre part directement aux projets en répondant aux nombreux appels de figurations et de tournage.

Tout est là pour que la Cité du cinéma devienne une icône de la fierté lavalloise.

Bien à vous,

Michel Trudel
Président et chef de la direction
Trudel Cité du cinéma

DESCRIPTION BIOLOGIQUE DU MILIEU.

3.1 L'environnement et la biodiversité :

Présence de couleuvres brunes, qui fait partie des espèces menacées, de taille de 25 à 35 cm, est reconnaissables, entre autres, par sa couleur, son dos composé de deux rangées linéaires de taches foncées et possède un ventre d'une teinte rosée ou jaune pâle. Elle est totalement inoffensive, elle se nourrit de limaces, insectes, araignées et petites grenouilles et est un grand allier pour les jardiniers. Elle est présente sur cette terre agricole. Elle aime vivre dans les champs en friche, les clairières et les prairies.



Couleuvre brune (*Storeria dekayi*)

3.2 **Une terre fertile pour la culture** : elle serait cultivable pour nourrir localement les citoyens. Elle devrait être réintégrée à la zone agricole permanente sur le territoire de la ville de Laval. Pourquoi ne pas la louer ou la vendre à des agriculteurs pour son exploitation ? Dans un contexte d'insécurité et de préoccupation majeure en alimentation, il serait important qu'elle soit cultivée, et non bétonnée.



3.3. **Présence de la faune** : Les chevreuils, les renards, les rats laveurs, etc., empruntent et traverse ce passage. Des accidents impliquant des automobilistes et des chevreuils ont été répertoriés. La vitesse permise sur cette route est de 70 km/h sur cette route.



Source : Image : Google maps

PROJET CONTROVERSÉ : Le maire et le conseil a donné son approbation même si les urbanismes de la Ville de Laval ne l'approuvent pas.

LEDEVOIR

Laval dit oui à un grand complexe de studios malgré l'avis contraire de ses urbanistes



Sally Images Comme décrit dans le rapport, cette « Cité du cinéma » serait composée de sept studios, d'aires de tournage extérieur, d'entrepôts, d'espaces pour fabriquer des décors, de bureaux et d'une école de cinéma.

Ulysse Bergeron
13 octobre 2022
Économie

Pour accueillir l'un des plus grands complexes de studios de cinéma d'Amérique du Nord, la Ville de Laval a passé outre les recommandations de son service d'urbanisme. Celui-ci estime que le « Cité du cinéma », qui devrait être composé de sept grands studios, ne respecte pas l'aménagement du territoire prévu, selon un rapport consulté par *Le Devoir*.

« Dans sa forme actuelle, ce projet ne permet pas d'assurer une saine planification de l'aménagement du territoire », il-ko dans un document du Service d'urbanisme de la Ville de Laval, réalisé en juin dernier. « En conséquence, il y aurait lieu [de recommander] au Comité exécutif de refuser » la demande de modification de zonage du promoteur immobilier Michel Trudel.

Figure connue de l'industrie cinématographique, Michel Trudel a, pendant plus de 30 ans, été responsable d'attirer des mégaproductions américaines à Montréal au nom des studios MELs. En juin 2020, il a quitté l'entreprise en mauvais termes avec Groupe TVA, qui en est devenu le propriétaire en 2015.

Depuis, celui qui certains surnommait « Monsieur Cinéma » veut bâtir à Laval <https://www.ledevor.com/lesonion/155330de-vestes-ambitions-cinematographiques-chez-michel-trudel-qui-quitte-les-studios-mels-avec-groupe-tva> un immense complexe cinématographique pour accueillir les grandes productions, dont celles d'Hollywood. Comme décrit dans le rapport, cette « Cité du cinéma » serait composée de sept studios, d'aires de tournage extérieur, d'entrepôts, d'espaces pour fabriquer des décors, de bureaux et d'une école de cinéma.

Zonage et environnement

Or, le service d'urbanisme de Laval estime que le projet contrevient non seulement au zonage des terres que la Ville compte vendre pour 32 millions de dollars au promoteur, mais aussi qu'il dégrade l'ambition qu'entretenait Laval pour réduire l'impact du développement immobilier sur l'environnement : « Le projet de construction ne contribue pas à lutter contre les changements climatiques <https://www.ledevor.com/dans-les-ambitions-cinematographiques-chez-michel-trudel-qui-quitte-les-studios-mels-avec-groupe-tva> (ex : flics de chaleurs, accès en automobiles, transports actifs). »

Le document souligne les bouleversements qu'engendre le projet dans le quartier Saint-François. Par exemple, les services des loisirs et celui de l'ingénierie « sont préoccupés » par la perte d'une rue qui devait être construite sur le site et qui est présentée comme nécessaire à la construction d'une nouvelle école qui devait accueillir les élèves dès 2024.

En entrevue au *Devoir*, le nouveau maire, Stéphane Boyer, défend son appui au projet : « Dans ce cas-ci, le service de l'urbanisme n'était pas favorable. Mais d'un autre côté, [les services] du développement économique et la direction générale de la Ville étaient favorables. On a entendu les arguments de part et d'autre et on a franché. »

Le projet devrait créer 150 emplois à temps plein, 300 emplois temporaires. En moyenne, ce sont 500 personnes par jour qui occuperont la « Cité du cinéma », selon la description du projet.

« On a entendu les arguments de part et d'autre et on a franché »

— Stéphane Boyer

Le maire Boyer rappelle que les premières discussions entre Michel Trudel et la Ville ont eu lieu à « l'hiver dernier » : « Il n'était pas capable de trouver un terrain suffisamment grand pour accueillir le projet. » C'est la Ville elle-même qui a proposé deux lots situés en zone résidentielle (50 %) et industrielle (40 %), dans un secteur à l'est de l'île Jésus.

« Pas au bon endroit »

En juillet, la Ville a accepté de vendre sous condition que la modification du zonage soit acceptée. Depuis, ce changement a été adopté par les élus, mais des citoyens le contestent devant la Commission municipale du Québec, qui devra trancher d'ici la fin novembre. Jimmy St-Germain fait partie de ce regroupement. « Le projet est certainement un bon projet, mais on ne l'installe pas au bon endroit. »

« Le bâtiment tel qu'il a été présenté en juillet à l'Hôtel de Ville à Laval montre une bâtisse en longueur de 700 mètres de long et de quatre étages de haut. Ce n'est pas rien dans un quartier résidentiel, surtout à l'entrée de ce qu'on peut présenter comme un petit village », dit-il, estimant que « tout s'est passé très vite dans ce dossier ».

Et il n'y a pas que l'impact que le complexe pourrait avoir sur le tissu résidentiel, ajoute-t-il : « Dans notre résidentiel, il y a — et on ne s'en cache pas — une composante écologique en lien avec ces terres-là. Non seulement on crée des îlots de chaleur, mais on détruit également des terres cultivables. »

Car si les terres ne font pas partie d'une zone agricole protégée, elles n'en restent pas moins cultivées. Hier, la site La Terre de chez nous rapportait que deux producteurs maraichers louaient ces lots à Laval depuis des années. L'un des agriculteurs, Mathieu Forget, soulignait dans l'article avoir déjà tenté d'acquiescer une partie de ces lots : « On a essayé de l'acheter [la terre de quatre hectares qu'on cultivait], mais la Ville n'a jamais voulu nous la vendre. On peut comprendre, car c'est un secteur très stratégique de Laval, avec une grande valeur commerciale. »

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ (SADR) : Plusieurs lots de terrains du bois de Saint-François étaient pourtant destinés à un quartier mixte domiciliaire et parc. En cette période de crise climatique, ces terrains pourraient être destinés en majeure partie, à l'agriculture et préserver les espaces verts. Ce secteur n'est pas d'intérêt à accueillir des industries. Il serait triste et inacceptable que cette zone devienne un quartier industriel. Pourtant, cette zone n'était pas destinée au zonage industriel. Depuis 2014, la Ville de Laval a élaboré les documents d'orientation de référence pour le développement de son territoire dans les 20 prochaines années. Le processus a débuté avec l'énoncé de sa vision stratégique Laval 2035 : urbaine de nature et s'est achevé avec l'adoption de son schéma : [Ville de Laval - Schéma d'aménagement et de développement révisé \(SADR\)](#)



Schéma d'aménagement de Laval (2017) Plan projeté du quartier (zonage mixte domiciliaire et parc)

4. M. MICHEL TRUDEL ET SES DÉMÊLÉS AVEC LA JUSTICE. Depuis 2015, Il n'est plus co-proprétaire des Studios Mel's. En juin 2020, il a été obligé de quitter l'entreprise donc, si le projet voit le jour, il deviendrait un concurrent à celui-ci.



Michel Trudel et les studios MELS devant les tribunaux



PHOTO DAVID BOILEY ARCHIVES LA PRESSE

Dans une poursuite civile déposée en mars dernier, ancien président des studios MELS, Michel Trudel, demande 508 100 \$ à son ex-employeur. Il allègue que celui-ci n'a pas respecté leur entente de départ lui donnant droit à 450 000 \$ sur 18 mois.

Michel Trudel, responsable d'attirer des tournages de films hollywoodiens dans les studios MELS à Montréal pendant trois décennies, terminera sa carrière chez MELS devant les tribunaux.

Publié le 5 mai 2021



VINCENT BROUSSEAU-POULIOT
LA PRESSE



VINCENT LAROUCHE
LA PRESSE



YVONNICK LAIZON
LA PRESSE



2 OFFICIERS FÉDÉRAUX DE MONTREAL

24 commentaires

LEDEVOIR

Projet pour accueillir de grands studios hollywoodiens à Laval



Photo: Ryan Remertz/Le Presse canadienne Les studios MELS à Montréal, acquise par le Groupe TVA en 2015.

Ulysse Bergeron
3 juin 2022
Économie

Le cofondateur des studios MELS Michel Trudel, qui est actuellement dans un bras de fer juridique avec Groupe TVA, le propriétaire de son ancienne entreprise, projette de concurrencer cette dernière en construisant et en exploitant à Laval un « complexe cinématographique d'envergure internationale », a appris *Le Devoir*.

Figure connue de la production cinématographique ici comme à Hollywood, Michel Trudel a pendant plus de 30 ans été responsable d'attirer des mégaproductions américaines à Montréal au nom des studios MELS. « Monsieur Cinéma », comme certains le surnomment, est derrière la venue de plusieurs grands projets hollywoodiens, notamment les films des franchises *X-Men* et *Transformers*.

En juin 2020, il a quitté MELS en mauvais termes avec Groupe TVA, qui en était devenu propriétaire en 2015. Depuis un an, il est dans un bras de fer juridique avec la filiale de Québecor au sujet d'indemnités de départ qui ne lui auraient été versées qu'en partie.

Or, en marge de l'affrontement juridique, l'homme d'affaires a créé en début d'année une nouvelle entreprise : Trudel cité du cinéma. Celle-ci convoite aujourd'hui deux terrains situés à Laval, à l'est du pont de l'autoroute 25, non loin de la rivière des Prairies, a constaté *Le Devoir*.

M. Trudel projette d'y construire une « cité du cinéma » qui pourrait accueillir de grandes productions et dont le modèle s'apparenterait considérablement à celui des studios MELS.

Il est question d'y construire trois bâtiments pour accueillir de grands studios de production, des ateliers de fabrication et d'effets spéciaux, des salles de maquillage et de costumes, ainsi que des bureaux administratifs et des salles pouvant accueillir les équipes de tournage.

Des espaces seraient aussi destinés à l'entreposage des équipements nécessaires, et un centre de formation destiné aux techniciens de l'industrie cinématographique devrait y être intégré.

« Premiers balbutiements »

Des démarches ont été entreprises auprès de la Ville de Laval, propriétaire des terrains convoités. L'entreprise lui demande de changer les règlements de zonage, qui, à l'heure actuelle, ne permettent pas des activités de cette nature.

Michel Trudel a confirmé par écrit être « en discussion avec la Ville de Laval pour un projet de complexe cinématographique d'envergure internationale ». Résident de cette municipalité, il ajoute que c'est sa « façon de contribuer au développement économique de l'est de Laval », précisant que davantage d'informations seront dévoilées dans les prochaines semaines.

Le maire de Laval, Stéphane Boyer, confirme également les discussions actuelles, précisant que le projet « en est encore à ses premiers balbutiements » et qu'aucune entente n'est actuellement signée. Il dit voir d'un bon œil le développement de l'industrie cinématographique à Laval. « Ça va notamment contribuer au développement de l'est de Laval, avance-t-il, en y accélérant le déploiement de transport en commun, en créant des emplois et en soutenant les commerces locaux. »

Il ajoute : « Voir un jour des vedettes fréquenter nos restaurants et nos hôtels serait certainement un plus pour la région. »

Michel Trudel contrôlait en douce Solution Highpoint avant de l'acheter

Une copie d'un contrat de prête-nom prouvant son intérêt financier dans l'entreprise a été déposée en cour

Pendant des années, Solution Highpoint aurait été contrôlée – au moins en partie – par Michel Trudel, sous le couvert d'un PDG de façade agissant comme prête-nom. PHOTO TIRÉE DU SITE INTERNET DE SOLUTION HIGHPOINT

PARTAGE

MARTIN JOLICOEUR

Samedi, 10 décembre 2022 09:00

MISE À JOUR Samedi, 10 décembre 2022 09:00

L'homme d'affaires Michel Trudel, longtemps aux commandes de MELS Studios à Montréal, était également – sans le dire – l'un des actionnaires de Solution Highpoint, avant que celle-ci, au bord de la faillite, ne lui soit revendue il y a quelques semaines.

- À lire aussi: [Michel Trudel achète Solution Highpoint](#)
- À lire aussi: [De mystérieux lingots d'or au cœur de la chute de Highpoint](#)
- À lire aussi: [Un joueur important de l'industrie du cinéma au bord du gouffre](#)

C'est ce que les avocats de Norton Rose Fulbright, représentants des propriétaires des studios MELS (Groupe TVA), entendent démontrer dans le cadre d'un procès à venir opposant la filiale de Québec à Michel Trudel, dont le contrat a pris fin avant terme, en juin 2020.

Michel Trudel, l'ex-homme fort de MELS Studios. PHOTO D'ARCHIVES, CHANTAL PORRIER

S'estimant lésé, l'ex-homme fort de MELS poursuit son ex-employeur pour non-respect de leur entente de règlement de cessation d'emploi, négociée après son congédiement. En outre, il lui réclame « plus de 2,5 M\$ en dommages-intérêts matériels, moraux et punitifs », ce que la filiale de Québec conteste.

Utilisation de prête-nom

Dans des documents déposés au dossier de cour, fin novembre, les procureurs de MELS soutiennent avoir découvert qu'en plus de travailler en douce avec Bell au développement de studios de cinéma concurrents, Michel Trudel avait caché à son employeur qu'il était copropriétaire de Solution Highpoint.

En appui, ses avocats présentent des documents semblant démontrer que M. Trudel était effectivement coactionnaire silencieux de Highpoint (avec un certain Yannick

Tremblay), sous le couvert d'une société à numéro (9253-5061 Québec inc.) détenue par Jean-François Dubé et agissant, pour leur compte, à titre de prête-nom.

Une « convention de contre-lettre », détaillant une telle entente, aurait été signée entre les parties en avril 2014. Une copie de ce document, gardé normalement à l'abri des regards, a été déposée par la défense dans le dossier de cour. Ce document, comme l'ensemble des allégations dans cette affaire, devra éventuellement passer le test du tribunal.

Michel Trudel nie tout

Joint par *Le Journal*, Michel Trudel a fortement nié avoir déjà été actionnaire ou propriétaire de Solution Highpoint (en tout ou en partie) alors qu'il était aux commandes de MELS Studios. « Comme on s'en va devant la Cour, on ne peut pas dire plus que ça. (...) Mais je vous dis que je n'étais pas [actionnaire]. J'ai prêté de l'argent à Solution Highpoint, mais je n'étais pas actionnaire. »

Ce dernier a expliqué au *Journal* avoir, dans les faits, simplement tenté d'aider la direction de l'entreprise « à se sortir du trou ». « Moi, monsieur, j'ai prêté 400 000 \$ [avec intérêts] en 2014 à Solution Highpoint. J'ai perdu [dans sa faillite] et c'est tout ce que j'ai fait. (...) Tout ce qu'on raconte, ajoute-t-il, c'est de la caliss de bullshit. »

Est-ce à dire que la contre-lettre déposée au dossier de cours serait alors fausse ou inventée ? « Je ne sais pas, a répondu M. Trudel (...) Quand on passera devant la Cour, la vérité, ils la verront. Ils peuvent dire ce qu'ils veulent ; ils peuvent montrer ce qu'ils veulent [comme documents], la vérité et les faits sont que je n'étais pas propriétaire. »

Vendue par RCGT

On se souviendra que Solution Highpoint avait été placée sous séquestre par ordre du Tribunal, en juillet, à la suite d'une requête de la Banque Nationale. L'entreprise présentait alors un passif de 15 M\$, dont plus de 11 M\$ de dettes envers la Banque Nationale.

Le retour de Michel Trudel à l'avant-scène de la production cinématographique québécoise laisse présager un affrontement potentiel avec Groupe TVA pour attirer dans la région de Montréal les productions locales et celles d'Hollywood.

Déjà, Groupe TVA et Michel Trudel sont devant les tribunaux depuis mars 2021. Les deux parties ne s'entendent pas sur les indemnités de départ qui ont été — et qui devraient — être versées à Michel Trudel. Ce dernier accuse la filiale de Québecor de ne pas respecter l'entente de départ, qui imposerait le versement de 450 000 \$. Groupe TVA allègue pour sa part que M. Trudel s'est placé en conflit d'intérêts en faisant des « transactions financières personnelles » avec un fournisseur, et qu'il n'a donc pas à respecter le contrat.

Des besoins qui dépassent l'offre

« Il y a présentement un manque d'infrastructures pour accueillir le nombre grandissant de tournages dans la métropole, et les espaces supplémentaires seront les bienvenus », indique pour sa part Hélène Messier, p.-d.g. de l'Association québécoise de la production médiatique, précisant que les bénéfices réels pourront être évalués lorsque les détails du projet seront connus.

Elle souligne toutefois que si les coûts et les horaires d'occupation des nouveaux studios sont établis en fonction des budgets et des besoins des productions étrangères, « les producteurs indépendants du Québec n'auront pas les moyens de profiter des installations, eux qui doivent composer avec une fraction des budgets des équipes américaines ».

Concernant la présence d'un centre de formation rattaché au complexe, Hélène Messier dit qu'il devrait contribuer « à répondre à une demande accrue pour des professionnels de l'audiovisuel qualifiés. Comme vous le savez sans doute, notre secteur connaît lui aussi une pénurie de main-d'œuvre sans précédent ».

Christine Mastracci, p.-d.g. du Bureau du cinéma et de la télévision du Québec (BCTQ), ne veut pas commenter de projet précis : « Mais on accueille toute initiative qui va faire en sorte que notre écosystème va avoir l'occasion de grandir, aussi bien pour le local que l'international. »

Le BCTQ soulignait l'an dernier que le nombre actuel de studios ne suffisait plus à la demande des studios de production américains. L'organisme estimait alors que la superficie des espaces de tournage dans la province devait presque doubler, soit passer de 450 000 à 800 000 pi². La construction d'espaces de production additionnels coûterait 382 millions de dollars, selon une étude commandée par le BCTQ.

Sans tarder, Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT), nommé séquestre dans le dossier, a pris le contrôle de l'entreprise, viré le PDG (Jean-François Dubé) empêtré dans une nébuleuse histoire de lingots d'or, et mis en vente l'ensemble de ses actifs.

Finalement, au terme des procédures de vente du séquestre, Solution Highpoint a été rachetée cet automne par nul autre que l'ex-PDG de MELS, Michel Trudel. L'entreprise opère depuis sous le nom de Trudel Gréage Grip.

Combien M. Trudel aura-t-il finalement versé pour racheter les restes de cette société ? Impossible de le savoir, le montant de la transaction étant gardé strictement confidentiel par RCGT.

« Une chose est certaine, précise M. Trudel. Si j'avais été propriétaire [de Highpoint, comme le prétend la défense], jamais cette entreprise n'aurait fait faillite. Jamais. »

♦ **À moins d'une entente à l'amiable, ce litige devra être tranché par les tribunaux. Le procès est prévu pour décembre 2024.**

ZONAGE, LA RICHESSE DU BOIS DE L'EST DE ST-FRANÇOIS ET DE SES TERRES AGRICOLES.

5.1 **Terrain convoité** : Ce terrain vacant, lot 6519773, d'une superficie de 200 6300.200 m² qui est en réalité une ancienne terre agricole, mais encore cultivable. Un changement du zonage a été fait en 2023. La vente du terrain, contrat de gré à gré, et **sans appel d'offres**, a été promis à l'homme d'affaires Trudel pour une somme d'environ 32 M\$ donc, environ 14.60\$/ pi². Question : Quelle entreprise a effectué l'évaluation du terrain appartenant à la Ville de Laval ? Lors de l'assemblée de consultation, le 13 décembre 2023, il a été mentionné par madame Louise Labrie, courtier immobilier résidentiel et commercial agréé, que l'évaluation immobilière de ce terrain semble avoir été évaluée à un prix inférieur.



Photo : Julie Legault

5.2 Rapport d'analyse des terrains *Rapport - Étude d'impact : augmentation de la capacité d'accueil en termes d'infrastructure, Raymond Chabot Grant Thornton, 6 mai 2021., la moyenne des prix des terrains est de 19\$/pi²

Le règlement de zonage et le coût de certaines parcelles sont sujets à évoluer au cours des années à venir

Est de Laval

- L'emplacement des parcelles à l'est de l'île de Laval est au croisement des autoroutes 19 et 440. L'accès au centre-ville est plus direct, au détriment de la proximité de l'aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau de Montréal;
- Bien que la parcelle n° 18 soit de taille intéressante, le découpage irrégulier pourrait présenter des complications pour la construction d'un nouveau studio de production.

Cartes des terrains disponibles dans l'est de Laval
Superficie en pi² et estimation du coût en \$



17

801 860 pi²
16 M\$



18

3 millions pi²
60 M\$

Notes méthodologiques

Le coût des parcelles présenté est évalué à l'aide de données obtenues par le CBRE en 2019 ainsi que de montants fournis par la Ville de Laval.

Certains règlements de zonage sont sujets à être modifiés au cours des années à venir; toutefois, toutes les parcelles analysées sont classées comme des zones industrielles et commerciales en date du mois de mars 2021.

Zones	Coût moyen par acre	Coût moyen par pi ²
Est de l'île	653 400 \$	15 \$
Ouest de l'île	1 197 900 \$	28 \$
Laval	849 420 \$	20 à 25 \$
Centre-Ville	1 633 500 \$	38 \$
Rive-Nord	544 500 \$	13 \$
Rive-Sud	522 720 \$	12 \$
Moyenne	827 640 \$	19 \$

Sources : Ville de Laval, Montréal International, BCTQ, CBRE, Analyse RCGT.

Les parcelles à Anjou sont intéressantes, mais éloignées du centre-ville et de l'aéroport

Est de l'île

L'est de l'île de Montréal est avantageux par la disponibilité de plusieurs terrains à proximité l'un de l'autre :

- À quelques mètres de l'autoroute 40, la liaison avec l'aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau de Montréal et le centre-ville peut se faire rapidement. Toutefois, la distance reste non négligeable, soit environ 30 km pour l'aéroport et 20 km pour le centre-ville. Traverser l'île peut présenter des contraintes de déplacement à l'heure de pointe où la congestion routière est plus importante;
- Avec le prolongement de la ligne bleue du métro et le nouveau projet de REM annoncé récemment dans l'est de l'île, le quartier sera mieux desservi en matière de transport en commun qu'il ne l'est en ce moment. En effet, actuellement, la Gare d'Anjou, située à 4 km des parcelles disponibles, est la meilleure liaison au réseau de transport en commun;
- Des projets de développement du quartier seront entrepris en 2021;
- Le terrain n° 1 n'est pas formellement à vendre; toutefois, le propriétaire envisage une location. Les terrains n°s 2 et 3 seraient de bons candidats pour une potentielle expansion des studios installés sur la parcelle n° 1;
- Les terrains sont partiellement contaminés et nécessiteraient des travaux de décontamination.

Adéquation moyenne



Carte des terrains disponibles à Anjou
Superficie en pi² et estimation du coût en \$

		
4 millions pi ² 60,1 M\$	2,2 millions pi ² 33,3 M\$	5,5 millions pi ² 82,3 M\$

Notes : Des précisions sur l'évaluation des prix sont présentées en page 56.
Sources : Montréal International, BCTQ, CBRE, Analyse RGCT.

Synthèse des terrains potentiels pour l'établissement d'un nouveau studio de production dans la grande région de Montréal

N°	Zone	Superficie (pi ²)	Centre-ville (km)	Distance YUL (km)	Propriétaire	Transport en commun à proximité
1	Île de Montréal	4 007 520	19,2	27,7	9024-0391 Québec Inc.	Gare d'Anjou
2	Île de Montréal	2 221 560	18,5	26,7	Shell Canada Limited	Gare d'Anjou
3	Île de Montréal	5 488 560	23,2	32,0	Loracon Construction	Gare d'Anjou
4	Île de Montréal	919 921	9,7	13,3	Cintec Environnement Inc.	Ligne verte Angrignon
5	Île de Montréal	3 058 904	10,3	9,4	Édifices Industriels Notre-Dame	Gare Exo du Canal
6	Île de Montréal	1 005 737	20,1	9,9	Morguard Holdings PI LTD	REM Marie-Curie
7	Rive-Sud	1 300 000	16,1	33	Ville de Longueuil	Exo Longueuil Saint-Hubert
8	Rive-Sud	1 300 000	14,8	31,7	Ville de Longueuil	Exo Longueuil Saint-Hubert
9	Rive-Sud	4 268 880	20	42,2	John E. Lechter	Gare Saint-Bruno
10	Rive-Sud	1 100 000	23	36,8	Ville de Longueuil	Exo Saint-Bruno
11	Rive-Sud	2 178 000	18,6	32,6	Ikea Properties Limited	REM Du Quartier
12	Laval	1 700 000	30,1	20	Investissements Elmag Inc.	Aucun
13	Laval	930 000	28,7	19	Gouv. Québec et autres privés	Aucun
14	Laval	811 868	29,3	16,8	Groupe Montoni	Aucun
15	Laval	1 700 000	27,9	24	À louer	Gare Vimont ou ligne orange
16	Laval	3 881 617	25,5	27,3	Groupe Montoni	Gare Vimont ou ligne orange
17	Laval	801 860	26,9	32,9	The K F Trust	Gare Vimont ou ligne orange
18	Laval	2 990 000	26,2	32,5	Canada Inc. Gestion SIB	Gare Vimont ou ligne orange

La Rive-Sud de Montréal offre plusieurs terrains à proximité de l'aéroport de Saint-Hubert et des lignes de transport en commun

En collaboration avec la Ville de Longueuil et Montréal International, plusieurs terrains sur la Rive-Sud ont été retenus :

- La proximité de l'aéroport de Longueuil peut servir en cas de besoin de déplacements rapides et prioritaires des comédiens. Toutefois, ceci représente tout de même une source importante de pollution sonore et de vibrations; des analyses additionnelles seraient requises à ce sujet;
- La liaison directe avec le centre-ville de Montréal favorise également l'accès aux hôtels de luxe et au Vieux-Port;
- Le projet du REM améliorera la liaison au réseau du transport en commun uniquement pour la parcelle n° 11. Toutefois, la ligne actuelle du train Exo et la liaison VIA Rail desservent les terrains entourant l'aéroport de Saint-Hubert;
- Il est important de noter que l'évaluation des coûts des terrains varie fortement dans cette zone en raison des nombreux projets d'envergure, tels que l'usine de Molson Coors et le centre de préparation des commandes en ligne WIPTEC. Cumulé avec la demande résidentielle croissante, le prix des terrains dans cette région a fortement augmenté au cours de la dernière année, soit entre 12 \$ au pi² et 20 \$ à 30 \$ au pi².

Sources : Ville de Longueuil, Montréal International, La Presse, REM, Analyse RCGT



La région de Laval dispose de plusieurs terrains d'envergure à proximité de sorties d'autoroute

Plusieurs terrains ont été identifiés et proposés par la Ville de Laval et Montréal International. La région de Laval est particulièrement propice pour accueillir un studio de production pour plusieurs raisons :

- L'abordabilité des terrains est un avantage majeur de Laval. Toutefois, la région connaît un développement économique et urbanistique important et les prix risquent d'augmenter dans les années à venir. Selon la Ville de Laval, le prix de vente moyen d'un terrain industriel varie entre 20 \$ et 25 \$/pi²;
- La superficie des terrains varie entre 800 000 pi² et 3 800 000 pi², permettant d'opter pour le terrain selon les besoins lors de l'achat de la parcelle;
- Les enjeux de pollution sonore sont également moins importants, car aucun aéroport ni ligne ferroviaire n'est à proximité. Comme les parcelles avoisinent des bretelles d'autoroute, une vérification à cet égard persiste.

La distance au centre-ville de Montréal et au Vieux-Port présente cependant une contrainte pour les parcelles situées à Laval. Selon le terrain, la distance varie entre 25 km et 30 km, résultant en un temps de déplacement de minimum 30 minutes pour traverser l'île de Montréal et rejoindre le centre-ville où sont situés, entre autres, les hôtels de luxe.

L'aéroport Montréal-Trudeau est situé à environ 25 km de Laval.

Sources : Ville de Laval, Montréal International, Analyse RCST



Sur l'île de Montréal, six parcelles ont été retenues comme adéquates pour accueillir un nouveau studio de production

Les terrains situés sur l'île de Montréal sont plus dispendieux, mais demeurent néanmoins inférieurs à ceux des autres villes concurrentes analysées. De plus, leur emplacement est propice à la venue de productions étrangères. Les parcelles dans le secteur Anjou sont moins onéreuses, mais la distance pour se rendre au centre-ville et à l'aéroport est plus importante.

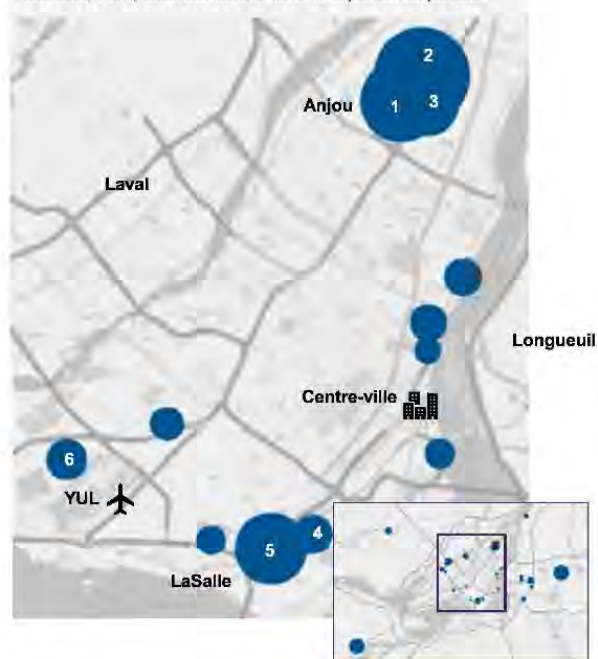
Les terrains offerts à proximité du port et du pont Jacques-Cartier présentent deux désavantages notables. L'emplacement stratégique résultant en prix élevés ainsi que la présence d'artères de transport lourd et les voies ferroviaires augmentent les risques de pollution sonore et de vibrations. De plus, leur superficie variant entre 400 000 pi² et 800 000 pi² présente des enjeux de capacité.

Ceci réduit le nombre de terrains potentiels sur l'île de Montréal. Les terrains 4 et 5, bien que plus onéreux, seraient des options propices par leur emplacement stratégique ainsi que les risques de pollution sonore et de vibration moindres.

Bien que les terrains en périphérie de l'île, comme la parcelle à Vaudreuil-Dorion, soient meilleur marché et présentent peu de restrictions sonores et de superficie, la distance de plus de 60 km du centre-ville est trop importante pour maintenir ce terrain parmi les choix potentiels.

Sources : BCTQ, Montréal International, REM, Analyse RCGT.

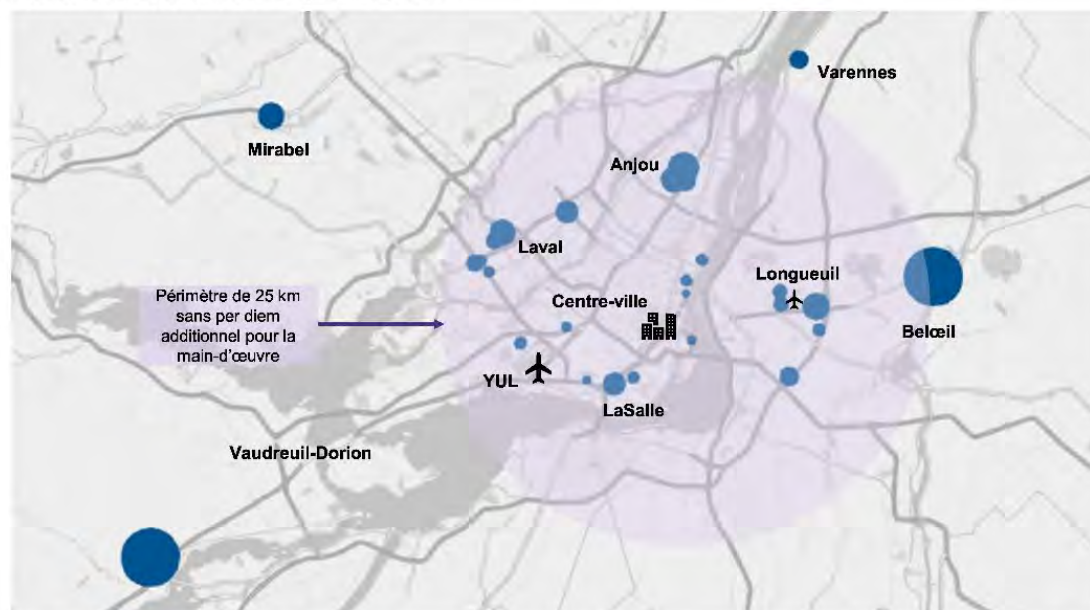
Carte des terrains disponibles pour le nouveau studio
Montréal, 2021, taille des cercles selon la superficie disponible



Plus de 30 terrains potentiels situés dans le grand Montréal ont été identifiés pour un nouveau studio de production

Carte des terrains disponibles dans la région de Montréal

Montréal, 2021, taille des cercles selon la superficie disponible



Sources : BCTQ, Montréal International, Ville de Longueuil, CRBE, AQTIS section locale 514 AIEST, Analyse RCGT.

Pour identifier le terrain le plus adapté pour la construction d'un nouveau studio dans la région de Montréal, plusieurs facteurs ont été déterminés

FACTEURS DE LOCALISATION

- Coût d'acquisition du terrain;
- Taille du terrain d'environ 1 million de pi²;
- Distance :
 - De l'aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau de Montréal;
 - Autres aéroports (Mirabel, Longueuil);
 - Du centre-ville (hôtels, Vieux-Port, etc.);
 - Transport en commun (métro ou REM);
 - Commerces;
- Périmètre de 25 km depuis le coin des rues Papineau et Sherbrooke, à Montréal (au-delà, un per diem additionnel est payé au personnel syndiqué);
- Pollution sonore et vibrations;
- Qualité des sols (géotechnique et contamination).

Les parcelles documentées sont basées sur la disponibilité au mois de mars 2021. Il est également pertinent de mentionner que les critères identifiés peuvent différer selon le promoteur, notamment en fonction de la capacité de payer et des aides gouvernementales disponibles, et, conséquemment, peuvent influencer la décision finale.

Les terrains présentés ont été identifiés à partir des sources suivantes : BCTQ, Montréal International, Ville de Laval et Ville de Longueuil.



5.3 La valeur écologique : Le maire de Laval connaît la valeur inestimable de ses terres du quartier Saint-François.

S'abonner

ACTUALITÉS • ENVIRONNEMENT

Laval: 25 hectares acquis dans le bois Saint-François pour la biodiversité



Stéphane Boyer, maire de Laval

AGENCE QMI

Vendredi, 9 décembre 2022 18:22

MISE À JOUR Vendredi, 9 décembre 2022 15:22

Plus de 25 hectares du bois Saint-François ont été

Publika



Cette partie du bois sera incluse dans la Trame verte et bleue de la Ville, un réseau récréotouristique qui a vu le jour dans les années

«Les récentes acquisitions dans le bois Saint-François représentent des ajouts considérables à la liste de milieux naturels acquis depuis le lancement de la Trame verte et bleue lavalloise, et elles témoignent de notre ferme intention de protéger notre territoire», a indiqué vendredi par communiqué Stéphane Boyer, maire de Laval.

Une aide financière de 453 206\$ a été accordée à la Ville par Québec et la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) sur le total de 850 000 \$ investis pour conserver cette partie de la biodiversité lavalloise, telle que le petit blongios, un oiseau au statut précaire.

«Cette initiative permettra de préserver un bois d'intérêt et son couvert forestier, et de renforcer ainsi notre résilience aux changements climatiques. C'est avec des projets comme celui-ci que nous allons créer une région plus verte et plus durable», a souligné Valérie Plante, mairesse de Montréal et présidente de la CMM.

Publika

ACCÈS RAPIDES

PROJET

LIENS

LIENS

SECTIONS

LIENS

LIENS

LIENS

EN SAVOIR PLUS

LIENS

LIENS

LIENS

S'ABONNER

LIENS

LIENS

LIENS

INQUIÉTUDE PALPABLE DES RÉSIDENTS : La Ville de Laval tente de rassurer les citoyens que le projet de construction du complexe cinématographique serait conforme et surveillé. Or, on a pu le constater pour le projet du dédoublement des services d'une station d'essence Shell, en construction, et du nouveau McDonald, qui est alimenté actuellement par une génératrice à essence, étant donné qu'il n'est pas relié à Hydro-Québec.



Poste d'essence sur l'avenue Marcel-Villeneuve: le promoteur a le feu vert

Par Stéphane St-Amour | Initiative de journalisme local | 9 Décembre 2022

Facebook Twitter LinkedIn



Cet sur ce terrain bordant au nord l'avenue Marcel-Villeneuve, à l'ouest de la rue l'Harmonie, que s'érigeront au printemps 2023 un poste à essence, un lave-auto, un dépanneur de même qu'une bannière de restauration rapide. (Photo 2M Média - Archives)

Trois ans et demi après le controversé changement de zonage, le promoteur derrière le projet de développement commercial au quadrant nord-ouest de l'avenue Marcel-Villeneuve et la rue l'Harmonie, dans Saint-François, obtient le feu vert. Le 30 novembre dernier, à la suite d'une recommandation favorable du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) présidé par le conseiller municipal Yannick Langlois, le comité exécutif a accepté la demande d'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIA) déposé par le promoteur. Ainsi s'érigeront au printemps prochain un poste à essence, un lave-auto, un dépanneur de même qu'une bannière de restauration rapide, confirme Tommy-John Gélinas, coprésident de GD Lead Immobilier, propriétaire du terrain.

Controverse

En 2019, le propriétaire-développeur avait soumis à la Ville une demande de changement de zonage afin de rendre conforme son projet de développement aux usages permis. Vivement contestée par des citoyens du secteur, cette démarche réglementaire avait alors donné lieu à une véritable levée de boucliers comme en témoignent les interventions répétées à la période de questions citoyennes aux séances du conseil municipal, une pétition en ligne, la demande d'approbation référendaire, la tenue d'un registre et l'ultime demande d'avis de conformité au schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) auprès de la Commission municipale du Québec (CMQ). Cette dernière avait jugé le changement de zonage conforme au schéma.

bien qu'il ait été longtemps en culture, le lot qui accueillera ce nouveau développement commercial était jusqu'en juillet 2019 voué à des usages industriels et commerciaux lourds.

Parmi les derniers

À l'avenir, le seul endroit où il sera possible de construire de nouvelles stations-service à Laval est le long des autoroutes. Cette disposition est enclenchée dans le nouveau Code de l'urbanisme (CDU) en vigueur, à Laval, depuis le 11 novembre dernier. Cela dit, la présente demande de permis ayant été déposée bien avant, c'est l'ancienne réglementation qui prévaut. «L'erreur, c'est dès quand on a refusé aux citoyens de s'exprimer facilement et librement lors du fameux registre de 2019», indique le chef d'entreprise de Paris Laval, Claude Larochelle. Ce dernier, rappelons-le, avait proposé en vain que l'on tienne la procédure d'enregistrement, visant la tenue d'un scrutin référendaire, à la bibliothèque Marius-Barbeau, dans Saint-François, plutôt qu'à l'hôtel de ville, question de favoriser la participation des personnes habiles à voter. Le 20 juin 2019, ils étaient 208 citoyens à faire le trajet de 42 kilomètres aller-retour alors que le minimum de signatures requis pour exiger la tenue d'un référendum était fixé à 278. Encore aujourd'hui, M. Larochelle est d'avis que si la signature du registre s'était tenue dans un rayon de quelques kilomètres de leur lieu de résidence, le changement de zonage aurait été bloqué.

Claude Larochelle code de l'urbanisme comité consultatif d'urbanisme En vedette essence Saint-François station-service Tout d'actualité

Zonage

PARTAGER



Stéphane St-Amour | Initiative de journalisme local

CONCLUSION

Le rapport de consultation sera déposé au conseil et le sort sera connu le 30 janvier 2024. Je comprends tout à fait que ce terrain est vendu à un prix ridicule, cela doit être la raison pour laquelle M. Trudel songe à y implanter son projet. De plus, ce terrain est situé très loin de l'aéroport, soit à 38,7 km, et n'est pas desservi adéquatement par des transports en commun. En implantant ce projet dans l'Est de Laval, cela transformera la porte d'entrée de Saint-François en zone industrielle, ce qui sera inconcevable. Si le projet se concrétise, est-ce que la Cité du Cinéma aura la possibilité d'acquérir de nouvelles parcelles de terrain pour une expansion future ? La majorité des citoyens ne sont pas favorables à l'idée de voir l'implantation d'un tel projet dans leur quartier. En tant que résidente du quartier, je n'ai jamais eu l'opportunité de m'exprimer étant donné que je n'étais pas éligible, à cause de mon adresse postale, pour voter au référendum de 2022, même si, par la suite il a été annulé. Je suis convaincue que de donner la voix, à l'ensemble des citoyens qui résident dans le quartier, serait un incontournable lors d'implantation de projets à Saint-François. M. Le Maire Boyer, le slogan Laval, urbaine de nature ne signifie pas bétonnons et dénaturons les quartiers. Je suis convaincue que M. Trudel doit revoir l'emplacement de son projet cinématographique. Quelques territoires ont été protégés ou conservés à St-François, il faut continuer dans ce sens pour préserver des terres cultivables et des espaces verts qui offrent à la biodiversité et aux citoyens un incontournable où il fait bon vivre.

Bonjour,

Je tiens à dire mon mot sur la consultation de la Cité du Cinéma. Je suis née à Laval et je réside à Saint-François depuis 33 ans; j'y ai élevé mes deux enfants aujourd'hui adultes. J'ai toujours aimé l'environnement de la Ville de Laval.

Mais là, vraiment, je ne comprends pas l'administration de la ville avec ce projet. Et ce n'est pas parce que je suis contre le progrès et le changement, mais vraiment, je crois que la Cité du Cinéma n'a pas sa place sur Marcel-Villeneuve.

Le quartier s'est beaucoup développé ces dernières années, et c'est tant mieux. Et paraît-il que ce n'est pas terminé. J'ai compris en visionnant la séance du 13 décembre que la Ville compte développer encore plus le quartier Val-des-Ruisseaux. Mais comment peut-on penser que de construire ce gros projet industriel ne causera pas des nuisances de cohabitation avec les agrandissements résidentiels à venir? C'est vraiment se magasiner des problèmes !

J'ai lu dans un article du Courrier Laval que le projet comptera 644 places de stationnement. Et cela ne causerait pas de problème de circulation sur Marcel-Villeneuve? Voyons donc, ça ne tient pas debout! Déjà que la circulation est très achalandée aux heures de pointe, qu'en sera-t-il dans le futur? Sans parler du problème de sécurité sur cette avenue achalandée, mal éclairée et dangereuse quand il faut tourner pour aller au kiosque Forget.

Je suis inquiète aussi pour les terres qui pourraient être cultivables, mais qu'on sacrifie pour construire un McDo, une troisième station-service et maintenant, cet immense projet industriel. Je crois qu'il faut protéger nos terres agricoles, tant pour nourrir les gens que pour nous protéger des îlots de chaleur.

Comme je le disais, je ne suis pas contre le progrès. Les choses changent et il faut s'adapter. Mais la localisation de la Cité du Cinéma pourrait être ailleurs dans Saint-François. Pourquoi pas dans le parc industriel sur la Montée Masson? Ou le terrain appartenant au MTQ le long de l'autoroute 25? Il paraît que la Ville avait déjà entrepris des démarches sur ce dernier site.

Voici mes quelques remarques. Je sais que je ne suis pas la seule à penser de cette façon. Si vous voulez en avoir le cœur net, organisez un référendum auprès de la population, vous verrez bien.

J'espère que mon opinion sera prise en compte. Merci de nous permettre de nous exprimer de cette façon.

[REDACTED]
Résidente Saint François
[REDACTED]



Mémoire : Implantation d'un complexe cinématographique

Présenté à la Ville de Laval

1. LE MOUVEMENT MÈRES AU FRONT

[Mères au front de Laval et ses alliés.es](#) est un groupe local du mouvement pancanadien Mères au front qui rassemble des mères et grands-mères propulsées par le désir profond d'agir sur différents fronts pour protéger l'avenir de nos enfants et la vie sur Terre face à l'urgence climatique.

2. INTRODUCTION

Ayant pris connaissance du projet de complexe cinématographique qui serait construit sur les terrains situés au quadrant sud-ouest de l'avenue Marcel-Villeneuve et de la rue de l'Harmonie dans Saint-François et qui impliquerait de mettre un terme à la vocation agricole (une partie en location était cultivée par des agriculteurs jusqu'à récemment) des lots 6126295, 6159408 d'une superficie de près de 2 millions de pi² dont la Ville de Laval est propriétaire, nous aimerions vous faire part de nos commentaires.

Selon l'[Alliance SaluTerre](#), 74% de la population est inquiète à propos du sort du territoire agricole québécois qui est convoité par le développement résidentiel et industriel. Depuis 1998, le Québec a perdu 57 000 hectares de terres agricoles, c'est l'équivalent de 40 patinoires de hockey par jour, et ceci malgré le zonage agricole instauré en 1978 au Québec. Seulement 2% du Québec est cultivable et la Ville de Laval est située dans cette

zone appelée les basses terres du Saint-Laurent. Laval est donc constituée en partie par de [bonnes terres arables](#), elle doit se doter de moyens afin de conserver toutes terres cultivées et cultivables pour ainsi assurer une résilience alimentaire et une agriculture de proximité pour les générations futures.

2. PRÉOCCUPATIONS

Bien que le projet fasse preuve de certaines bonifications comme démontré lors de la consultation publique du 13 décembre 2023, nous avons plusieurs inquiétudes que voici :

- Perte de terre agricole ;
- Perte de la biodiversité ;
- Création d'un îlot de chaleur ;
- Perte de consommation locale ;
- Une imperméabilisation des sols ;
- Création d'une pollution lumineuse ;
- Des effets négatifs sur les milieux humides au sud des lots ;
- Une pollution sonore par l'apport de déplacements motorisés ;
- Un nouveau secteur d'emplois non desservis par le transport collectif ;
- Pollution et déchets générés par l'industrie cinématographique d'envergure ;
- La perte d'un milieu de vie paisible et bucolique pour les citoyen·enne·s du quartier.

Malgré la stratégie de [remembrement](#) agricole lavalloise qui vise à accroître la superficie de terres cultivées, nous pensons qu'il serait injustifiable de convertir des zones agricoles actuellement sous couverts forestiers en terres à cultiver alors qu'il y en a déjà qui sont vouées à l'exploitation agricole. De plus, nous voyons dans cette vente une répétition de la stratégie utilisée dans les années 1980 : laisser des terres agricoles à l'abandon pour rendre difficilement utilisables et ainsi les soustraire du zonage agricole.

3. NOS PROPOSITIONS

Tout d'abord, nous aimons que Laval mette en valeur son île d'exception et promeut son agriculture de proximité comme le démontrent plusieurs communications dont cette publication Facebook de juillet 2022.



Nous pensons donc que les lots visés de dézonage devraient effectivement être dézonés, mais vers un zonage agricole. L'intérêt grandissant pour l'achat de produits frais et locaux, la pandémie, les impacts de la crise climatique sur l'approvisionnement venant d'ici et d'ailleurs ainsi que les défis géopolitiques tels que nous vivons démontrent que nous devons renforcer la chaîne de distribution et nous pensons que la résilience débute par la protection des terres agricoles partout au Québec.

Laval n'a plus les moyens de perdre des terres telles que l'ont démontré les documentaires [Le Choc environnemental](#) et [Québec, terre d'asphalte](#). Nous pouvons constater que la situation est préoccupante et nous espérons que la Ville ne répétera pas les erreurs du passé, car il sera trop tard pour revenir en arrière. Ce complexe cinématographique doit être construit sur des terres déjà minéralisées ou à valeur écologique moindre. Un terrain se trouvant près des restaurants et des hôtels de Laval, aiderait certainement à rendre le quartier très dynamique et nous sommes d'avis que la proximité faciliterait le travail des collaborateurs impliqués dans la production de films et téléseries.

De plus, au moment où les maraîchers vivent des [défis pour vendre leurs récoltes aux épiceries](#) ou encore les [difficultés à acquérir des terres qui subissent la spéculation foncière](#), montrons-leur notre solidarité en supportant notre agriculture périurbaine.

Nous vous proposons donc cette vision : changer le zonage de ces lots vers un zonage agricole, vendre ou louer des lots à des agriculteur·trices qui s'appuieraient sur le principe de l'agriculture soutenue par la communauté (ASC). Gentiment dénommé fermier·ères de famille, ce type d'agriculture maraîchère démontre qu'il est possible de conjuguer agriculture et économie. Prenons l'exemple de la [Ferme aux petits oignons](#) qui génère 750 000\$ de chiffre d'affaires avec seulement 4 ha. Ce projet à l'échelle des lots 6126295, 6159408 d'une superficie de 2,2 millions de pieds carrés (20 ha), aurait une possibilité de revenus de 3,75 millions de dollars en plus de nourrir des milliers de personnes.

D'autre part, le comité consultatif en urbanisme, qui a déjà étudié ce projet, a noté qu'il contrevient à l'ambition qu'entretient Laval pour réduire l'impact du développement immobilier sur l'environnement. « Le projet de construction ne contribue pas à lutter contre les changements climatiques [ex : îlots de chaleurs, accès en automobiles, transports actifs] », citation d'un article du [Devoir](#). Afin de connaître les impacts environnementaux à court et à long terme, nous croyons qu'il serait souhaitable que le comité consultatif en environnement l'étudie à son tour.

4. INFORMATIONS MANQUANTES

En ce 12 janvier 2024, date limite pour remettre nos commentaires, nous restons en suspens à propos de plusieurs questions telles qu'illustrées dans cet article du [Courrier Laval](#). Nous comprenons que la Ville ou M. Trudel n'ont pas été en mesure de fournir les réponses à temps, il aurait été souhaitable de prolonger cette consultation écrite afin que tous et toutes puissent ajuster leurs commentaires selon les réponses aux questions fort pertinentes qui ont été soulevées le 13 décembre 2023. En effet, celle se référant au fait que les lots seraient vendus de gré à gré à 14,60\$ le pied carré sans appel d'offres nous concerne spécifiquement. La raison ayant amené la Ville à adopter une telle démarche devrait être connues par les citoyen·enne·s, car elle est d'une grande importance pour notre démocratie.

5. CONCLUSION

Nous croyons que si la Ville peut changer le zonage actuel en zonage industriel, elle pourrait dès lors le changer pour un zonage agricole et ainsi conserver ses terrains déjà cultivés.

Pour citer [Jean Garon, ministre de l'Agriculture du Québec](#) ayant déposé le projet de loi 90 pour la protection et le zonage des terres agricoles : « Perdre ses terres agricoles pour y mettre de l'asphalte dessus, des maisons par-dessus, c'est un peu détruire ses talents. Je pense qu'il y a une quantité de sols limitée au Québec ».

Nous espérons que la prise de décision concernant la possible vente de ces lots au projet cinématographique soit passée au crible de leur impact environnemental et que la Ville aura pris une décision éclairée.

Nos enfants - vos enfants, les enfants du Québec, du Canada et de toute la planète - méritent d'avoir des politiciens qui prennent des décisions avec cœur et rigueur afin de les protéger. Nous espérons que la Chaise des générations se trouvant au Conseil municipal vous aidera dans le processus décisionnel final. Nous comptons sur vous.

Manuela Banfi, mère au front pour Etienne, Anne, Vincent, Xavier et Camille

Sylvie Beaulieu, mère au front pour Jean-Philippe et Syan

Lenka Belkova, mère au front pour Aloisia et Johann

Marie-Hélène Cloutier, mère au front pour Agathe et Raphaëlle

Gabie Demers, mère de Liz et Alice

Manon Leblanc, mère au front pour Félix

Isabella Pasinato, mère au front pour Ubert, Leo, Shanti, Adam et Jean

Danielle Richard, mère au front pour Alice, Léa, Florent, Victor et Arthur

Le projet de la Cité du cinéma est un beau projet.
Sur papier... du moins... c'est un beau projet...

En pratique et en théorie c'est une autre histoire.

Regardons les différents aspects du dit projet.

Premier point # 1 - A - B - C - D - E :

Création d'emplois.

Lorsque nous entendons dire qu'il y aura création l'emploi, c'est tout à fait **FAUX**.
Se sont "**DES MÉTIERS SPÉCIALISÉS**" **DONC** rien d'avantageux ici pour Saint-François...

A) Ce n'est parce qu'un individu ira porter son curriculum vitae qu'il ou qu'elle sera engagée CAR si cette personne n'est pas par exemple, scripteur, gaffer, caméraman ou autres métiers du cinéma, elle ne sera tout simplement pas engagée, "**DES MÉTIERS SPÉCIALISÉS**".

Dans ce même point, il faut prendre note que **quelques emplois seulement** seront ajoutés aux quelques équipes locales déjà en place ou provenant d'autres ateliers de productions.

B) Quelques concierges certes **SI** les contrats ne sont pas déjà octroyés à des compagnies d'entretien ménagers.

C) Quelques employés de cafeteria **car oui il y a une cafétéria à l'intérieur** de la cité du Cinéma, il faudra donc oublier l'achalande pour les restaurateurs à Saint-François.

DONC rien d'avantageux ici pour Saint-François...

D) Quelques agents de sécurité et encore car ils sont engagés par des firmes d'agence de sécurité **DONC** probablement pas des résidents du quartier. (Garda – Securitas – ect)

DONC rien d'avantageux ici pour Saint-François...

Voici la liste des métiers reliés à l'industrie du cinéma, prenez la peine de la lire et vous verrez la panoplie d'emplois :

" MOVIE CREW JOB TITLES " (Anglissime)

Art Department : Art Directors, Prop Maker, Prop Master, Scenic Artist / Painter, Set Construction Coordinator / Builder, Set Decorator / Dresser, Storyboard Artist

Camera Department : Camera Assistant (1st AC); Camera Assistant (2nd AC), Camera Operator, Camera Operator (Aerial), Camera Operator (Jib Arm / Crane), Data Wrangling, Digital Imaging Technician, Director of Photography, Photographer / Production Stills, Steadicam Owner / Operator, Videographer

Food Department : Assistant Food Stylist, Craft Service, Food Stylist

Lighting & Grip Department : Best Boy, Electrician, Gaffer, Grip, Key Grip

Locations Department : Location Manager, Location Scout

Makeup & Wardrobe Department : Costume Designer, Hair Stylist, Makeup Artist, Special FX Makeup, Wardrobe Stylist

Production Department : Assistant Director / 1st AD, Assistant Director / 2nd AD, Director, Line Producer, Producer, Production Assistant, Production Coordinator, Production Designer, Production Manager, Production Secretary

Script & VTR Department : Script Supervisor / Continuity, Teleprompter Operator, Video Assist Operator

Sound Department : Boom Operator / Utility, Sound Mixer

Stunts & FX Department : Pyro Technician / Explosives, Special Effects Coordinator, Special Effects Technician, Stunt Coordinator

Transportation Department : Captains / Gang Boss, Transportation Driver



Comme vous pouvez le voir, ce sont **des métiers de professionnels.**

Deuxième point # 2 :

Toujours au niveau de l'emploi VERSUS locaux locatifs.

Lorsque l'on nous dit et je me répète " volontairement " création de jobs bien lorsque des équipes Américains et / ou des Européens viennent ici, ils ont avec eux une bonne partie de leurs employés et équipes techniques avec lesquels elles sont habitués de travailler ensemble.

Ce que M. Trudel a tout simplement besoin et peut offrir ici se sont des " **l'espace de location** " des locaux et c'est tout simplement cela d'on il a besoin, des espaces de location.

Troisième point # 3 :
L'alimentation locale.

Voyons la nourriture maintenant.

Lorsqu'on nous annonce que cela va amener des commerçants dans le secteur et bien un autre détail qui est totalement **FAUX**.

Lorsque M. Trudel a dit l'an dernier (au sous-sol de l'église) et je le cite :
" Vous allez avoir un IGA " ???

Un citoyen peut-il affirmer qu'il y aura une nouvelle épicerie ?

Un promoteur peut-il parler au nom d'une SI GROSSE BANNIÈRE ALIMENTAIRE ?

Comment et avec quels propos peut-on promettre un tel projet ?

Des études de marché en alimentation ? Des statistiques ? Lui et / ou un membre de son équipe a personnellement communiqué avec le bureau chef d'IGA, Sobey, Safeway de la Société Sterlarton ?

Un citoyen a-t'il l'autorisation de parler en leur nom ?

Une promesse qui ne peut être tenue et encore moins réalisable " AU NOM ET EN LIEN " avec la Cité du Cinéma.

À Chacun son métier ... à chacun sa spécialité...

La curiosité me pousse à demander aux principaux intéressés et de les inclure dans ce courriel à savoir si ils ont été contactés à ce propos.

Board@empireco.ca (USA)

quebecsupport@sobeys.com (Québec)



Quatrième point # 4 :

L'alimentation sur les plateaux de tournages.

What's the difference between catering and craft services on a film set ?

Quelle est la différence entre les services de restauration et les services artisanaux sur un plateau de tournage ?

Workdays on movie sets are notoriously long and arduous – 16-hour days and six-day weeks are the norm on many films.

Les journées de travail sur les plateaux de tournage sont notoirement longues et pénibles : des journées de 16 heures et des semaines de six jours sont la norme sur de nombreux films.

No one's popping out for lunch or to run some quick errands during the day so if they can't go to the food, the food has to come to them.

Personne ne sort pour déjeuner ou faire des courses rapides pendant la journée, donc s'ils ne peuvent pas aller manger, la nourriture vient à eux.

Lorsqu'un film est en production, les équipes savent à quelles heures elles commencent mais ne savent **JAMAIS** à quelles heures elles finissent.

Elles ne peuvent sortir à leurs guises et aller manger car comme dit l'expression " **TIME IS MONEY** " alors on prévoit des services de traiteurs afin de maximiser leurs temps de travail ce qui nous amène à dire que lorsque qu'on nous dit (réunion de quartier) qu'ils vont utiliser les services de traiteurs du quartier et bien non.

Les partenaires alimentaires sont déjà pré-établie, travaillent ensemble depuis fort longtemps, les contrats sont signés depuis des années, pourquoi changer des partenaires réguliers ?

Sauf Dolce Pane, il n'y en a pas d'autres dans le quartier donc il faudra en contacter d'autres dans d'autres quartiers de Laval **DONC rien d'avantageux pour Saint-François ici...**



(Crew members working on the movie, "Cellular, enjoy their lunch, provided by Limelight Catering.

Membres de l'équipe travaillant sur le film " Cellular, profitant de leur lunch ", proposé par Limelight Catering service de traiteur.)

Cinquième point # 5 – A – B - C :

Ferme urbaine sur le toit de la Cité du Cinéma.

- A) Lors de la rencontre du 20 Septembre 2023 de M. Trudel au Resto / Bar le Smooth, un pamphlet concernant la mouture de la Cité du Cinéma nous a été remis. Cependant, une page supplémentaire a été remise aux gens et n'était pas rattachée au dit document original concernant " Microhabitat " .

Tout laisse à penser que l'idée de jardin sur le toit a été imprimé et rajouté à la dernière minute afin d'augmenter l'opinion publique et l'acceptabilisations du projet, rajoutons ceci, rajoutons cela, sonne plus écologique, sonne comme de l'improvisation, une information retardataire...

- B) **Aucuns plans et /ou détails** n'a été présenté sur cette page et lors de la réunion de consultation publique de la Ville de Laval du 13 décembre 2023 concernant un jardin sur le toit, cela a été dit mais non démontré.
- C) Avec la chaleur qui sera dégagée par ces bâtiments due à un éclairage cinématographique intensif, aucuns projets de jardins ne seront viables sur le toit.

Est-ce que Microhabitat a été réellement contacté ?

Encore une fois, la question doit être demandée au principal concerné.

info@microhabitat.ca



www.microhabitat.ca

Cinquième point # 5 :

La circulation = (Court terme)

Les véhicules vont entrés et sortir à n'importe quelle heure du jour et de la nuit alors de dire qu'ils tournent dans le jour entre tel heure et telle heure apporte un autre CONTRADICTION dans l'évaluation du projet.

La ville va installer des feux de circulation sur Marcel-Villeneuve ? WOW super la congestion matin et soir.

Je vous présente l'exemple de Novembre 2023 : en même temps, le Boulevard Lévesque et le Boulevard Des Milles étaient fermés simultanément ! Il reste quelle option aux automobilistes pour sortir de Saint-François ? L'avenue Marcel-Villeneuve ? Vous imaginez le rajout de tous ces véhicules ?! Autos, camions 53' (van), camionnettes, employés, ect...

Sixième point # 6 : en lien avec le précédent, la circulation = (*Moyen Terme*)

Le volume de circulation va augmenter **CONSIDÉRABLEMENT**.

Quand nous regardons les cases de stationnement de la mouture 1 et de la 2, il faut rajouter à ce nombre de véhicules + camions de livraison (traiteurs) + le nombre de camions 53' (Vans) pour la livraison de matériaux de décor et de construction + le nombres de roulottes de production pour les plateaux + le nombres de mini-fourgonnettes afin de déplacer les artistes + le staff et quarts de métiers qui vont arriver avec la dite productions en autobus car ils seront des dizaines et des dizaines qui ils arrivent par avions et n'ont pas de transport + plus des grues car pour les tournages extérieurs TOUS les éclairages sont suspendus dans les airs donc avec des grues et sont alimentés par des **génératrices = FACTEUR DE BRUIT ET DE LUMINOSITÉ ADDITIONELLES. (*)**





Tous ces véhicules vont arriver d'OUEST en EST sur l'avenue Marcel-Villeneuve QUI n'est pas conçu pour accommoder autant de véhicules et surtout pas supporter le nombre de camions de transports (vans et grues)

Alors que faire quand tous des véhicules vont repartir d'être d'EST en OUEST ???
Ils vont devoir couper les autos qui quitteront Saint-François et le nombre d'accidents vont augmenter considérablement.

Septième point # 7 : La circulation = (Long Terme)

Question : quand j'entends les gens dire d'élargir Marcel-Villeneuve... de quelle façon ??? Dans quelle direction ???

7-1 CENTRE :

Il y a le viaduc du Canadien Pacifique en plein centre, en faire un plus large ???
IMPOSSIBLE, il appartient à la Cie Ferroviaire, la ville n'a aucune juridiction.

[\(Lot # 1 358 180 descriptions\)](#)

Utilisation prédominante : Chemin de fer (sauf train touristique, aiguillage et cour de triage)

Nom : CANADIEN PACIFIQUE LIMITEE

Adresse postale : 1290 CENTRAL PARKWAY W suite 800 MISSISSAUGA ON L5C 4R3

(Viaduc CP-Blv.440 tel qu'indiqué sur Géoweb de la Ville de Laval)

7-2 AU NORD AVANT LE VIADUC FERROVIAIRE :

Il y a la carrière Demix Agrégats.

Passer par-dessus ??? J'attends qu'on explique comment ??? Suis bien curieux d'entendre les petits architectes amateurs des réseaux sociaux nous arriver avec une solution ???

7 – 3 – A - B) AU NORD ÂPRÈS LE VIADUC :

A) De la carrière Demix et jusqu'au coin de l'Avenue Roger-Lortie et jusqu'à la Montée Masson, cette bande d'arbres et de 7 lots appartiennent au Gouvernement du Québec

(Lots # 4 826 762 - # 4 826 763 - # 4 826 764 - # 4 826 765 - # 4 826 766 - # 4 826 767 - # 1 355 999) donc ne peuvent être touchés.

B) Il y a également 3 lots le long de cette bande boisée qui appartiennent à la Ville de Laval, à quoi bon les sacrifier si les 7 lots du Gouvernement du Québec ne peuvent être touchés.

4 – A – B – C) Au sud, 3 problématiques se dessinent.

A) Il y a au sud de l'Avenue Marcel Villeneuve des milieux humides d'intérêts à protéger.

B) Il y a également " Le Boisé du Totem " qui longe cette trajectoire Est-Ouest. Point important à noter, le Lot # 1 356 153 où se situe le point de départ du Boisé du Totem appartient au Gouvernement du Québec, un autre secteur qui ne peut être touché donc aucun élargissement possible du côté Sud.

C) Au sud, 3 lots appartiennent au Groupe Monit. Sans même s'y arrêter et de les étudier l'élargissement n'est pas du tout possible ne perdons pas de temps.

(Lots # 1 355 997 - # 1 357 793 - # 1 357 928)

Alors ? Marcel -Villeneuve ne peut être élargie d'aucunes façons... ni au Nord ni au sud.

DONC rien d'avantageux ici pour Saint-François...

Huitième point # 8 :

L'environnement.

Malgré le fait de rajouter (selon la présentation du 13 Novembre 2023) des arbres et des arbustes, il faut en moyenne entre 30 et 35 ans pour avoir des arbres matures, la Cité du Cinéma a le temps de changer de vocation, fermer et / ou même faire faillite avant de voir ces beaux arbres arriver à pleines maturités.

Ce qui nous amène au 9e point.

Neuvième point # 9 :

Les bâtiments.

Que se passerait-il avec ces bâtiments advenant une fermeture du site ???

Bien beau de la part de la ville de répondre que " cela n'en tient qu'au propriétaire si le projet venait qu'à fermer " mais si cela arrive, le quartier sera pris avec ces bâtiments disproportionnés et dénaturera le cachet bucolique du coin...

DONC rien d'avantageux ici pour Saint-François...

Neuvième point # 10 :

Venu de l'intelligence artificielle.

Avec l'arrivée de l'intelligence artificielle, les acteurs se font tous simplement numériser / scanner afin d'être immortalisé, les productions se feront sans même avoir un être humain à l'écran.

Oui, quelques employés derrière quelques ordinateurs mais que dire de tous les pertes d'emplois ? et les locaux laissés à l'abandon ??? (Points 9 - 10)

DONC rien d'avantageux ici pour Saint-François...

Onzième point # 11 :

Les Studios Mels.

Il serait bien ici de faire un comparatif entre la Cité du Cinéma et les Studios Mels.

Les Mels 1-2-3 sont construits en zone industrielle et **surtout** ne sont pas situés à proximité de zones résidentielles.

Même si un changement de zonage est demandé afin de changer ces 2 lots propriétés de la ville et des citoyens, **il n'en demeure pas moins qu'il y a proximité indéniable des résidences.**

À la rencontre de consultation publique du 13 décembre 2024, un membre de la ville qui était à la table de présentation a dit ceci et je cite :

"LE ZONAGE ACTUEL NE PERMET PAS CE GENRE DE PROJET À PROXIMITÉ DE RÉSIDENCES"

DONC... en changeant le Zonage de X à un Zonage Y et bien il sera possible d'autoriser le changement de zonage ainsi que le projet ???

DONC... en un simple changement " d'appellation " d'une des problématiques qu'engendrera la cité du cinéma, il est si facile de modifier le zonage ?

Nous passons de X à Y avec un simple vote ?

Trop prêt des maisons avec un Zonage X mais assez loin des maisons avec un Zonage Y ?

" Nous changeons quatre trente sous pour une piastre " comme dit le proverbe.



Les Studios Mels 1-2-3 en zone industriel, comme vous pouvez bien voir, aucunes maisons au alentour des sites.



Studio Mels 4 en développement encore une fois en zone industriel aucun quartier résidentiel à l'horizon.

Douzième point # 12 :

Éco-quartier, école primaire et Collectrice Nord – Sud Avenue Huguette-Gaulin

Dans le secteur où sera situé la Cité du Cinéma, un éco-quartier et une école primaire doivent y voir le jour.

Avec la venue d'un tel projet, doit-on rejeter ses projets prévus pour le quartier depuis une trentaine d'années ?

Doit-on faire dévier l'avenue Huguette-Gaulin ? Qui en absorbera les coûts des infrastructures ? La Ville de Laval ? Les citoyens surtaxés ?

Doit-on priver les enfants d'une nouvelle école primaire dans le quartier ? car les Écoles Fleur-Soleil et l'Escale ne fournissent pas à la demande et sont désuètes ?

Quelle belle surprise attendent les propriétaires des lots avoisinants qui ont acheté des terrains dans le but de se construire dans quelles années et qui se retrouveront avec un mur de 80' pied de haut en face et / ou derrière dans leur cour ? Pourront-ils vendre leurs propriétés avec aisance ? Perte de la valeur des terrains et des maisons ? Qui doit répondre à ces questions et qui assumera les pertes ? Les partenaires d'affaires et les actionnaires de la Cité du Cinéma vont déboursés les frais pour ses gens ?

DONC rien d'avantageux ici pour Saint-François...

EN CONCLUSION :

Malheureusement le temps nous manque CAR avoir cédé une consultation publique à la mi-décembre ainsi qu'une remise de mémoire à la mi-janvier ne donne pas une chance véritable aux citoyens d'analyser à tête reposée le tout et de voir les vrais enjeux du projet. Cette remise de mémoire aurait dû être sur une période de minimum 3 mois.

Plusieurs autres points auraient pu être exposés et analysés ici :

(*) Bruits, luminosités, nombres d'espaces de stationnements et îlots de chaleurs, imperméabilités des sols et écoulements des eaux terrestres et sous terraines, animaux, différentes règlementations en vigueur,

Règlement L-6070 (Régissant la circulation et la sécurité routière sur les chemins publics)

Règlement L-10400 (Concernant la circulation des camions, des véhicules-outils et des

véhicules de transport d'équipement sur le territoire de la Ville de Laval)

Règlement L-10277 (Pour favoriser la plantation et l'entretien des arbres sur le territoire de la

Ville de Laval)

Règlement L-10620 (Concernant les véhicules de loisirs) – Roulottes dans le stationnement.

Règlement L-11870 Annexe A-B-C-D-E-F-D-F-G-H-I-J-G-Planches Types
(Concernant les branchements d'aqueduc et d'égouts, le drainage et la gestion des
eaux de ruissellement sur la propriété privée ainsi que les travaux connexes)
Règlement L-12084 (Règlement concernant les nuisances)

Les répercussions seront **MALHEUREUSEMENT SANS RETOUR** pour le quartier de Saint-François
dans les années à venir, **DONC rien d'avantageux ici pour Saint-François...**

La Cité du Cinéma à Laval... oui... possiblement...
Dans le quartier de Saint-François... NON... MALHEUREUSEMENT...


Résidant de Saint-François depuis 1977.