

<b>SERVICE / DIVISION</b>	Service de l'urbanisme / Réglementation d'urbanisme		<b>No SD</b> SD-2023-5527						
<b>OBJET</b>	Recommander au conseil d'adopter le projet de Règlement numéro CDU-1-3 modifiant le Règlement 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, et donner un avis de motion à cette fin								
<b>No dossier(s) interne(s) :</b> URB-2023-4216 <b>No LV :</b> NE S'APPLIQUE PAS <b>DISTRICT(S) :</b> 01-Saint-François <b>Date CE souhaitée :</b> 2023-11-20 <b>Date CM souhaitée :</b> 2023-11-21									
<b>Actions :</b> ADOPTION PROJET DE RÈGLEMENT, AVIS DE MOTION  <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <b>No règlement :</b> CDU-1-3  <b>Titre du règlement :</b> modifiant le Règlement 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  <b>Requérant :</b> M. Michel Trudel, Trudel Studios  <b>Consultation publique :</b> Oui  <b>Lettre d'invitation :</b> Oui         </div> <div style="width: 48%;"> <b>Type de règlement :</b> Projet   <b>Dispo. susceptible approb. référendaire :</b> Non  <b>Approbation externe :</b> Oui         </div> </div>									
<b>DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)</b> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;"><u>Date</u></th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;"><u>No résolution</u></th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;"><u>Objet</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2023-11-01</td> <td>CE-20231101-3558</td> <td>DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE ACCEPTÉE - TRUDEL STUDIOS</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Résumé</b> RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:</p> <p>d'accepter la demande de M. Michel Trudel, pour Trudel Studios, à l'effet de modifier le SADR pour remplacer l'affectation Urbaine par l'affectation Industrielle pour le lot 6 519 773 du cadastre du Québec, aux conditions suivantes:</p> <p>que la réglementation municipale pourra autoriser un projet dont l'usage est associé à la fonction Industrie seulement aux conditions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>des dispositions normatives ou discrétionnaires (PIIA) permettent de limiter les impacts associés aux nuisances de cet usage sur un terrain voisin (ex.: talus, plantation d'arbres et de végétaux, localisation des bâtiments, étude proposant des solutions visant à limiter les nuisances);</li> <li>des dispositions discrétionnaires (PIIA) prévoient des critères encadrant l'implantation, le gabarit, la qualité architecturale et l'aménagement paysager, de façon à tendre vers la meilleure intégration possible avec un milieu environnant pouvant accueillir la fonction résidentielle;</li> </ul> <p>que les fonctions complémentaires suivantes soient prohibées: Gestion des matières résiduelles et Dépôt de neige usée;</p> <p>que la fonction complémentaire Activité de récréation intensive soit autorisée seulement si elle est compatible avec un milieu environnant pouvant accueillir la fonction résidentielle en matière de localisation, d'implantation, de gabarit, de superficie, de circulation générée, d'impact, de rayonnement, etc.;</p> <p>d'accepter la demande de M. Michel Trudel, pour Trudel Studios, aux mêmes conditions énumérées ci-dessus, visant à modifier le CDU-1, afin de créer une zone ZI.2 spécifique pour le lot 6 519 773 du cadastre du Québec, et ce, conformément à la résolution du Comité consultatif d'urbanisme numéro CCU-2023-258;</p> <p>de demander aux services de l'urbanisme et des affaires juridiques de préparer le projet de règlement requis.</p> <p>(SD-2023-5062)</p>				<u>Date</u>	<u>No résolution</u>	<u>Objet</u>	2023-11-01	CE-20231101-3558	DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE ACCEPTÉE - TRUDEL STUDIOS
<u>Date</u>	<u>No résolution</u>	<u>Objet</u>							
2023-11-01	CE-20231101-3558	DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE ACCEPTÉE - TRUDEL STUDIOS							

<b>SERVICE / DIVISION</b>	Service de l'urbanisme / Réglementation d'urbanisme	<b>No SD</b> SD-2023-5527
<p><b>CONTEXTE / JUSTIFICATIONS</b></p> <p>Ce projet de règlement est requis à des fins de concordance avec le projet de règlement S.A.D.R.-1.7 modifiant le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville pour lequel le SD-2023-5539 est produit. Ces 2 projets de règlement visent à permettre la réalisation d'un projet de complexe de production cinématographique comportant des studios de tournage, des ateliers de fabrication de costumes et de décors ainsi que des bureaux administratifs et de production.</p> <p>Le Service de l'urbanisme recommande le projet, principalement car plusieurs améliorations ont été apportées par rapport à la version de 2022 ainsi qu'en raison de la modification au SADR qui fait en sorte que le projet apparaît désormais conforme à la planification d'urbanisme. Parmi ces améliorations, on note entre autres une réduction de la superficie asphaltée passant de 94 276 m<sup>2</sup> à 89 540 m<sup>2</sup>, une réduction de l'emprise au sol du bâtiment passant de 66 541 m<sup>2</sup> à 48 439 m<sup>2</sup>, une augmentation de la portion de terrain en superficie végétalisée passant de 17,3 % à 20,4 %, une amélioration de l'architecture du bâtiment, le retrait de la clôture en maille de chaîne en cour avant et des 198 roulottes d'artistes qui n'étaient pas conformes au CDU, l'aménagement d'une aire de détente extérieure pour les travailleurs et une bonification paysagère de l'interface avec le domaine public.</p> <p>L'application d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permettra d'assurer pour ce projet, ou pour tout autre projet industriel qui pourrait s'implanter sur le site, une meilleure intégration architecturale et volumétrique des bâtiments principaux avec le milieu environnant et de limiter les nuisances pour les terrains voisins. De plus, comparativement au projet déposé en 2022 qui présentait plusieurs non-conformités majeures, le dernier projet soumis se rapproche d'une conformité totale au CDU (zone ZI.2) sauf pour quelques aspects qui devront faire l'objet d'une demande de dérogation mineure.</p>		
<p><b>IMPACTS MAJEURS</b></p> <p>Une telle modification aurait principalement pour effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de créer la zone ZI.2-8820 à même une partie des zones CI.2-8076 et SZD.1-8100 ;</li> <li>- d'autoriser de plein droit certains usages du groupe d'usages « Commerce et service reliés à l'automobile (C5) ainsi que les usages des groupes d'usages « Commerce lourd (C7) », « Artisanat et industrie légère (I1) », « Entreposage, centre de distribution et commerce de gros (I2) », « Équipement de service public léger (E1) » et « Équipement de service public contraignant (E2) » ;</li> <li>- d'assujettir à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) la construction d'un bâtiment principal y compris son concept d'affichage, la modification de la volumétrie du bâtiment principal, la modification à l'apparence de la façade principale avant ou secondaire et l'aménagement du terrain, dans le but d'assurer une intégration harmonieuse de tout projet dans cette zone avec le milieu environnant urbain existant et à venir.</li> </ul>		
<p><b>ASPECTS FINANCIERS</b></p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>		
<p><b>CULTURE</b></p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>		
<p><b>CALENDRIER / ÉTAPES SUBSÉQUENTES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adoption du projet de règlement par le conseil municipal;</li> <li>- Consultation publique;</li> <li>- Adoption du règlement par le conseil municipal;</li> <li>- Si aucune demande d'avis sur la conformité du règlement au schéma d'aménagement et de développement révisé, entrée en vigueur du règlement.</li> </ul> <p>Un calendrier détaillé a été joint au SD-2023-5539 concernant le projet de règlement S.A.D.R.-1.7.</p>		
<p><b>CADRE NORMATIF</b></p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>		
<p><b>REMARQUE(S)</b></p> <p>Nous tenons à vous informer que les zones concernées par le projet de règlement et les zones contiguës sont situées dans les districts électoraux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (01) Saint-François;</li> <li>- (02) Saint-Vincent-de-Paul.</li> </ul> <p>Comme il s'agit d'un règlement de concordance avec le règlement S.A.D.R.-1.7, il n'est pas susceptible d'approbation référendaire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.</p> <p>Dans le rapport pour le Comité consultatif d'urbanisme (CCU), il est mentionné que la nouvelle zone ZI.2 à créer concerne le lot 6 519 773. Toutefois, la création de la zone ZI.2-8820 touche aussi une petite parcelle du lot 6 519 772 et de la zone CI.2-8076. Donc, la zone ZI.2-8820 sera créée à même une partie de la zone SZD.1-8100 et une petite partie de la zone CI.2-8076. Aussi, veuillez noter que l'approche réglementaire présentée initialement au rapport au CCU a été modifiée afin de retirer des dispositions particulières au terrain à la suite de la réception d'un avis juridique du SAJ relatif aux obligations de la Ville de Laval en matière de règlement de concordance.</p>		

<b>SERVICE / DIVISION</b>	Service de l'urbanisme / Réglementation d'urbanisme	<b>No SD</b> SD-2023-5527
<p><b>EN CONSÉQUENCE, IL Y AURAIT LIEU</b></p> <p>de recommander au conseil d'adopter le projet de Règlement numéro CDU-1-3 modifiant le Règlement 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.</p> <p>de demander à la greffière ou la greffière adjointe d'inscrire à l'ordre du jour d'une prochaine séance du conseil, un avis de motion en vue de l'adoption d'un règlement portant le numéro CDU-1-3 modifiant le Règlement 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.</p> <p>d'approuver le projet de lettre à expédier aux citoyens concernés par le projet de Règlement numéro CDU-1-3 ainsi que le plan et la liste des adresses des citoyens à inviter à l'assemblée publique de consultation.</p> <p>de fixer l'assemblée de consultation au mercredi 13 décembre 2023, à 19h00, au Centre de congrès Palace, salon Santorini, situé au 1717, boulevard Le Corbusier, à Laval, et par voie de visioconférence Teams.</p>		