

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE LA VILLE DE LAVAL

Résumé

de la version finale adoptée le 8 août 2017
et entrée en vigueur le 8 décembre 2017

MOT DU MAIRE

L'aménagement du territoire est un enjeu pour tous et demande de mûres réflexions avant son déploiement. C'est ainsi qu'après quatre ans de travail concerté et de collaborations multiples, la Ville de Laval possède dorénavant un schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) en phase avec les réalités actuelles et à l'image de ceux qui la composent.

Le document que vous tenez entre vos mains est le fruit d'une démarche de consultation publique inédite. Démarrée dès la vision stratégique, elle a permis, à chacune des étapes, la participation de tous les acteurs du territoire : citoyens, organismes, partenaires, entreprises, institutions, services municipaux et élus.

À ce titre, je tiens à remercier l'ensemble des personnes qui se sont impliquées dans ce remarquable projet et notamment les membres de la Commission sur la révision du schéma d'aménagement, Aline Dib, Virginie Dufour, Jocelyne Frédéric-Gauthier et Vasilios Karidogiannis pour leur écoute et leur prise en compte des préoccupations des Lavallois.

Désormais, nous entrons dans une planification du territoire soucieuse des principes du développement durable : tendre vers un équilibre entre milieux naturels et milieux urbains, valoriser les transports en commun et offrir des quartiers à échelle humaine. L'entrée en vigueur du SADR marque le début du Laval de demain. Nous avons hâte de le construire avec vous.

Marc Demers

Maire de Laval

Président de la Commission sur la révision du schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Laval

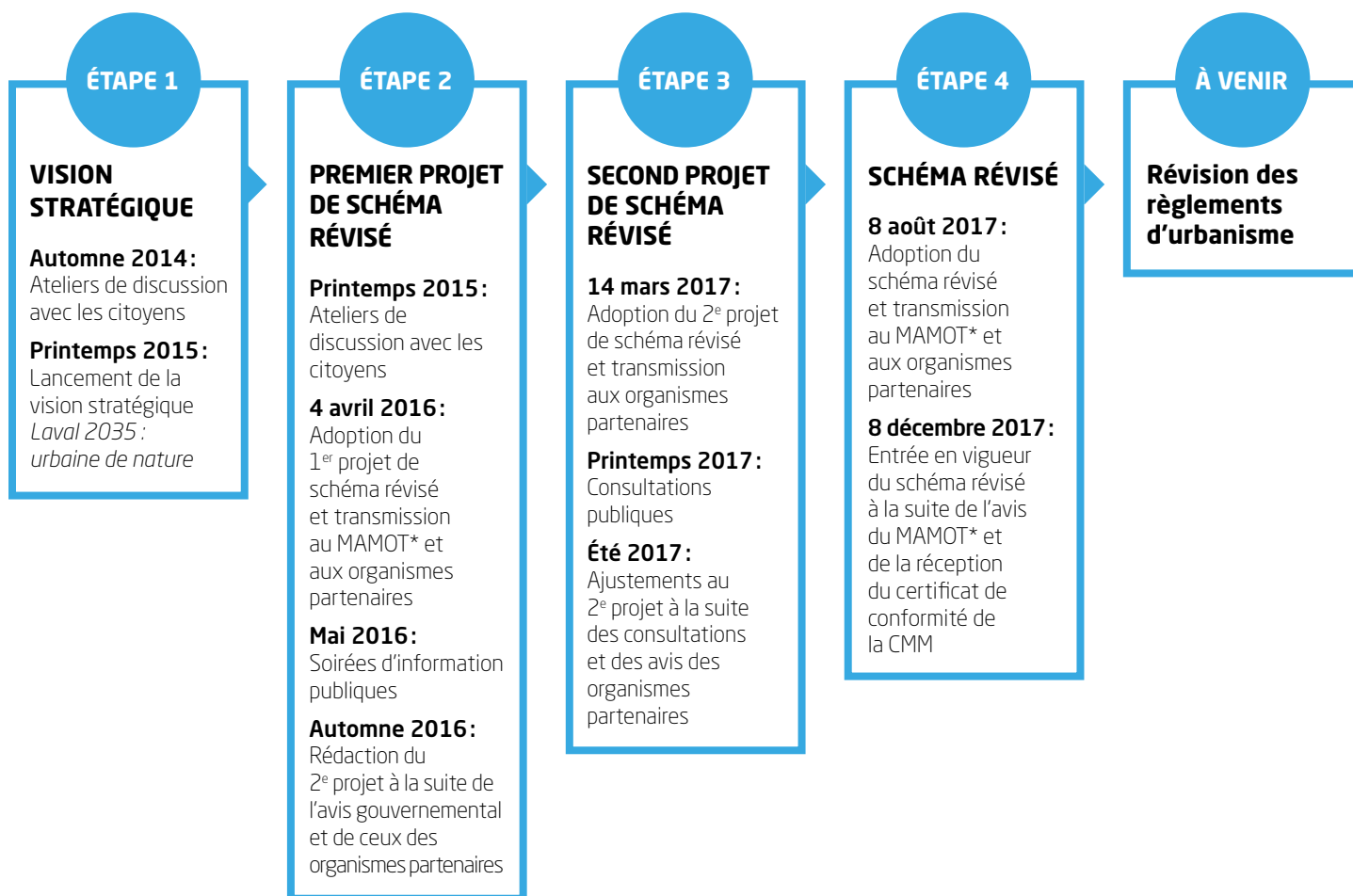


Le schéma d'aménagement et de développement révisé est un document d'orientation qui s'appuie sur une vision stratégique à long terme du développement d'une ville et dont la mise en œuvre implique un ensemble d'interventions structurantes en matière d'aménagement et de développement du territoire.

Sa révision fait suite à l'entrée en vigueur du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), auquel le schéma doit être conforme.

Avec plus de 100 000 nouveaux Lavallois en 2031, les besoins actuels et futurs doivent être pris en compte afin d'offrir un cadre de vie de qualité à chacun. Le schéma d'aménagement a pour objectif de doter la Ville de règles claires et concertées afin de guider l'aménagement du territoire dans cette direction.

ÉTAPES DE RÉVISION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



L'entrée en vigueur du schéma d'aménagement entraîne le processus de modification en concordance des règlements d'urbanisme de la Ville de Laval, comme prescrit par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1). Cette modification substantielle des règlements d'urbanisme se traduira par une révision complète du cadre réglementaire, qui consistera à revoir en profondeur les outils de planification et de réglementation en place (programme particulier d'urbanisme [PPU], zonage, lotissement, construction, plan d'implantation et d'intégration architecturale [PIIA], dérogation mineure, etc.) ainsi qu'à évaluer la possibilité d'intégrer de nouveaux outils et de nouvelles techniques réglementaires, tels que le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et l'approche réglementaire basée sur la forme urbaine.

Pour en savoir plus: www.repensonslaval.ca/schema

* MAMOT : ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire

GRANDES DÉCISIONS ISSUES DE LA CONSULTATION PUBLIQUE DU SECOND PROJET DE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ

Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le second projet de schéma d'aménagement révisé a été soumis à une consultation publique au printemps 2017. De nombreux citoyens et organismes lavallois ont exprimé leurs opinions et ont formulé des commentaires sur le schéma révisé. Au regard de la conformité aux orientations gouvernementales et au PMAD, de la pertinence et de la faisabilité des demandes, la Commission sur la révision du schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Laval a recommandé plusieurs gestes importants, qui ont été intégrés dans la version finale du schéma révisé.

Environnement

- La conservation du bois du Souvenir
- La protection du secteur du sentier du Totem
- L'augmentation du périmètre de conservation du bois de l'Équerre
- Le renouvellement de l'engagement à poursuivre la collaboration avec le Gouvernement du Québec et la CMM pour l'acquisition des trois grandes îles de l'archipel Saint-François

Milieus de vie

- L'encouragement des déplacements piétonniers lors de l'aménagement ou du réaménagement des rues, notamment à travers l'ajout de trottoirs
- Le rôle d'accompagnement de la Ville auprès des commissions scolaires pour la planification des établissements scolaires
- L'adoption et la mise en œuvre d'une politique d'accessibilité universelle
- L'ajout des rangs agricoles au patrimoine culturel de Laval

Économie

- La reconnaissance de la contribution des PME dans le développement économique de Laval
- La volonté de viser l'obtention d'un statut de zone touristique au centre-ville de Laval

Croissance urbaine

- L'élargissement de la bande de hauteur maximale de 8 étages en bordure du boulevard des Laurentides (côté est) de 60 m à 150 m entre le boulevard Saint-Martin Est et la rue Saint-Michel
- L'obligation d'assujettir à un PIIA tout projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment de 4 étages ou plus situé sur un terrain à proximité des berges
- L'intégration de l'ancien noyau villageois de Vimont au portrait de l'aire TOD (*Transit Oriented Development*) de la gare Vimont
- La modification des affectations de l'île Gagnon, du secteur des rues Principale et Paul-Émile-Roger et du secteur à l'intersection des boulevards Curé-Labelle et Saint-Elzéar pour l'affectation *Urbaine*

Transport

- L'annulation du projet de raccordement du boulevard du Souvenir
- L'ajout d'une action visant à déployer l'autopartage et le vélopartage, notamment au centre-ville et à proximité des stations de métro
- L'ajout des notions de qualités paysagères, de design, de signature visuelle et de verdissement aux projets d'infrastructures et de transport

IDÉES MAÎTRESSES DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

L'équilibre entre le développement urbain et la préservation des milieux naturels et agricoles et du patrimoine

- Une zone agricole préservée et dynamique
- Des milieux naturels d'intérêt protégés
- Des berges mises en valeur
- Une expansion urbaine conciliée à l'environnement
- Un patrimoine protégé et mis en valeur

La complémentarité entre les pôles de quartier et le centre-ville

- Un réseau de pôles de quartier
- Un centre-ville attractif et rassembleur
- De grands parcs urbains connectés au réseau de parcs et d'espaces verts

Le lien indissociable entre l'aménagement du territoire et la planification du transport

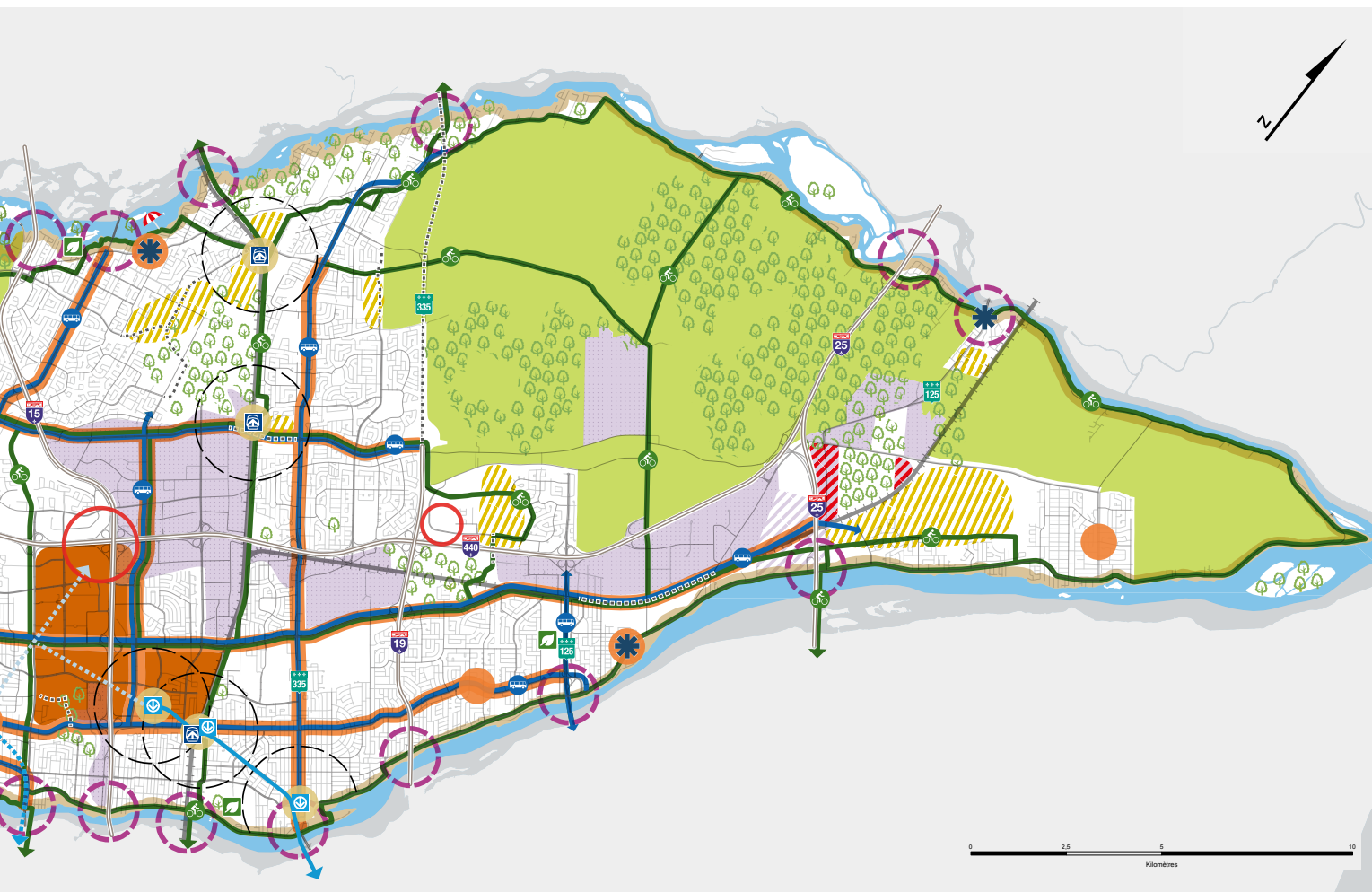
- Un réseau routier parachevé
- Un réseau de transport collectif structurant
- Un réseau de transport actif continu et interconnecté
- Des aires TOD densifiées et des milieux de vie complets

La planification du développement économique

- Des artères commerciales dynamiques
- Des entreprises commerciales et industrielles concurrentielles
- Une offre commerciale régionale consolidée



CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE



Légende

Équilibre entre développement urbain, milieux naturels et agricoles et patrimoine

- Zone agricole
- Milieu naturel
- Berge et espace riverain
- Plage
- Secteur d'expansion urbaine
- ★ Noyau patrimonial
- Entrée de ville

Complémentarité entre pôles de quartier et centre-ville

- Pôle de quartier
- Aire TOD
- Centre-ville
- Grand parc urbain

Lien entre aménagement du territoire et planification du transport

- ■ ■ ■ Prolongement autoroutier ou routier
- Réseau de métro
- ■ ■ ■ Prolongement de métro (moyen terme)
- ■ ■ ■ Prolongement de métro (long terme)
- Réseau de train de banlieue
- ■ ■ ■ Réseau électrique métropolitain projeté
- Axe de transport en commun structurant
- Réseau cyclable structurant

Planification du développement économique

- Pôle commercial régional
- Artère structurante
- Secteur industriel
- Secteur d'expansion industrielle
- Secteur d'expansion industrielle/commerciale régionale

PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le schéma d'aménagement se décline en 3 grandes orientations, en 13 objectifs et en une série d'actions.

Orientations

Objectifs

1 Gérer l'occupation du territoire lavallois de façon écoresponsable

1. Consolider le développement urbain en arrimant la planification du territoire et la planification des transports.
2. Optimiser l'occupation du territoire aux points d'accès et aux abords du réseau de transport en commun structurant.
3. Intégrer la dimension environnementale au cœur de la planification et de l'aménagement du territoire.
4. Tenir compte des contraintes d'origines naturelle et anthropique dans la planification du territoire.

2 Stimuler et promouvoir le dynamisme, l'innovation et le caractère identitaire de la ville

5. Créer un centre-ville multifonctionnel, attractif et performant.
6. Reconnaître le caractère multipolaire du territoire par la consolidation des pôles de quartier.
7. Promouvoir l'agriculture en tant que composante identitaire et économique du territoire.
8. Soutenir le développement économique de la ville pour accroître son rayonnement.
9. Protéger et mettre en valeur le patrimoine culturel.

3 Créer des milieux de vie complets, inclusifs et à échelle humaine

10. Repenser la conception et la transformation des milieux de vie en relation avec l'expérience humaine.
11. Planifier une offre résidentielle, des équipements et des services publics adaptés aux besoins des familles et de tous les citoyens.
12. Encourager la vitalité culturelle et communautaire comme levier de développement social.
13. Revitaliser les quartiers présentant des défis urbains et socioéconomiques.

Axes d'intervention

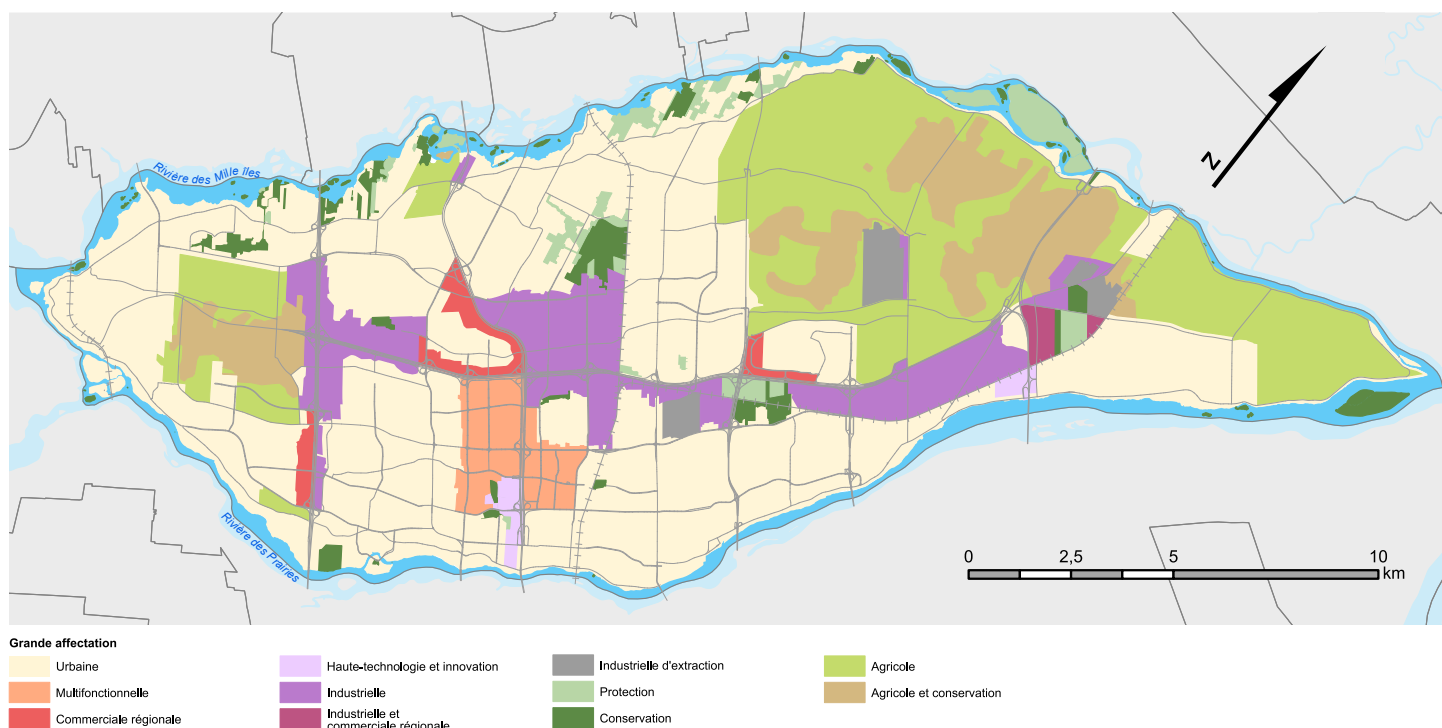
- Identifier les terrains structurants à construire ou à transformer, et leur appliquer des critères de priorisation.
 - Créer un réseau de transport en commun structurant.
 - Compléter et améliorer le réseau cyclable.
 - Densifier le centre-ville, les aires TOD et les abords des axes de transport en commun structurants.
 - Planifier une transition progressive de la hauteur des bâtiments.
 - Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt.
 - Concilier l'expansion urbaine et la protection de l'environnement.
 - Augmenter la plantation d'arbres sur les domaines public et privé.
 - Assurer la sécurité des biens et des personnes.
 - Réduire les nuisances associées à certains équipements et usages.
 - Optimiser les investissements publics et les retombées pour la collectivité.
-

- Animer le centre-ville pour soutenir son dynamisme et l'attractivité du territoire.
 - Améliorer la perméabilité du tissu urbain du centre-ville.
 - Réaménager le domaine public du centre-ville et y accueillir des équipements publics d'envergure.
 - Créer des lieux de rassemblement, de socialisation et d'échanges au sein des pôles de quartier.
 - Consolider l'offre de services et de commerces de proximité dans les pôles de quartier.
 - Favoriser les déplacements en transport collectif et actif dans les pôles de quartier.
 - Protéger et mettre en valeur le territoire agricole.
 - Assurer une cohabitation harmonieuse entre les activités agricoles et non agricoles.
 - Favoriser l'agriculture urbaine.
 - Assurer le rayonnement et la diversification de l'économie.
 - Réaménager et redynamiser les artères commerciales structurantes.
 - Concevoir des produits touristiques qui se démarquent.
 - Protéger et mettre en valeur le patrimoine culturel.
 - Contribuer à l'amélioration des paysages et de leur perception.
-

- Revoir l'aménagement des rues en faveur de la mobilité active (piétons et cyclistes).
 - Favoriser l'accessibilité universelle.
 - Mettre en œuvre une politique d'intégration de l'art et du design urbain dans l'espace public.
 - Mettre en œuvre une politique de l'habitation.
 - Assurer une diversité des typologies résidentielles dans tous les quartiers.
 - Augmenter l'offre de logement social et abordable.
 - Assurer une offre équitable en équipements et en services publics.
 - Élaborer et mettre en œuvre une politique de développement social.
 - Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs et des espaces publics.
 - Élaborer et mettre en œuvre un cadre de référence sur la diversité culturelle.
 - Élaborer une planification détaillée des quatre projets urbains structurants avec les résidents et les partenaires.
 - Soutenir les projets de revitalisation urbaine en collaboration avec la population et les organismes du milieu.
-

GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Le schéma identifie les grandes affectations du territoire, qui attribuent la fonction dominante de chacun des secteurs en y autorisant toutefois des fonctions complémentaires.



Urbaine : affectation à dominante résidentielle, mais encourageant la mixité des usages compatibles et des milieux de vie complets.

Multifonctionnelle : affectation mixte, affirmant la diversité des fonctions du centre-ville (habitation et pôle d'affaires, commercial et de services) et son attractivité régionale en matière de culture, de savoir, de tourisme et de divertissement.

Commerciale régionale : affectation concentrant les commerces à rayonnement régional principalement le long des axes autoroutiers.

Haute technologie et innovation : affectation regroupant les entreprises axées sur la haute technologie, la recherche et le développement.

Industrielle : affectation consacrée aux activités industrielles et constituant des pôles d'emplois importants.

Industrielle et commerciale régionale : affectation accueillant des entreprises industrielles et commerciales de rayonnement régional.

Industrielle d'extraction : affectation réservée aux trois carrières en exploitation sur le territoire lavallois.

Conservation : affectation destinée à la protection, à la conservation et à la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt sur le territoire, autorisant le récrétourisme et des aménagements de faible empreinte au sol permettant l'accès aux milieux naturels.

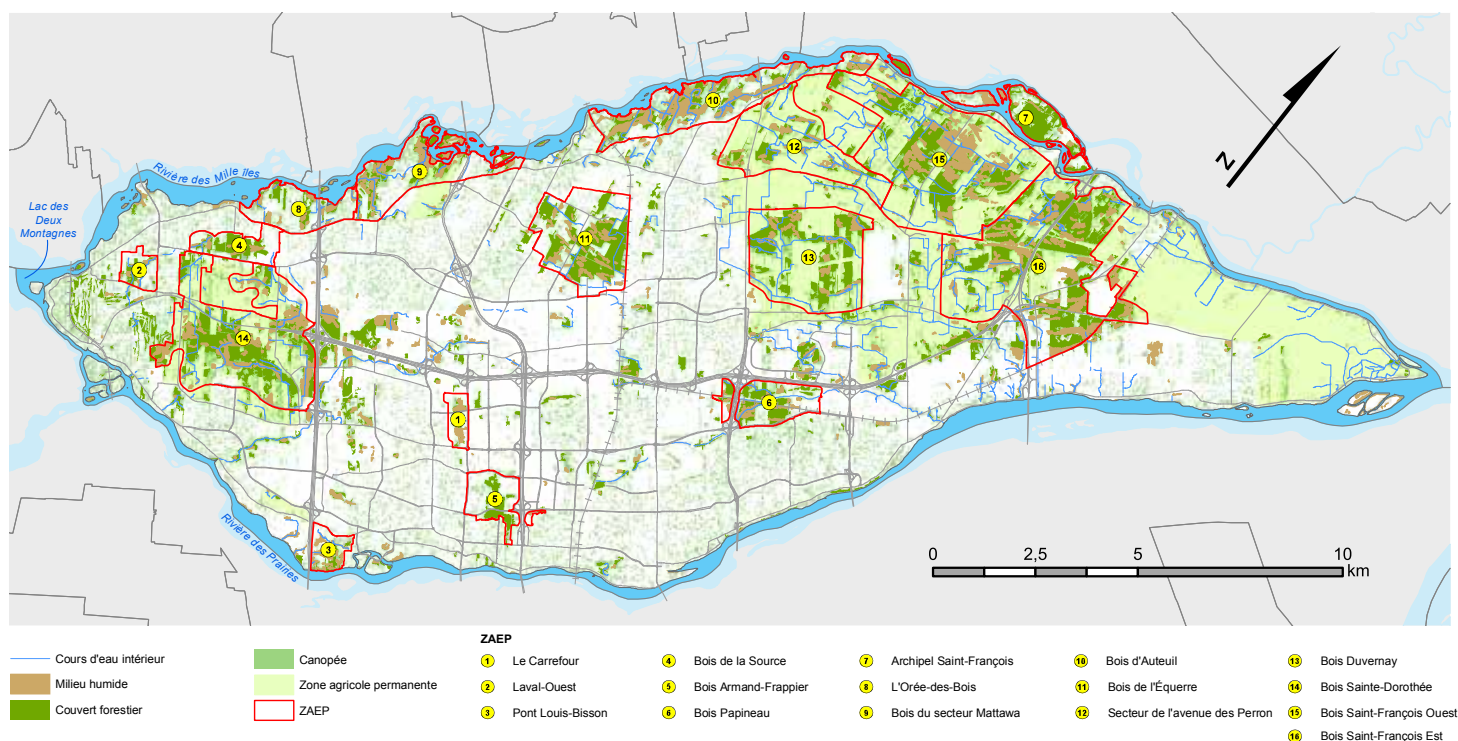
Protection : affectation qui applique les mêmes dispositions que celles de l'affectation *Conservation* en plus d'autoriser l'usage résidentiel de faible densité, sous certaines conditions.

Agricole : affectation réservée à l'agriculture (incluant l'élevage d'animaux de ferme), qui s'étend dans les limites de la zone agricole permanente protégée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

Agricole et conservation : affectation dédiée à l'agriculture (incluant l'élevage d'animaux de ferme) et à la conservation et à la mise en valeur des bois d'intérêt métropolitain situés au cœur de la zone agricole permanente.

PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES

En lien avec la vision stratégique *Laval 2035 : urbaine de nature*, la Ville de Laval reconnaît et affirme la richesse des milieux naturels, de la zone agricole et des activités qui en découlent.

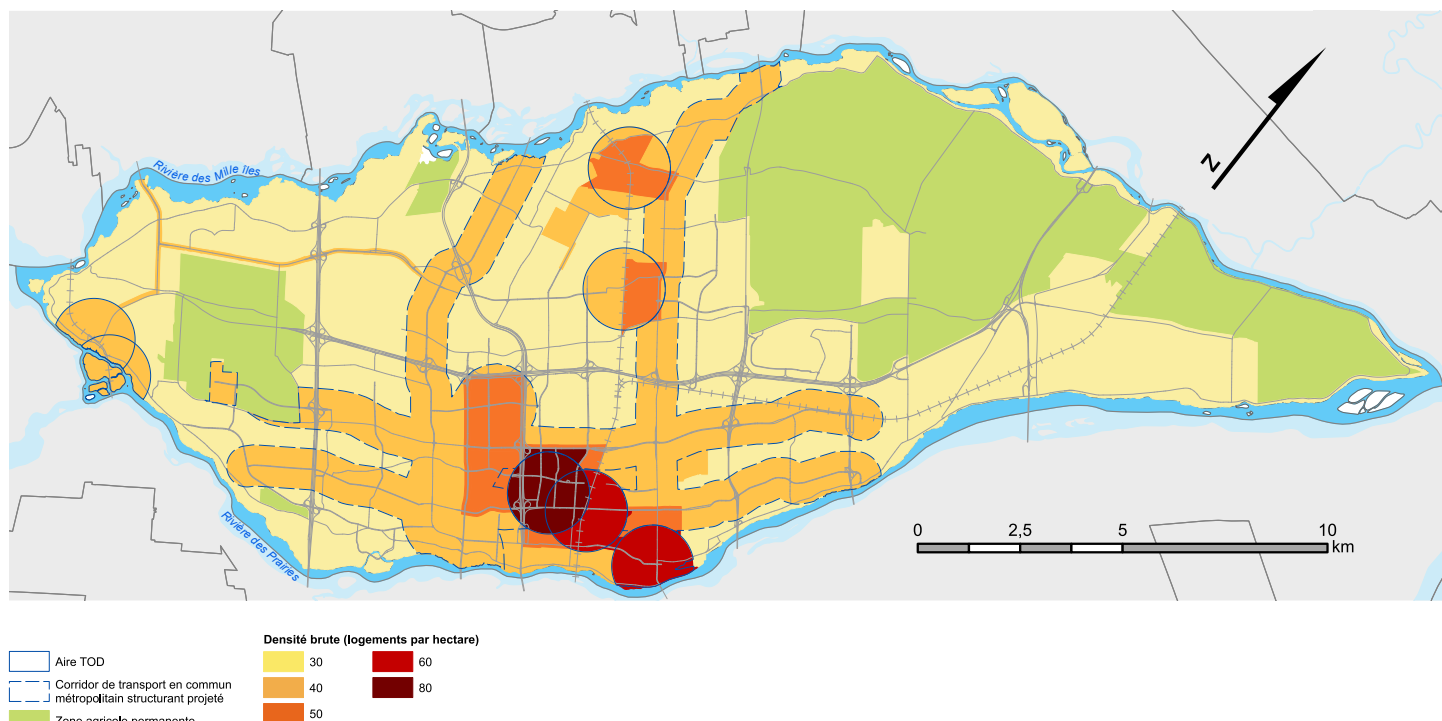


Exemples de dispositions du schéma d'aménagement

- La création de **trois nouvelles affectations** du territoire visant la protection, la conservation et la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt
- La **protection et la mise en valeur de 6 bois et corridors forestiers** d'intérêt métropolitain et de 18 bois d'intérêt municipal, incluant le bois du Souvenir et le bois du Totem
- L'identification de **16 zones d'aménagement écologique particulières (ZAEP)**, où se concentrent des bois d'intérêt, des milieux humides et des cours d'eau
- L'adoption d'outils réglementaires tels **les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) et les PIIA** pour encadrer le développement au sein des ZAEP situées dans le périmètre d'urbanisation, à l'extérieur de la zone agricole permanente
- L'augmentation **de la canopée et des espaces végétalisés**, avec l'élaboration d'une politique de l'arbre, la mise en place de normes encadrant l'abattage et la protection des arbres, ainsi que le verdissement et l'aménagement d'îlots de fraîcheur
- La préservation de **l'intégrité de la zone agricole permanente**, la mise en œuvre d'un plan de développement de la zone agricole (PDZA), la poursuite des actions en faveur du remembrement des terres agricoles morcelées et le soutien aux entreprises agricoles en démarrage
- L'encouragement des **échanges entre le milieu urbain et le milieu agricole** à travers la consolidation des kiosques à la ferme, la promotion d'activités agrotouristiques, les réseaux de distribution locaux, le soutien à l'agriculture urbaine et la création d'un site d'expérimentation pour favoriser la recherche, le développement et l'innovation dans le domaine de l'agriculture
- La **cohabitation harmonieuse** des usages agricoles et non agricoles par l'instauration de normes de distance séparatrice à respecter

MODULATION DE LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

Moins de 10 % du périmètre urbain de Laval est constitué de terrains vacants qui, à eux seuls, ne permettront pas de répondre aux projections de croissance démographique. La Ville de Laval propose donc de se doter d'une stratégie de gestion de l'urbanisation.



Exemples de dispositions du schéma d'aménagement

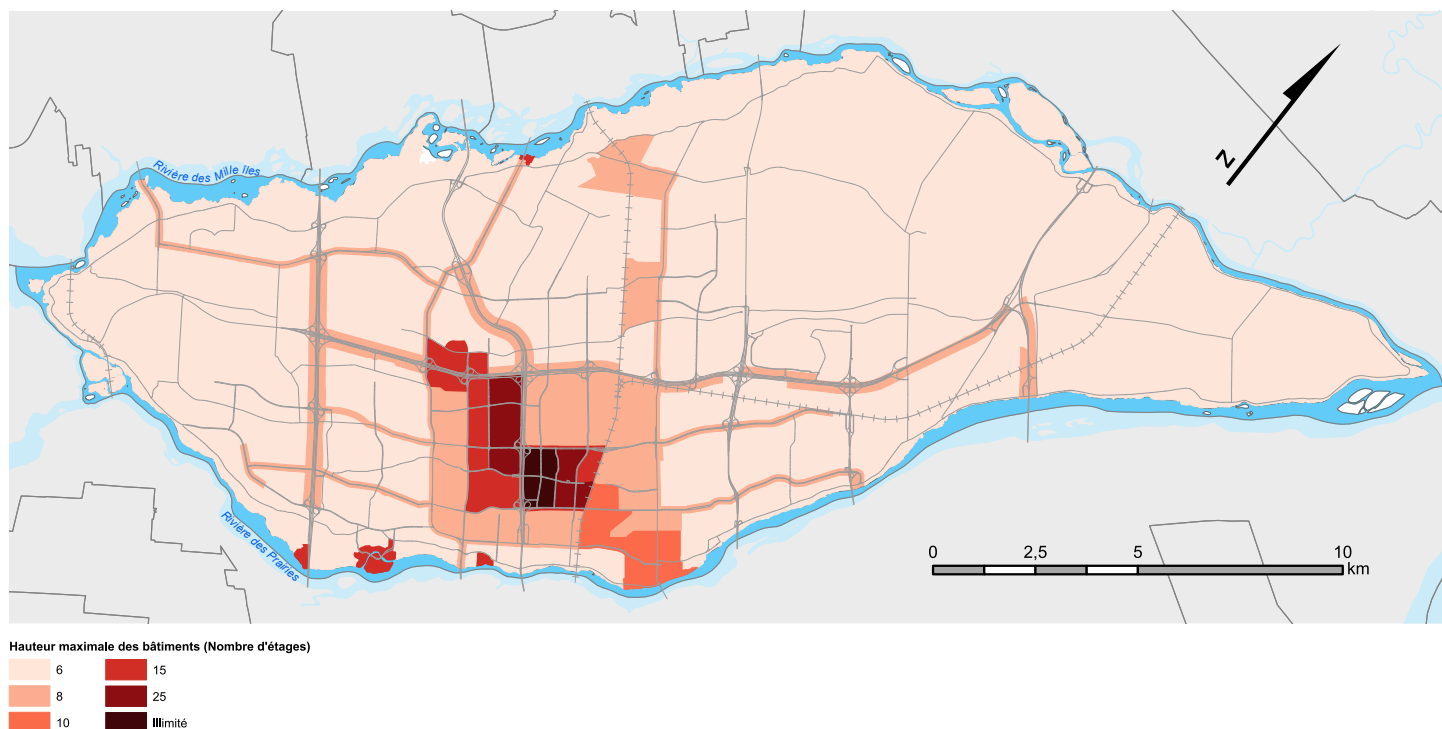
- La **gestion de l'urbanisation** pour favoriser la densification du centre-ville et de ses abords, des aires TOD et des corridors de transport en commun structurants
- L'intégration d'un **plan des seuils minimaux de densité résidentielle** afin d'orienter le développement résidentiel dans des secteurs stratégiques comme le centre-ville, les aires TOD et les axes de transport en commun structurants
- L'identification des **terrains structurants** à construire ou qui pourraient être transformés
- La création d'un **réseau structurant de transport collectif** pour assurer une meilleure desserte et augmenter la part modale des déplacements en transport en commun par l'aménagement de voies pour des autobus à haut niveau de service, l'amélioration des liaisons est-ouest, l'augmentation de la fréquence, la mise en place des mesures préférentielles pour les autobus et l'amélioration de l'intermodalité
- Le déploiement d'un **réseau cyclable utilitaire**, interconnecté, continu et convivial, branché sur les principaux générateurs de déplacements (lieux d'emplois, d'études, etc.) afin d'offrir une solution de rechange viable à l'utilisation de l'automobile

La densification ne signifie pas forcément construire en hauteur, mais plutôt de manière plus compacte.

Le schéma d'aménagement prévoit un plan des hauteurs maximales pour assurer une transition progressive et harmonieuse de la hauteur des bâtiments sur le territoire.

CONTRÔLE DES HAUTEURS

Afin que la stratégie de développement et de densification de Laval se fasse en harmonie avec la forme du cadre bâti existant à travers le territoire, la Ville de Laval intervient, pour la première fois de son histoire, sur la question de la hauteur des bâtiments.



Exemples de dispositions du schéma d'aménagement

• L'intégration d'un plan proposant une gradation progressive des hauteurs maximales autorisées pour les bâtiments de tout type d'usage :

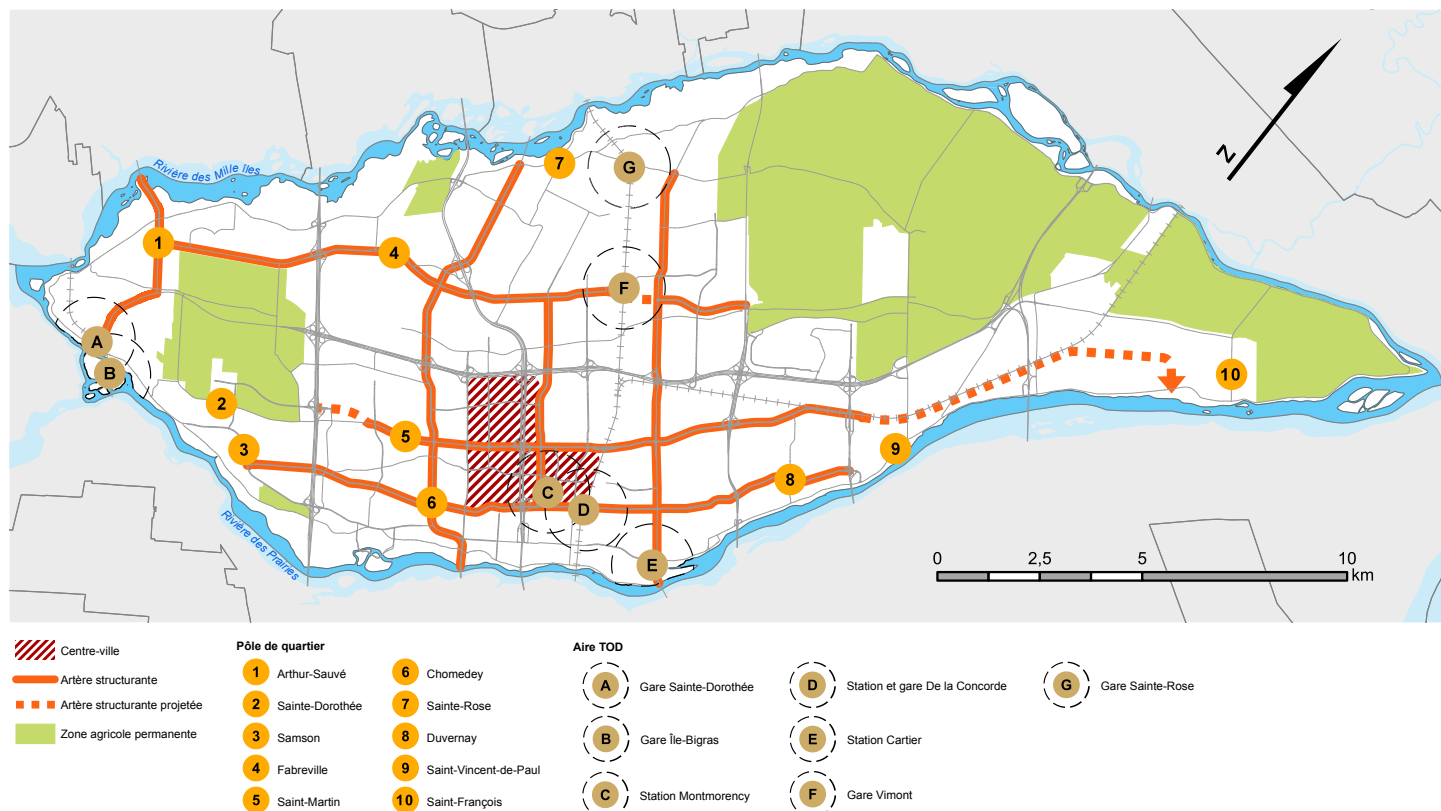
- **maximum de 6 étages** sur la majorité du territoire; permet une variété de typologies résidentielles en assurant un cadre bâti compatible avec les milieux de vie existants,
- **maximum de 8 étages** le long des axes de transport structurants; favorise leur développement et leur viabilité commerciale et établit une gradation progressive,
- **maximum de 10 étages** aux abords des stations de métro Cartier et de la Concorde; participe à la réalisation de quartiers complets, axés sur les transports actifs et collectifs,
- **maximum de 15 étages** principalement dans la partie ouest du centre-ville ainsi que dans certains secteurs ciblés; vise à établir une identité visuelle en lien avec la hauteur des bâtiments existants ou à venir,

- **maximum de 25 étages** dans la majorité du cœur du centre-ville et **illimité** à l'intérieur du quadrilatère formé par l'autoroute 15 et les boulevards de la Concorde, de l'Avenir et de Saint-Martin, au sein duquel se trouve la station de métro Montmorency.

Les hauteurs prescrites constituent des maximums. Les règlements d'urbanisme qui découleront du schéma d'aménagement tiendront compte des caractéristiques des milieux et moduleront à la baisse les hauteurs maximales autorisées afin de respecter le cadre bâti existant.

CRÉATION DE MILIEUX DE VIE COMPLETS

Alors que le développement de Laval s'est caractérisé, dans le passé, par une approche fonctionnaliste principalement axée sur l'usage de l'automobile, la Ville s'engage dorénavant à mettre les citoyens au cœur de sa planification territoriale afin d'assurer l'émergence de milieux de vie complets, inclusifs et à échelle humaine.



Exemples de dispositions du schéma d'aménagement

- La conception d'espaces à **échelle humaine** par :
 - des aménagements conviviaux et sécuritaires pour les piétons et les cyclistes;
 - l'intégration de mobilier urbain;
 - le verdissement des voies de circulation;
 - la mixité de fonctions (habitations, commerces et services de proximité);
 - l'encouragement à la mobilité active.
- La création d'une **solide cohésion sociale** à travers l'intégration des citoyens et des familles dans la communauté
- Une bonification de l'**offre en équipements** sportifs, communautaires et culturels, notamment dans les pôles de quartier incluant l'aménagement de parcs familiaux avec une programmation quatre saisons
- La création d'**espaces publics et de lieux de rassemblement**, notamment en améliorant l'accessibilité aux berges et leur mise en valeur par l'offre d'activités récréatives
- L'établissement de lieux de culte répondant aux attentes des communautés tout en s'insérant harmonieusement dans les milieux de vie
- L'affirmation de l'**identité lavalloise** à travers :
 - le respect de la singularité de chaque pôle de quartier;
 - un centre-ville axé sur le savoir et la culture;
 - la caractérisation, la protection et la mise en valeur du patrimoine culturel;
 - une valorisation des paysages et du design urbain, avec un accent sur les entrées de ville.

PLAN D'ACTION

Le schéma d'aménagement révisé comprend un plan d'action qui propose des horizons de mise en œuvre des actions découlant des orientations et des objectifs du parti d'aménagement.



Principales actions prioritaires à court terme (0-5 ans)

- Procéder à la révision complète de la réglementation d'urbanisme (zonage, construction, lotissement, PPU, PIIA, dérogation mineure, etc.).

Environnement et milieu agricole

- Élaborer et mettre en œuvre un plan de conservation et de mise en valeur des milieux naturels.
- Élaborer et mettre en œuvre une politique de l'arbre et un plan de foresterie urbaine.
- Mettre en œuvre le PDZA.



Milieux de vie

- Mettre en œuvre la politique de l'habitation.
- Mettre en œuvre la politique régionale de développement social.
- Réaliser des inventaires visant à mieux connaître et à caractériser le patrimoine culturel.
- Adopter et mettre en œuvre une politique d'intégration de l'art et du design urbain dans l'espace public.
- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs et des espaces publics.



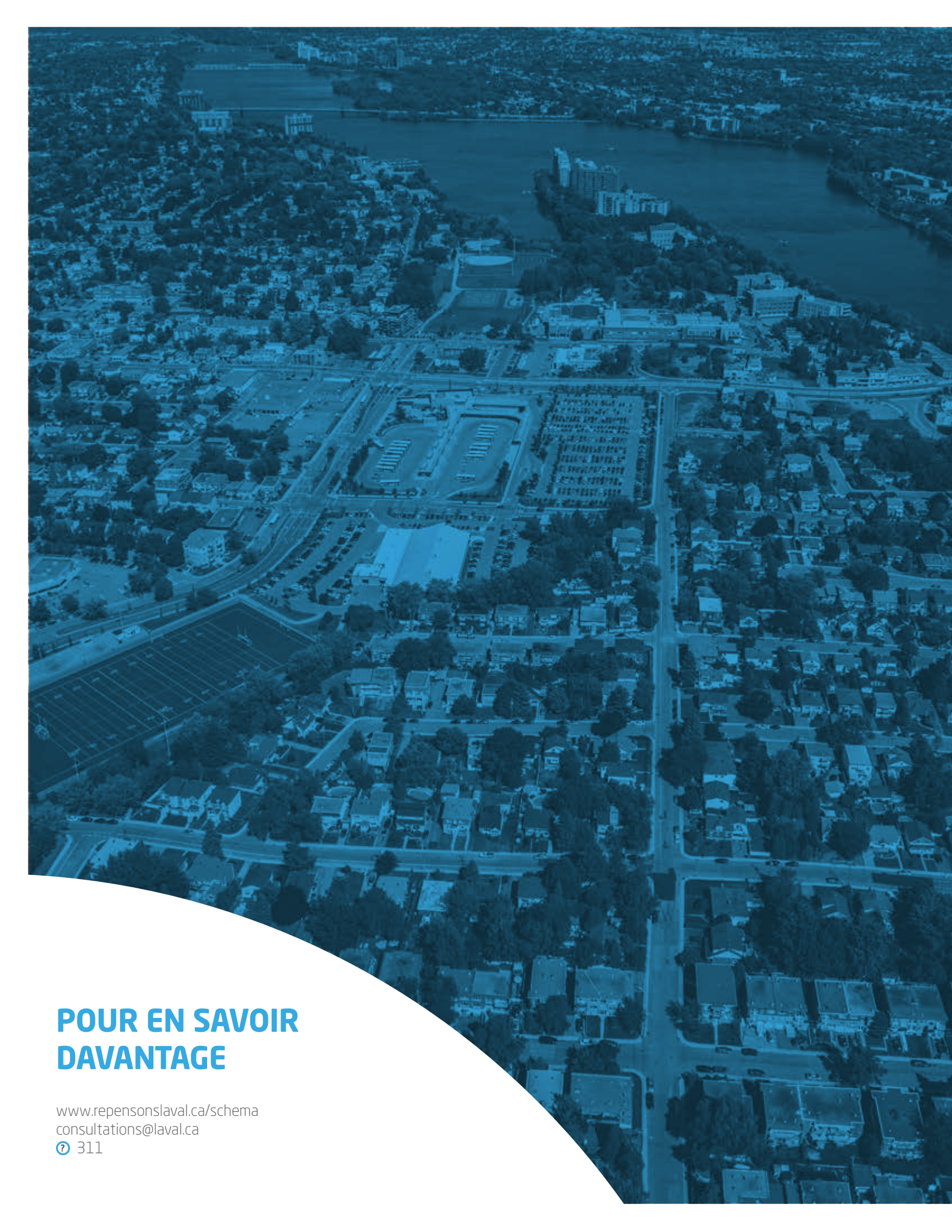
Croissance urbaine et économie

- Réaliser une planification particulière pour les secteurs stratégiques de la ville (centre-ville, aires TOD, artères structurantes et pôles de quartier).
- Viser l'obtention du statut de zone touristique au centre-ville.
- Construire une bibliothèque centrale ainsi qu'un complexe aquatique d'envergure suprarégionale.
- Redévelopper et mettre en valeur les équipements municipaux à proximité de la station de métro Cartier.



Transport

- Élaborer et mettre en œuvre un plan intégré de mobilité durable (transport routier, collectif et actif).
- Élaborer et mettre en œuvre une politique sur le stationnement.
- Mettre en œuvre le plan directeur du réseau cyclable.



POUR EN SAVOIR DAVANTAGE

www.repensonslaval.ca/schema
consultations@laval.ca

 311