

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.