

Code de l'urbanisme de Laval

Règlement d'urbanisme élaboré selon l'approche *Form-Based Code*

Acteur : Ville de Laval

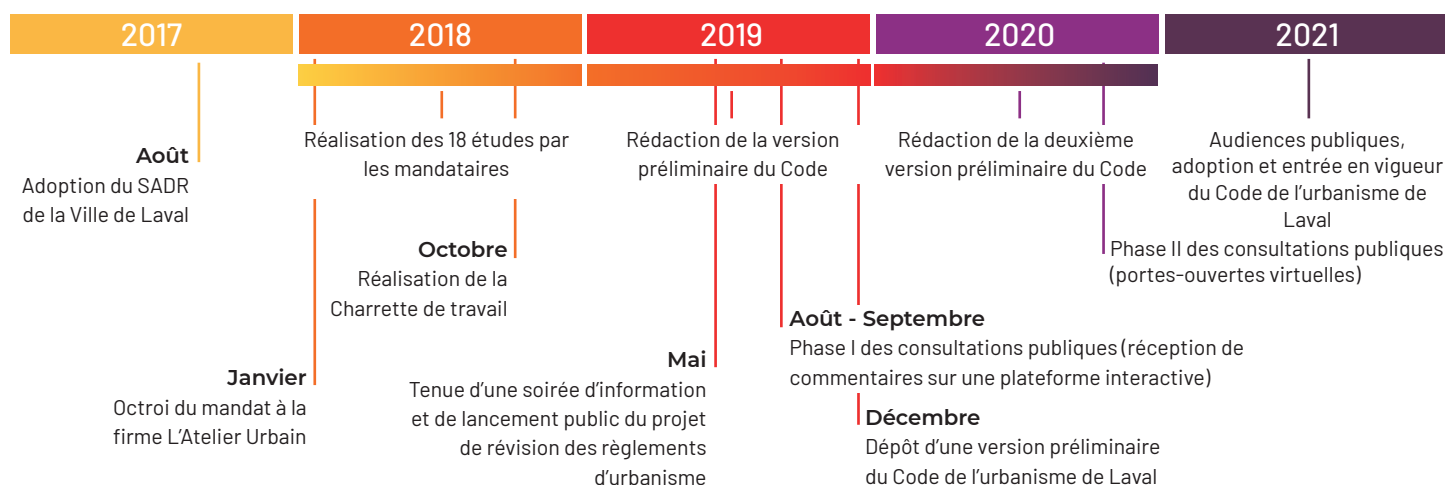
Année d'adoption : Adoption prévue en 2021

Principe d'application : Règlement d'urbanisme intégré

Territoire d'application : Tout le territoire municipal

Lien vers l'outil : N/A

Évolution chronologique



Description de l'outil

Le Code de l'urbanisme de Laval est un règlement d'urbanisme intégré inspiré de l'approche du *Form-Based Code*. Il rassemble, sous forme de règlement illustré, les dispositions sur le zonage, le lotissement, la construction, les usages conditionnels, les dérogations mineures, l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA), les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), et les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Il vise à remplacer la réglementation d'urbanisme en vigueur depuis les années 1970. Le Code est en cours de réalisation et son adoption est prévue pour l'année 2021. Le contenu de cette fiche est donc basé sur des échanges qui ont eu lieu avec des professionnels de la Ville de Laval et de L'Atelier Urbain.

Ce code s'inscrit dans la démarche de concordance suivant l'adoption, en 2017, du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la Ville de Laval. Dès le début de l'année 2018, la Ville de Laval s'est adjointe les services de la firme L'Atelier Urbain afin de l'accompagner dans ce processus de révision réglementaire. En 2018, la Ville, avec l'aide d'une quinzaine de consultants externes, a réalisé 18 études réglementaires dont les résultats ont permis de recenser les nouvelles pratiques d'aménagement et de dresser un portrait de la réalité territoriale. Parmi les différents consultants, la Ville de Laval a pu compter sur l'expertise de la firme DPZ CoDesign, instigatrice de l'approche du *Form-Based Code* aux États-Unis. Ce partenariat a participé à concrétiser la stratégie réglementaire lavalloise basée sur cette approche.

La rédaction d'une première version du règlement a débuté au cours de l'année 2019. Le contenu du règlement est basé sur les résultats des études ainsi que sur les réflexions qui ont émergé lors d'une charrette de travail organisée à l'automne 2018. En mai 2019, l'ensemble de la démarche a été présenté aux citoyens, à divers acteurs clés du territoire et à l'ensemble des professionnels de la Ville de Laval.

Ces personnes ont pu émettre leur opinion sur la démarche. Une deuxième phase de consultation est prévue à l'automne 2020, ce qui devrait permettre de bonifier la version préliminaire du Code.

Composantes générales de l'outil

L'approche règlementaire du Code est basée sur une gestion de la forme urbaine du territoire lavallois, qu'elle soit existante ou projetée, plutôt que sur une gestion des usages. Le Code vient découper le territoire de la ville en 6 catégories de types de milieux (T1, T2, ..., T6), lesquelles représentent une gradation de la forme urbaine que l'on retrouve sur le territoire (T1 : Milieu naturel, T2 : Agricole ..., T6 : Centralité urbaine) (figure 1). Ces catégories sont par la suite subdivisées en « types de milieux » selon la typomorphologie du territoire. Par exemple, la catégorie T3, qui correspond au tissu suburbain classique, a été divisée en 5 types de milieux (T3.1, T3.2, ..., T3.5) lesquels dictent des normes adaptées aux différentes époques de construction ou d'intensité de développement (ex.: les secteurs de bungalow d'après-guerre, les développements suburbains récents, etc.) (figure 2).

Le Code dicte également des zones spécialisées qui correspondent à des zones particulières sur le territoire où la forme urbaine sera moins régie comme, par exemple, les parcs industriels, les lieux civiques, les grands espaces verts, etc.

Le contenu du Code est structuré selon les objets règlementaires. Il débute par des chapitres généraux sur le lotissement (normatif), la construction (normatif), les dispositions générales sur l'aménagement (normatif et discrétionnaire) et les usages (normatif). Ces chapitres énoncent les dispositions applicables à l'ensemble du territoire.

Il est à noter que le chapitre « Dispositions générales sur l'aménagement » combine des dispositions normatives et discrétionnaires, essentiellement les dispositions que l'on retrouve habituellement dans le règlement de zonage et le règlement sur les PIIA. Ce chapitre comprend, par exemple, les types d'affichage permis sur le territoire de Laval et les dispositions par rapport à chacune d'elle. Il est à noter que les normes et les critères ont été distingués afin de faciliter la compréhension et l'application du règlement d'un point de vue légal.

Ensuite, un chapitre sur les « Types de milieux » vient lier ces dispositions aux types de milieux définis dans le code (ex.: T3.1, T3.2, ..., T3.5). Pour chaque type de milieu, une fiche vient préciser les normes applicables, notamment en ce qui a trait à l'implantation, l'architecture, l'aménagement des terrains et l'affichage. La compréhension des dispositions comprises dans les fiches est facilitée par des schémas, des photographies, des graphiques et des cartes.

Enfin, le Code comprend des chapitres sur les territoires particuliers et les zones particulières. Ces chapitres visent à ajouter des critères et des normes particulières pour certains territoires ou certaines zones comme, par exemple, pour les zones identifiées comme territoire d'intérêt patrimonial. Il en est de même pour le territoire du centre-ville et pour d'autres secteurs identifiés au SADR. Dans ces cas, le Code encadre de manière spécifique l'architecture et l'aménagement en plus des normes générales.

1 Découpage établi par le Code



Source : Ville de Laval 2020

2 Description des types de milieux

La catégorie de type de milieux T3 Suburbain est divisée en cinq types de milieux selon la gradation d'intensité d'urbanisme.

T3.1



Intention :

Le type de milieux T3.1 est caractérisé par une forte présence d'habitations unifamiliales isolées de grandes dimensions implantées sur des terrains de grande superficie. Malgré une architecture variée issue de différentes époques, ces secteurs présentent une certaine homogénéité dans leur forme urbaine. Ce type de milieux correspond principalement aux secteurs de Laval-sur-le-Lac. La réglementation vise à maintenir la forme et les qualités paysagères de ces secteurs.

Construction et aménagement :

- Habitations unifamiliales isolées sur de grands terrains
- Aménagements en lien avec les activités résidentielles

Usage :

- Habitation

T3.2



Intention :

Le type de milieux T3.2 est caractérisé par des ensembles d'habitations unifamiliales isolées dont l'emprise occupe une grande proportion du terrain. Ces secteurs ont principalement été développés des années 1980 à aujourd'hui. Dans ce type de milieux, la réglementation applicable vise à reconnaître les spécificités du cadre bâti existant, à assurer le maintien de la forme urbaine tout en permettant une augmentation du verdissement sur les propriétés.

Construction et aménagement :

- Habitations unifamiliales isolées
- Aménagements en lien avec les activités résidentielles

Usage :

- Habitation

T3.3



Intention :

Le type de milieux T3.3 est caractérisé par des ensembles d'habitations unifamiliales isolées ou jumelées de faible hauteur. Ces secteurs sont principalement issus du développement des banlieues d'après-guerre. Dans ce type de milieux, la réglementation applicable vise à reconnaître les spécificités du cadre bâti existant, à assurer le maintien de la forme urbaine tout en permettant une augmentation du verdissement sur les propriétés.

Construction et aménagement :

- Habitations unifamiliales isolées ou jumelées, de faible hauteur
- Aménagements en lien avec les activités résidentielles

Usage :

- Habitation

T3.4



Intention :

Le type de milieux T3.4 est caractérisé par une diversité d'habitations de petit gabarit, telle que des habitations unifamiliales isolées et jumelées, de 1 à 2 étages, ainsi que des duplex ou des triplex de 2 étages. Dans ce type de milieux, la réglementation applicable permettra d'assurer la qualité des projets de développement ou de redéveloppement en limitant la hauteur et les typologies d'habitation autorisées, tout en augmentant le verdissement des propriétés.

Construction et aménagement :

- Habitations unifamiliales isolées ou jumelées, et bifamiliales ou trifamiliales isolées
- Aménagements en lien avec les activités résidentielles

Usage :

- Habitation

T3.5



Intention :

Le type de milieux T3.5 est caractérisé par des habitations unifamiliales d'une hauteur de 2 à 3 étages et au gabarit très étroit. Ces secteurs ont principalement été développés dans les années 2000. Dans ce type de milieux, la réglementation applicable vise à reconnaître les particularités de la forme bâtie haute et étroite. Elle vise aussi à améliorer l'aménagement des cours avant dans une perspective de verdissement. Ce qui y sera principalement autorisé :

Construction et aménagement :

- Habitation unifamiliale isolée ou jumelée sur des terrains étroits
- Aménagements en lien avec les activités résidentielles

Usage :

- Habitation



Ville de Laval - Présentation des types de milieux - Portes ouvertes virtuelles de novembre 2020

3

Source : Ville de Laval 2020

Contributions possibles à l'action sur les changements climatiques

Note: Aucun des outils analysés n'est expressément défini comme un outil d'adaptation aux changements climatiques. Cette section a pour but de souligner les exigences qui pourraient toutefois appuyer l'action sur les changements climatiques.

Puisque le Code n'est pas encore disponible, seules les réflexions issues des 18 études réalisées depuis le début du processus de révision réglementaire sont ici considérées. Ces réflexions ont permis d'aborder différents thèmes pouvant s'inscrire dans l'action sur les changements climatiques, tels que la mobilité (mitigation), les constructions durables (mitigation), le verdissement (adaptation) et la gestion durable de l'eau (adaptation).

Dans l'étude portant spécifiquement sur le développement durable, la certification LEED-ND¹ a été analysée afin de déterminer comment ses critères peuvent être intégrés à la réglementation. Il en a résulté une stratégie d'encadrement des futurs projets de développement ou de redéveloppement d'envergure de manière à ce qu'ils répondent à des exigences élevées en termes de développement durable. Ces projets pourraient faire l'objet d'un encadrement discrétionnaire visant, entre autres, l'amélioration de la perméabilité de la trame urbaine, l'amélioration de la mixité d'usage dans le but de favoriser les modes de déplacements actifs et la consolidation de la densification du territoire près des axes de transports collectifs. Les critères qui seront issus de ces trois objectifs pourront certainement soutenir les efforts de mitigation des changements climatiques en agissant sur les infrastructures de mobilité et en encourageant les modes à plus faible émission carbone.

¹ LEED® ND Neighbourhood Development 2009, aussi connue sous la version française LEED® AQ pour l'Aménagement des quartiers.

Pour plus de détails sur cette certification, visitez le site du Conseil du bâtiment durable du Canada

En complément, la recherche d'un équilibre entre le développement urbain et la conservation des milieux naturels pourrait également contribuer à soutenir des efforts d'adaptation, en aidant notamment à la préservation de la biodiversité (les écosystèmes vivant des stress additionnels avec les changements climatiques).

Les résultats d'une étude réalisée sur les meilleures pratiques en matière d'environnement (au sens large du terme) ont inspiré plusieurs normes du Code relatives au verdissement des terrains et à la gestion écologique des eaux de pluie. Ainsi, le Code semble être lié à deux aléas climatiques en hausse au Québec, soit l'augmentation des précipitations abondantes et des vagues de chaleur.

Enfin, une étude sur les stationnements a également permis d'identifier des pistes de solution réglementaire. On peut ainsi avancer l'hypothèse que le Code inclut plusieurs normes visant la réduction d'émissions de GES en agissant sur les infrastructures de mobilité et plusieurs mesures d'adaptation en lien avec la gestion des stationnements (verdissement et gestion de l'eau pluviale).

Application de l'outil

Le Code prévoit de remplacer tous les règlements d'urbanisme de la Ville de Laval. Comme tout règlement adopté en vertu de pouvoirs habilitants découlant de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), ce code pourra être modifié en suivant les modalités prévues à la loi, ce qui assurera son adaptabilité dans le temps.

Enjeux et défis

Lors de la création de l'outil

- Adhésion au changement puisque plusieurs acteurs doivent effectuer un virage, et ce, tous en même temps (employés municipaux, élus municipaux, entrepreneurs, citoyens, groupes communautaires, etc.). Un professionnel a été engagé pour s'assurer que tout un chacun adhère à la démarche et que tous les enjeux soient entendus.
- Réflexion supplémentaire due à l'absence d'un plan d'urbanisme (la ville n'a pas à se doter d'un tel plan) afin d'assurer la complémentarité entre le schéma et la réglementation.
- Difficulté liée à l'application d'une approche *Form-Based Code* sur un territoire aussi grand, ce qui a nécessité la mise en place d'une série de validation afin d'assurer l'applicabilité de la nouvelle réglementation.
- Capacité des équipes de travail eu égard au délai de réalisation très ambitieux et à la volonté d'atteindre les plus hauts standards de qualité en matière de réglementation d'urbanisme.