

# LE CODE DE L'URBANISME DE LAVAL

une inspiration *Form-Based Code*  
pour d'autres villes canadiennes



# Un règlement consolidé

De 11 règlements:

- L-2000 – Zonage et PIIA
- L-9500 – Lotissement
- L-9501 – Construction
- L-9502 – Dérogations mineures
- M.R.C.L.-8 – Bois et corridors forestiers d'intérêt
- M.R.C.L.-9 – Densité
- M.R.C.L.-10 – Hauteurs maximales des bâtiments
- M.R.C.L.-11 – Milieux humides d'intérêt
- L-280 et L-11807 – Sécurité des piscines
- L-8556 – Commerce de fruits et légumes
- L-8127 – Commerce de fleurs

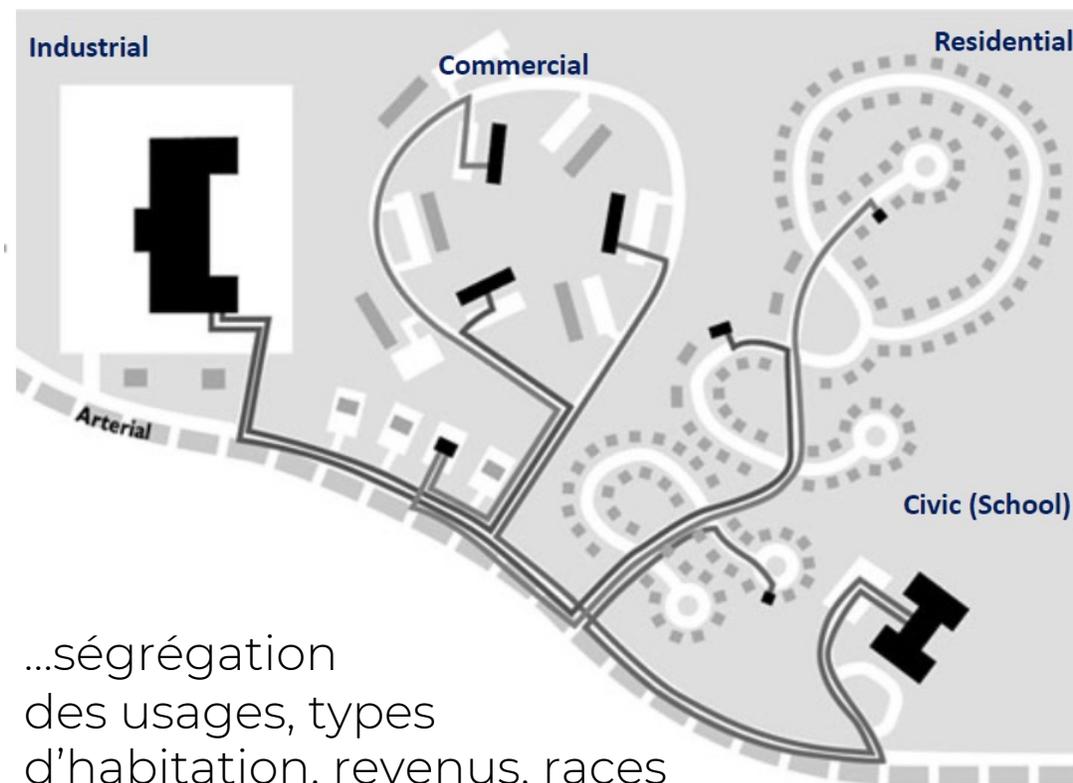
Remplacé par un seul:



# 1. En quoi consiste une réglementation de type *Form-Based Code*

# FBC: En réponse au zonage fonctionnaliste

## Zonage typique du milieu du 20<sup>e</sup> siècle



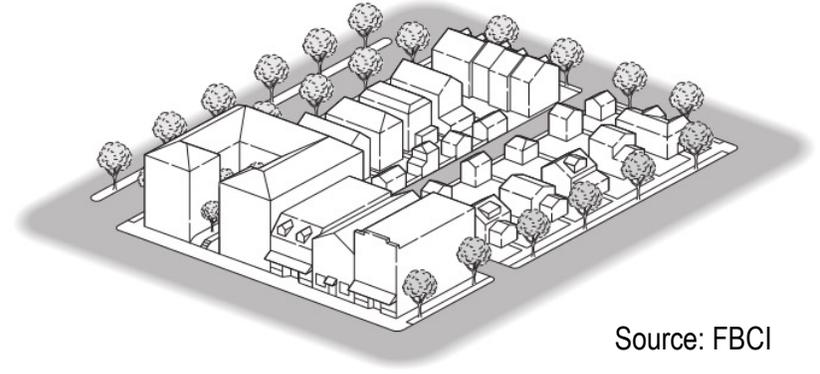
...ségrégation des usages, types d'habitation, revenus, races

Source: CNU

FBC: Débute dans les années 1980, les « zones » sont définies par des caractéristiques physiques et une mixité des usages et types d'habitation

# Form-Based Code

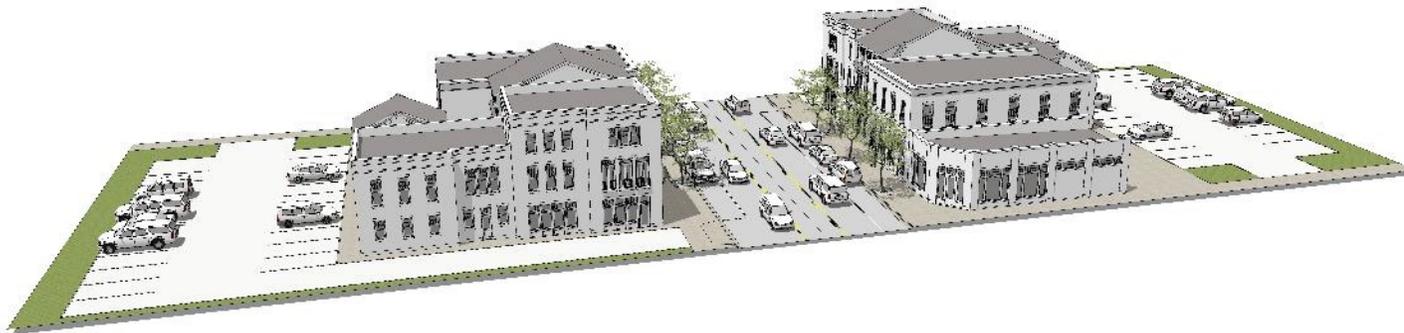
/fôrm-bāsed kōd/



Source: FBCI

- cadre réglementaire pour le développement urbain
- prévisibilité de la forme urbaine
- favorise un aménagement urbain de qualité
- adopte la forme urbaine — plutôt que la séparation des usages — comme système d'organisation

# Zonage fonctionnaliste vs. *FBC*



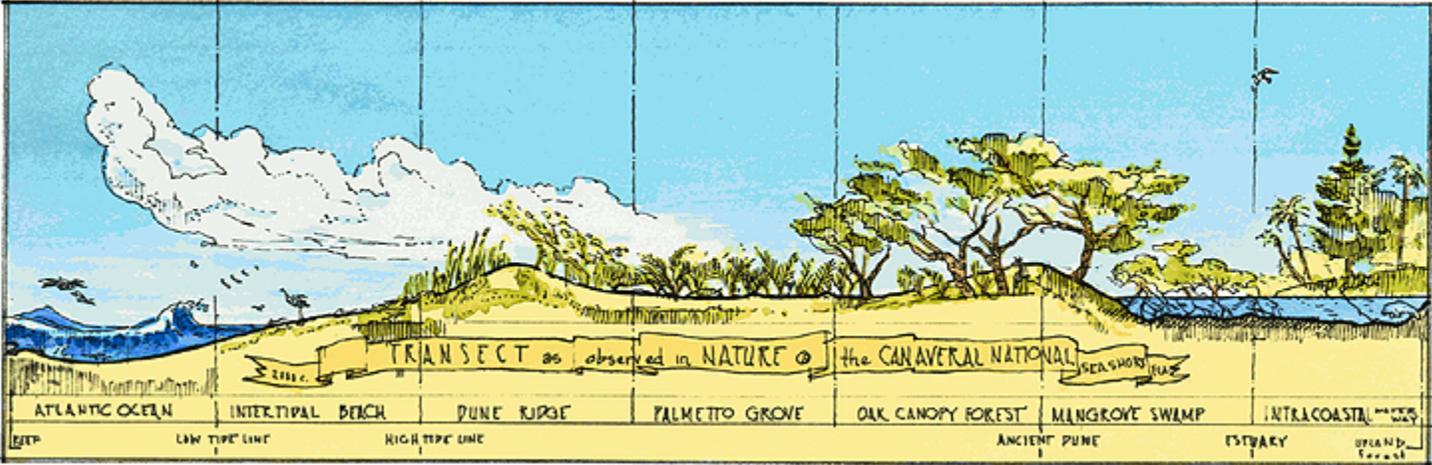
- Zones monofonctionnelles
  - La forme suit la fonction
  - Dépend souvent d'une approbation discrétionnaire
- 

- Implantation des bâtiments
- Interface et ouvertures sur la rue
- Emplacement des aires de stationnement
- Mixité des usages

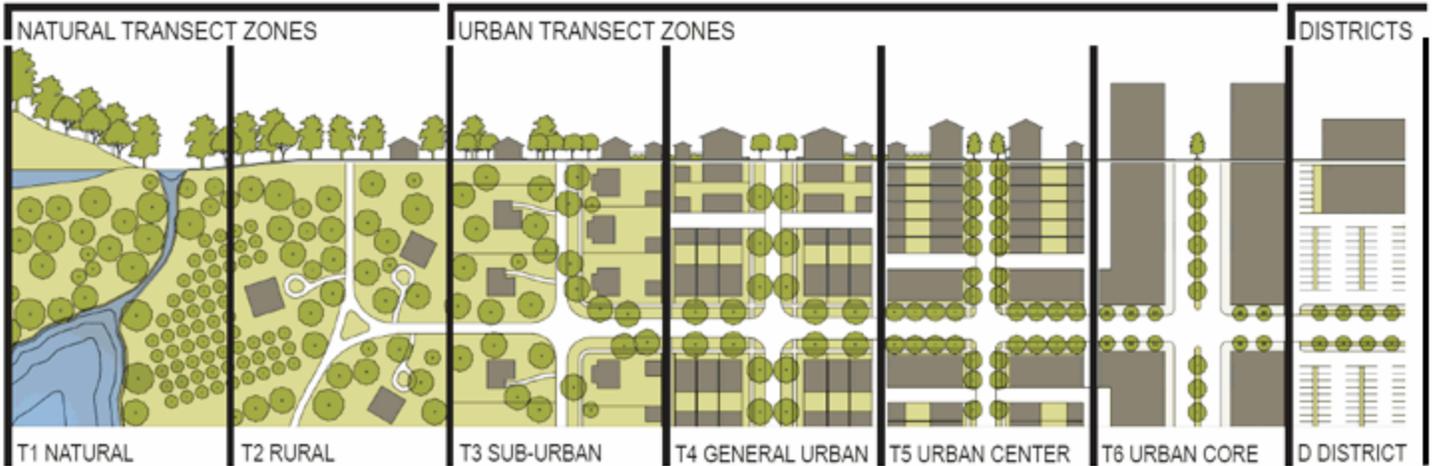
# Zonage fonctionnaliste vs. *FBC*

Zonage fonctionnaliste	Form-Based Code
Divise le territoire par usages permis	Divise le territoire par types de milieux et formes urbaines
Met l'accent sur les futurs usages, peu sur la forme urbaine	Met l'accent sur la forme urbaine, peu sur les futurs usages
Zone généralement « gelée » jusqu'au dépôt d'une demande de changement pour un projet	Zone pouvant évoluer dans le temps selon le gradient d'intensité urbaine (transect)
Zone prescrivant des usages précis	Zone prescrivant des catégories d'usages
Consiste majoritairement de texte et de tableau	Inclus des illustrations pour la compréhension des intentions derrière des dispositions

# Transect: de l'habitat naturel à l'habitat humain

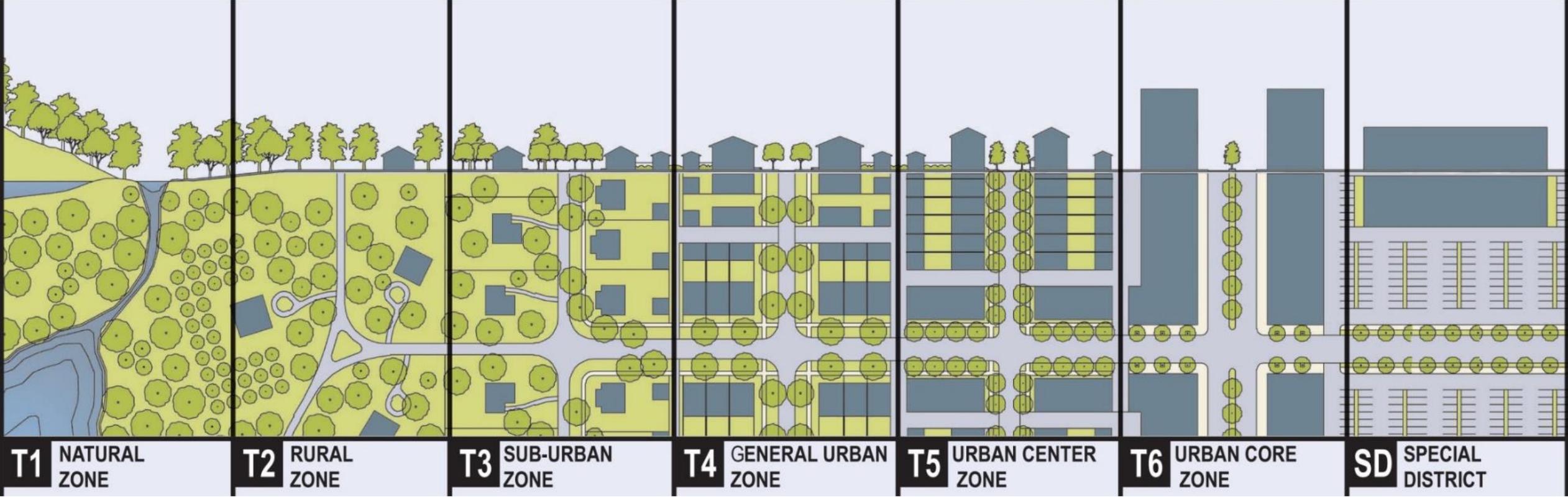


RURAL ||||| TRANSECT ||||| URBAN



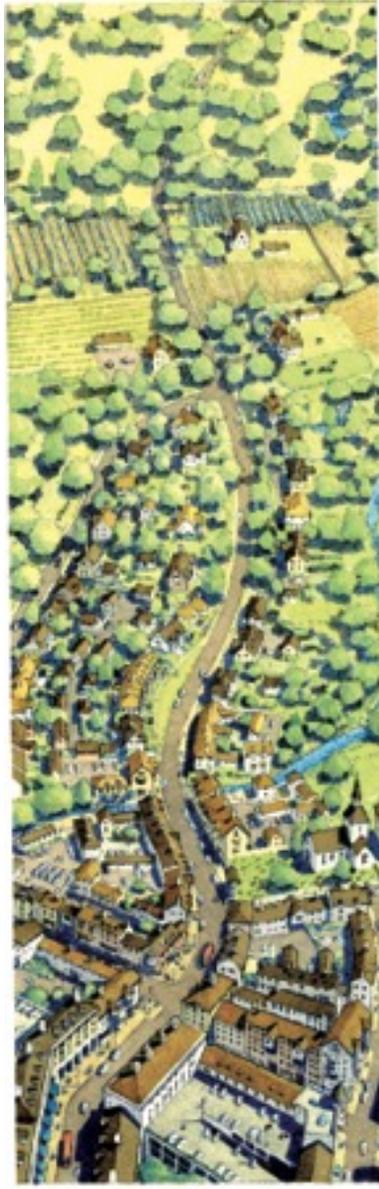
# Transect: de l'habitat naturel à l'habitat humain

Palette de types de milieux graduée selon leur intensité urbaine



# Transect dans différents contextes

T1  
T2  
T3  
T4  
T5  
T6



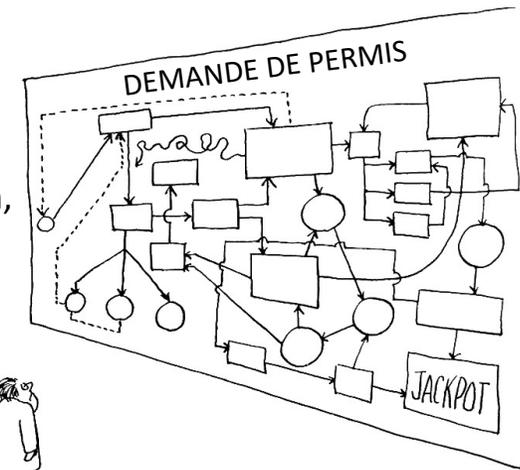
# En quoi se distingue-t-elle de la méthode appliquée actuellement à Montréal?

1. Prévisibilité pour développeurs et citoyens
2. Évite le cas par cas
3. Les règlements actuels des arrondissements de l'ancienne Ville de Montréal: hybrides
4. Les règlements actuels des arrondissements issus de la fusion: fonctionnalistes

# Qu'est-ce qui a déterminé ce choix pour la Ville de Laval ?

1. Réglementation dépassée
  - Volonté de répondre aux enjeux du XXIe siècle
2. Structurer un territoire hétérogène
3. Équité et prévisibilité
4. Outil compréhensible
5. Désire d'être précurseur

On n'y comprend rien, mais c'est très impressionnant



## 2. Quels avantages

# Quels avantages?

En matière de:

- Densification/compacité, notamment en contexte suburbain?
- Abordabilité du logement?
- Mobilité durable?
- Réduction des GES et de santé publique?
- Inclusion et d'accessibilité universelle?



### **3. Quels seraient les enjeux liés à l'implantation d'un *Form-Based Code* à Montréal ?**

# Quels seraient les enjeux liés à l'implantation d'un *FBC* à Montréal ?

- Changement de culture interne:  
« lâcher prise »  
(prévisibilité vs. négocié)
- Accélérer l'approbation des  
projets de construction, mais  
perte potentielle de levier
- Tenir compte des réalités variées  
sur l'ensemble du territoire, mais  
assurer une cohérence des règles
- Arrimage au Schéma  
d'aménagement et de  
développement de  
l'agglomération de Montréal

Merci!