

Planifier de nouveaux quartiers

Lignes directrices sur la conception d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) dans un secteur de zonage différé (SZD) à Laval

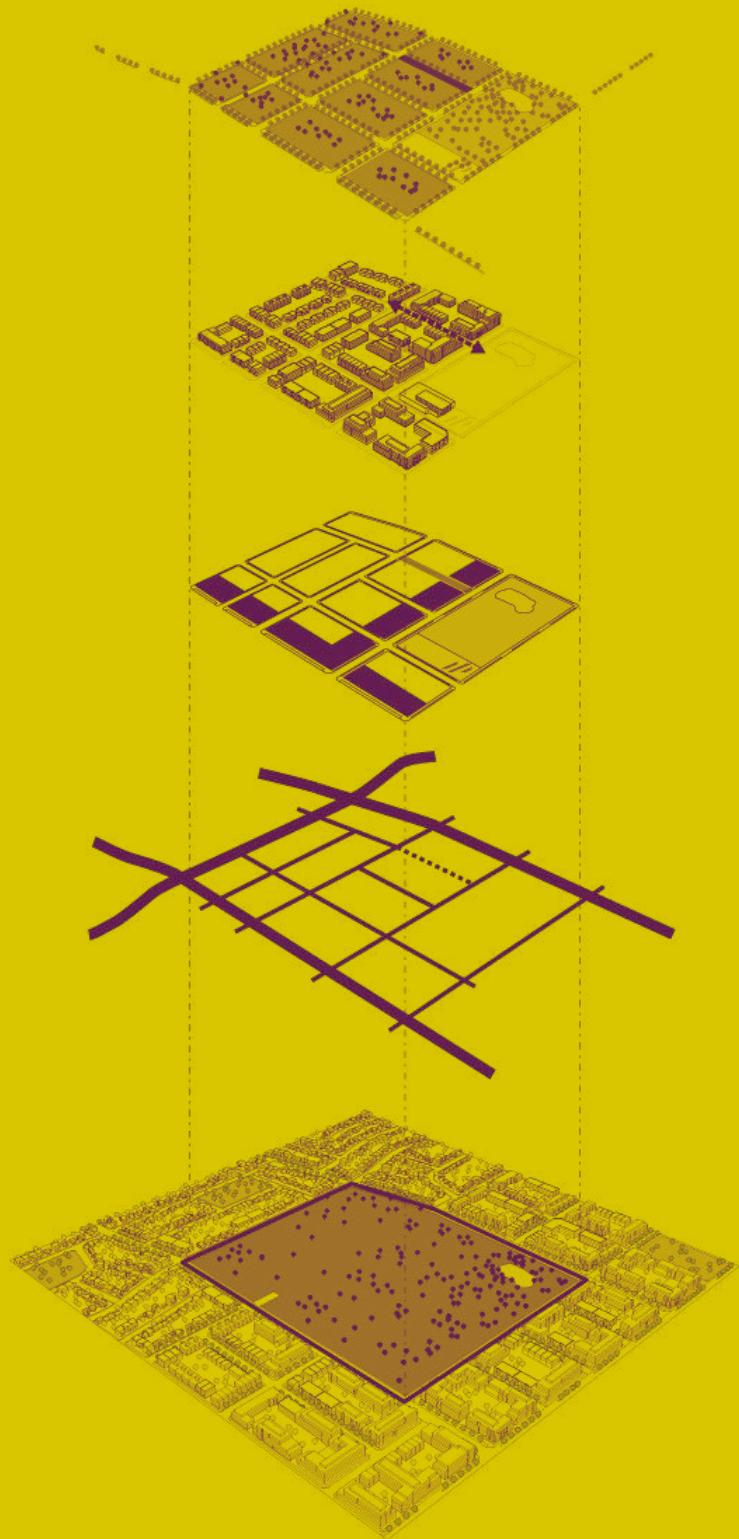


Table des matières

Introduction	4
Portée du document	5
Nouvelle réglementation en urbanisme	5
Processus de planification	6
Lignes directrices	9
1. Milieu de vie compact et complet	10
2. Protection et mise en valeur des milieux naturels	12
3. Trame et îlots	14
4. Rues et espaces publics	16
5. Implantation et cadre bâti	18
Processus administratif	20
Soumettre une demande de PAE	21
Annexes	22
Liens utiles	23
Liste de contrôle	24



Introduction

Portée du document

Nouvelle réglementation en urbanisme

Processus de planification

Portée du document

Ce document vise à outiller les requérants qui désirent planifier des secteurs de zonage différés (SZD) assujettis à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE). Il s'inspire des bonnes pratiques et énonce des lignes directrices, afin de préciser les attentes de la Ville pour la planification et l'aménagement des nouveaux quartiers dans un secteur (SZD) afin qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable.

Les lignes directrices sont organisées en cinq thématiques :

1. Milieu de vie compact et complet;
2. Protection et mise en valeur des milieux naturels;
3. Trame et îlots;
4. Rues et espaces publics;
5. Implantation et cadre bâti.

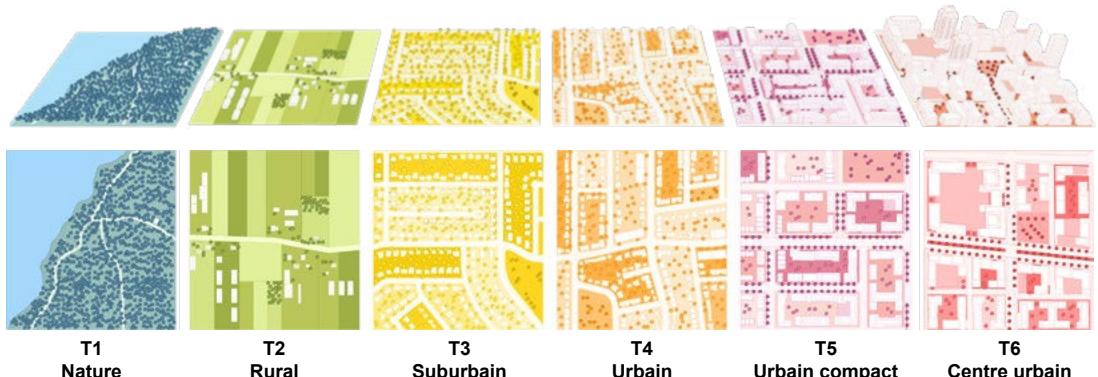
Des facteurs d'innovation complètent les lignes directrices pour chacune des thématiques afin d'inspirer et d'inciter les développeurs vers des pratiques exemplaires en matière de planification et de design urbain.

Le document se veut complémentaire à la démarche de planification d'un projet de développement immobilier nécessitant l'ajout d'infrastructures et d'équipements municipaux.

Pour chaque ligne directrice, des **aide mémoire** réfèrent à des éléments importants de cette démarche qui sera réalisée en parallèle (voir la section 3 - Processus administratif).

Nouvelle réglementation en urbanisme

Le Code de l'urbanisme (CDU), la nouvelle réglementation d'urbanisme de la Ville de Laval, est organisé selon une approche « Form-Based Code » ou un « règlement basé sur la forme urbaine ou du paysage ». Le territoire de la Ville est découpé en grandes catégories de types de milieux permettant de régir le développement ou le maintien des milieux de vie en tenant compte des particularités du paysage ou de la forme bâtie du tissu urbain existant ou souhaité. (Normes générales et spécifiques aux types de milieux - Titres 5 et 7 du CDU).



Le CDU prévoit pour certains secteurs de zonage différé (SZD), la production d'un PAE¹. Cette approche offre un contrôle à la fois souple et complet de l'aménagement de ces nouveaux quartiers et elle permet de définir de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour leur développement.

La planification détaillée et la modification des règlements d'urbanisme se font au moment où les propriétaires souhaitent mettre en valeur leurs propriétés. Ils doivent alors préparer et faire approuver un PAE pour la zone SZD concernée, en fonction des objectifs généraux et spécifiques applicables.

Pour consulter la réglementation complète dans le CDU :

- Territoire d'application: Titre 8, Chapitre 2 - Section 1;
- Critères généraux applicables à toutes les zones SZD: Titre 8, Chapitre 2 - Section 2;
- Types de milieux autorisés selon les zones SZD: Titre 8, Chapitre 2 - Section 3;
- Critères d'évaluation spécifiques selon les zones SZD, s'il y a lieu: Titre 8, Chapitre 2 - Section 3.

1

PAE : Plan d'aménagement d'ensemble
<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-plans-damenagement-densemble>

Processus de planification

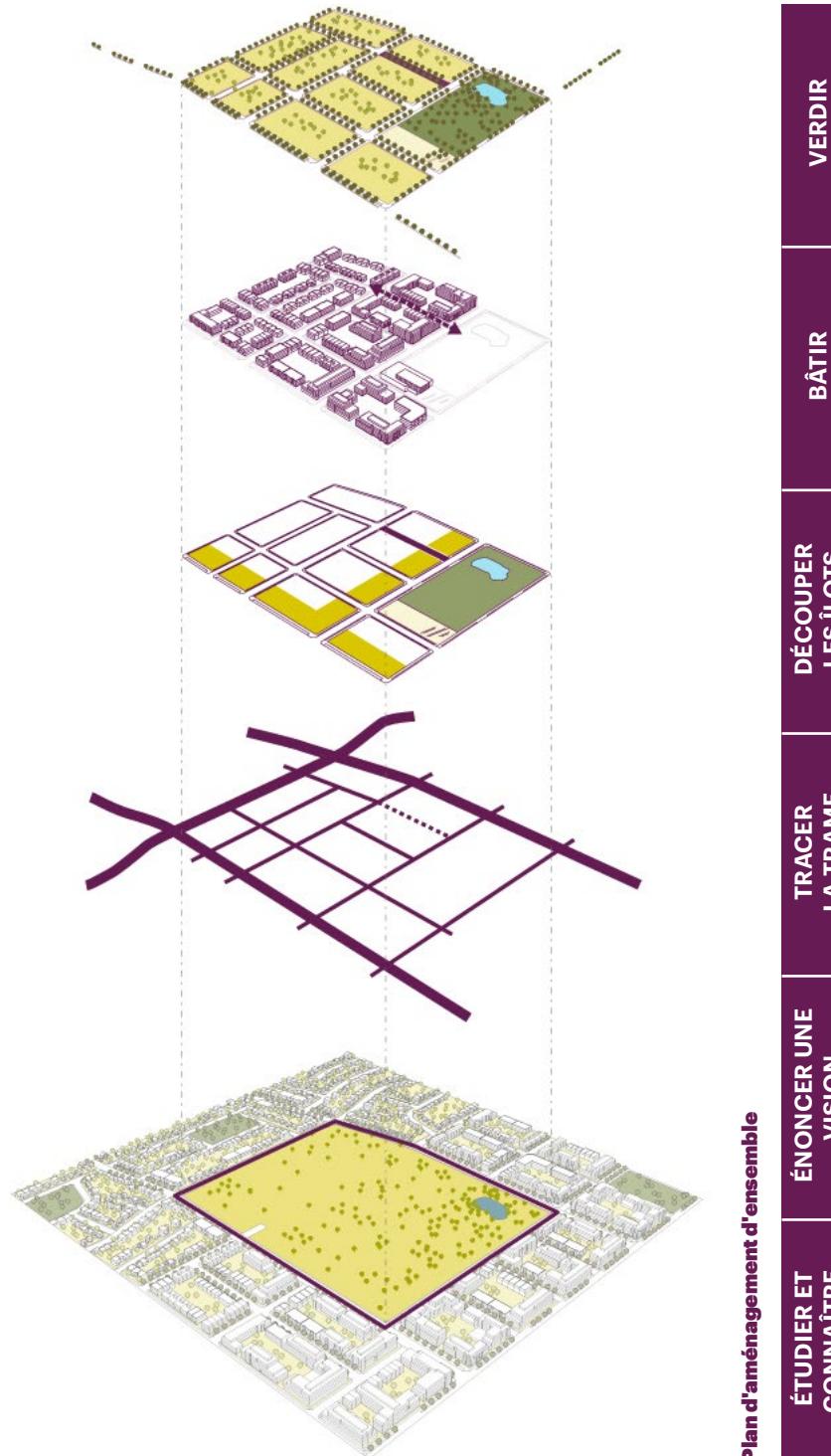
La planification du site s'appuie sur une fine connaissance du contexte urbain (desserte en infrastructure, besoins en logement abordable, projets structurants de transport en commun, etc.), l'évolution historique du secteur et des caractéristiques intrinsèques du site (milieu humide, topographie particulière, boisé d'intérêt, sol contaminé, etc.).

En plus des consultations publiques obligatoires par la loi, les citoyens pourront être consultés pour assurer l'acceptabilité sociale du projet, selon le cas. Les acteurs concernés sont ensuite réunis pour élaborer une vision stratégique du développement souhaité ainsi que les principes d'aménagement qui soutiennent cette vision.

Un concept prendra forme, spatialisant la trame (écologique, active et véhiculaire), les îlots, la répartition des parcs et espaces publics et les pôles d'activités. Le plan d'aménagement détaillera ensuite les gabarits de rue, les espaces publics selon leur typologie, le découpage des types de milieux, les typologies bâties, les interfaces entre le domaine public et privé, les plantations prévues et les normes particulières devant s'appliquer à un type de milieu ou à un autre.

Co-design

Les promoteurs sont encouragés à consulter la Ville à des étapes stratégiques du processus de planification du projet pour s'assurer de maintenir l'enlignement du projet avec les objectifs et les critères d'évaluation du règlement sur les PAE. Selon l'envergure du projet, la Ville pourra organiser des ateliers de travail, avec le promoteur et ses professionnels mandatés ainsi que les différents services municipaux impliqués, pour l'accompagner dans la planification de son projet de développement.



- Interfaces entre les domaines privés et publics
- Aménagements paysagers
- Agriculture urbaine
- Maintien et valorisation des corridors écologique

- Typologies bâties et mixité
- Logements sociaux et abordables
- Encadrement des voies
- Accès aux terrains privés
- Stationnements

- Pôles d'activités et transport en commun
- Types de milieu
- Parcs et espaces publics
- Écoles (partenaire externe comme le Centre de service scolaire)

- Liens actifs
- Hiérarchie et tracé des voies
- Point d'accès au transport en commun (partenaires externes comme la STL, EXO, etc.)
- Gabarits de rue
- Ouvrages de rétention

- Concept d'organisation spatiale
- Principes d'aménagement
- Intégration et protection des milieux naturels

- Attentes municipales
- Enjeux du secteur
- Documentation pertinente : conditions de dessertes, planification en cours, caractérisation environnementale, etc.



PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE FINAL



1 Quartier Bois-Franc, Montréal



2 Quartier du parc Springhurst, Ottawa



3 Écoquartier d'Estimauville, Québec



4 Quartier Urbanova, Terrebonne



Lignes directrices

Milieu de vie compact et complet

Protection et mise en valeur des milieux naturels

Trame et îlots

Rues et espaces publics

Implantation et cadre bâti

1. Milieu de vie compact et complet



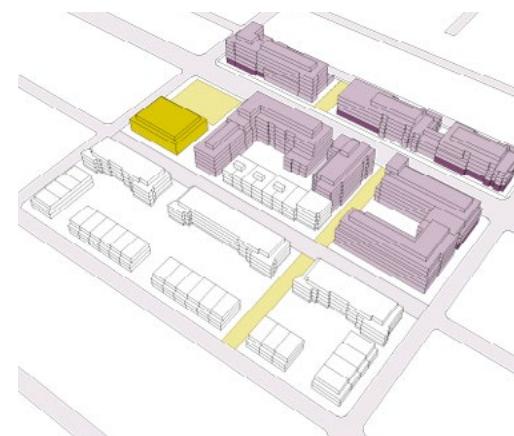
LIGNES DIRECTRICES

- Le seuil de densité résidentielle est atteint en favorisant la compacité de la forme urbaine plutôt que la hauteur des bâtiments.
- Des types de milieux mixtes et d'intensité plus forte sont prévus autour des points d'accès au transport en commun existants ou projetés et le long d'axes structurants.
- La mixité des usages est concentrée dans des pôles d'activités ou le long des axes plus structurants.
- Lorsque les usages sont compatibles, la mixité est verticale.
- L'espace requis est prévu pour accueillir des équipements collectifs et institutionnels selon l'évaluation des besoins projetés et leur localisation favorise les modes de transport viables.
- Les typologies d'habitations sont variées et adaptées au contexte d'insertion pour répondre aux besoins des clientèles diverses (familles, étudiants, jeunes professionnels, aînés).
- La diversité des modes de tenue (locatif, propriété, copropriété, coopérative) permet une mixité sociale.
- Des logements sociaux et abordables sont prévus pour assurer l'accessibilité à un logement adéquat pour tous.²
- Les transitions avec les milieux existants sont adaptées et respectueuses du milieu d'insertion.



AIDE-MÉMOIRE

- Le nombre d'unités respecte la capacité de desserte en infrastructures du secteur.
- Les besoins et la localisation souhaitée des équipements collectifs et institutionnels sont considérés.
- Les besoins en logements sociaux et abordables sont évalués.
- La répartition des typologies des tenures et des superficies commerciales s'arrime à la hiérarchie de la trame et aux points d'accès au transport en commun.



1 Diversité de typologies et mixité des usages le long des axes structurants



2 Offre de services de proximité sur les axes structurants - Boulevard Saint-Laurent, Montréal



3 Variation des typologies autour des pôles d'activités
Quartier Bois-Franc, Montréal



4

Mixité des usages et diversité des typologies le long d'un axe structurant - Quartier Bois-Franc, Montréal

FACTEURS D'INNOVATION

- 1 La majorité des logements sont situés dans un rayon de 800 m d'un type de milieu permettant les usages commerciaux.
- 2 Au moins 20 % des logements sont familiaux et comptent 3 chambres à coucher ou plus.
- 3 Au moins 50 % du total des logements et au moins 75 % des logements familiaux du projet sont dans un rayon de 1000 m d'une école primaire ou de 1800 m d'une école secondaire.
- 4 Le projet prévoit la cession d'un terrain ou des droits nécessaires pour l'implantation d'une école ou autre bâtiment d'usage communautaire municipal.
- 5 Des œuvres d'art sont installées, soit au sein des espaces publics ou des espaces privés, mais accessibles à la communauté.

OBJECTIFS DU PAE

Objectif 1 : Créer des quartiers complets.

Objectif 2 : Créer des quartiers complets et assurer la mixité des fonctions urbaines et la diversification des typologies résidentielles.

2. Protection et mise en valeur des milieux naturels



LIGNES DIRECTRICES

- Lorsque le projet se situe dans un corridor identifié au réseau écologique du Plan de conservation et de mise en valeur des milieux naturels, le concept du projet s'y arrime et respecte la trame verte et bleue.
- Les milieux naturels d'intérêt écologique comme les boisés, les milieux humides et les cours d'eau sont préservés et mis en valeur par le tracé des voies de circulation, le choix des typologies et l'implantation des bâtiments.
- Des espaces publics sont prévus en continuité avec les espaces naturels à protéger et à mettre en valeur.
- Des continuités écologiques entre les milieux naturels sont créées, en définissant un réseau de corridors naturels.
- Les aires boisées sont conservées et la plantation d'espèces indigènes adaptées au milieu est prévue.
- Lorsque des dénivélés importants sont présents, la topographie est préservée et mise en valeur et les remblais et déblais sont limités.
- Dans le cas de la présence de contraintes anthropiques, des stratégies innovantes et durables sont proposées pour en atténuer les impacts et assurer la création d'un cadre de vie sain.



AIDE-MÉMOIRE

- Les conclusions des études de caractérisations environnementales et de foresterie urbaine sont considérées dans la planification du site.
- La topographie du site est intégrée dès l'amorce de la planification du site (drainage, tracé des rues, bassin de rétention, etc.).
- Les travaux de remblais-déblais et de coupe d'arbres sont anticipés et minimisés.
- Les stratégies de drainage sont établies pour conserver les arbres matures et les boisés.
- Les habitats des espèces vulnérables sont protégés.



1 Mise en valeur d'un ruisseau et conservation d'un corridor écologique le longeant



2 Conservation d'aires boisées et continuité écologiques - Chambéry, Blainville



3 Espace public intégré au corridor écologique de Terrebonne - Urbanova, Terrebonne



4

Intégration d'un bassin de rétention dans un espace public - Quartier Bois-Franc, Montréal

FACTEURS D'INNOVATION

- 1 En plus des milieux humides d'intérêt, tous les milieux humides présents sur le site sont préservés et mis en valeur.
- 2 Des terrains supplémentaires, en plus des terrains prescrits au règlement de lotissement pour fins de parcs, sont cédés à la Ville comme un espace vert ou un espace de protection environnemental.
- 3 Le projet conserve entre 30 % et 70 % des arbres sains d'un calibre de 300 mm et plus de diamètre.
- 4 Le projet propose la réhabilitation de terrains contaminés, s'il y a lieu.
- 5 Lorsque des milieux naturels présents sur le site sont endommagés, leur renaturalisation et leur mise en valeur sont prévues.

OBJECTIF DU PAE

Objectif 3 : Assurer la conservation, la protection et la mise en valeur des milieux naturels ainsi que leur connectivité.

3. Trame et îlots



LIGNES DIRECTRICES

- La trame de rues est hiérarchisée en continuité avec la grille existante.
- La trame de rues projetée s'intègre à l'existante et prévoit le bouclage et la connexion de rues existantes.
- Les rues en impasse sont prohibées, sauf en cas de topographie particulière ou autre contrainte physique.
- Des intersections entre rues sont prévues à tous les 150 m.
- Des itinéraires de transport en commun sont prolongés et intégrés à la trame de rues.
- Des liaisons multimodales efficaces sont prévues et se localisent à proximité des différents centres d'intérêt comme les édifices publics, les commerces, les parcs et places publiques présents ou projetés dans le secteur.
- L'intégration des réseaux actifs existants et planifiés assure un parcours continu, sécuritaire et convivial.
- La dimension des îlots est limitée à une longueur maximale de 120 m.
- La trame est conçue pour maximiser l'ensoleillement des espaces publics et privés.
- La profondeur des îlots assure l'implantation d'un seul bâtiment principal par terrain.
- Les îlots de plus grandes dimensions doivent intégrer des liens actifs permettant d'assurer une perméabilité adéquate de la trame.
- Des liens actifs les plus directs possibles sont prévus entre les milieux de vie, les points d'accès au transport collectif et les centres d'intérêt (écoles, commerces, équipements collectifs).



AIDE-MÉMOIRE

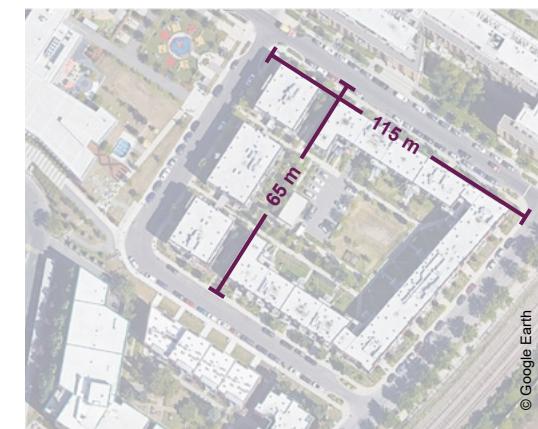
- Les liens avec les réseaux existants sont évalués par le Service de l'ingénierie.
- La localisation et la capacité des ouvrages de rétention est identifiée.
- Les liens actifs sont planifiés.
- Le prolongement des axes structurants se fait conformément au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) et aux programmes particuliers d'urbanisme (PPU).



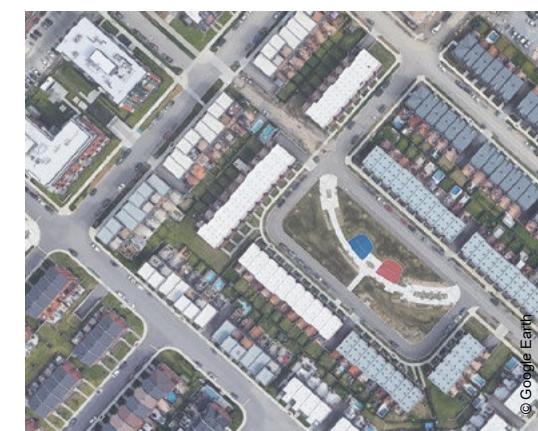
1 Trame de rues hiérarchisée et îlots perméables



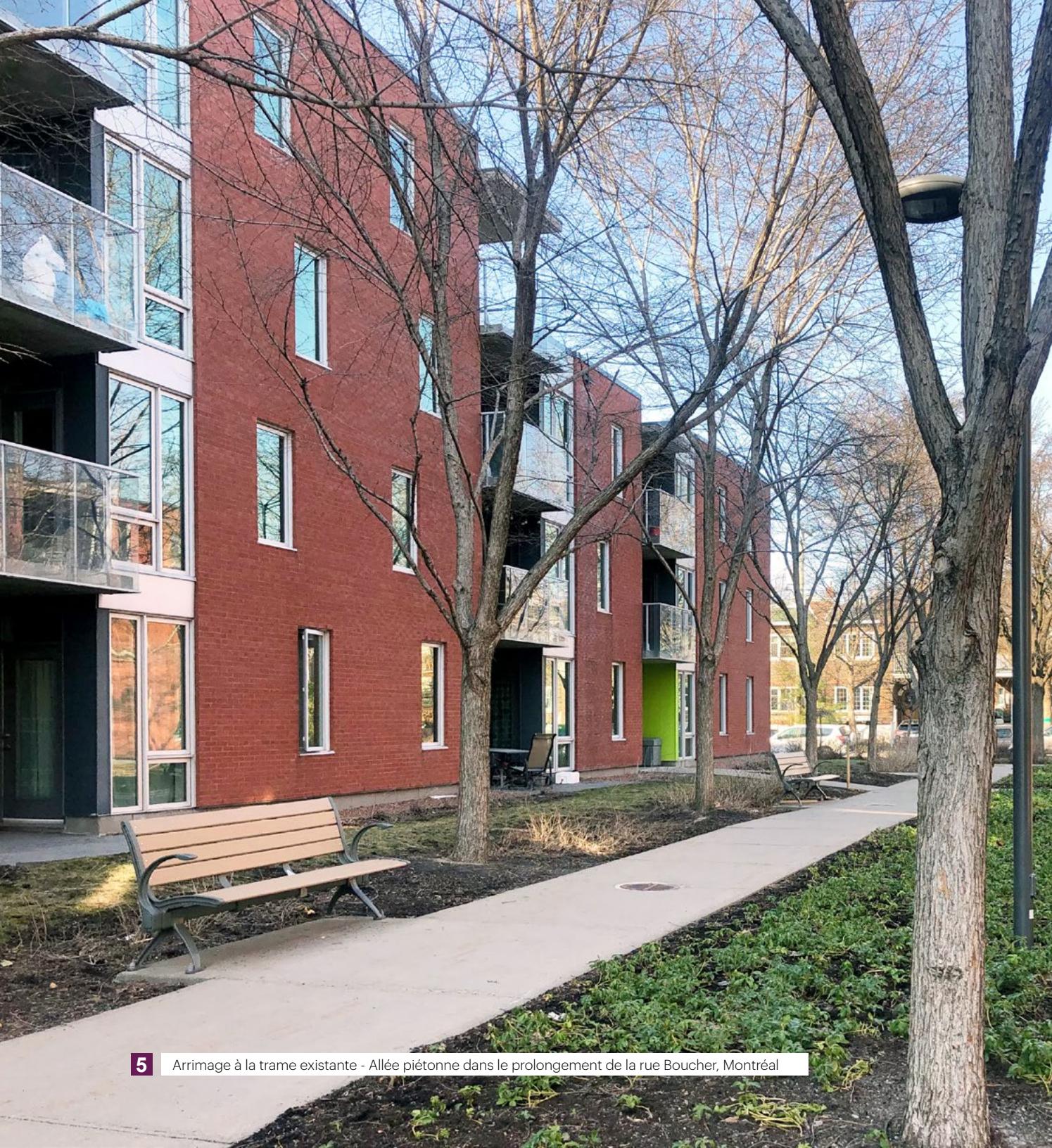
3 Bouclage du réseau existant par l'ajout d'une rue locale - Rues des Moqueurs, Québec



2 Îlot du Coteau vert - Rosemont, Montréal



4 Hiérarchisation de la trame et variation des typologies - Quartier Bois-Franc, Montréal



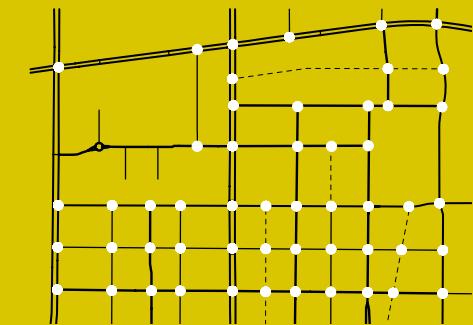
5

Arrimage à la trame existante - Allée piétonne dans le prolongement de la rue Boucher, Montréal

FACTEURS D'INNOVATION

- 1 Plus de 40 intersections par km^2 sont prévues à l'intérieur du périmètre du PAE.

Certaines intersections ne sont pas comptabilisées dans le calcul, car elles n'améliorent pas la connectivité : les intersections entre une rue et une entrée charretière, un débarcadère ou un cul-de-sac.



- 2 Entre 50 % et 100 % des logements sont prévus dans un rayon de 800 m d'un point d'accès au transport collectif structurant existant ou projeté.
- 3 Toutes les entrées fonctionnelles des bâtiments sont desservies à moins de 200 m par une piste cyclable en site propre.

OBJECTIF DU PAE

Objectif 4 : Assurer la connectivité et la perméabilité de la trame pour favoriser l'écomobilité.

4. Rues et espaces publics



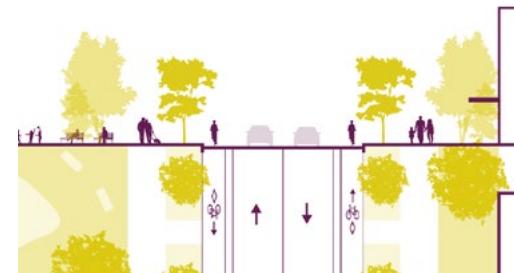
LIGNES DIRECTRICES

- Le gabarit des rues proposées et leurs aménagements (saillies, plantation, mobilier urbain, dispositions des arrêts d'autobus) respectent les lignes directrices du guide d'aménagement et de design urbain.
- Les typologies de rues sont diversifiées et priorisent les transports collectifs et les déplacements actifs.
- Toutes les rues sont pourvues de trottoirs des deux côtés d'une largeur adaptée au contexte et intègrent les principes de design universel.
- Les rues sont bordées d'une plantation d'arbres d'alignement.
- Le projet prévoit différentes typologies d'espaces publics, reliés entre eux et répartis équitablement dans le projet.
- Les parcs et les espaces publics sont bordés par des rues.
- Les espaces publics sont conçus pour une utilisation quatre-saisons en maximisant l'ensoleillement et en minimisant les couloirs de vent.
- Le projet considère les contraintes liées à la capacité des infrastructures municipales et prévoit des mesures de gestion durable des eaux pluviales.
- Les mesures de gestion durable des eaux pluviales prévues au sein du quartier (noues végétalisées, bassins de rétention, etc.) sont aménagées de manière à en faire des espaces esthétiques, fonctionnels, ou même récréatifs.



AIDE-MÉMOIRE

- Les typologies de rue se réfèrent au guide de gabarits de rue et au guide d'aménagement et de design urbain et sont déterminées conjointement avec les Services de l'urbanisme et de l'ingénierie.
- L'accessibilité universelle est intégrée dans la conception du domaine public.
- Le programme de gestion optimale des eaux est intégré aux espaces publics.
- L'évaluation de la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels applicables est réalisée par le Service de l'urbanisme.
- Les besoins en parcs, terrains de jeux et protection d'espaces naturels sont validés conjointement avec les Services de la gestion des immeubles, parcs et espaces publics, de l'urbanisme et de l'environnement et de l'écocitoyenneté.



1 Aménagement de rues plantées priorisant les déplacements actifs et encadrant les parcs



2 Aménagement d'un boulevard planté - Boulevard Lucille-Teasdale, Terrebonne



3 Aménagement d'un lien actif planté - Prolongement de la rue de Norvick, Montréal



4 Intégration d'un lien cyclable, de plantations et de mesures de biorétention - Avenue Léo-Lacombe, Laval



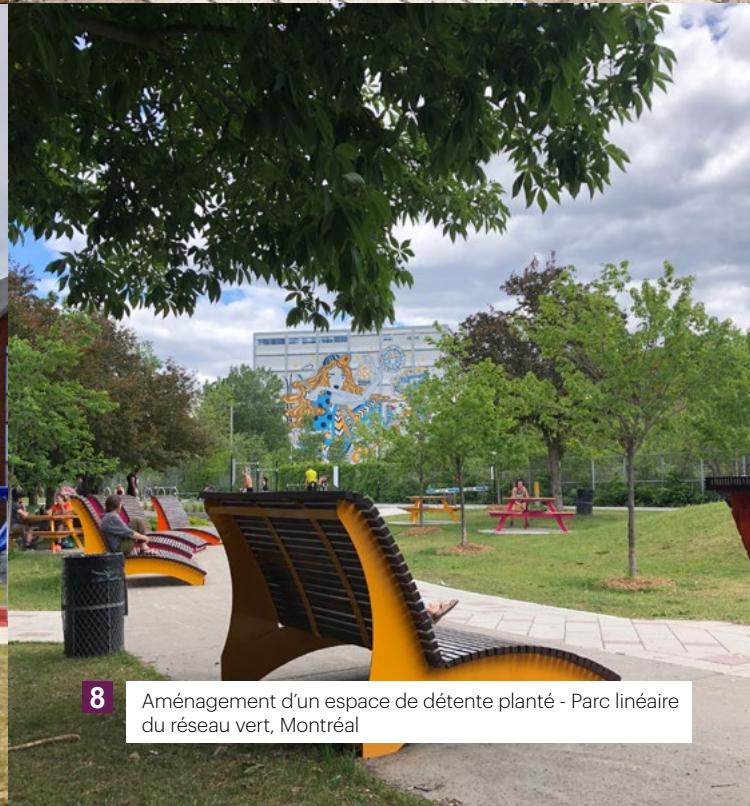
5 Aménagement d'un espace public avec un bassin de rétention récréatif - Parc Pierre-Dansereau, Montréal



6 Placette à l'intersection de boulevards - Avenue Estimauville, Québec



7 Aménagement d'un espace public avec modules de jeu - Du Rambler Square, Quartier Bois-Franc, Montréal



8 Aménagement d'un espace de détente planté - Parc linéaire du réseau vert, Montréal

FACTEURS D'INNOVATION

- 1 Le projet prévoit la gestion des eaux pluviales par rétention sur le site même, par infiltration, par évapotranspiration ou par réutilisation de 50 % à 90 % des volumes d'eau pluviale de récurrence 2 ans.
- 2 90 % des logements du projet sont situés à une distance d'au plus 800 m d'un parc ou d'un espace public de quartier.
- 3 90 % des logements du projet sont situés à une distance d'au plus 400 m d'un parc ou d'un espace public de voisinage.
- 4 Le verdissement atteint un taux de 40 % à l'intérieur du périmètre du PAE.
- 5 La canopée atteint un taux de 35 % sur l'ensemble du site et est concentrée le long des espaces publics.
- 6 Les espaces minéralisés sont de couleur claire afin de diminuer les îlots de chaleur urbains. L'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 29 pour les espaces publics.

OBJECTIF DU PAE

Objectif 5 : Prévoir ou aménager des espaces publics structurants et attrayants.

5. Implantation et cadre bâti



LIGNES DIRECTRICES

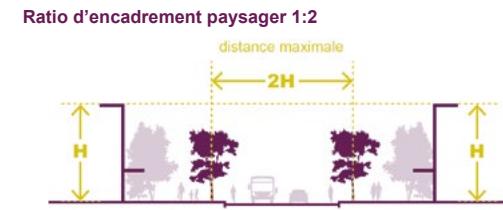
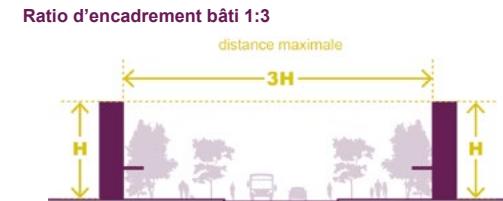
- Les bâtiments sont implantés en lien avec la ou les rues qu'ils bordent.
- Les marges sont similaires sur un même tronçon.
- L'encadrement de la rue utilise le ratio mettant en relation la hauteur du bâtiment et la distance mur à mur de chaque côté de l'encadrement.
- Le cadre bâti est orienté vers l'espace public et encadre les deux rues lorsqu'il est en tête d'îlot.
- Les entrées charretières sont mutualisées et leur nombre est limité sur les axes structurants.
- La majorité des aires de stationnement sont prévues à l'intérieur, en structure souterraine ou sous terrasses.
- Les bâtiments ont diverses formes et gabarits (maison de ville, duplex-triplex-quadruplex, multi logement, bâtiment mixte, etc.).
- Les variations volumétriques du cadre bâti permettent les transitions entre les typologies différentes.
- Les constructions de gabarit plus important présentent des variations typologiques à l'intérieur d'un même bâtiment.
- La répartition des typologies bâties assure une transition adaptée au milieu d'insertion.
- L'architecture est variée et les bâtiments sont durables.
- Le projet prévoit des logements dont la majorité dispose d'un espace extérieur privatif.

AIDE-MÉMOIRE

- Les normes spécifiques devant être intégrées aux types de milieux sont identifiées.
- Des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) sont prévus pour refléter la vision d'aménagement des projets privés.
- Les types de milieux sont cohérents avec les conditions de desserte.
- Selon les dispositions spécifiques applicables à la zone, la planification des réseaux de distribution électrique et de télécommunication est amorcée.
- Le drainage et la gestion des eaux de ruissellement sur la propriété privée est conforme au règlement L-11870.



1 Encadrement bâti des rues et boulevards



2 Encadrement bâti et paysager des boulevards



3 Diversité des typologies et marge à l'échelle de la rue - Rue Telmont, Ottawa



4 Maisons de ville - Quartier Bois-Franc, Montréal



5

Aménagement de cour-avant de qualité - Marinaside Crescent, Vancouver

FACTEURS D'INNOVATION

- 1 Aucune typologie résidentielle ne représente plus de 50 % des unités :
 - Habitation d'un logement isolée ou jumelée
 - Habitation d'un logement contigu
 - Habitation de 2 ou 3 logements
 - Habitation de plus de 3 logements
 - Habitation collective
- 2 La majorité, voir la totalité des bâtiments, vise une certification en matière d'efficacité énergétique selon un système d'homologation environnementale reconnue (LEED, Novoclimat, WELL, certification des bâtiments écologiques de la Ville de Laval ou autre système équivalent).
- 3 Au moins 80 % des cases de stationnements desservant les bâtiments autres qu'habitation unifamiliale, prévues sont intérieures.
- 4 Au moins 20 % des cases de stationnement prévues au sein du projet sont partagées entre différents usages, tarifées ou sont destinées à des autos partagées.

OBJECTIFS DU PAE

Objectif 6 : Assurer des implantations et des gabarits de bâtiments adaptés à l'échelle de la rue et minimiser l'impact des aires de stationnement.

Objectif 7 : Assurer la diversité des formes et typologies de bâtiments.

Objectif 8 : Favoriser une architecture innovante et des aménagements durables.



Processus administratif

Soumettre une demande de PAE

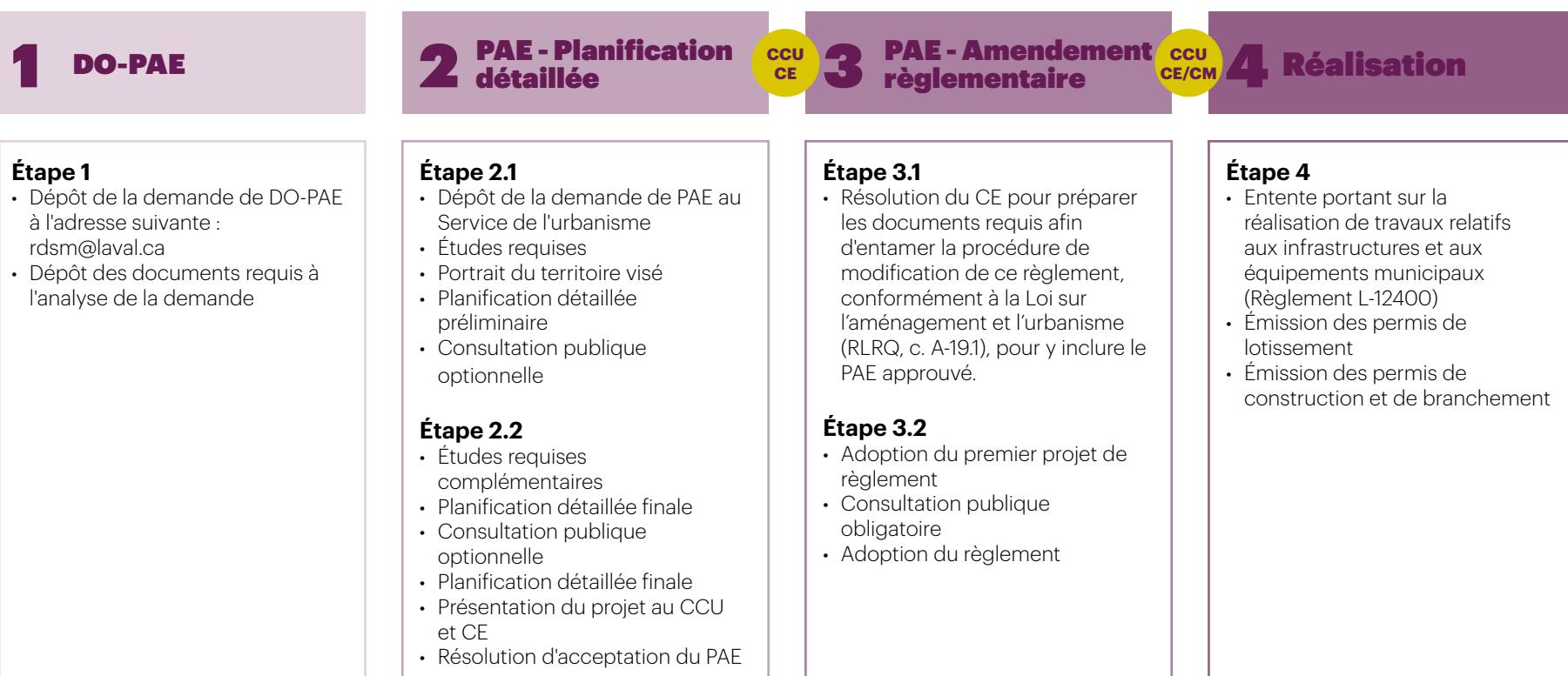
Soumettre une demande de PAE*

* Se référer au Titre 10 - Chapitre 13 - Section 2 du CDU pour la liste de documents à fournir.

Le dépôt d'une demande de PAE doit être précédée d'une demande d'opinion (DO) PAE pour confirmer la capacité des réseaux, la faisabilité des infrastructures requises et pour obtenir les orientations des différents services de la Ville. Une fois le résultat de la DO-PAE reçu, le requérant peut déposer officiellement sa demande de PAE et amorcer la planification du secteur SZD. Pour favoriser l'acceptabilité sociale de nouveaux quartiers, des activités de consultation publique pourraient être organisées par la Ville dans le cadre de l'élaboration du PAE.

Une fois la planification terminée et les études réalisées pour démontrer sa fonctionnalité, le PAE est ensuite présenté Comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour recommandation et au Comité exécutif (CE) pour acceptation. Une fois cette étape franchie, le CE pourra mandaté le service de l'urbanisme pour modifier le CDU, le CDU pourra être modifié pour y intégrer le PAE approuvé. L'approbation d'un PAE n'engage d'aucune façon le CE de la Ville à entreprendre une modification à ce règlement ou à décréter l'ouverture d'une rue ou l'installation d'infrastructures municipales.

Les zones SZD soumises à la production d'un PAE requièrent généralement le prolongement des services municipaux. Plusieurs types de maîtrise d'œuvre peuvent être identifiés pour le prolongement des infrastructures en fonction des caractéristiques du territoire à développer. Bien que la Ville de Laval favorise la maîtrise d'œuvre privée et qu'elle s'est dotée d'un règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux pour cette fin, la Ville identifiera le mode de maîtrise d'œuvre le mieux adapté à la réalisation du projet de développement soumis.



Annexes

[Liens utiles](#)

[Liste de contrôle](#)



Liens utiles

Guide d'aménagement et design urbain
<https://www.laval.ca/Pages/Fr/Citoyens/guide-amenagement-et-design-urbain.aspx>

Étude typo-morphologique
<https://www.laval.ca/histoire-et-patrimoine/Pages/Fr/etude-typo-morphologique.aspx>

PPU centre-ville
<https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/Citoyens/urbanisme-et-zonage/cdu/ppu-centre-ville.pdf>

Code de l'urbanisme
<https://www.laval.ca/Pages/Fr/Citoyens/code-urbanisme-reglementation.aspx>

Schéma d'aménagement révisé (SADR)
<https://www.laval.ca/Pages/Fr/Citoyens/schema-damenagement-du-territoire.aspx>

Projet immobilier nécessitant l'ajout d'infrastructures municipales (services municipaux)
<https://www.laval.ca/Pages/Fr/Affaires/projet-immobilier-non-desservi.aspx>

Règlement L-12400
<https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/Citoyens/reglements/reglements-codifies/reglement-l-12400.pdf>

Règlement L-11870
<https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/Citoyens/reglements/reglements-codifies/reglement-l-11870.pdf>

Gabarits de rues
<https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/Affaires/gabarits-rues-ville-de-laval.PDF>

Plan directeur du réseau cyclable
<https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/Activites/sports-et-loisirs/plan-directeur-reseau-cyclable.pdf>

Plan directeur des parcs et des espaces publics
<https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/Citoyens/environnement-recyclage-et-collectes/trame-verte-bleue-plan-parcs-espaces-publics.pdf>

Plan de conservation et de mise en valeur des milieux naturels
<https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/Citoyens/environnement-recyclage-et-collectes/trame-verte-bleue-plan-conservation-milieux-naturels.pdf>

Plan de foresterie urbaine
<https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/Citoyens/environnement-recyclage-et-collectes/trame-verte-bleue-plan-foresterie-urbaine.pdf>

Plan directeur des Bibliothèques de Laval
<https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/Culture/bibliotheques/Plan-directeur-bibliotheques-2020.pdf>

Plan de développement culturel de la région de Laval
<https://culturelaval.ca/wp-content/uploads/2019/06/plan-developpement-culturel-region-laval-2019-2023.pdf>

Choisir Laval, politique d'habitation
<https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/A-propos/politiques-municipales/politique-habitation.pdf>

La gestion durable des eaux de pluie
https://ceriu.qc.ca/system/files/2023-02/Guide-integration-gestion-durable-des-eaux-pluviales-2e-edition-02-2023_0.pdf

https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/amenagement_territoire/urbanisme/guide_gestion_eaux_pluie_complet.pdf

<https://ceriu.qc.ca/system/files/2021-06/Guide-de-conception-d-entreprises-de-rues-locales.pdf>

Réseau électrique souterrain
<http://www.hydroquebec.com/quartiersansfil/documentation.html>

Liste de contrôle

1. Milieu de vie

compact et complet



- Le seuil de densité résidentielle est atteint en favorisant la compacité de la forme urbaine plutôt que la hauteur des bâtiments.
- Des types de milieux mixtes et d'intensité plus forte sont prévus autour des points d'accès au transport en commun existants ou projetés et le long d'axes structurants.
- La mixité des usages est concentrée dans des pôles d'activités ou le long des axes plus structurants.
- Lorsque les usages sont compatibles, la mixité est verticale.
- L'espace requis est prévu pour accueillir des équipements collectifs et institutionnels selon l'évaluation des besoins projetés et leur localisation favorise les modes de transport viables.
- Les typologies d'habitations sont variées et adaptées au contexte d'insertion pour répondre aux besoins des clientèles diverses (familles, étudiants, jeunes professionnels, aînés).
- La diversité des modes de tenure (locatif, propriété, copropriété, coopérative) permet une mixité sociale.
- Des logements sociaux et abordables sont prévus pour assurer l'accessibilité à un logement adéquat pour tous.
- Les transitions avec les milieux existants sont adaptées et respectueuses du milieu d'insertion.

2. Protection et mise en valeur des milieux naturels



- Lorsque le projet se situe dans un corridor identifié au réseau écologique du Plan de conservation et de mise en valeur des milieux naturels, le concept du projet s'y arrime et respecte la trame verte et bleue.
- Les milieux naturels d'intérêt écologique comme les boisés, les milieux humides et les cours d'eau sont préservés et mis en valeur par le tracé des voies de circulation, le choix des typologies et l'implantation des bâtiments.
- Des espaces publics sont prévus en continuité avec les espaces naturels à protéger et à mettre en valeur.
- Des continuités écologiques entre les milieux naturels sont créées, en définissant un réseau de corridors naturels.
- Les aires boisées sont conservées et la plantation d'espèces indigènes adaptées au milieu est prévue.
- Lorsque des dénivélés importants sont présents, la topographie est préservée et mise en valeur et les remblais et déblais sont limités.
- Dans le cas de la présence de contraintes anthropiques, des stratégies innovantes et durables sont proposées pour en atténuer les impacts et assurer la création d'un cadre de vie sain.

3. Trame et îlots



- La trame de rue est hiérarchisée en continuité avec la grille existante.
- La trame de rues projetée s'intègre à l'existante et prévoit le bouclage et la connexion de rues existantes.
- Les rues en impasse sont prohibées, sauf en cas de topographie particulière ou autre contrainte physique.
- Des intersections entre rues sont prévues à tous les 150 m.
- Des itinéraires de transport en commun sont prolongés et intégrés à la trame de rues.
- Des liaisons multimodales efficaces sont prévues et se localisent à proximité des différents centres d'intérêt comme les édifices publics, les commerces, les parcs et places publiques présents ou projetés dans le secteur.
- L'intégration des réseaux actifs existants et planifiés assure un parcours continu, sécuritaire et convivial.
- La dimension des îlots est limitée à une longueur maximale de 120 m.
- La trame est conçue pour maximiser l'ensoleillement des espaces publics et privés.
- La profondeur des îlots assure l'implantation d'un seul bâtiment principal par terrain.
- Les îlots de plus grandes dimensions doivent intégrer des liens actifs permettant d'assurer une perméabilité adéquate de la trame.
- Des liens actifs les plus directs possibles sont prévus entre les milieux de vie, les points d'accès au transport collectif et les centres d'intérêt (écoles, commerces, équipements collectifs).

4. Rues et espaces publics



- Le gabarit des rues proposées et leurs aménagements (saillies, plantation, mobilier urbain, dispositions des arrêts d'autobus) respectent les lignes directrices du guide d'aménagement et de design urbain.
- Les typologies de rues sont diversifiées et priorisent les transports collectifs et les déplacements actifs.
- Toutes les rues sont pourvues de trottoirs des deux côtés d'une largeur adaptée au contexte et intègrent les principes de design universel.
- Les rues sont bordées d'une plantation d'arbres d'alignement.
- Le projet prévoit différentes typologies d'espaces publics, reliés entre eux et répartis équitablement dans le projet.
- Les parcs et les espaces publics sont bordés par des rues.
- Les espaces publics sont conçus pour une utilisation quatre-saisons en maximisant l'ensoleillement et en minimisant les couloirs de vent.
- Le projet considère les contraintes liées à la capacité des infrastructures municipales et prévoit des mesures de gestion durable des eaux pluviales.
- Les mesures de gestion durable des eaux pluviales prévues au sein du quartier (noues végétalisées, bassins de rétention, etc.) sont aménagées de manière à en faire des espaces esthétiques, fonctionnels, ou même récréatifs.

5. Implantation et cadre bâti



- Les bâtiments sont implantés en lien avec la rue ou les rues qu'ils bordent.
- Les marges sont similaires sur un même tronçon.
- L'encadrement de la rue utilise le ratio mettant en relation la hauteur du bâtiment et la distance mur à mur de chaque côté de l'encadrement.
- Le cadre bâti est orienté vers l'espace public et encadre les deux rues lorsqu'il est en tête d'îlot.
- Les entrées charretières sont mutualisées et leur nombre est limité sur les axes structurants.
- La majorité des aires de stationnement sont prévues à l'intérieur, en structure souterraine ou sous terrasses.
- Les bâtiments ont diverses formes et gabarits (maison de ville, duplex-triplex-quadruplex, multi logement, bâtiment mixte, etc.).
- Les variations volumétriques du cadre bâti permettent les transitions entre les typologies différentes.
- Les constructions de gabarit plus important présentent des variations typologiques à l'intérieur d'un même bâtiment.
- La répartition des typologies bâties assure une transition adaptée au milieu d'insertion.
- L'architecture est variée et les bâtiments sont durables.
- Le projet prévoit des logements dont la majorité dispose d'un espace extérieur privatif.

FACTEURS D'INNOVATION

Les numéros réfèrent aux facteurs d'innovation aux pages : [11](#), [13](#), [15](#), [17](#) et [19](#).

1. Milieu de vie compact et complet

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

2. Protection et mise en valeur des milieux naturels

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

3. Trame et îlots

- 1
- 2
- 3

4. Rues et espaces publics

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

5. Implantation et cadre bâti

- 1
- 2
- 3
- 4

Équipe de travail

DIRECTION :

Luc Paquette, directeur du service de l'urbanisme
Nathalie Martin, directrice adjointe du service de l'urbanisme
Sophie Julien, cheffe de division aménagement et design urbain

CONCEPTION, RÉDACTION ET COORDINATION :

Félicie Bourgoin-Lamy, conseillère professionnelle en urbanisme
Marine Delor, conceptrice principale en design urbain

AVEC LA PARTICIPATION DE :

Julie Marc-Aurèle, conseillère professionnelle en urbanisme
Claude Melançon, conseiller en mobilité active et partagée

et

DE L'ÉQUIPE DE RDSM :

Martin Gratton, chef au développement et infrastructures urbaines
Guillaume Duchesne, coordonnateur en développement urbain

et

Remerciement spécial à

Djemila Hadj-Hamou, urbaniste et designer urbain
Rihane Bencherif, architecte et designer urbain
Lysandre Routhier-Potvin, designer urbain

Pour nous joindre

Service de l'Urbanisme

<https://mondossier.laval.ca/fr-CA/> | 311 | 450 978-8000

Équipe des demandes de services municipaux

rdsmp@laval.ca | 450 978-3696

