

# Bienvenue !

L'assemblée publique de consultation commencera d'ici quelques minutes.

Pour le bon déroulement de la rencontre, assurez-vous de bien :

- Mettre votre prénom et nom comme identifiant
- Fermer votre caméra 



Votre micro est désactivé par notre équipe pour éviter les interruptions durant les présentations. N'ayez crainte, il vous sera possible de le réactiver durant la période de questions.

## **Mot de la présidente**

## **Mot de la représentante du maire**

1 projet de règlement à l'ordre du jour

Une période d'échange suivra  
chaque présentation

### **Présentateurs:**

- Samuel Rousseau, conseiller professionnel, Division Réglementation, Service de l'urbanisme
- Mathilde Moreau, conseillère professionnelle, Division Planification du territoire, Service de l'urbanisme

### **Autres professionnels présents :**

- Marie-Hélène Pertici, conseillère professionnelle, Division aménagement et design urbain, Service de l'urbanisme
- Caroline Picard, conseillère professionnelle, Division aménagement et design urbain, Service de l'urbanisme
- Mathieu Roy, conseiller professionnel, Division Réglementation, Service de l'urbanisme

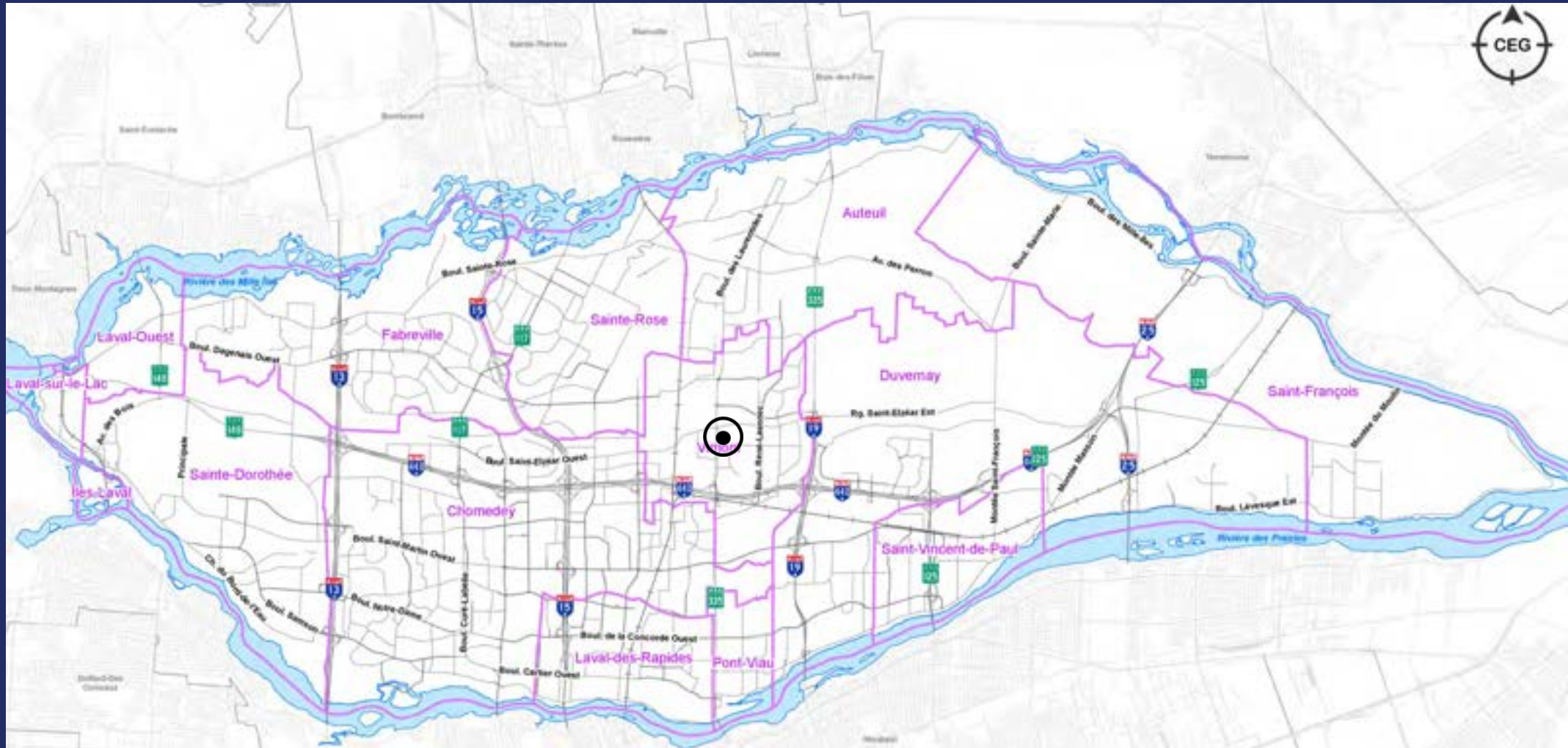
# **Introduction**

# CDU-1-7

Projet de règlement modifiant le Règlement numéro CDU-1 concernant le Code de l'urbanisme de la Ville de Laval pour un territoire situé dans l'axe de la rue Boisvert entre la rue de Trêves, au nord, et la rue de la Bernina, au sud

# Localisation du secteur

# Localisation



# Localisation



# Photos du secteur - Ensemble paroissial



Église et presbytère Saint-Elzéar

Source : Ville de Laval – novembre 2023



Centre communautaire Vimont

Source : Ville de Laval – novembre 2023

# Photos du secteur - Ensemble paroissial



École Les Explorateurs – Pavillon 2 et parc-école

Source : © 2023 Google - avril 2009



École Les Explorateurs – Pavillon principal

Source : Ville de Laval – novembre 2023



# Photos rue Boisvert - Partie nord



1862, rue Boisvert

Source : © 2023 Google - juillet 2018



1846, 1856 et 1858, rue Boisvert – Partie nord

Source : Ville de Laval – mars 2024

# Photos rue Boisvert - Partie nord



1859, rue Boisvert – Partie nord

Source : Ville de Laval – mars 2024



90, rue d'Anvers – Partie nord

Source : © 2023 Google - juillet 2022

# Photos rue Boisvert - Partie nord



1800, rue Boisvert – Partie nord

Source : © 2023 Google - juillet 2018



1785, rue Boisvert – Partie nord

Source : © 2023 Google - juillet 2022

# Photos rue Boisvert - Partie sud



1730 et 1734, rue Boisvert – Partie sud

Source : © 2023 Google - juillet 2022



1760 et 1762, rue Boisvert – Partie sud

Source : © 2023 Google - juillet 2022

# Photos rue Boisvert - Partie sud



1710 et 1712, rue Boisvert – Partie sud

Source : © 2024 Google - juillet 2022



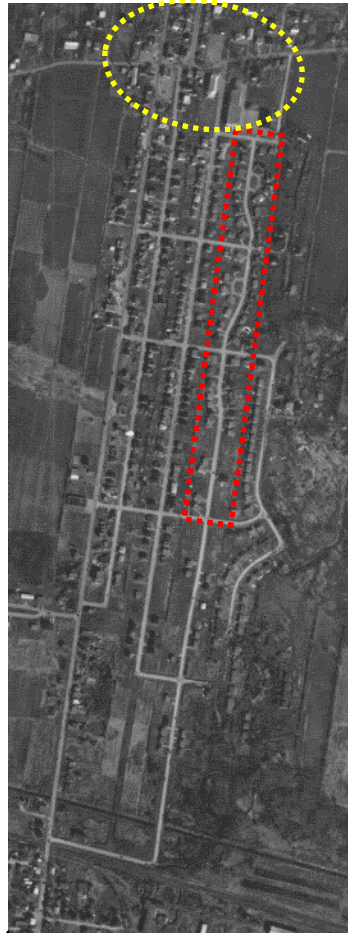
1727, rue Boisvert – Partie sud

Source : © 2023 Google - juillet 2022

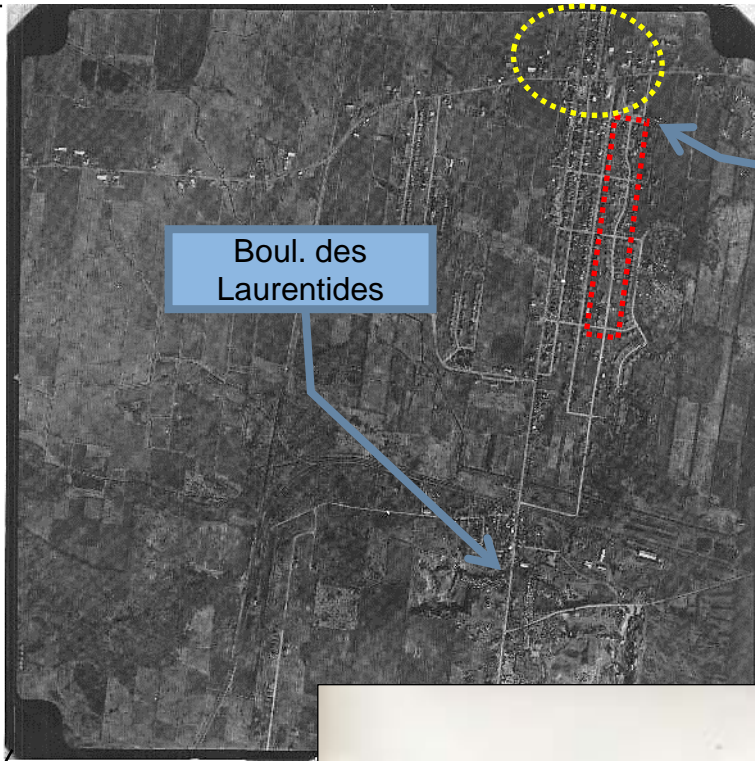
# Caractéristiques du secteur

# Photographie aérienne 1962

Axe de la rue Boisvert



Source photo aérienne : <https://archivesdemontreal.ica-atom.org/vm97-3-04-861>



Boul. des Laurentides

Secteur de développement de type banlieue en marge du noyau villageois de Saint-Elzéar



Source : Fonds de la Ville de Vimont (M14)

# Utilisation du sol et zonage existant





# Autres caractéristiques générales

- Secteur résidentiel développé entre 1955 et 1961 et typique du développement de la banlieue pavillonnaire.
- Correspond également à l'époque de la modification du statut de Village Saint-Elzéar pour celui de Ville de Saint-Elzéar (1956) puis, de Ville de Vimont (1962).
- Situé à proximité du territoire d'intérêt patrimonial Saint-Elzéar/Des Laurentides marqué par un ensemble paroissial (église, presbytère, cimetière, centre communautaire et école) et autour duquel se situait à l'époque le Village Saint-Elzéar.



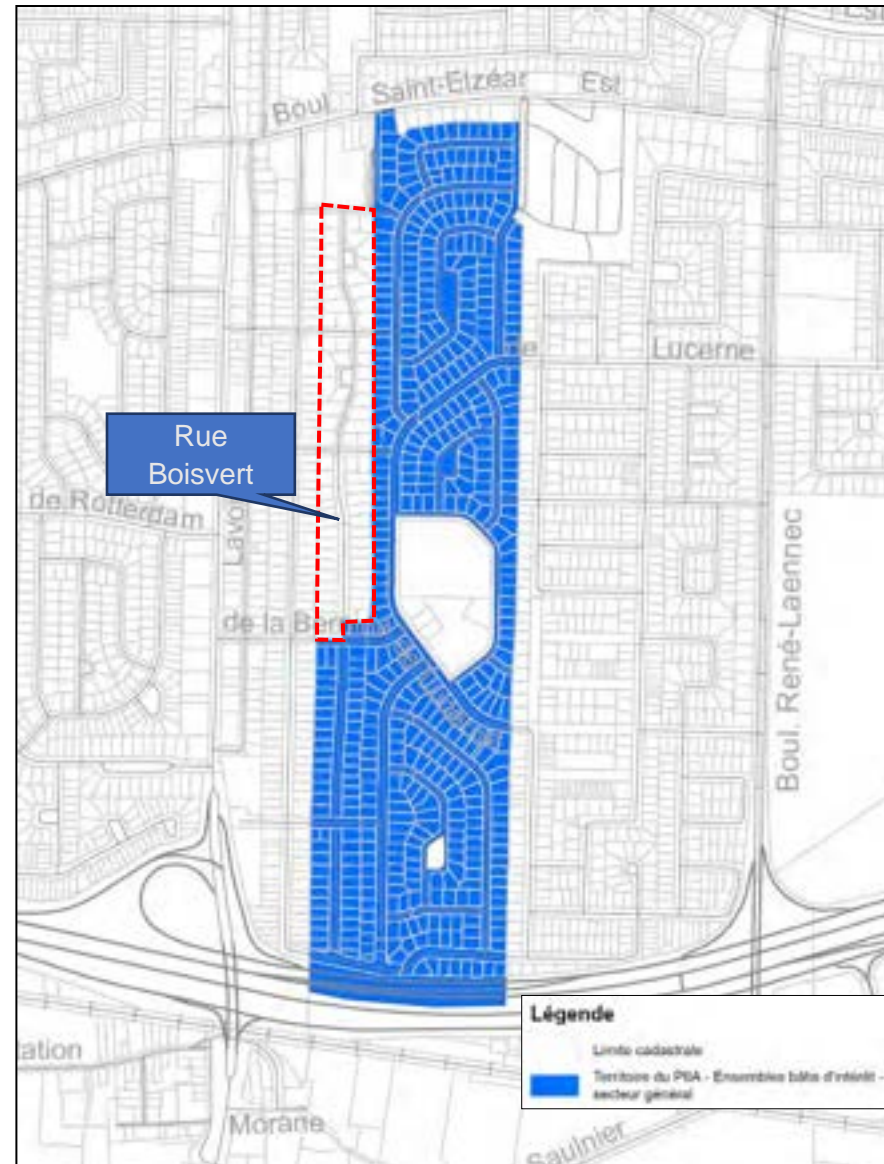
Ville de Laval



Source : Google 2023

# Autres caractéristiques générales

- Secteur immédiatement adjacent à un ensemble bâti d'intérêt général déjà existant



**Règlement CDU-1**  
Extrait du feuillet 6 de l'annexe A -  
Territoire des PIA - Ensembles bâtis d'intérêt

# Caractéristiques spécifiques – Partie nord

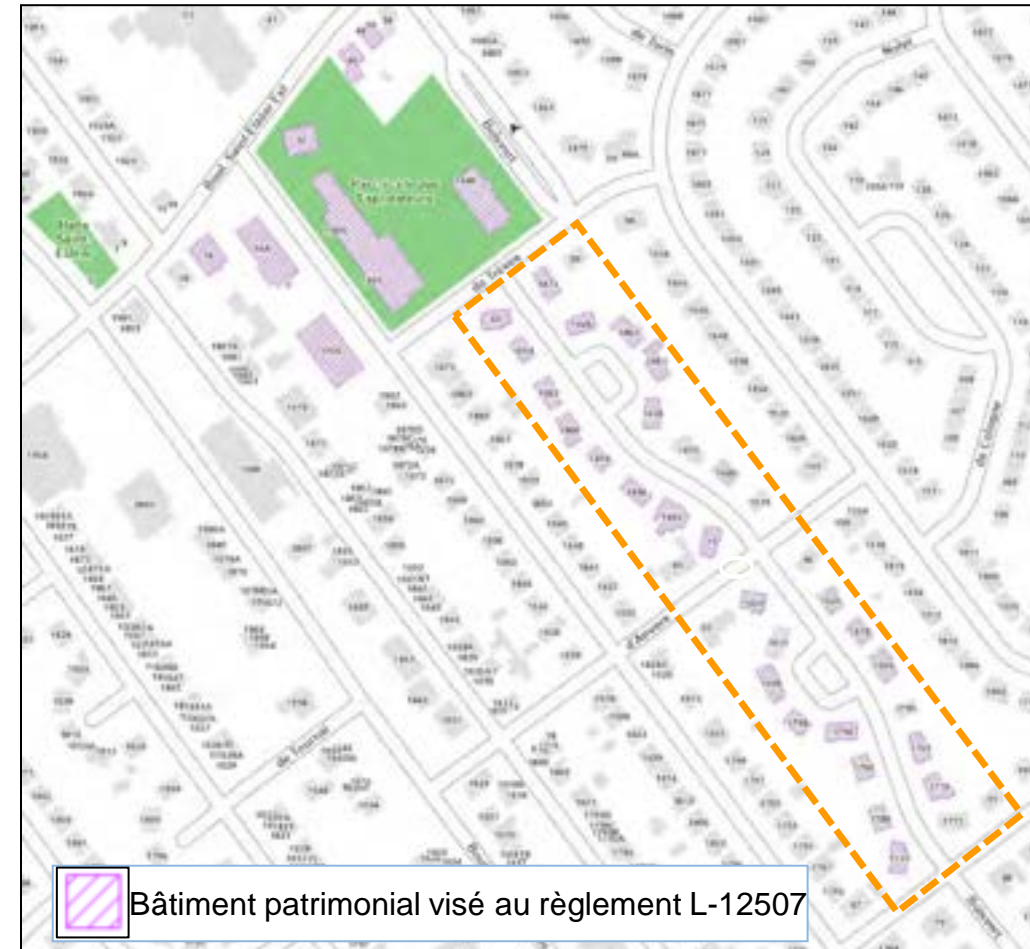


- Les constructions de cette partie de la rue Boisvert datent des années 1950 (1955-1958).
- Série de bungalows d'architecture californienne à toit plat ou à 2 versants constituant un ensemble unique du patrimoine moderne lavallois.
- Habitations de plain-pied avec ou sans abri d'auto (carport).
- Implantation sur un axe de rue curviligne et présence de 2 croissants.



# Caractéristiques spécifiques – Partie nord

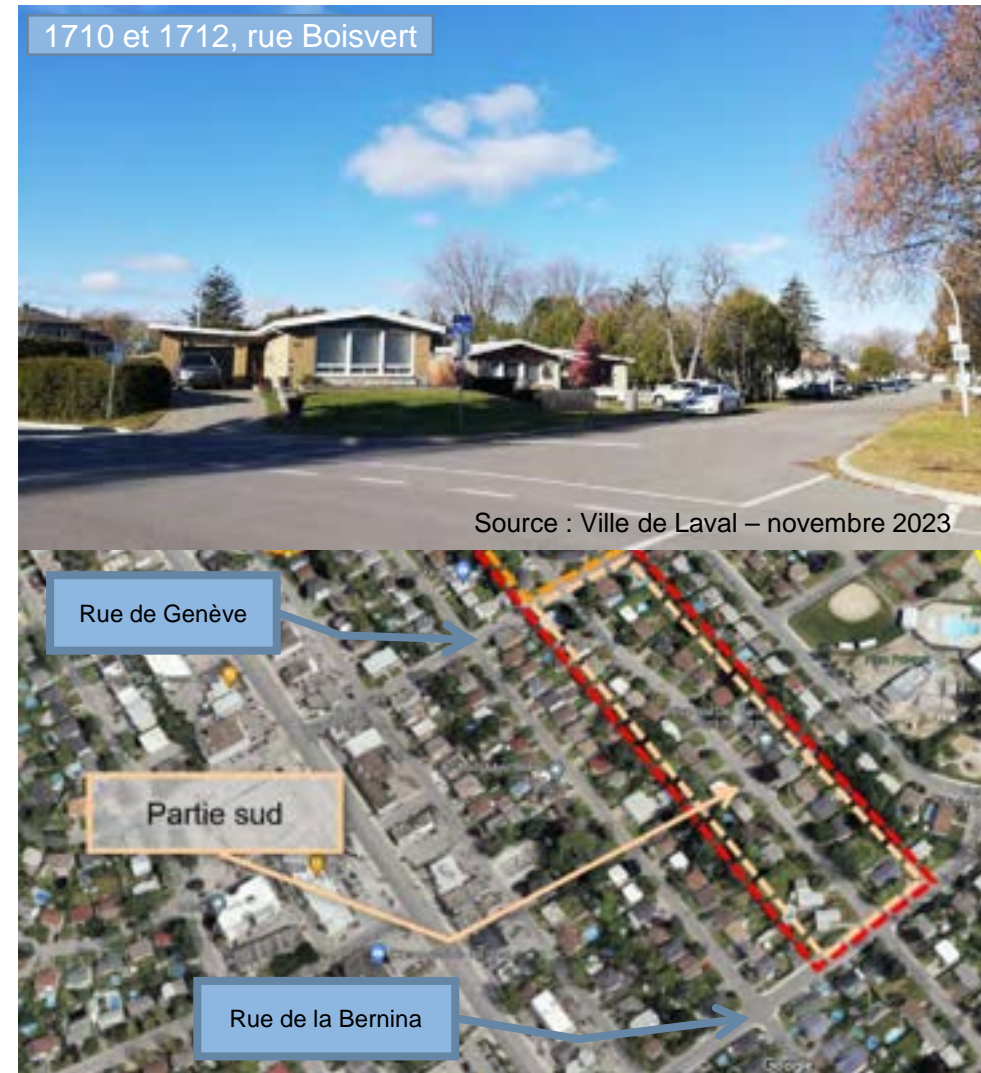
- 26 habitations (sur 36) de cette partie de rue sont à l'inventaire des immeubles ayant une valeur patrimoniale et sont assujetties au règlement sur les démolitions d'immeubles (L-12507) et au programme de revitalisation des immeubles patrimoniaux (L-12659).



Source : Ville de Laval – Carte interne SUL

# Caractéristiques spécifiques – Partie sud

- Constructions des années 1950, mais surtout 1960 (1956 et plus).
- Bungalows à toit à 2 versants de faibles pentes.
- Plan rectangulaire allongé.
- Modèles plus variés, certains avec garage attenant et certains à niveaux décalés (*split-level*).
- Axe de la rue Boisvert plus rectiligne.
- Aucun bâtiment n'est inscrit à l'inventaire des immeubles ayant une valeur patrimoniale



# Analyse

# Faits saillants

---

La rue Boisvert est occupée par des habitations unifamiliales qui, pour la majorité, ont été identifiées comme ayant une valeur patrimoniale.

---

La plupart des maisons de la partie nord sont visées par le règlement sur les démolitions d'immeubles (L-12507) depuis juin 2023.

---

Le règlement sur les démolitions d'immeubles est une mesure insuffisante à elle seule pour maintenir l'homogénéité du secteur.

---

Le rapport sur Vimont de l'étude typomorphologique 2019-2020 décrit les particularités de la rue Boisvert et recommande de maintenir l'effet d'ensemble dans le secteur et de préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux.

# Étude typo-morphologique - SECTEUR VIMONT



- Le boulevard des Laurentides, qui s'impose comme un axe de transport d'importance régionale, **contribue à stimuler le développement domiciliaire dans ce secteur.**
- Des rues construites à partir de cet axe permettent un premier développement immobilier à la périphérie du village de Saint-Elzéar : les rues Le Royer, Paradis, Bédard, **Boisvert** et Lavoie.
- Certaines d'entre elles sont caractérisées, de façon uniforme, par des maisons unifamiliales dont l'architecture est inspirée du **mouvement moderne.**

## VILLAGE SAINT-ELZÉAR



### Voisinage

- › La rue Boisvert se démarque cependant de la trame par son tracé sinueux et ses deux croissants générant des espaces résiduels gazonnés et plantés.
- › La rue Boisvert, par son tracé curviligne, ses croissants et ses espaces résiduels gazonnés et plantés, est un point de repère dans la trame viaire.



# Faits saillants

## (Suite)

---

Le secteur de la rue Boisvert est immédiatement adjacent à un ensemble bâti d'intérêt général existant.

---

Des analyses récentes des composantes architecturales du secteur démontrent que celui-ci devrait être assujéti à un PIIA.

---

Une grande partie du secteur composé d'habitations unifamiliales se trouve dans une zone T4.1.

---

En plus des habitations unifamiliales, le type de milieux T4.1 autorise des duplex, des triplex et des habitations multifamiliales.

---

Ce type de milieux peut créer des opportunités de redéveloppement pouvant altérer l'intégrité du cadre bâti existant.

---

# Analyse des composantes architecturales

- En juin-juillet 2023, réalisation d'une fiche d'archétype pour le secteur du PIA Ensembles bâtis d'intérêt.
- Analyses précises ayant permis d'identifier le secteur Boisvert et ses composantes particulières.
- Travail sur les ensembles de la modernité (1940 - 1960).



## Forme architecturale - Modèles

Schéma des ouvertures:

1845 Rue Boisvert

1846 Rue Boisvert (avant rénovation)

Deux modèles:

> (1) Modèle avec toit plat incliné. Aussi caractérisé par l'agencement en 2 petites fenêtres carrées suivi d'une fenêtre de taille moyenne d'un côté de la porte d'entrée et d'une grande fenêtre de l'autre.

> (2) Modèle à toit à double versant avec ligne faîtière parallèle à la rue. Aussi caractérisé par une mince bande de fenêtres d'un côté de la porte d'entrée et d'une grosse fenêtre de l'autre.

Ville de Laval

## Composantes architecturales - Façade

1800 Rue Boisvert

1862 Rue Boisvert

1866 Rue Boisvert (avant rénovation)

1805 Rue Boisvert

1708 Rue Boisvert

Ville de Laval

Revêtement original:

> Modèle 1: principalement brique rouge (1) ou stucco (2) et pierre (2). Revêtement en aluminium blanc juste en dessous du toit (4) et crépi en fondation (4)

> Modèle 2: principalement pierre (1) et latte de bois (2). Revêtement en aluminium blanc juste en dessous du toit (3) et crépi en fondation (4)

Éléments non-originiaux aux bâtiments:

> Entièrement en brique

> Aluminium remplacé par du bois

# Résumé de l'analyse

## Planification du territoire

- La Ville a adopté des orientations en matière de patrimoine au cours des dernières années, tant dans le SADR que dans le Plan d'action en patrimoine 2020-2024.
- Les orientations contiennent des objectifs communs qui visent une meilleure mise en valeur et protection du patrimoine bâti d'intérêt.

## Enjeux

- Tout le secteur est couvert par la zone T4.1-4316 et le type de milieux T4.1 ne pourra assurer la préservation de l'effet d'ensemble sur la rue Boisvert.
- Le secteur a déjà subi des transformations.
- De possibles démolitions et projets de densification pourraient avoir un impact sur la qualité du milieu.

## Milieu

- Constitué essentiellement d'habitation unifamiliale.
- Un zonage de type T3.3 serait plus adapté à cet ensemble.
- Certains travaux devraient être encadrés par le PIIA Ensembles bâtis d'intérêt afin de préserver les caractéristiques du secteur.
- Pour la partie nord, il est indispensable de limiter la hauteur des nouvelles constructions afin de mieux préserver les caractéristiques architecturales des habitations existantes.

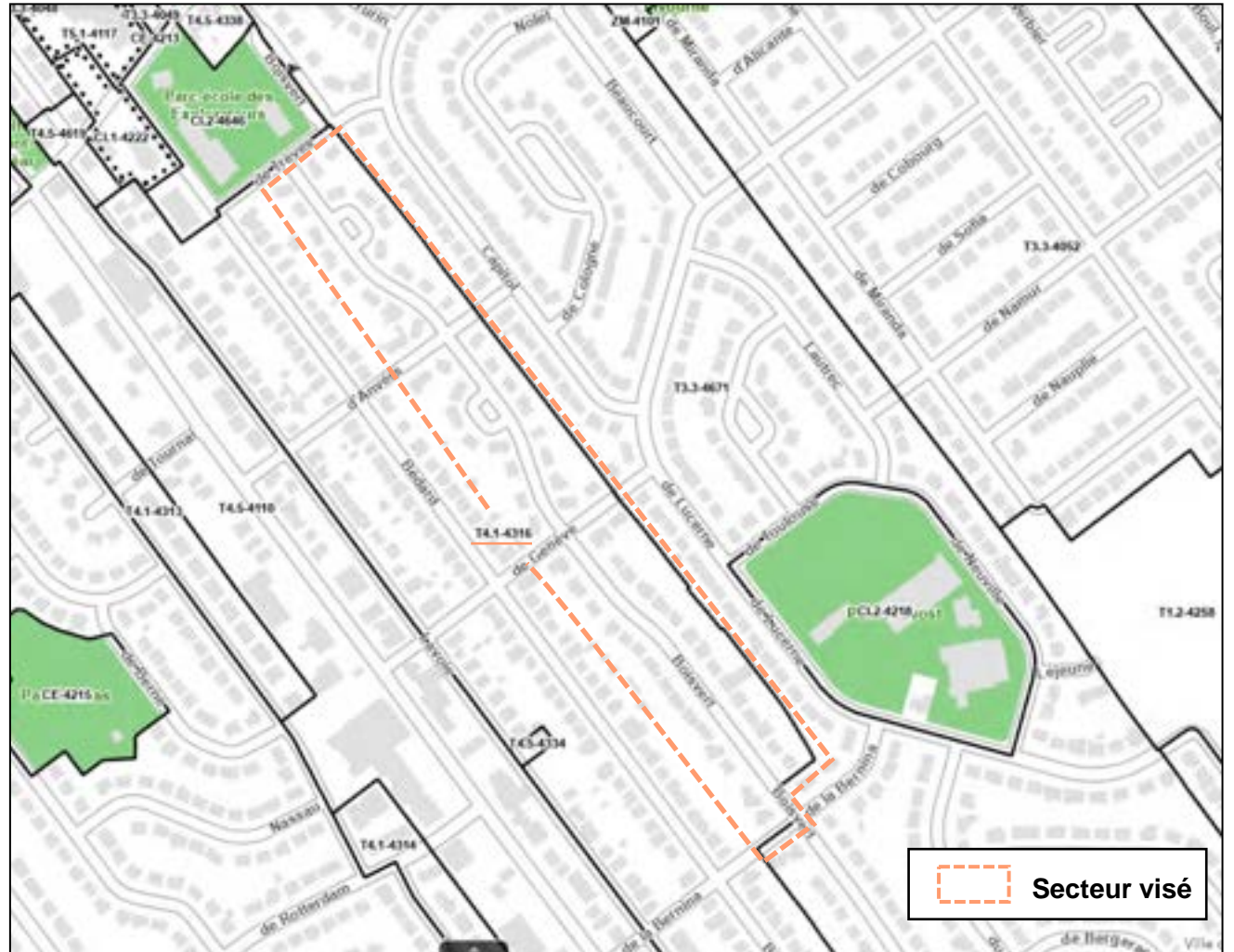
# Modifications proposées

# Zonage actuel

## Zone T4.1-4316

### Caractéristiques du type de milieux T4.1 :

- Type de milieux qui autorise des habitations unifamiliales, mais également des duplex, des triplex et des habitations multifamiliales (4 logements et plus) de même que les habitations collectives (H2) et les habitations de chambre (H3).
- La réglementation applicable vise à permettre une densification douce et une évolution.
- Hauteur maximale : 2 étages – 10 mètres.



# Zonage projeté

## Nouvelle zone T3.3-4865

- Partie nord :
  - Hauteur maximale : 1 étage et 5,5 m

## Agrandissement de la zone T3.3-4671

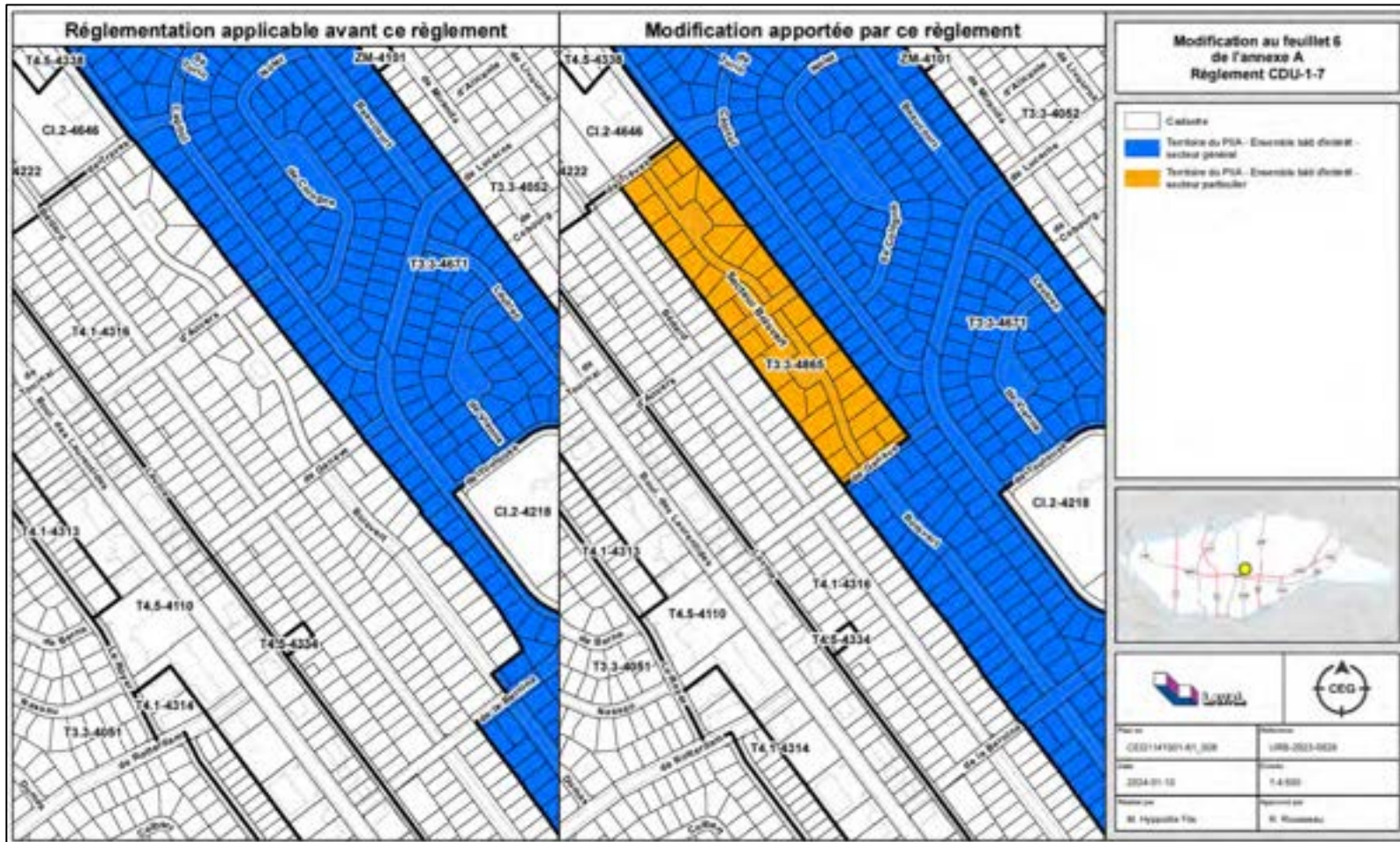
- Partie sud :
  - Hauteur maximale : 2 étages et 9 m

## **Caractéristiques du type de milieu T3.3 :**

- Type de milieu caractérisé par des ensembles de faible hauteur qui autorise des habitations unifamiliales isolées et jumelées et habitations de chambre (H3) en autorisation d'usage conditionnel.
- La réglementation applicable vise à maintenir les spécificités de la forme bâtie et a pour objectif d'assurer la préservation du caractère du milieu lors de projets de rénovation ou d'insertion.



# Autre modification proposée



PIA proposés	
<b>T3.3-4865</b>	<p>Pour la nouvelle zone T3.3 :</p> <p>PIA ensembles bâtis d'intérêt - secteur <b>particulier</b></p>
<b>T3.3-4671</b>	<p>Pour l'agrandissement de la zone T3.3-4671 :</p> <p>PIA ensembles bâtis d'intérêt - secteur <b>général</b></p>

- La zone T3.3-4671 adjacente est déjà assujettie au PIA EBI **général**. Cet outil permettra d'encadrer plus adéquatement les travaux de construction et de modification ainsi que d'assurer une cohérence entre la partie nord et sud du secteur Boisvert.

# Plan d'Implantation et d'Intégration Architecturale

- Permet d'assurer une bonne intégration du projet dans son milieu d'insertion.
- Évaluation du projet par la Ville à partir d'objectifs et de critères d'aménagement particuliers.
- Recommandation du comité consultatif d'urbanisme.
- Approbation du projet par le comité exécutif avant la délivrance du permis de construction.

# Qu'est-ce qu'un PIIA?



# Description

- PIA visant le maintien de ces ensembles, la préservation des qualités architecturales et paysagères et la protection de notre patrimoine moderne.



## SECTION 11 ENSEMBLES BÂTIS D'INTÉRÊT

### Sous-section 1 Territoire d'application

1600. Cette section s'applique, à l'intérieur des types de milieu T3.1, T3.3, T3.4, T4.1, T4.2 et T4.3, aux terrains inclus dans les ensembles bâtis d'intérêt illustrés au feuillet 6 de l'annexe A. En plus des dispositions générales applicables à tous les ensembles bâtis d'intérêt, des dispositions particulières s'appliquent aux ensembles bâtis d'intérêt suivant :

- 1° secteur Hauterive;
- 2° secteur Champfleury;
- 3° secteur des Abeilles.

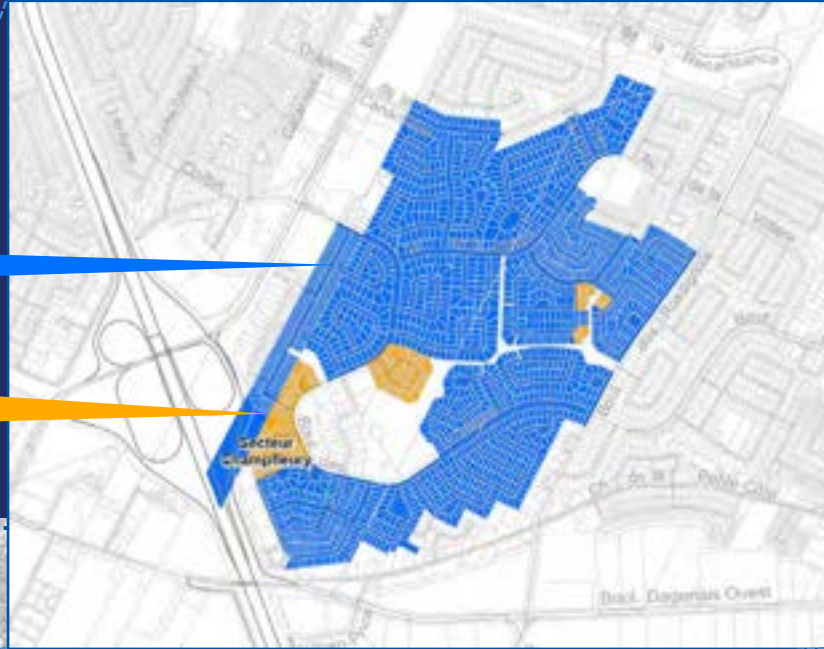


# Description

- PIIA comportant 2 types de secteurs

Secteurs généraux

Secteurs particuliers



## Code de l'urbanisme de la Ville de Laval

Règlement CDU-1

Annexe A - Feuille 6  
Territoire des PIIA - Ensembles bâtis d'intérêt  
et Quartiers agro-urbains

### Légende

- Limite cadastrale
- Territoire du PIIA - Ensembles bâtis d'intérêt - secteur général
- Territoire du PIIA - Ensembles bâtis d'intérêt - secteur particulier

# Contenu

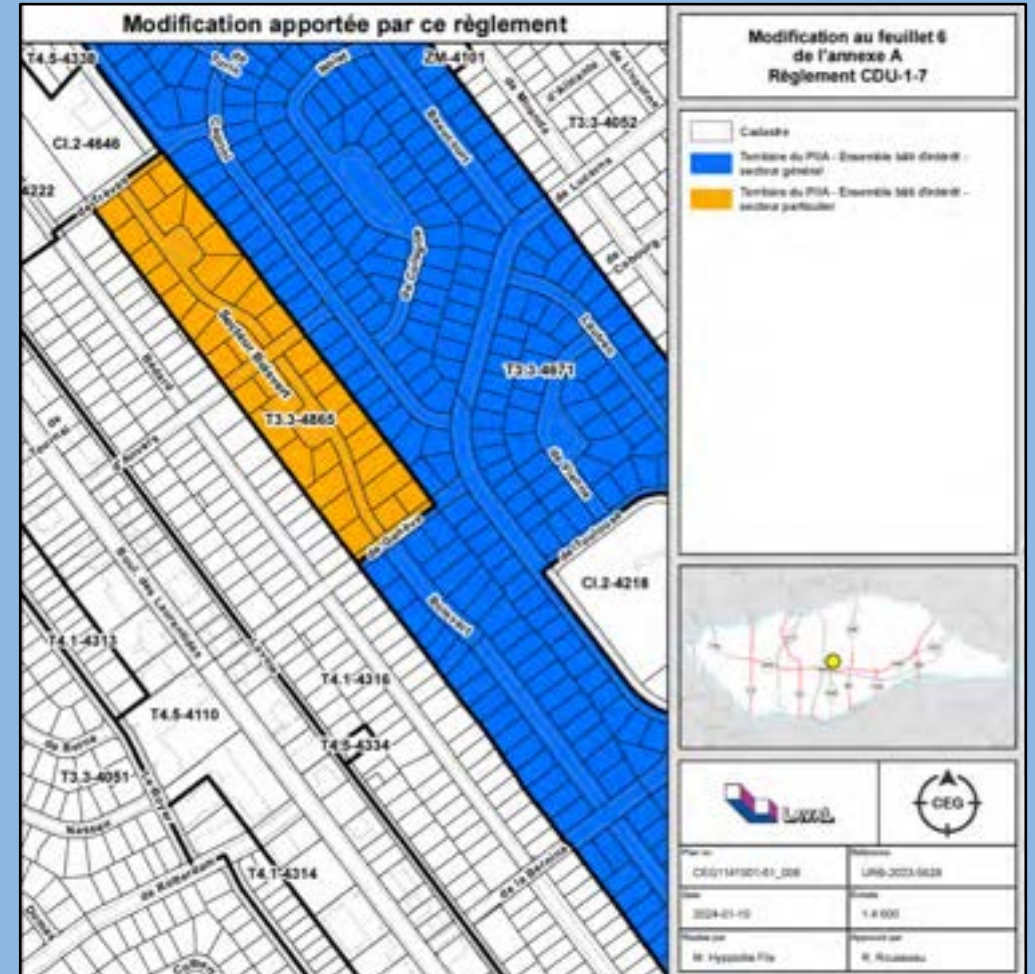
## Partie sud (secteur général - bleu) :

- Le PIIA visera seulement la construction ou la modification d'un bâtiment principal et seuls les objectifs et critères d'évaluation généraux seront utilisés.

## Partie nord (secteur particulier - orange) :

- Le PIIA visera certains travaux particuliers.  
Par exemple : la modification des dimensions ou du nombre de portes et de fenêtres, d'un détail d'ornementation ou du revêtement extérieur sur une façade principale seulement en plus de la construction, reconstruction ou modification d'un bâtiment principal.
- Des objectifs et critères d'évaluation spécifiques à cette partie seront utilisés (implantation et qualité architecturale) en plus des objectifs et critères généraux.

## PIIA Ensembles bâtis d'intérêt



# Prochaines étapes

# Prochaines étapes



depuis le 13 mars 2024

# Autres informations

---

Résolution de suspension de permis en vigueur depuis le 13 mars 2024.

---

Effet de gel dans tout le secteur visé jusqu'à l'entrée en vigueur du règlement.

---

Toute demande de permis déposée après cette date devra :

- être conforme aux nouvelles normes prévues;
  - si PIA applicable - attendre entrée en vigueur.
- 

Par contre, une demande de permis déposée avant cette date et qui serait substantiellement complète et conforme n'est pas assujettie à cet effet de gel.

# Consultation écrite

## Pour les 15 prochains jours:

Seront disponibles :

- l'enregistrement de la consultation (le 2 avril);
- le projet de règlement.

Les questions, commentaires ou avis écrits peuvent être envoyés à l'adresse suivante:

[assemblees.urbanisme@laval.ca](mailto:assemblees.urbanisme@laval.ca)

Recherchez onglets « Citoyens » et « Urbanisme et habitation » puis « Assemblées publiques de consultation » sur le portail de la Ville pour plus d'information

**Important: tous les commentaires écrits seront rendus publics. Éviter d'y insérer des informations confidentielles ou des renseignements personnels.**

**Il est possible de déposer  
une demande d'approbation  
référendaire.**

Elle peut viser les dispositions  
concernant :

- la création d'une zone ou la modification des limites d'une zone;
- la hauteur d'un bâtiment principal.

# **Demande d'approbation référendaire**



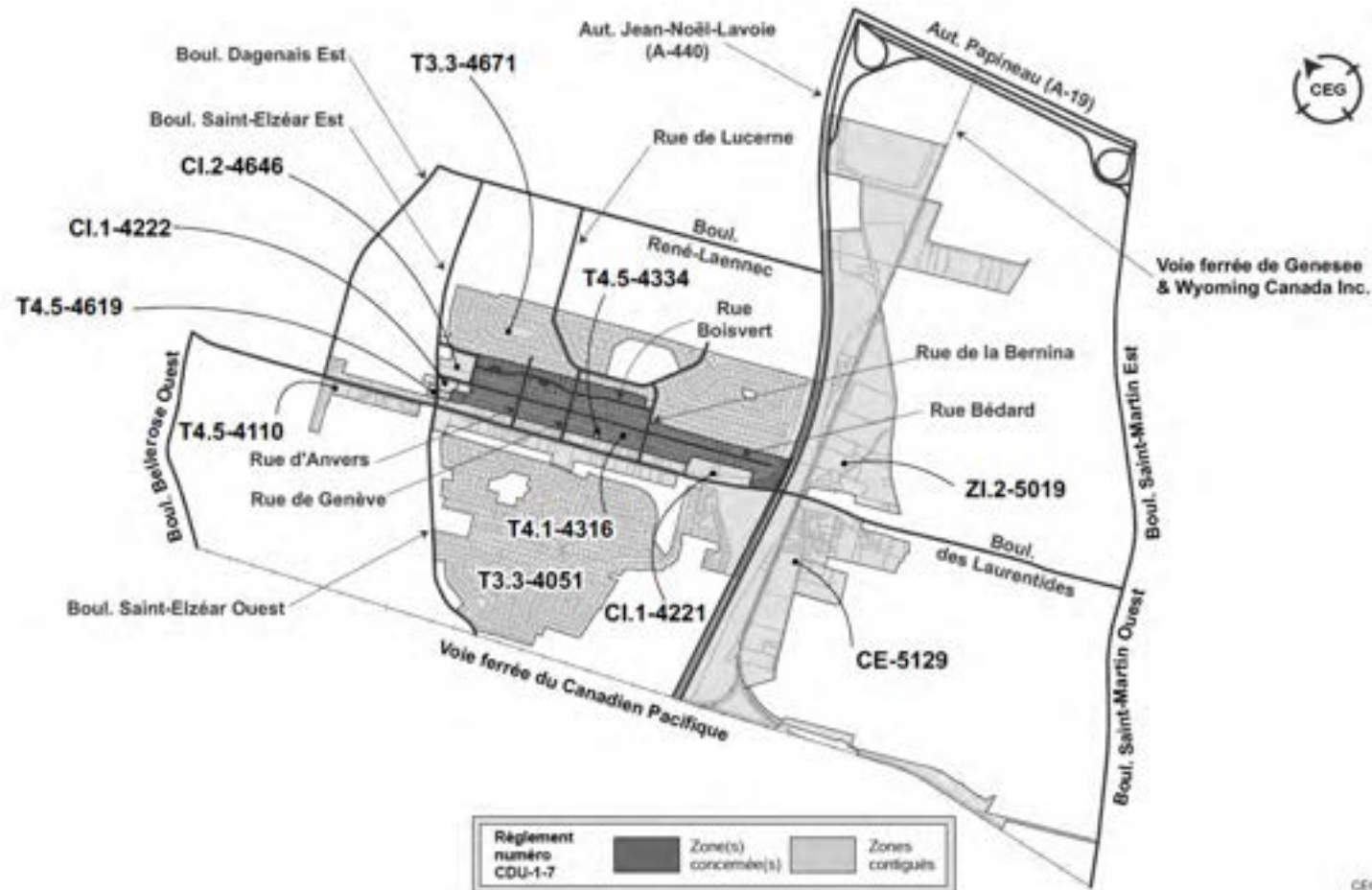
# Demande d'approbation référendaire

## **3 étapes au processus :**

1. La demande de participation à un référendum;
2. La tenue du registre;
3. Le scrutin référendaire.

# Processus référendaire

Personnes pouvant déposer une demande d'approbation



## Détails procédure:

- Contactez le Service du greffe;
- Coordonnées disponibles sur [laval.ca](http://laval.ca) - onglet « Administration municipale ».

## Plan de la zone concernée et des zones contiguës:

- Disponible sur [laval.ca](http://laval.ca) - onglets « Citoyens » et « Urbanisme et habitation » puis « Assemblées publiques de consultation »

# Demande d'approbation référendaire



The screenshot shows the 'Urbanisme et habitation' website. A red arrow points to the 'Assemblées publiques de consultation' link in the left-hand navigation menu. The main content area is divided into three sections: 'Assemblées publiques de consultation', 'Code de l'urbanisme et ses outils discrectionnaires', and 'Règlements et permis'. The 'Assemblées publiques de consultation' section includes a photo of a modern building and text explaining that citizens can attend public assemblies for projects related to urban planning. The 'Code de l'urbanisme et ses outils discrectionnaires' section includes a photo of a residential area and text explaining that the Code of Urbanism (COU) is the legal tool that groups all rules for construction on the territory. The 'Règlements et permis' section includes text explaining that for information on regulations and permits, users should consult the 'Règlements et permis' section.

**Urbanisme et habitation**

**Assemblées publiques de consultation**

Les citoyens lavallois peuvent assister aux assemblées publiques sur les projets de règlement relatifs à la réglementation d'urbanisme, au schéma d'aménagement et de développement intégré ou à un programme particulier d'urbanisme à Laval.

► Pour en savoir plus

**Code de l'urbanisme et ses outils discrectionnaires**

Le Code de l'urbanisme (COU) de la Ville de Laval est l'outil légal regroupant l'ensemble des règles qui permettent de déterminer « où », « quoi » et « comment » construire sur le territoire. Il permet d'assurer que les constructions et les aménagements sont cohérents avec l'identité de la ville et que les projets s'intègrent au paysage urbain souhaité.

► Code de l'urbanisme  
► Outils discrectionnaires  
► Transition vers le code de l'urbanisme (règlement L-12823)

**Pour plus d'information**

Comptoir de l'urbanisme  
1111, boulevard  
Chomedey  
Rue-de-chaussée  
Case postale 422  
Subdivision Saint-Martin  
Laval (Québec) H7V 3Z4

☎ 311  
🌐 En ligne

**Règlements et permis**

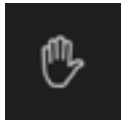
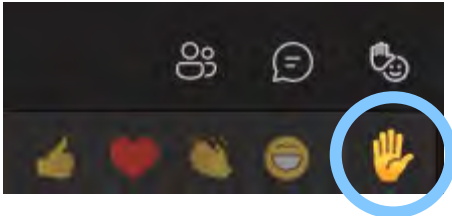

Pour toute information au sujet des règlements municipaux et des demandes de permis, consultez la section **Règlements et permis**.

# Période de questions et d'échange

# Charte de participation

- **Écouter les autres participants en demeurant ouverts à la diversité des points de vue.**
- **S'exprimer de façon respectueuse, claire et succincte.**
- **Participer aux échanges dans un esprit de tolérance et d'ouverture envers les idées d'autrui.**
- **Privilégier la recherche de l'intérêt collectif et mettre entre parenthèses l'intérêt individuel, politique ou partisan.**

# Période d'échange

- Si vous avez une question...
- Levez la main  ou 
- Attendez que la Présidente vous donne parole et allumez votre micro 
- Présentez-vous et posez votre question (**elle doit concerner le dossier présenté**).
- N'oubliez pas de fermer votre micro lorsque vous avez terminé.

## Merci!

# Merci

Fin de la consultation

