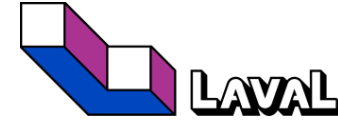


July 6 - 2022
CIP Conference, Whistler



From an outdated Land use bylaw to a Progressive Form-Based Code

Nathalie Martin, Ville de Laval

Mathieu Roy, Ville de Laval

Louis-Michel Fournier, L'Atelier Urbain

Louis Mazerolle, L'Atelier Urbain

1. Context of Laval

Brief description

- The City of Laval is the second-largest city in the Greater Montreal area
- In 2021, the city adopted the Code de l'urbanisme (CDU), a new form-based code after decades working with the same land use bylaw.
- Since conventional zoning does a poor job for the creation of sustainable cities, Laval can certainly inspire and lead the way for other communities willing to think urban planning differently.



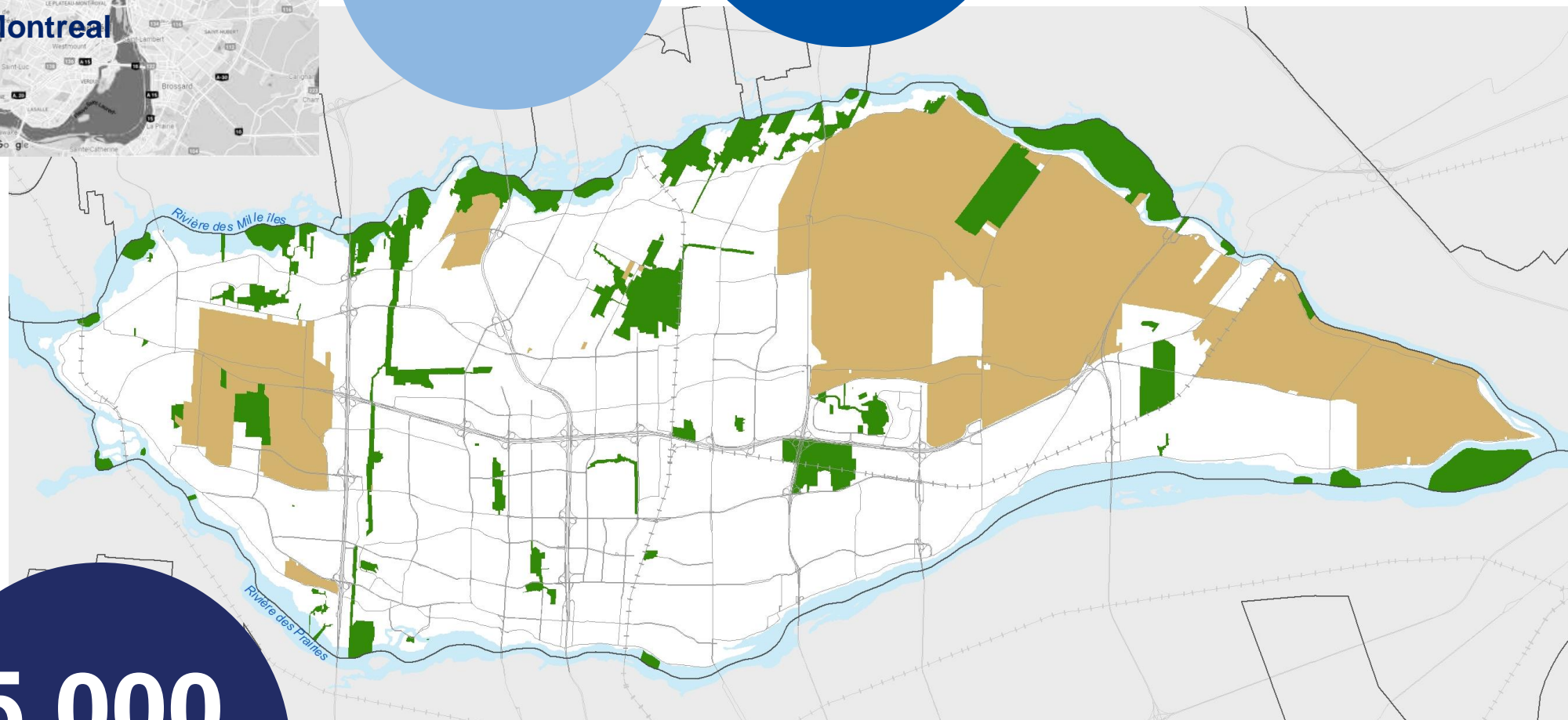
437,413
inhabitants

247
sq. km.

14
former cities

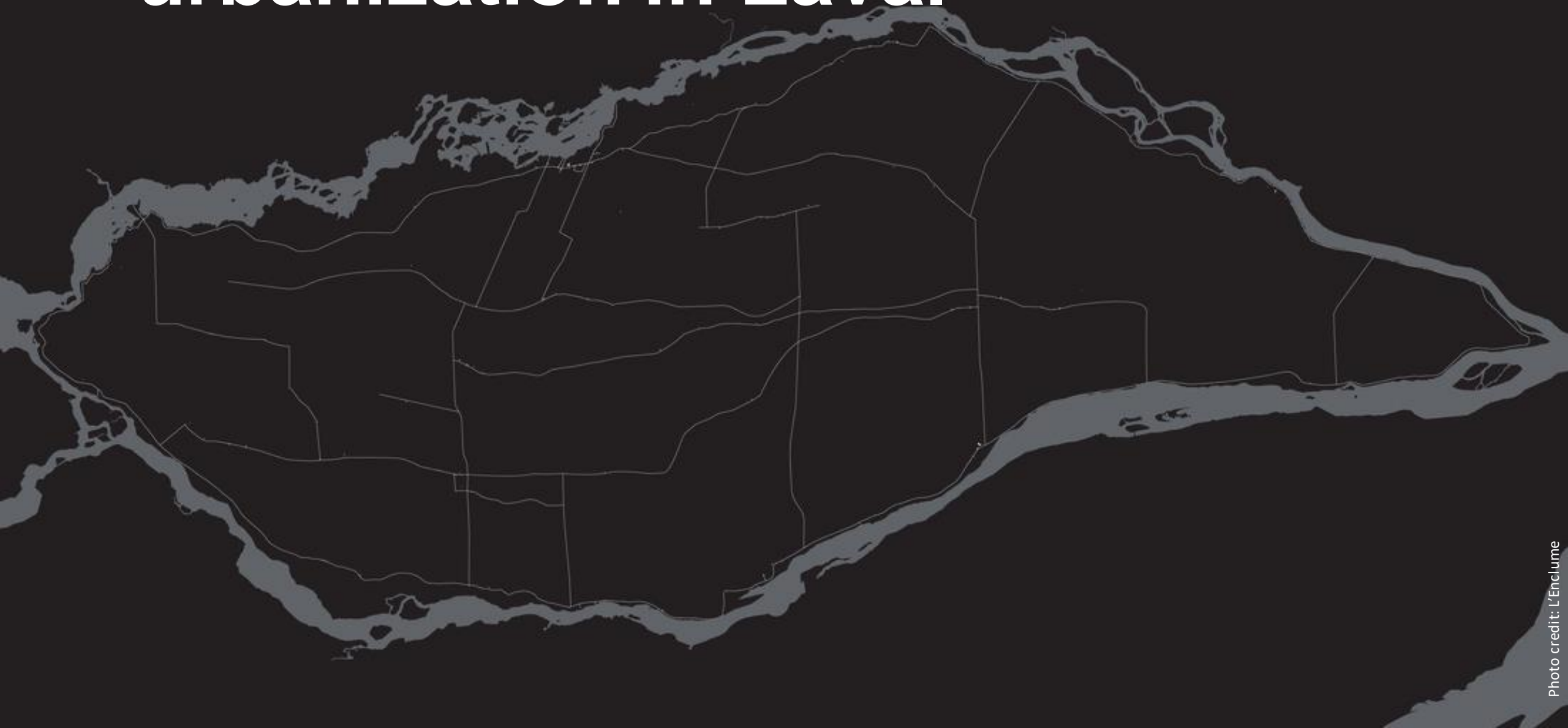
5,000
employees

Ville de Laval



1636-1854

The evolution of urbanization in Laval





363, boul. Ste-Rose



14, rue Cantin



218, boul. Ste-Rose



323, boul. Ste-Rose



60, avenue des Terrasses



204, boul. Ste-Rose



22, rue Touchette



1115, rue du Plateau-Ouimet



255, boul. Ste-Rose



330, boul. Ste-Rose



238, boul. Ste-Rose



354, boul. Ste-Rose



1 Église Sainte-Rose-de-Lima



1 Église Sainte-Rose-de-Lima/ Intérieur



1 Église Sainte-Rose-de-Lima/ Parvis



1 Église Sainte-Rose de Lima



6 Ancien Couvent des Soeurs Sainte-Croix



12 Ancienne École du Village



12 Ancienne École du Village/ Centre d'Arts



9 Ancien Collège des Frères de Saint-Gabriel/ École Villemaire



10 Ancien Bureau de Poste



10 Ancien Bureau de Poste

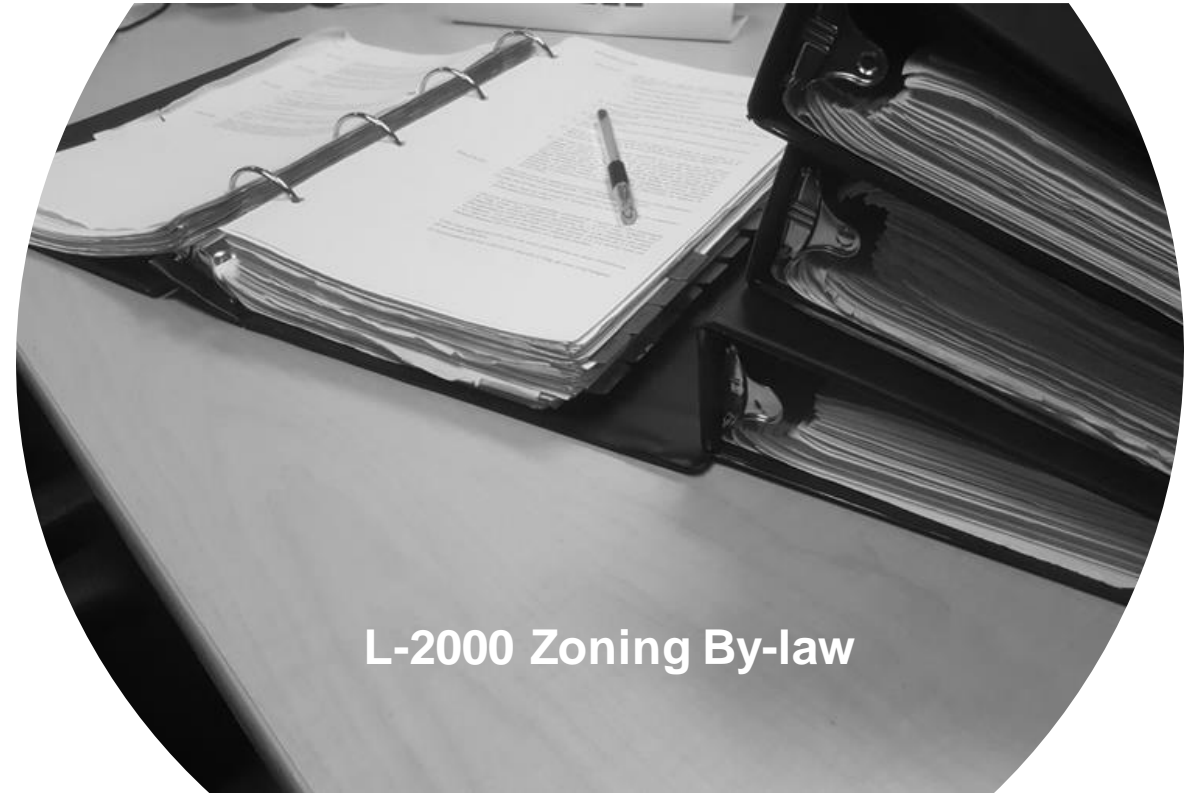


11 Ancienne Caserne de pompier





Why review our urban planning by-laws?





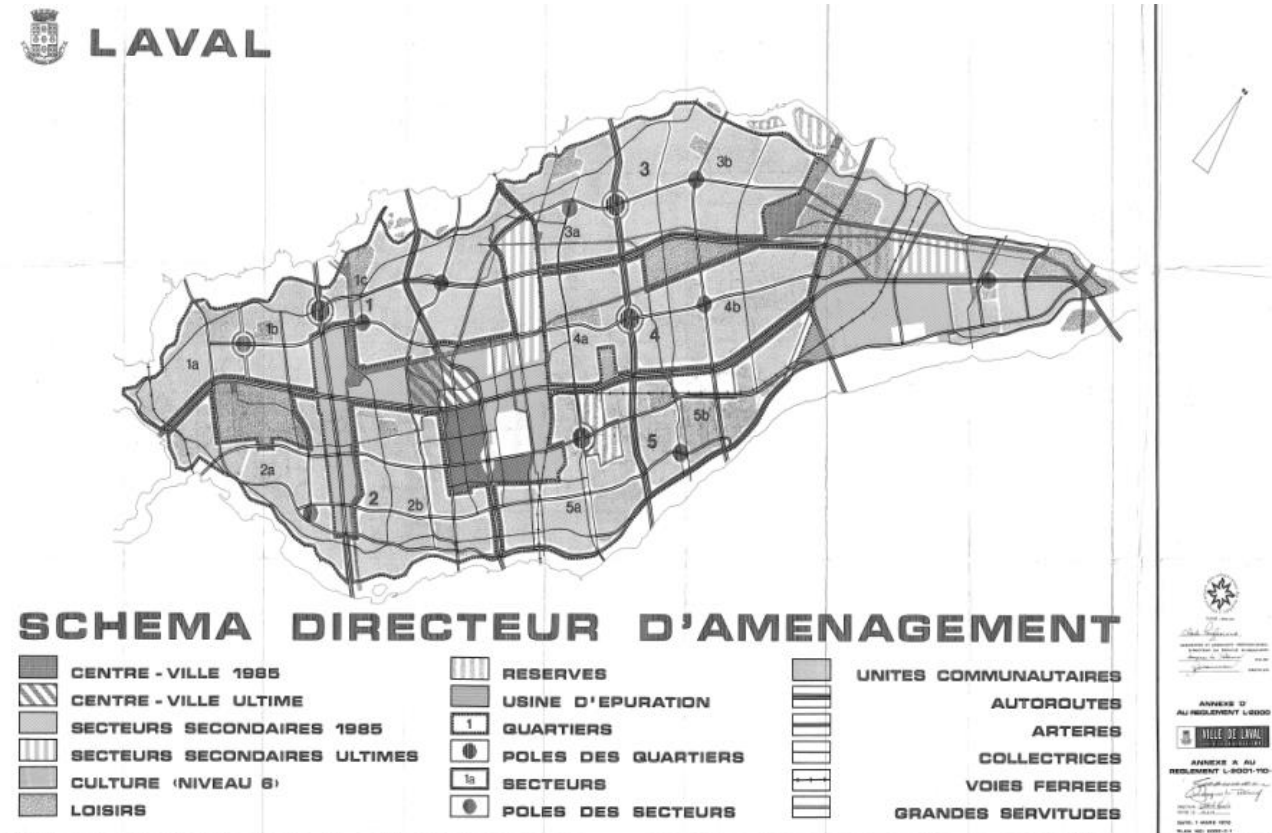






1970

L-2000 Zoning By-law



L-2000 Zoning By-law

3,500
zones

3,760
amendments

2,039
pages

47
illustrations

Strategic vision



2014-
2017



“City and Regional
Planning”

Award for Planning
Excellence 2018
Canadian Institute
of Planners

Revised Land Use and Development Plan (SADR)

SCHÉMA
D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT
RÉVISÉ DE LA VILLE
DE LAVAL

Revised Land Use and Development Plan (SADR)

Ville de Laval

3 main objectives:

1. To manage Laval's land use in an eco-friendly manner
2. To stimulate and promote dynamism, innovation and the distinctive character of the City;
3. To create comprehensive, inclusive and human-scale neighborhoods.

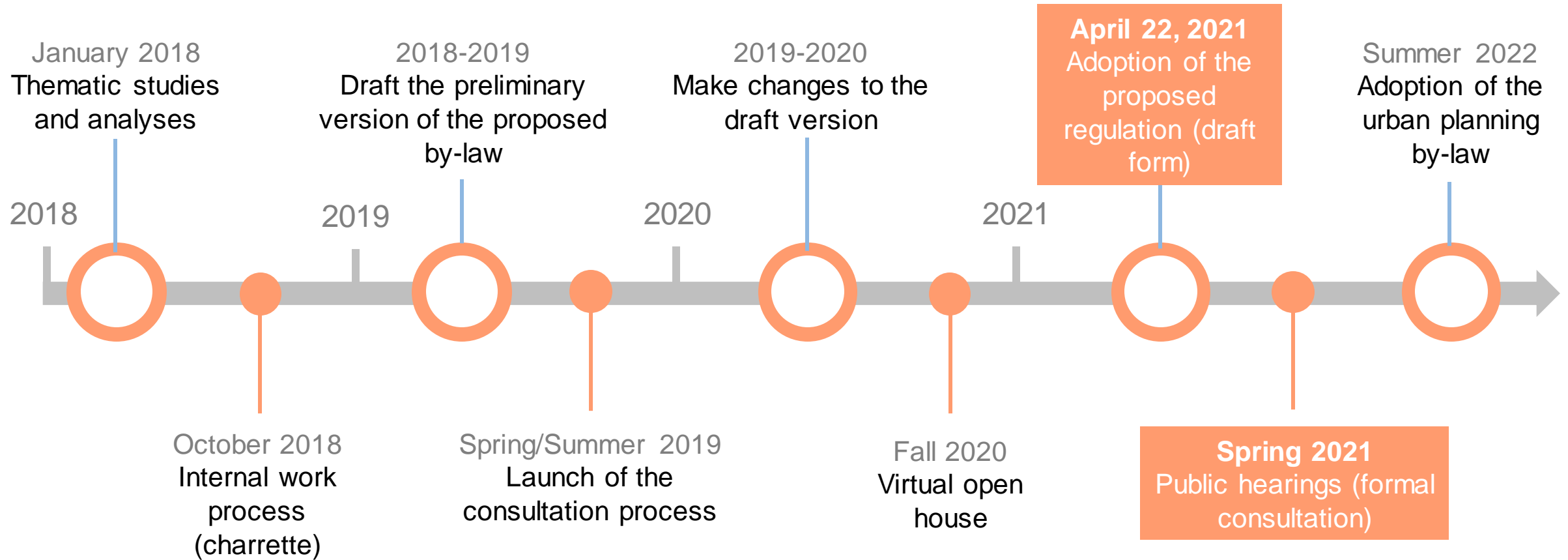
No local planning program

2. Project and process

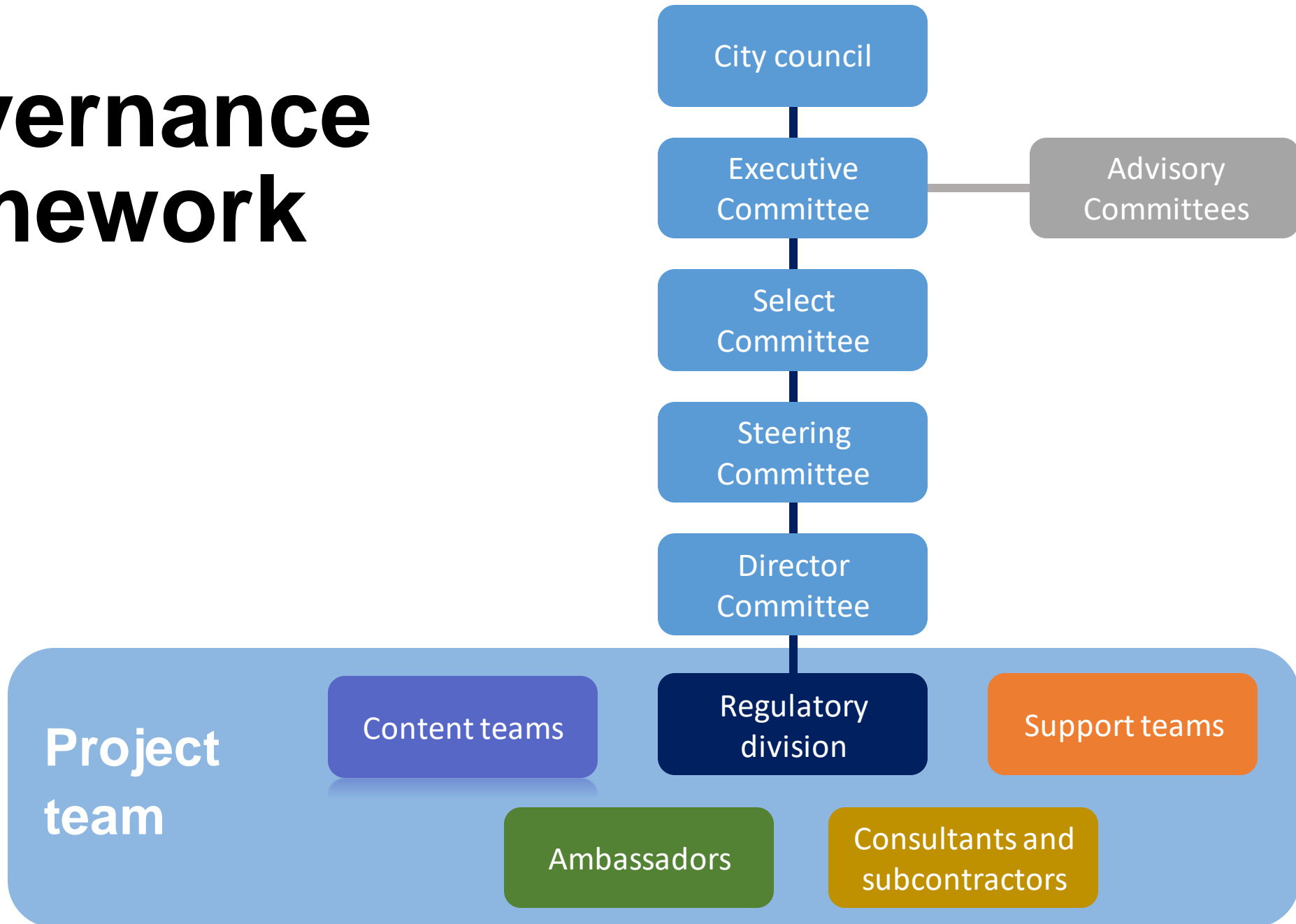
Guiding principles of the zoning review

- Participate in the fight against climate change
- Conserve and enhance natural environments
- Densify while respecting what already exists
- Enhance heritage and landscapes
- Provide quality architecture and public spaces
- Encourage sustainable mobility

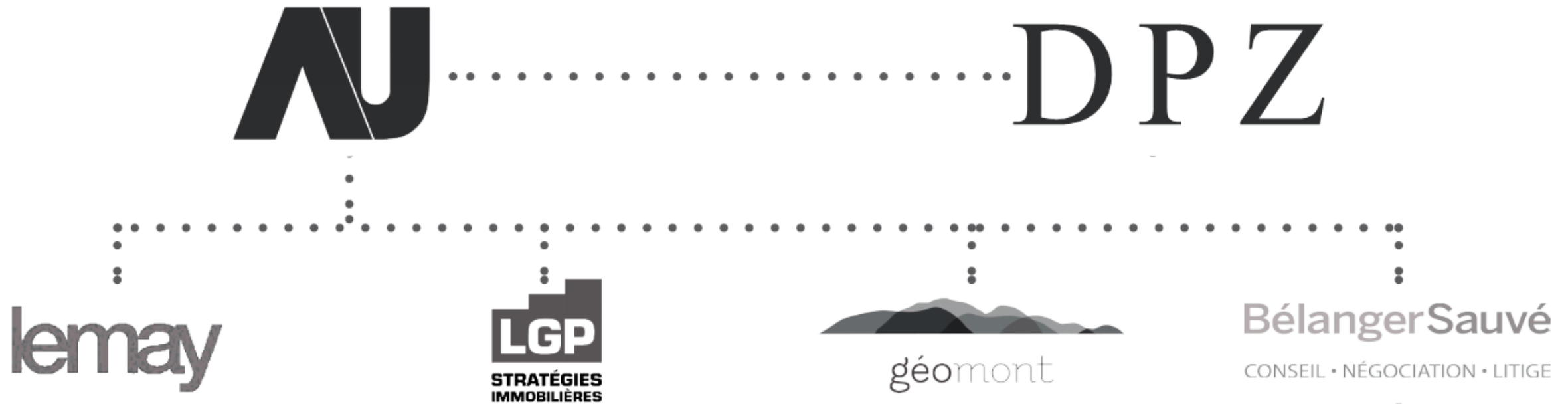
Project timeline



Governance framework



Our consultants



Et 4 autres collaborateurs :



One year of preparatory studies

1. Gas stations
2. Signs
3. Agriculture
4. Organizing the territory (FBC)
5. Document that complements the SADR
6. Acquired rights
7. Land use classification
8. Height and density
9. Animation of public spaces
10. Accessory dwelling units
11. Yards and setbacks definitions
12. Climate change and sustainable development
13. Parking and mobility
14. Secondary and complementary uses
15. Development and redevelopment districts
16. Places of worship
17. Inspection & permits

Additional studies

Produced during the project term

- Typomorphological study
- Implementation of the requirement of the development plan (SADR)
- Industrial and commercial districts
- Environmental best practices
- *Form-Based Code*, applied to Laval
- Architectural tests of CDU preliminary standards
- Air quality and public health criteria near highways
- Benchmark study of other cities
- Explanatory videos

Charrette



Charrette led to the major strategic decisions



Experts (city)

Consultants

Specialists

5 days, more than 80 participants

205 pages drafted, 70 sketches

55 3D models

140 zones redefined

10 strategic decisions (Laval transect, all in one by law, table of contents...)

1 presentation to directors

Drafting the Code

2019 - Preliminary draft

- Iterative process
- 6 months of inhouse brainstorming with the consultant
- Drafting (consultant)
Verification (city)

2020 - Validating the draft version

- Jan. 2020: first draft of the by-law
- Content validation blitz
- Various decision-making committees

Adoption of the Code

2021 - Adoption of the draft by-law

Final draft of the by-law

Preparation of the final version of the by-law

2022 - Adoption and entry into force of the final by-law



Consultation process



2019
Public launch



2020
Virtual open house



2021
Public hearings



Accueil

Pourquoi réviser-t-on la réglementation?

Quelle est la nouvelle réglementation proposée?

Envie d'en savoir plus sur l'approche réglementaire?

Avez-vous une question?

Consultation publique

Sondage d'appréciation

Portes ouvertes virtuelles

Future réglementation d'urbanisme

Quelle est la nouvelle réglementation proposée?

Pourquoi réviser-t-on la réglementation?

Envie d'en savoir plus sur l'approche réglementaire?

@
Avez-vous une question?



Gold Award
"Communication tool"

Excellence Award 2020
Société québécoise des professionnels en relations publiques



Les retombées concrètes de la nouvelle règlement...

Partager

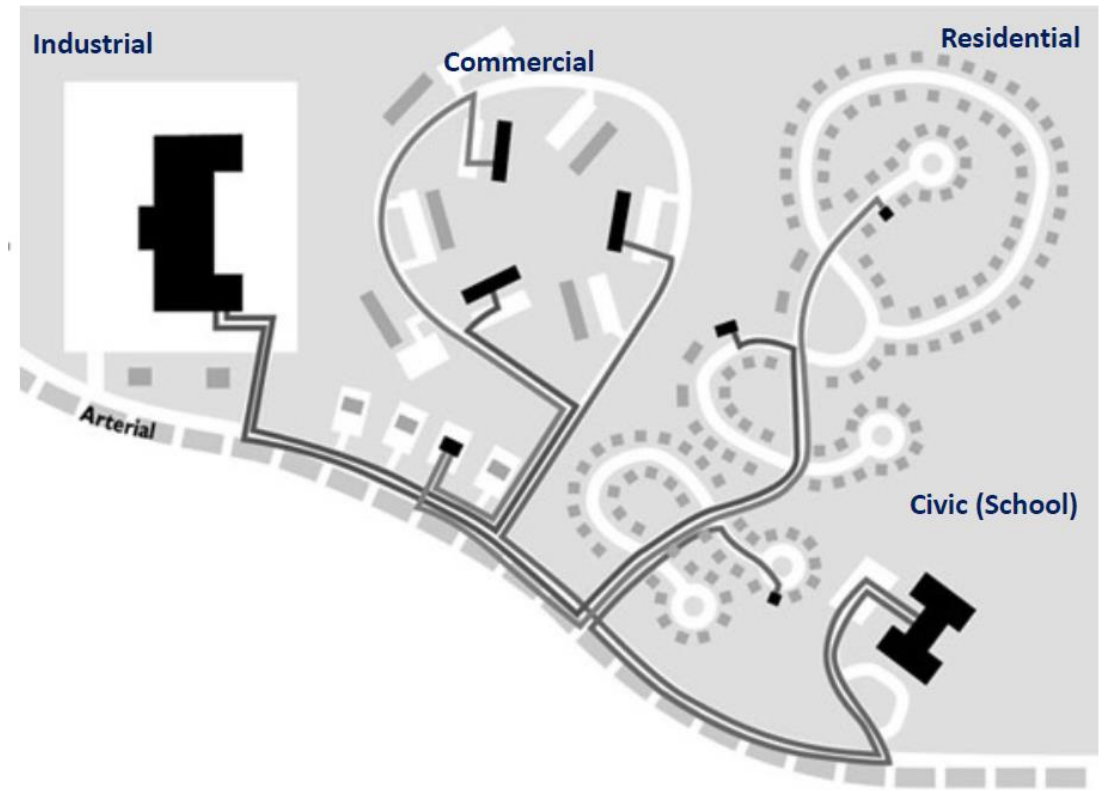


Regarder sur YouTube

3. Theory behind Form-Based Code

FBC: In response to conventional zoning

Mid 20th century zoning



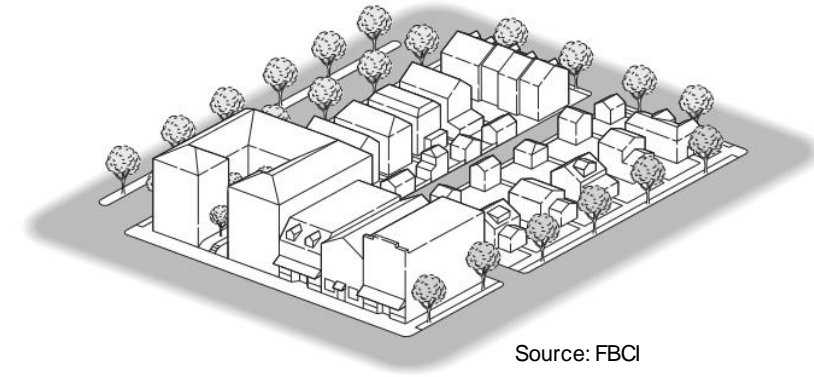
Source: CNU

...segregation of uses, housing types, incomes
races

Starting in the 1980's « zones » defined by physical characteristics and mix of uses and housing types

Form-Based Code

/fôrm-bāsed kōd/



Source: FBCI

- a set of land development regulations
- predictable built results
- a high-quality public realm
- uses physical form — rather than separation of uses — as the organizing principle

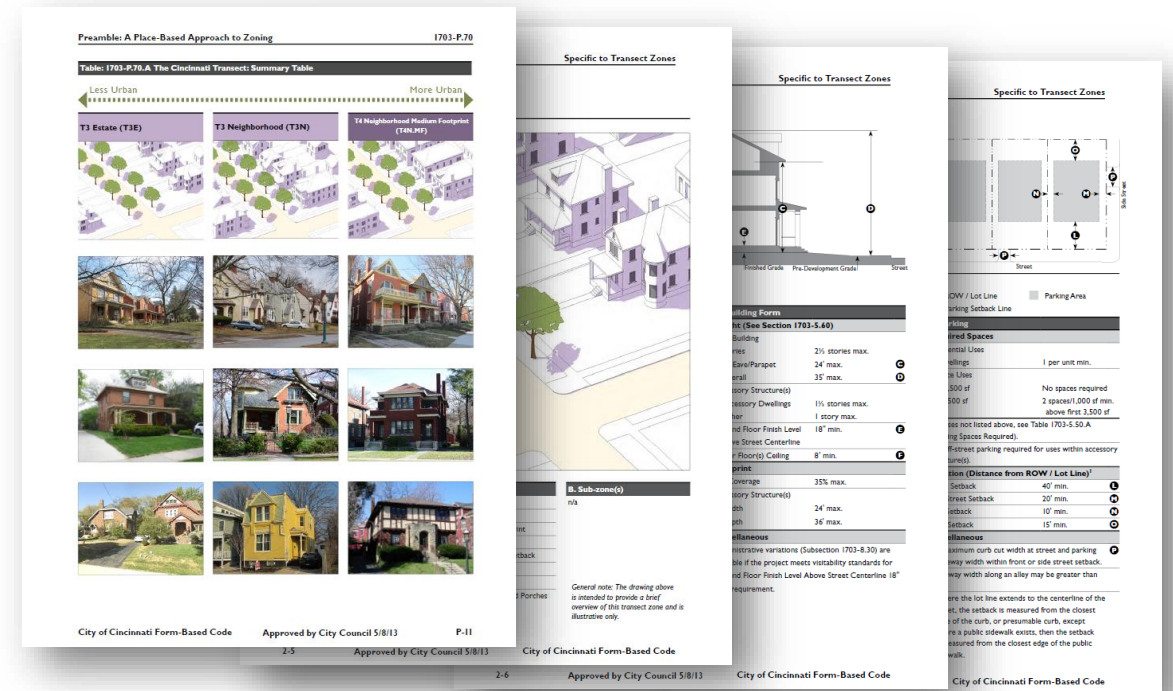
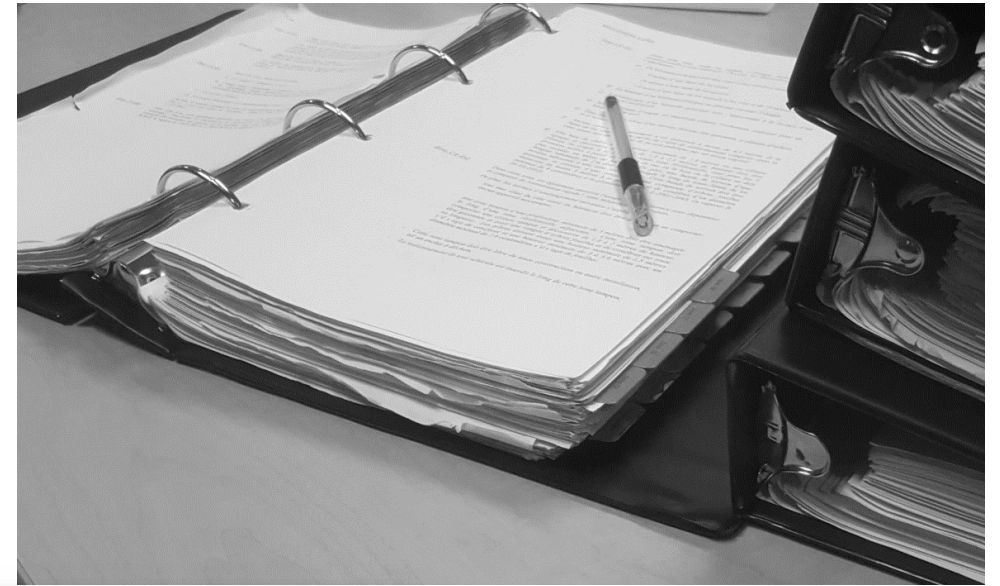
Theory of FBC

- Focuses on what happens **outside the buildings-form**
- Includes standards for both **public and private development**
- Ensures that the approved **vision or plan** for the area is realized
- Maintains **physical character** of that vision over time.

Conventional Zoning

vs.

Form-Based Code



Conventional zoning vs. FBC



- Single-use zones
 - Forms follow function
 - Rely on discretionary review of (poorly design) project
-



- Building placement
- Street frontage and openings
- Parking location
- Mix of uses

Conventional Zoning vs. FBC

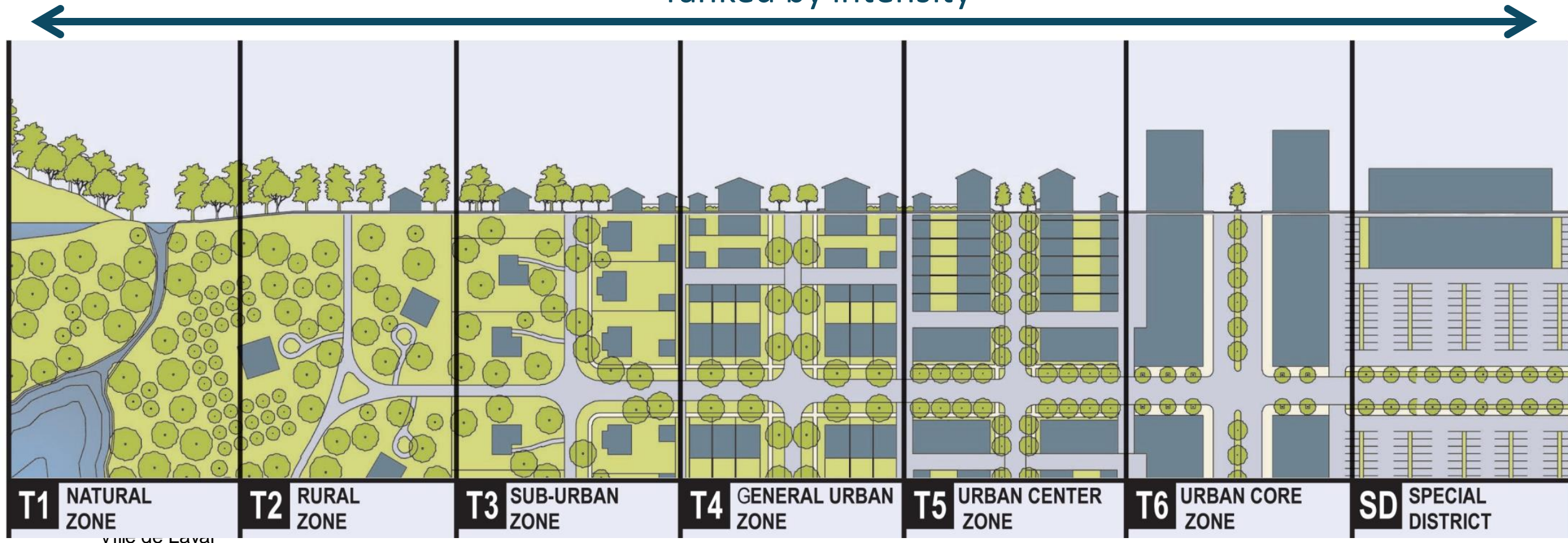
Conventional Zoning	Form-Based Code
Focus on density	Focus on placement and form
Ignore streetscapes	Focus on streetscapes
Little detail	Considerable detail
Mostly text	Highly illustrated
Focus on specific uses	Focus on form of buildings and streets
Reliance on discretionary review	Reliance on clear, by-right standards
Emphasizes on use and density as development controls	Reduces the role of use and density
Relies greatly on permit process	Reduces the role of the permit process
Neglects the role of form	Emphasize the role of form

Transect: from natural to human habitat



Form-Based Code

Spectrum of urban environments (transect zones)
ranked by intensity



Transect in different contexts

T1

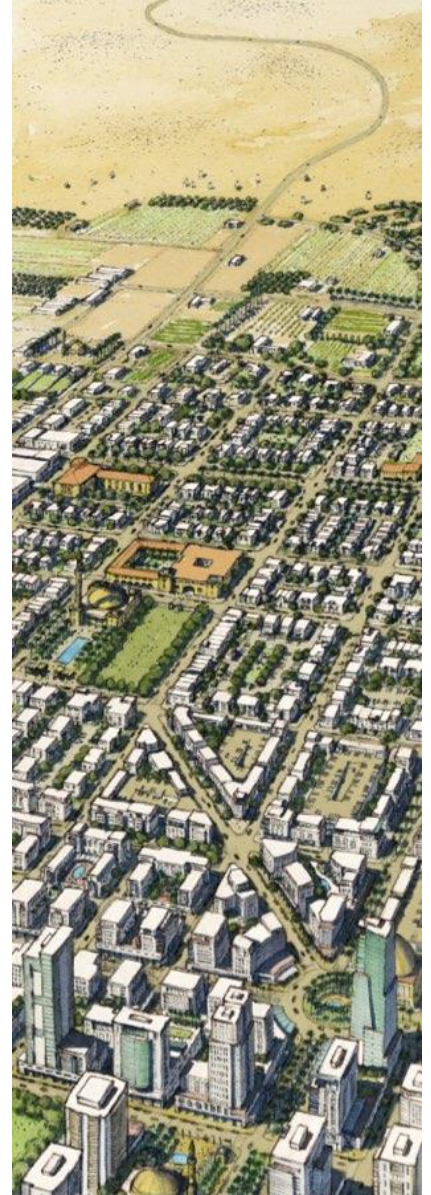
T2

T3

T4

T5

T6

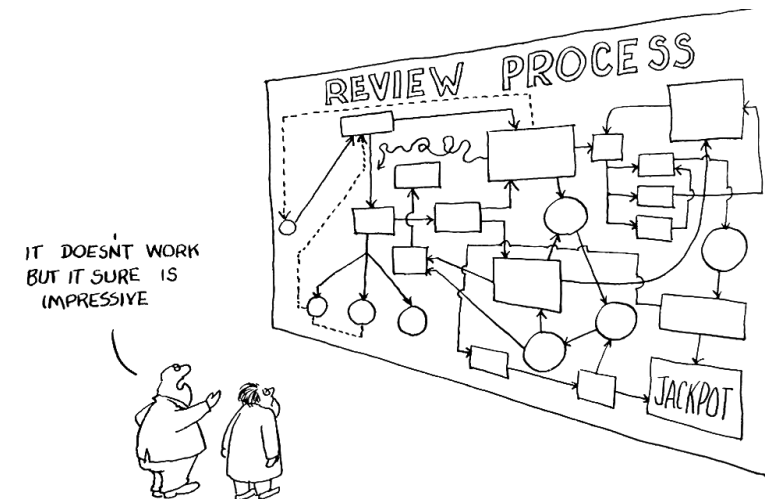


Why do communities choose a form-based code?

1. To revitalize downtown
2. To protect historic neighborhoods
3. To enable transit-oriented development (TOD)
4. To enable traditional neighborhood development (TND)
5. To retrofit suburban sprawl

Why do communities choose a form-based code?

6. To adopt rules to implement a vision for newly annexed land
7. To transform an auto-centric corridor into a walkable neighborhood
8. To streamline complicated approval process
9. To revitalize a mature city or neighborhood



4 The Code de *l'urbanisme* (CDU)

- 1. A simplified and user-friendly by-law**
- 2. A new zoning strategy**
- 3. New provisions**
- 4. Complementary tools**

**Important new
features of the
CDU**

4.1


A simplified and user- friendly regulation



- **A single urban planning regulation**

Replaced with one: the urban planning code

Eleven by-laws:

- L-2000 - Zoning and PIA 13 avril 2021
- L-9500 - Land subdivision
- L-9501 - Construction and permits **Code de l'urbanisme**
- L-9502 - Minor variations Projet de règlement CDU-1
- M.R.C.L.-8 - Woodlands of interest
- M.R.C.L.-9 - Residential density
- M.R.C.L.-10 - Maximum height
- M.R.C.L.-11 - Wetlands of interest
- L-280 and L-11807 - Pools 
- L-8556 – Retail of fruits and vegetables
- L-8127 – Retail of flowers

Title 1 Intent

Title 2 Statements and explanations

Title 3 Land Subdivision

Title 4 Construction

Title 5 General Development Provisions

Title 6 Land uses

Title 7 Transect Zones (Types de milieux)

Title 8 Special Areas, Projects and Buildings

Title 9 Non-conforming structures and uses
protected by acquired rights

Title 10 Administration and procedures

Appendix

Ville de Laval

STRUCTURE

- A single urban planning regulation
- Addition of more than 500 illustrations

Sous-section 1 Lotissement

1008. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à un lot dans le type de milieux T4.5.

Tableau 298. Dimensions d'un lot

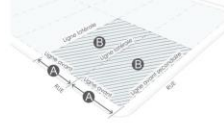


Figure 316. Dimensions d'un lot

Type de structure	Minimum	Maximum
Isolé	11	-
Jumelé	9	-
Contigu	6	-
Isolé	260	-
Jumelé	220	-
Contigu	160	-

Sous-section 2 Implantation d'un bâtiment

1009. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à l'implantation d'un bâtiment principal dans le type de milieux T4.5.

Tableau 299. Implantation d'un bâtiment

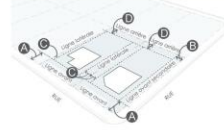


Figure 317. Marges de recul




Figure 318. Front bâti et emprise au sol d'un bâtiment

	Minimum	Max
A Marge avant (m)	2	-
B Marge avant secondaire (m)	2	-
C Marge latérale (m)	1.5	-
D Marge arrière (m)	5	-
E Front bâti sur rue (%)	50	-
F Emprise au sol du bâtiment (%)	-	-

Types de structure et usage	Isolé	Jumelé	C
1 log.	•	•	•
Habitation (H1)	2 ou 3 log.	•	•
	4 log. ou plus	•	•
Habitation collective (H2)	•	•	•
Habitation de chambres (H3)	•	•	•
Autre usage	•	•	•

Types de milieux / Titre Z

1012. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent aux façades d'un bâtiment principal dans le type de milieux T4.5.

Tableau 302. Façade principale




Figure 321. Plans de façade

	Minimum	Maximum
A Largeur d'un plan de façade principale (m)	-	15

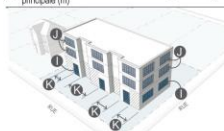


Figure 322. Ouvertures

	Minimum	Maximum
A Ouverture d'une façade principale au rez-de-chaussée (%)	30	-
B Ouverture d'une façade principale aux autres étages (%)	10	-
C Largeur d'une façade aveugle au rez-de-chaussée (m)	-	7

Matériaux de revêtement autorisés	Type
	D

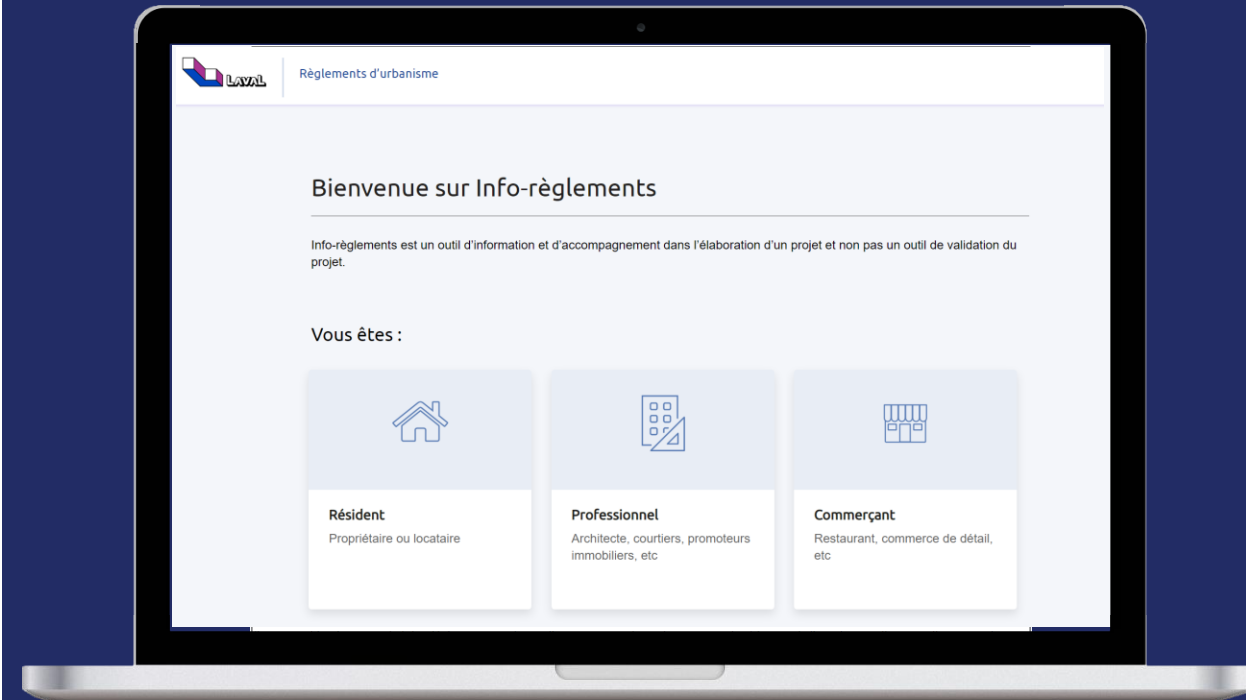
Figure 323. Position d'un garage

	Minimum	Maximum
A Retrait d'un garage par rapport au plan de façade principale (m)	1.5	-
B Hauteur d'une porte de garage (m)	-	2.5

Ville de Laval

CODE DE L'URBANISME // 489

- **A single urban planning regulation**
- **Addition of more than 500 illustrations**
- **Unique online search tool**



4.2

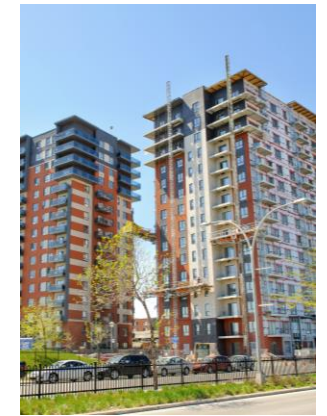
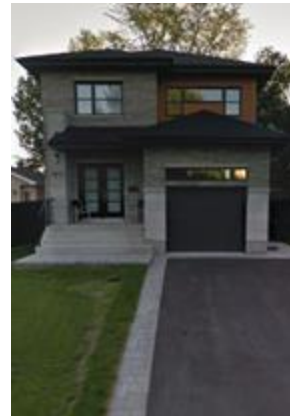
A new zoning strategy



Transect of Laval



T1	T2	T3	T4	T5	T6
Naturel	Agricole	Suburbain	Urbain	Urbain compact	Centralité urbaine



Analysis of the territory and zoning review

Zoning completely revised across the territory :

- **Starting point : actual zoning (L-2000)**
- | | Consultant |
|-------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• Step 1 : Adapting land-use and development plan (SADR) and preparatory studies guidelines to zoning• Step 2 : Redrawing zoning through the <i>maintain/evolve/transform</i> approach• Step 3 : Detailed analysis of urban form (setback, height, lot size, etc.) and uses• Step 4 : Adapting typo-morphological analysis to zoning |
| City | <ul style="list-style-type: none">• Step 5 : Review of proposed zoning by city planners• Step 6 : Final adjustments following public consultation |

FICHE DE TYPE DE MILIEUX

CHARTRE T6 centralité urbaine



SECTION 1 Centralité urbaine T6.1

Intention

De la catégorie T6 Centralité urbaine, le type de milieu T6.1 est caractérisé par des ensembles urbains denses, continus, principalement articulés autour d'axes structurants ou situés dans certains des axes TOD. S'appuyant sur la mobilité active et le transport collectif, il comprend au sein d'un quartier une offre commerciale variée. D'une intensité moyenne à forte, il se compose de bâtiments isolés, jumelés et contigus d'un plan à étages. Dans ce type de milieu, la réglementation s'applique sous la forme de la réglementation du milieu, vers une forme plus complexe et échelonnée. Elle assure une meilleure interface avec l'espace public, une minimisation de l'impact des axes de stationnement et a pour objectif une amélioration de l'aménagement des cours existants dans une perspective de favoriser des projets innovants sur la mobilité active, tout participant à créer et l'espace public et améliorer la convivialité pour les piétons.

Types de milieux / Titre Z

Sous-section 1 Lotissement

1096. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à un lot dans le type de milieu T6.1.

Tableau 300. Dimensions d'un lot

Figure 376. Dimensions d'un lot	Type de structure	Minimum	Maximum
1	Isolé	11	-
2	Jumelé	9	-
3	Contigu	8	-

Figure 376. Dimensions d'un lot	Type de structure	Minimum	Maximum
1	Isolé	11	-
2	Jumelé	9	-
3	Contigu	8	-

Sous-section 2 Implantation d'un bâtiment

1097. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à l'implantation d'un bâtiment principal dans le type de milieu T6.1.

Tableau 301. Implantation d'un bâtiment

Figure 376. Dimensions d'un lot	Type de structure	Minimum	Maximum
1	Isolé	11	-
2	Jumelé	9	-
3	Contigu	8	-

Figure 376. Dimensions d'un lot	Type de structure	Minimum	Maximum
1	Isolé	11	-
2	Jumelé	9	-
3	Contigu	8	-

Figure 376. Front bâti et emprise au sol d'un bâtiment

Figure 376. Front bâti et emprise au sol d'un bâtiment	Type de structure	Minimum	Maximum
1	Marge avant (m) (art. 1114)	-	3
2	Marge avant secondaire (m) (art. 1114)	-	3
3	Marge latérale (m) (art. 1115)	3	6
4	Marge arrière (m) (art. 1115)	6	-
5	Front bâti sur rue (m) (art. 1117)	50	-
6	Emprise au sol du bâtiment (m)	20	40

Ville de Laval

CODE DE L'URBANISME // 527

Types de milieux / Titre Z

Types de structure et d'usage	Isolé	Jumelé	Contigu
1 log	-	-	-
Habitation (H1)	2 ou 3 log	-	-
2 log ou plus	-	-	-
Habitation collective (H2)	-	-	-
Habitation de chambres (H3)	-	-	-
Autres usages	-	-	-

Sous-section 3 Architecture d'un bâtiment

1098. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à la forme d'un bâtiment principal dans le type de milieu T6.1.

Tableau 302. Largeur et superficie d'un bâtiment

Figure 376. Dimensions d'un lot	Type de structure	Minimum	Maximum
1	Isolé	6	35
2	Jumelé	6	45
3	Contigu	6	60

Figure 376. Dimensions d'un lot	Type de structure	Minimum	Maximum
1	Isolé	6	35
2	Jumelé	6	45
3	Contigu	6	60

Figure 376. Front bâti et emprise au sol d'un bâtiment

Figure 376. Front bâti et emprise au sol d'un bâtiment	Type de structure	Minimum	Maximum
1	Marge avant (m) (art. 1114)	-	3
2	Marge avant secondaire (m) (art. 1114)	-	3
3	Marge latérale (m) (art. 1115)	3	6
4	Marge arrière (m) (art. 1115)	6	-
5	Front bâti sur rue (m) (art. 1117)	50	-
6	Emprise au sol du bâtiment (m)	20	40

Ville de Laval

CODE DE L'URBANISME // 528

Types de milieux / Titre Z

1100. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent aux façades d'un bâtiment principal dans le type de milieu T6.1.

Tableau 304. Façade principale

Figure 381. Plans de façade	Minimum	Maximum
1	Largeur d'un plan de façade principale (m)	30

Figure 381. Plans de façade	Minimum	Maximum
1	Largeur d'un plan de façade principale (m)	30

Figure 381. Plans de façade

Figure 381. Plans de façade	Minimum	Maximum
1	Largeur d'un plan de façade principale (m)	30

Figure 381. Plans de façade

Figure 381. Plans de façade	Minimum	Maximum
1	Largeur d'un plan de façade principale (m)	30

Ville de Laval

CODE DE L'URBANISME // 529

Types de milieux / Titre Z

1101. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à un bâtiment de moyenne ou grande hauteur dans le type de milieu T6.1.

Tableau 305. Bâtiment de moyenne ou grande hauteur

Figure 384. Retrait avant des étages	Minimum	Maximum
1	Retrait avant des étages (m)	3

Figure 384. Retrait avant des étages

Figure 384. Retrait avant des étages	Minimum	Maximum
1	Retrait avant des étages (m)	3

Figure 384. Retrait avant des étages

Figure 384. Retrait avant des étages	Minimum	Maximum
1	Retrait avant des étages (m)	3

Figure 384. Retrait avant des étages

Figure 384. Retrait avant des étages	Minimum	Maximum
1	Retrait avant des étages (m)	3

Figure 384. Retrait avant des étages

Ville de Laval

Types de milieux / Titre Z

Sous-section 4 Aménagement d'un terrain

1102. Les dispositions du tableau suivant s'appliquent à l'aménagement d'un terrain dans le type de milieu T6.1.

Tableau 306. Aménagement d'un terrain

Figure 386. Aménagement d'un terrain	Minimum	Maximum
1	Proportion d'un terrain en surface végétalisée (%)	30 (art. 1118)
2	Proportion d'un terrain en surface carrossable (%)	10 (art. 1119)
3	Bande tampon	T4.1-T4.2-T4.3-T4.4
4	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
5	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
6	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
7	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
8	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
9	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
10	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
11	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
12	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
13	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
14	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
15	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
16	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
17	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
18	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
19	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
20	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
21	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
22	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
23	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
24	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
25	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
26	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
27	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
28	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
29	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
30	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
31	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
32	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
33	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
34	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
35	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
36	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
37	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
38	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
39	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
40	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
41	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
42	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
43	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
44	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
45	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
46	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
47	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
48	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
49	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
50	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
51	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
52	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
53	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
54	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
55	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
56	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
57	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
58	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
59	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
60	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
61	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
62	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
63	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
64	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
65	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
66	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
67	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
68	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
69	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
70	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
71	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
72	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
73	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
74	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
75	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
76	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
77	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
78	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
79	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
80	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
81	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
82	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
83	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
84	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
85	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
86	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
87	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
88	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
89	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
90	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
91	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
92	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
93	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
94	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
95	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
96	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
97	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
98	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
99	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
100	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4

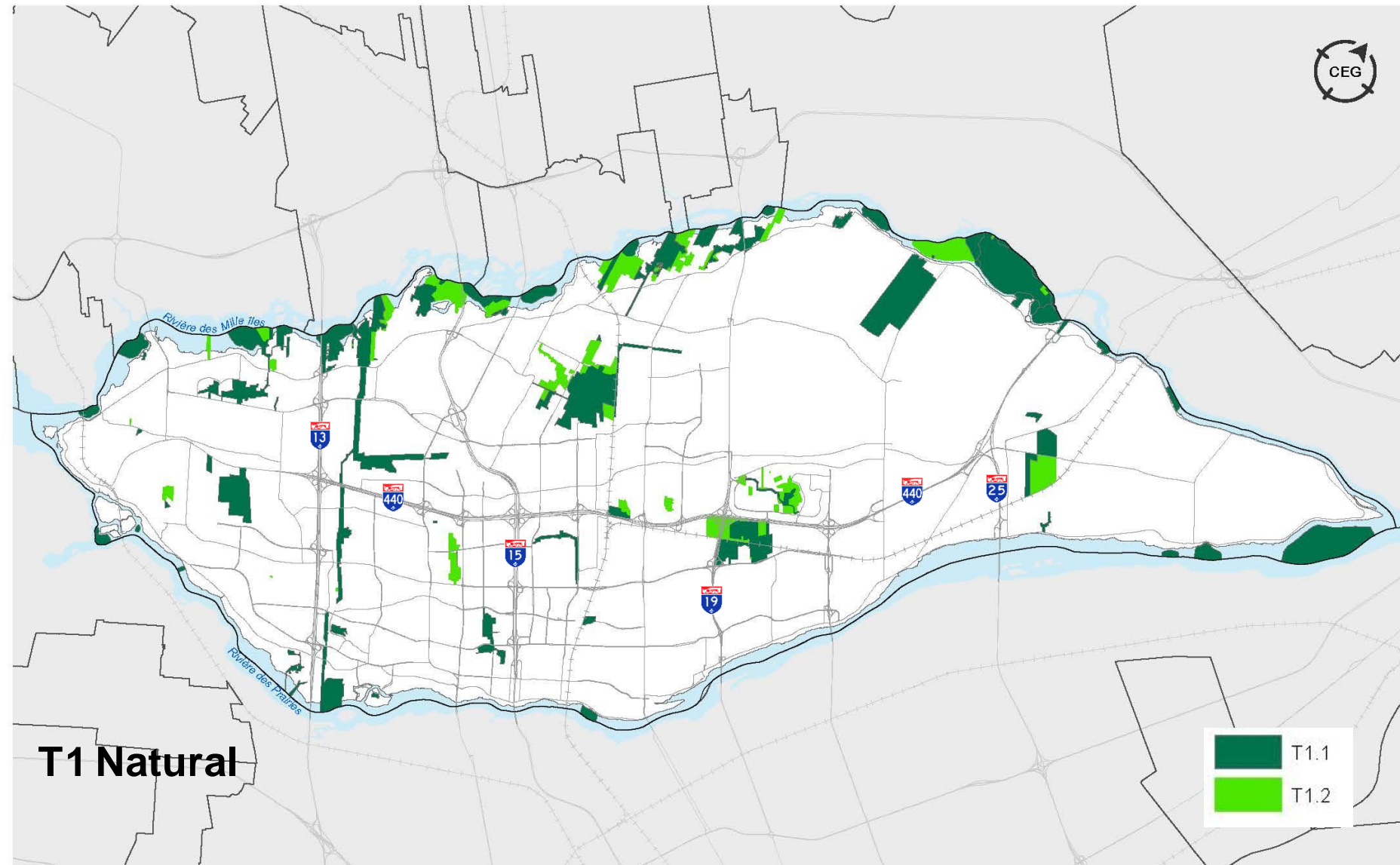
Figure 386. Aménagement d'un terrain

Figure 386. Aménagement d'un terrain	Minimum	Maximum
1	Proportion d'un terrain en surface végétalisée (%)	30 (art. 1118)
2	Proportion d'un terrain en surface carrossable (%)	10 (art. 1119)
3	Bande tampon	T4.1-T4.2-T4.3-T4.4
4	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
5	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
6	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
7	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
8	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
9	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
10	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
11	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
12	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
13	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
14	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
15	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
16	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
17	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
18	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
19	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
20	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
21	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
22	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
23	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
24	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
25	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
26	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
27	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
28	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
29	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
30	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
31	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
32	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
33	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
34	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
35	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
36	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
37	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
38	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
39	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
40	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
41	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
42	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
43	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
44	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
45	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
46	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
47	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
48	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
49	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
50	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
51	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
52	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
53	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
54	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
55	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
56	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
57	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
58	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
59	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
60	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
61	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
62	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
63	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
64	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
65	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
66	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
67	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
68	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
69	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
70	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
71	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
72	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
73	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
74	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
75	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
76	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
77	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
78	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
79	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
80	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
81	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
82	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
83	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
84	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
85	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
86	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
87	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
88	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
89	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
90	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
91	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
92	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
93	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
94	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
95	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
96	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
97	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
98	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
99	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
100	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4

Figure 386. Aménagement d'un terrain

Figure 386. Aménagement d'un terrain	Minimum	Maximum
1	Proportion d'un terrain en surface végétalisée (%)	30 (art. 1118)
2	Proportion d'un terrain en surface carrossable (%)	10 (art. 1119)
3	Bande tampon	T4.1-T4.2-T4.3-T4.4
4	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
5	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
6	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
7	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
8	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
9	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
10	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
11	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
12	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
13	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
14	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
15	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
16	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
17	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
18	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
19	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
20	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
21	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4
22	Type de milieu adjacent	T2-T3-T4

Protecting natural environments

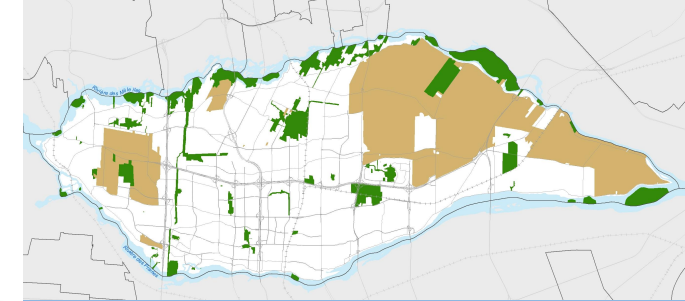


Large number of natural environments

T1.1 - Conservation:
Very limited development and construction

T1.2 - Protection:
Low-impact housing permitted with conditions

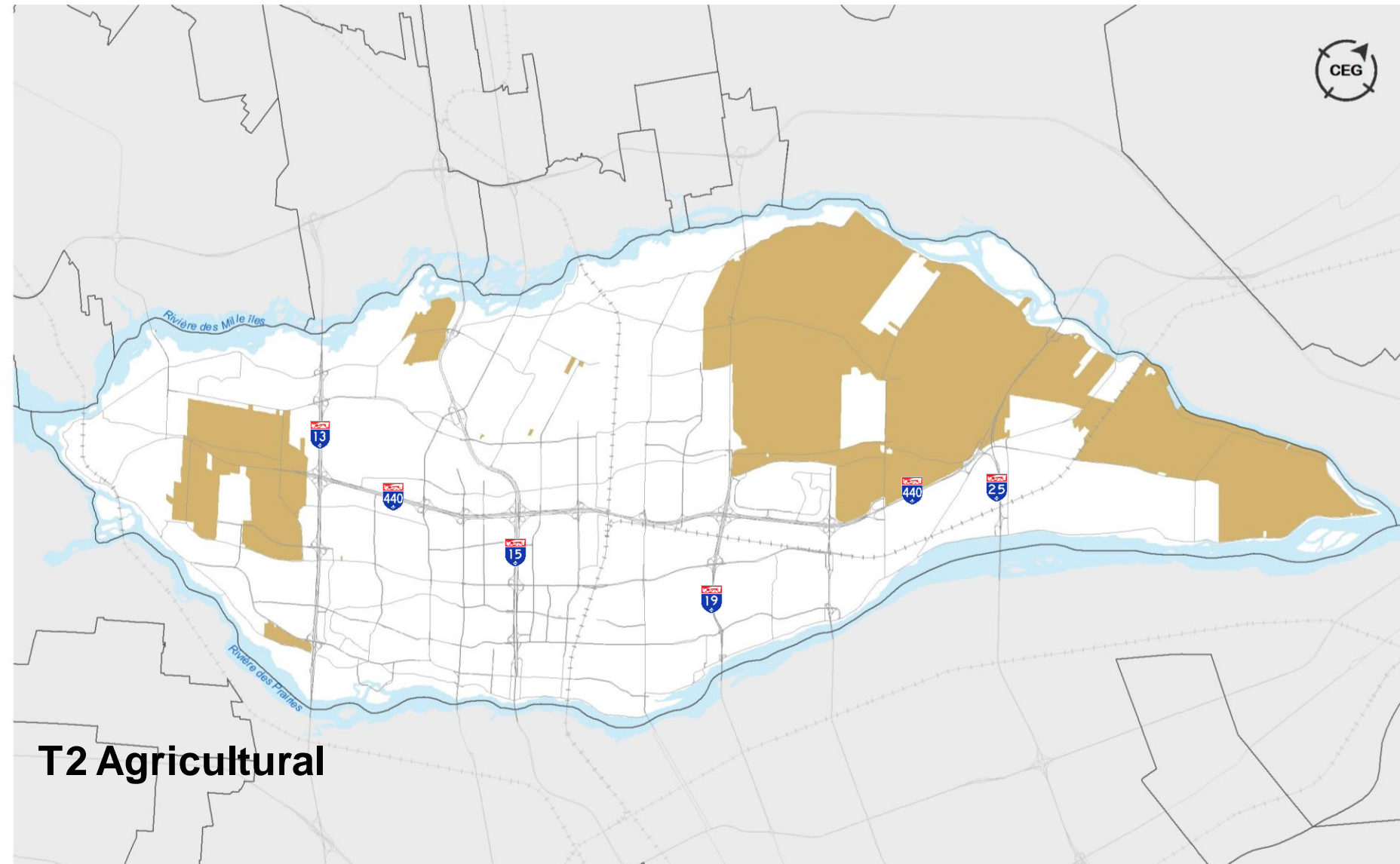
Maintaining agricultural zones



Protecting and enhancing agricultural activities

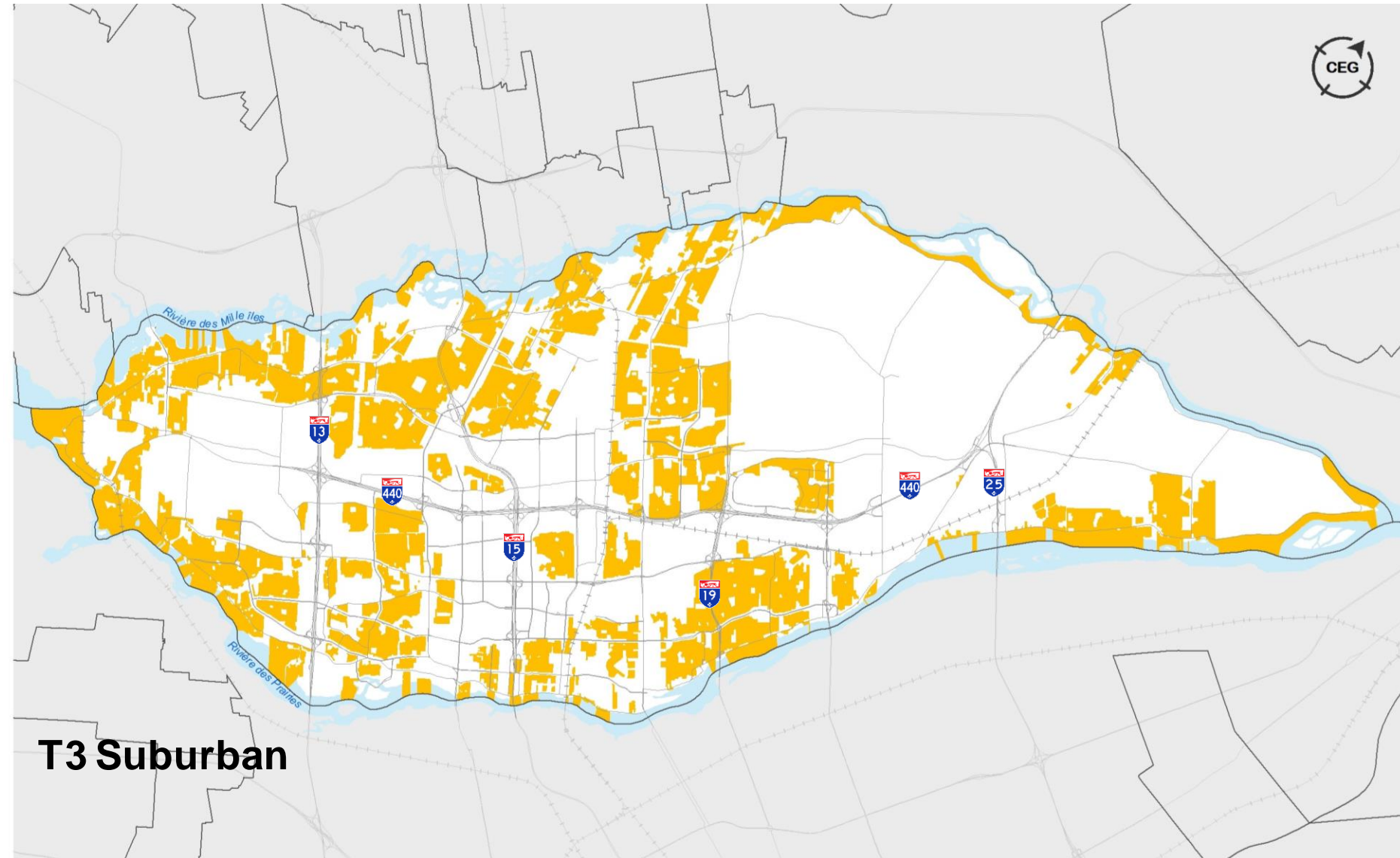
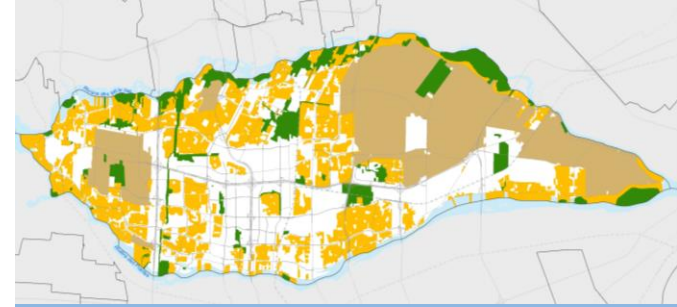
Permitted uses:

- Crops
- Livestock
- Extensive recreation
- Agricultural producer's home



T2 Agricultural

Maintaining existing low density residential neighbourhoods

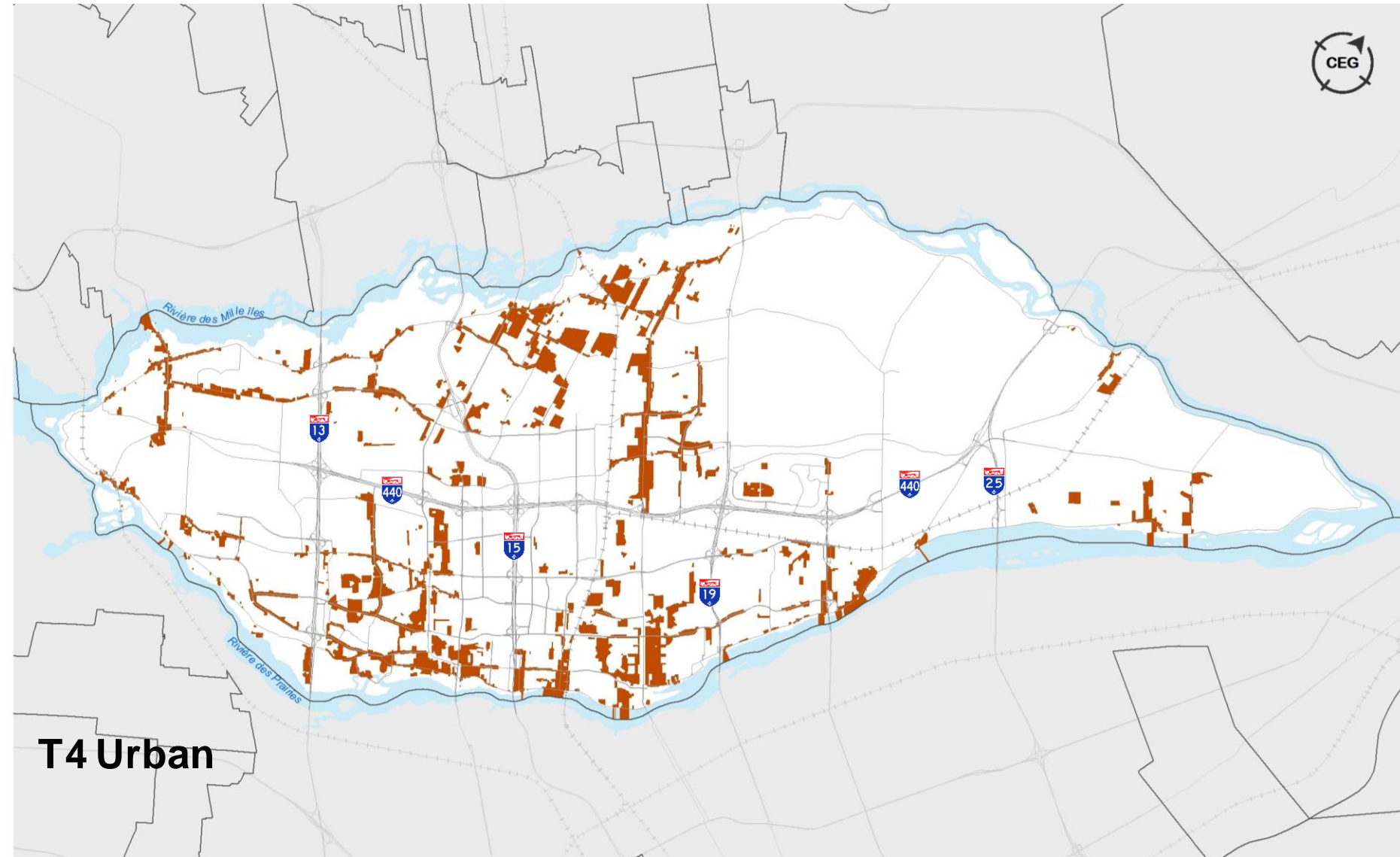
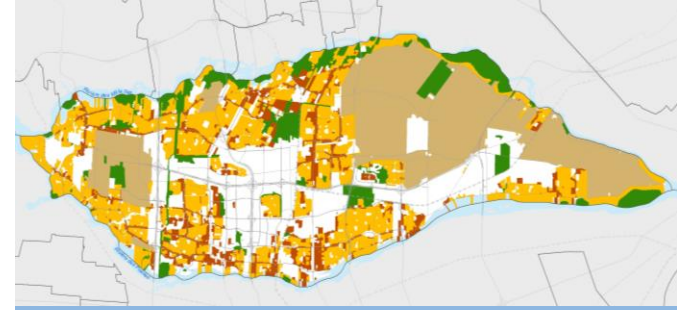


T3 Suburban

Uniform residential areas

- Single-family dwellings permitted
- No higher than 2 to 3 storeys
- Limited mineralization and increased greening

Moving slightly towards denser and more diversified living environments

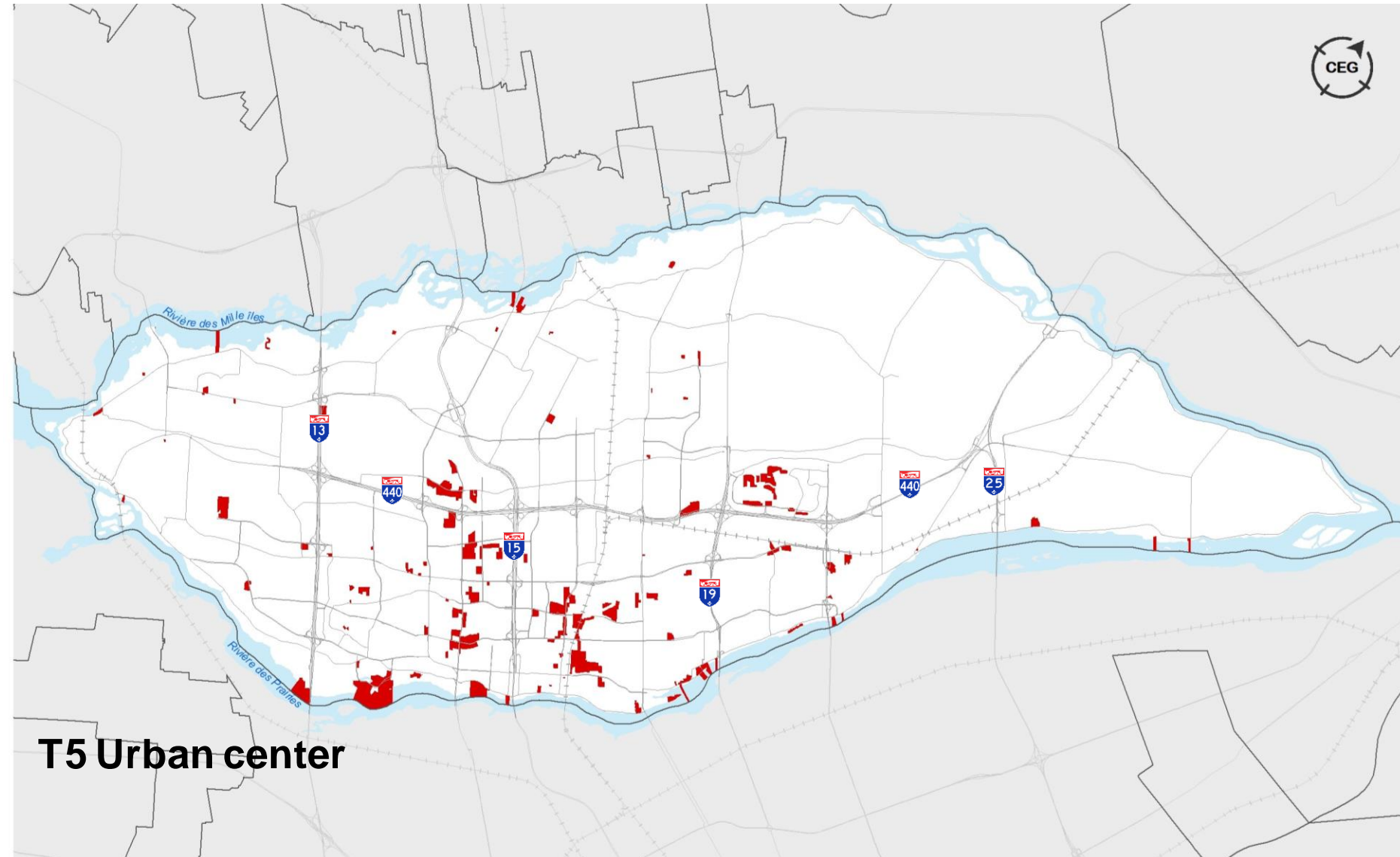
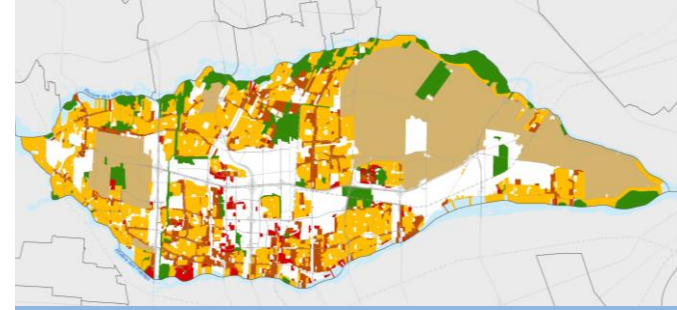


T4 Urban

Mixed urban spaces at human scale

- Medium density
- Buildings of 2 to 3 storeys
- Local businesses allowed in certain locations
- Urban spaces of heritage interest

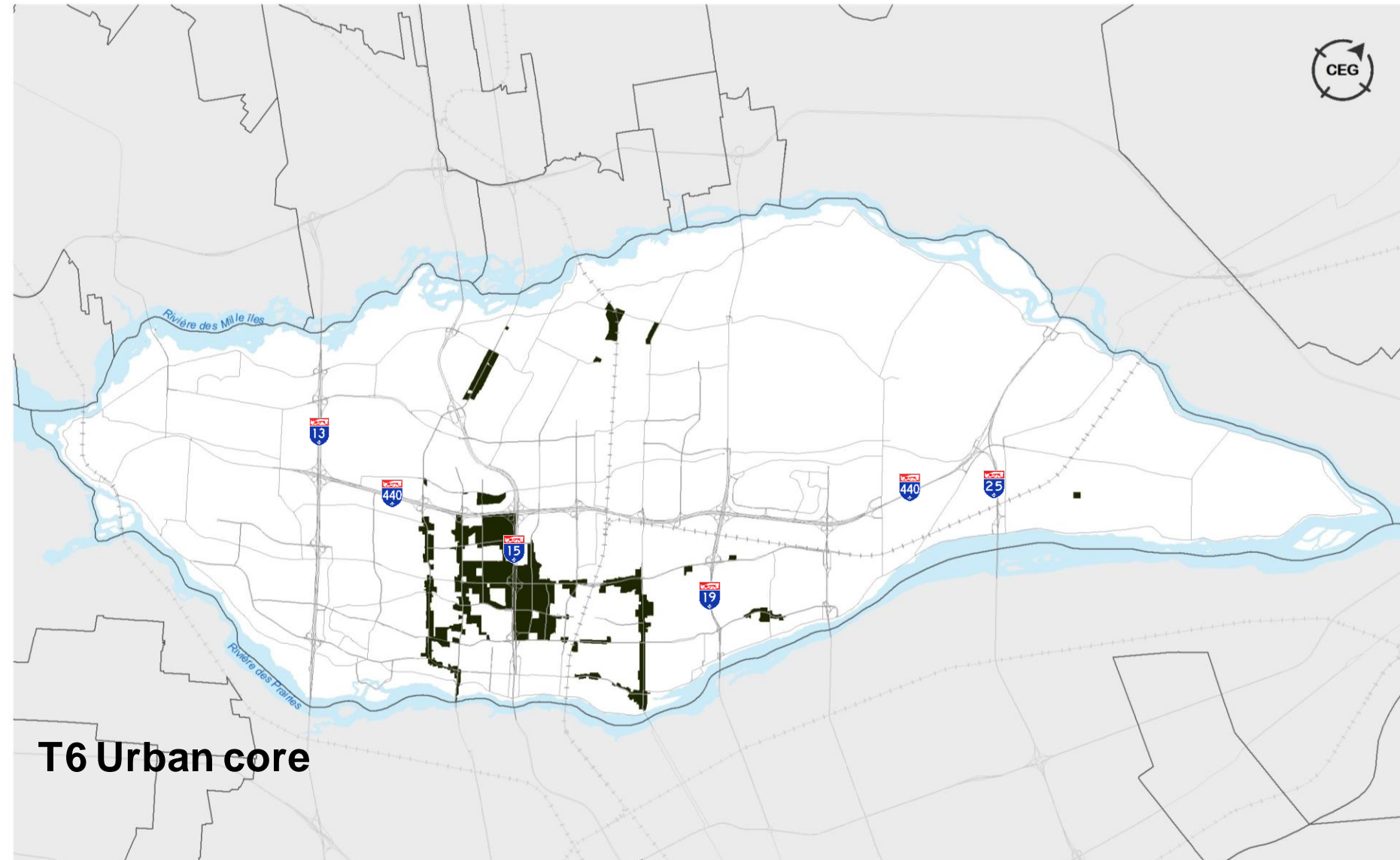
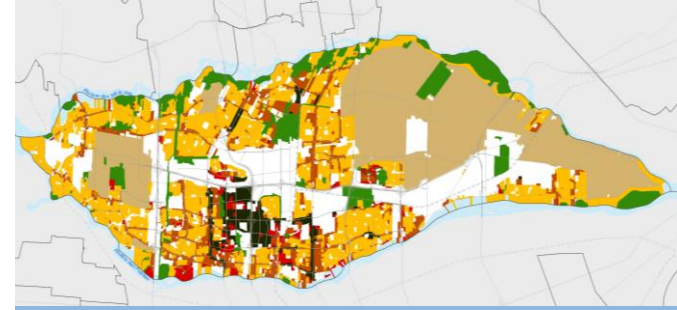
Maintaining high density residential projects



Diversity of medium and high density residential buildings

- Height of 4 to 15 storeys (with some exceptions)
- Building set back from the street
- Mostly residential

Developing the downtown core and main arteries

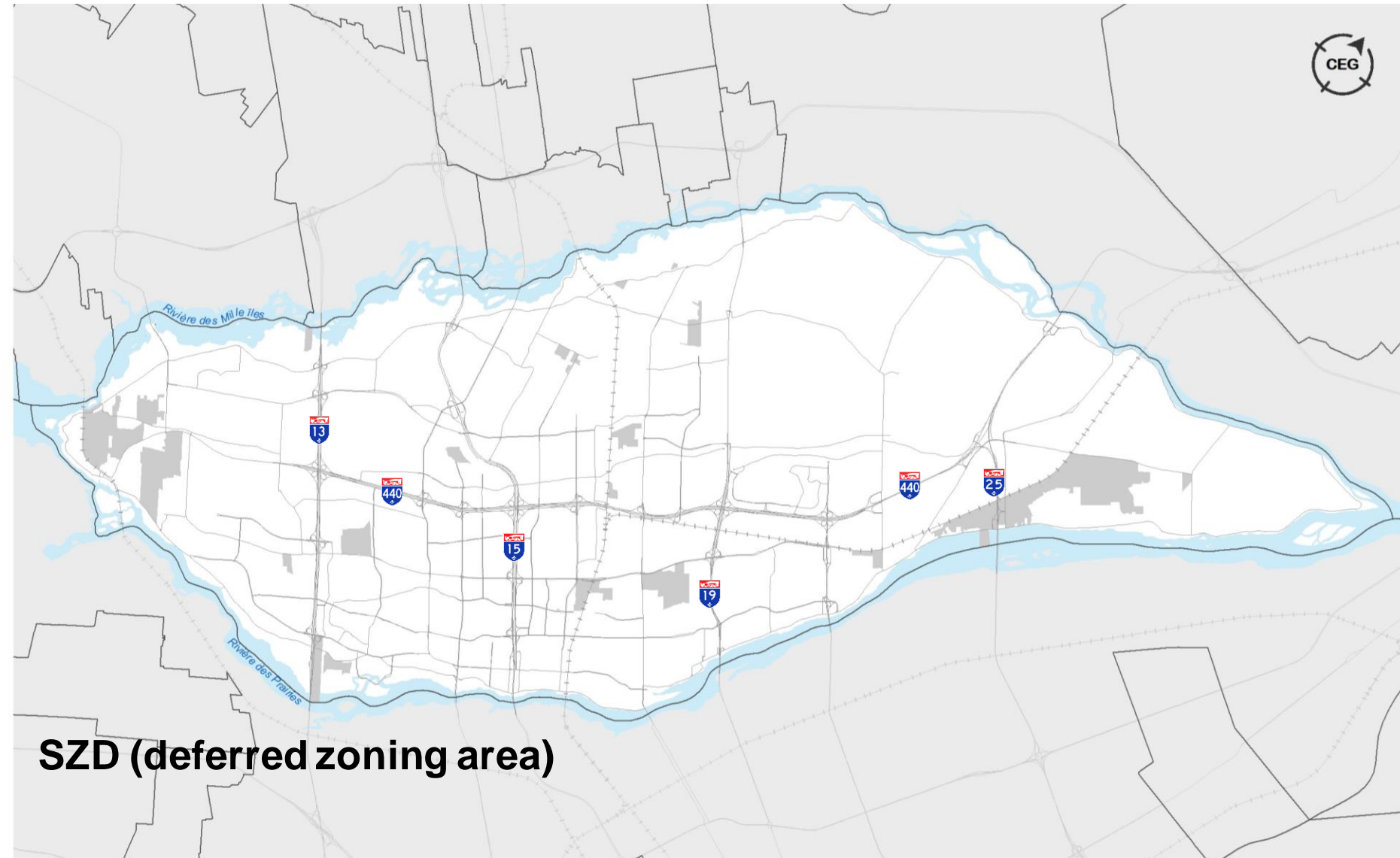
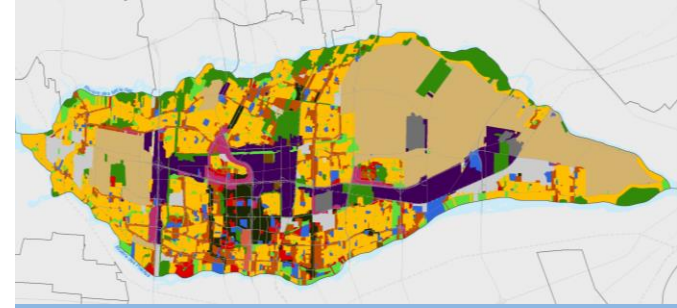


T6 Urban core

Mixed and compact urban areas

- High density
- Height of 6 to 25 storeys
- Buildings close to the street
- Standards to ensure cohabitation with lower intensity sectors

Framework for future development projects



Large vacant areas

- Specific planning objectives and criteria
- Ensures quality projects
- Fosters citizen participation

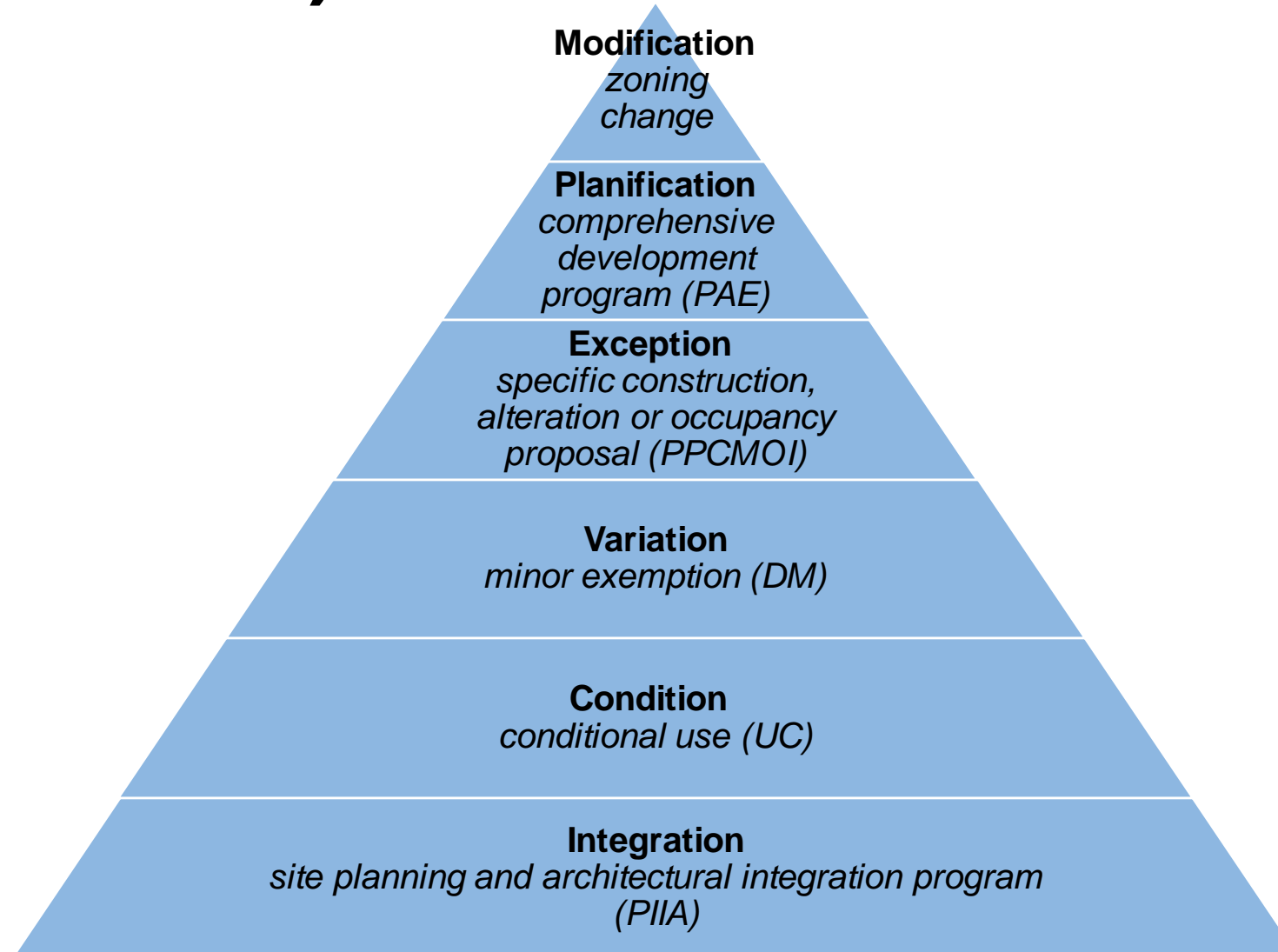
Additional categories of special districts

- **Civic (CI):** Recognition of public buildings
- **Open spaces (CE):** Recognition of parks and other public spaces
- **Extraction (ZE):** Mining industry recognition
- **Industrial (ZI):** Recognition and development of industrial sectors
- **Mobile homes (ZM):** Recognition of mobile home parks
- **Commercial (ZC):** Maintaining and containing big-box stores
- **Public services (ZP):** Maintaining heavy public service equipment
- **High technology (ZH):** Consolidation of high-tech industries

4.3 Complementary approvals



Complementary discretionary approvals (by elected officials)



Challenges and opportunities

Transition regulations

No development freeze is planned before the CDU comes into effect

Objective

Allow for pending permits under the old by-laws to be issued, once the CDU comes into effect

Transition regulations

Creation of a **transitional plan** to facilitate the processing of applications

- **The transitional regulations will only be effective on the day the CDU comes into force**

Major changes comes with major challenges



Lessons learned

- A turnkey approach is impossible for a project of this scale and need constant resetting
- Providing the necessary guidance and validation to the consultants and transferring city's detailed knowledge require considerable effort on the part of the city
- Rigorous planning review at each phase of the project is crucial (creative work methods to be put in place)
- An internal project team that is not dedicated to the project can cause speed and efficiency issues.
- Citizen and elected representatives participation and consultation takes time but are the key to the success of the project

The winning conditions

- A rigorous project planning and a project manager entirely dedicated to the project with leadership skills
- A project prioritized by the entire organization
- A committed, available and mobilizing Urban Planning Department
- A dedicated, experienced project team with an extensive understanding of the territory
- Skilled, innovative and efficient consultants
- Effective communications across all teams

Thank you

Nathalie Martin, Ville de Laval

Mathieu Roy, Ville de Laval

Louis-Michel Fournier, L'Atelier Urbain, lmfournier@latelierurbain.com

Louis Mazerolle, L'Atelier Urbain, lmazerolle@latelierurbain.com

