VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

PROVINCE DE QUÉBEC

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 797-6**

**MODIFIANT LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU SECTEUR NORD NUMÉRO 797-1 AFIN DE PRÉCISER L'ORGANISATION DES SOUS-SECTEURS INDUSTRIELS, LEURS CARACTÉRISTIQUES D'AMÉNAGEMENT ET LES DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRE PAR LE RÈGLEMENT DE ZONAGE**

PROJET

**ATTENDU QUE** le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Secteur Nord fait partie intégrante du Plan d'urbanisme numéro 863 de la Ville, adopté en avril 2025;

**ATTENDU QUE** la Ville souhaite conserver et mettre en œuvre la vision et les orientations du PPU adopté en 2017;

**ATTENDU QUE** la Ville souhaite adapter les paramètres d'aménagement du secteur industriel aux différentes envergures de bâtiments et de terrains, tout en assurant son intégration au milieu naturel et sa cohabitation avec les secteurs résidentiels voisins;

**ATTENDU QUE** la Ville entend organiser l'affectation industrielle en deux sous-secteurs distincts, chacun répondant à des objectifs particuliers de gabarit, d'intensité d'occupation et d'intégration au milieu;

**ATTENDU QUE** l'article 84 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet au plan particulier d'urbanisme de préciser les règles et les dispositions d'urbanisme proposées ainsi que les mesures propres à assurer leur mise en œuvre;

**ATTENDU QUE** les normes de zonage destinées à mettre en œuvre les orientations du PPU doivent être déterminées en fonction des caractéristiques propres à chacun des sous-secteurs;

**ATTENDU QU'** un avis de motion de ce règlement est donné lors de la séance extraordinaire du 21 octobre 2026, conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19);

**ATTENDU QU'** un projet de règlement est adopté lors de la séance extraordinaire du 21 octobre 2026;

**ATTENDU QU'** une assemblée publique de consultation sera tenue ultérieurement;

**ATTENDU QUE** le présent règlement modifie le PPU, lequel fait partie intégrante du plan d'urbanisme, et que cette modification du plan n'est pas elle-même susceptible d'approbation référendaire;

**EN CONSÉQUENCE :**

Il est proposé par monsieur le conseiller Yvan Labelle
Appuyé par monsieur le conseiller Daniel Boyer

**ET RÉSOLU,**

**D'ADOPTER** le projet de règlement numéro 797-6. Ce dernier statue et ordonne :

PROJET

**ARTICLE 1 –** À la page 70 du programme particulier d'urbanisme du secteur nord, la liste des caractéristiques relatives à l'affectation industrielle est remplacée par les dispositions suivantes :

**CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

- Flexibilité de la trame (capacité d'adaptation aux bâtiments de différente envergure);
- Dimension de lot type : 6 038 mètres carrés (65 000 pieds carrés) à 19 975 mètres carrés (215 000 pieds carrés), sous réserve des paramètres propres à chaque sous-secteur;
- Intégration du cadre bâti au milieu naturel;
- Implantation de 3 à 4 bâtiments en grappe favorisée autour d'une placette commune (possibilité de projets intégrés industriels);
- Marges avant variables (minimum de 3 mètres), sous réserve des marges particulières exigées le long du chemin Sainte-Marie;
- Empreinte au sol : 1 858 mètres carrés (20 000 pieds carrés) à 7 897 mètres carrés (85 000 pieds carrés), selon le sous-secteur;
- Hauteur : 1 à 4 étages.

**DIFFÉRENCIATION DES SOUS-SECTEURS INDUSTRIELS**

L'affectation industrielle est structurée en deux sous-secteurs de planification, désignés Périmètre A et Périmètre B, dont les limites sont représentées sur le plan de l'annexe A, partie intégrante du présent programme particulier d'urbanisme. Cette différenciation vise à permettre, selon l'emplacement, des bâtiments industriels de dimensions et d'intensités distinctes, tout en maintenant un encadrement paysager et une transition adéquate avec les usages résidentiels voisins.

Le sous-secteur Périmètre A favorise des terrains et des bâtiments industriels d'envergure plus contenue, avec un taux d'implantation maximal de 30 %. Le sous-secteur Périmètre B accueille une gamme de terrains et de bâtiments de plus grande envergure, dont les bâtiments à occupants multiples, avec un taux d'implantation maximal de 40 %, selon les paramètres indiqués ci-dessous.

Les caractéristiques distinctives suivantes constituent les règles et dispositions d'urbanisme proposées pour la mise en œuvre du PPU par le règlement de zonage :

| PARAMÈTRE DE PLANIFICATION | SOUS-SECTEUR PÉRIMÈTRE A | SOUS-SECTEUR PÉRIMÈTRE B |
|---|---|---|
| Superficie minimale des lots | 6 038 m² | 6 038 m² |
| Superficie maximale des lots | 19 975 m² | 18 580 m² |
| Superficie minimale des bâtiments principaux | 1 858 m² | 1 858 m² |
| Superficie maximale des bâtiments principaux | 7 897 m² | 4 645 m² |
| Taux d'implantation au sol minimal | 20 % | 20 % |
| Taux d'implantation au sol maximal | 40 % | 30 % |
| Bâtiments à occupants multiples : nombre maximal d'établissements | 6 | — |
| Bâtiments à occupants multiples : superficie locative de plancher minimale | 1 000 m² | — |
| Largeur maximale d'un plan de façade | 65 m | — |
| Superficie maximale des aires de stationnement extérieur | 30 % | — |
| Nombre maximal de quais de chargement et de déchargement | 6 | 3 |

Les paramètres qui ne sont fixés que pour le Périmètre B ne constituent pas, par le présent PPU, des prescriptions identiques pour le Périmètre A. Ils ont pour objet de préciser le modèle de développement retenu pour le sous-secteur Périmètre B.

**ENCADREMENT COMMUN DES ABORDS ET DES ESPACES EXTÉRIEURS**

- Toute construction des deux sous-secteurs doit respecter une marge de recul minimale de 15 mètres par rapport à l'emprise publique du chemin Sainte-Marie;

PROJET

- La proportion minimale de surface végétalisée doit atteindre 35 % de la superficie totale du terrain;
- Une bande tampon de type 2 doit être aménagée le long de toute limite contiguë entre la zone industrielle et une zone résidentielle adjacente;
- Sur un terrain ayant une limite adjacente à l'emprise du chemin Sainte-Marie, une bande d'une profondeur minimale de 10 mètres à partir de cette limite est à protéger du défrichage, du déboisement et du réaménagement, selon les conditions qui seront reprises dans le règlement de zonage.

**MISE EN ŒUVRE RÉGLEMENTAIRE**

La mise en œuvre de ces orientations et dispositions est assurée par un règlement de zonage établissant deux zones distinctes correspondant aux sous-secteurs Périmètre A et Périmètre B et reprenant, pour chacune, les paramètres dimensionnels et les mesures de protection et d'intégration qui précèdent. Le découpage des sous-secteurs doit correspondre au plan de l'annexe A du présent PPU. Les autres dispositions du PPU continuent de s'appliquer, sous réserve des règles particulières formulées ici.

**ARTICLE 2 –** Le plan de délimitation des sous-secteurs industriels Périmètre A Périmètre B joint au présent règlement sous l'annexe A est ajouté au PPU du secteur nord et en fait partie intégrante.

**ARTICLE 3 –** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

_____
Michel Boudreault
Maire

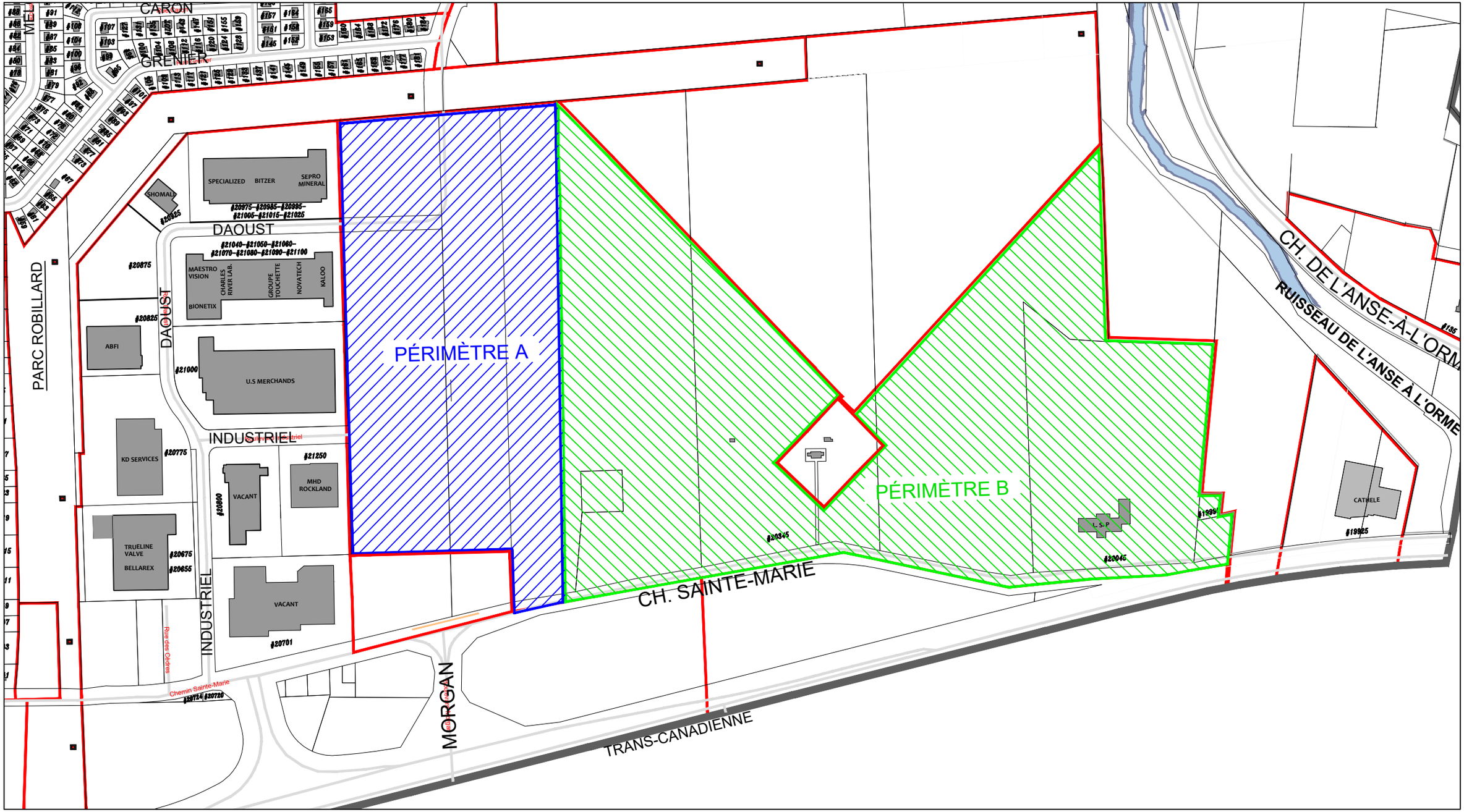
_____
Martin Bonhomme
Greffier adjoint

PROJET

**ANNEXE A – PLAN DES SOUS-SECTEURS PÉRIMÈTRE A ET PÉRIMÈTRE B**

Le plan délimite les sous-secteurs Périmètre A et Périmètre B à l'intérieur du PPU.

PROJET




PÉRIMÈTRE A ET PÉRIMÈTRE B

**Annexe A du Règlement no. 797-6**