



RÈGLEMENT NUMÉRO 797 MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE, TEL QU'ADOPTÉ PAR LA VILLE DE MONTRÉAL SOUS LE NUMÉRO 04-047 AFIN D'ASSURER LA CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL (CONCORDANCE) ET DE REMPLACER LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU SECTEUR NORD

- ATTENDU QUE la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue a été reconstituée le 1^{er} janvier 2006;
- ATTENDU QUE en vertu de l'arrêté en conseil numéro 980-2005 du Gouvernement du Québec, le Plan d'urbanisme adopté par le Conseil de Ville de Montréal sous le numéro 04-047 constitue le Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue;
- ATTENDU QUE la Ville doit adopter tout règlement de concordance afin d'assurer la conformité de sa réglementation d'urbanisme au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal;
- ATTENDU QUE la Ville juge opportun d'encadrer le développement du secteur nord par un nouveau programme particulier d'urbanisme (PPU);
- ATTENDU QUE la Ville a procédé à diverses études depuis 2014 dans le cadre de l'élaboration du PPU du secteur nord;
- ATTENDU QUE la Ville a également procédé à des ateliers citoyens dans le cadre de l'élaboration du PPU du secteur nord;
- ATTENDU QUE la Ville a tenu une séance d'information citoyenne en mai 2015 pour y présenter l'ébauche préliminaire du PPU du secteur nord;
- ATTENDU QUE le projet a été modifié avec l'annonce en avril 2016 du projet du Réseau électrique métropolitain (REM) de la Caisse de dépôt et placement du Québec;
- ATTENDU QUE la Ville a présenté l'ébauche finale du PPU du secteur nord lors de la séance d'information citoyenne du 14 décembre 2016;
- ATTENDU QUE la version finale tient compte des suggestions et des commentaires des citoyens;
- ATTENDU QUE le processus de préparation du PPU a été transparent et rigoureux;

- ATTENDU QUE le PPU présente une vision réfléchie et responsable du développement du secteur nord avec sa biodiversité;
- ATTENDU QU' un avis de motion de ce règlement a été donné par le maire, lors de la séance extraordinaire du 1^{er} mai 2017, conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19) ;
- ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation a été tenue le 25 mai 2017, au cours de laquelle les personnes et organismes ont eu l'occasion de s'exprimer conformément à la loi;
- ATTENDU QUE des modifications ont été apportées au présent règlement suivant l'avis préliminaire de conformité de l'Agglomération de Montréal;
- ATTENDU QUE les membres du conseil municipal déclarent avoir lu le règlement et renoncent à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Paola Hawa
Appuyé par Ryan Young

D'adopter le règlement numéro 797. Ce dernier statue et ordonne :

Table des matières

Article 1	4
Article 2	4
Article 3	10
Article 4	10

Article 1

La partie I, chapitre 4 « La planification détaillée » du Plan d'urbanisme est modifiée par le remplacement du programme particulier d'urbanisme (PPU) du 6 décembre 2006 par le « Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur nord », version datée de juin 2017, tel qu'annexé au présent règlement comme annexe A pour en faire partie intégrante.

Article 2

La partie II « Les documents d'arrondissements » du Plan d'urbanisme est modifié par le remplacement du contenu par le suivant :

« Les dispositions particulières applicables au territoire de Sainte-Anne-de-Bellevue

Suivant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal le 1^{er} avril 2015, des modifications sont rendues nécessaires au Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue afin d'assurer sa conformité, et ce, tel qu'exigé par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (règlement de concordance).

Rappelons que suivant la réorganisation municipale de 2002 et la reconstitution de la Ville en 2006, le Plan d'urbanisme no. 04-047 tel qu'adopté par la Ville de Montréal correspond au Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

Afin de simplifier l'exercice de concordance, la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue a fait le choix de modifier la partie II du Plan d'urbanisme afin d'inclure les dispositions particulières applicables à son territoire. En conséquence, ces dispositions particulières ont préséance sur une disposition contraire énoncée au chapitre 1 (le parti d'aménagement), chapitre 2 (les orientations d'aménagement) et au chapitre 3 (la mise en œuvre du plan d'urbanisme) de la partie I du plan d'urbanisme.

Enfin, suivant l'exercice de consultation des citoyens à l'égard du secteur nord, le programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur nord est introduit au chapitre 4 de la partie I du Plan d'urbanisme et remplace le PPU adopté en 2006.

1. La synthèse des orientations de Sainte-Anne-de-Bellevue

La Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue entend poursuivre la mise en œuvre des orientations inscrites au Plan d'urbanisme depuis 2004 lesquelles ont été mises à jour dans le cadre du présent exercice :

- Assurer un milieu de vie de qualité ;
- Maintenir une diversification dans l'offre de logements ;
- Soutenir la vitalité commerciale du centre-ville ;
- Protéger et mettre en valeur le parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, l'arboretum Morgan et la rivière de l'Orme ;
- Protéger et mettre en valeur les composantes du patrimoine bâti et archéologique ;
- Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les territoires d'intérêt écologique ;
- Mettre en valeur le parcours riverain (rue Sainte-Anne) ;
- Poursuivre le développement et la consolidation du réseau cyclable ;

- Favoriser la mobilité active des citoyens et l'utilisation du transport en commun ;
- Planifier le secteur de l'aire TOD entourant la gare de Sainte-Anne-de-Bellevue ;
- Introduire des mesures favorisant la réduction des îlots de chaleur et le verdissement du territoire ;
- Améliorer la qualité du paysage urbain et des entrées de ville ;
- Soutenir le développement des entreprises et des industries ;
- Atténuer les nuisances générées par le réseau autoroutier et la voie ferrée (bruit et vibration) ;
- Assurer la pérennité de la zone agricole décrétée et ses activités.

À cela s'ajoutent les orientations et objectifs poursuivis pour le secteur nord, lesquels sont précisés dans le PPU.

2. Les affectations du sol

Le plan 1 présente les aires d'affectations du sol pour Sainte-Anne-de-Bellevue. Celles-ci sont détaillées dans le tableau qui suit, incluant les composantes autorisées selon les aires :

Affectations du sol	Composantes autorisées
Dominante résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Commerce • Bureau • Équipement récréatif, culturel ou institutionnel <p>Dans le respect de la cohérence des milieux et en assurant une saine cohabitation des usages, le plan d'urbanisme reconnaît ponctuellement certaines occupations à caractère industriel présentes en date du 29 janvier 2015.</p>
Activités diversifiées	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce • Bureau • Industrie légère • Équipement récréatif, culturel ou institutionnel • Habitation, si compatible avec les usages, les nuisances et le cadre bâti environnants, à l'intérieur de zones circonscrites.
Industrie	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie de tout type • Bureau • Commerce • Équipement récréatif, culturel ou institutionnel • Équipement ou infrastructure d'assainissement et de traitement des eaux • Équipement majeur de collecte, de tri, de valorisation et d'élimination de matières résiduelles • Équipement majeur d'entreposage et d'élimination des neiges usées
Agricole	<ul style="list-style-type: none"> • Agriculture et activités agricoles • Habitation unifamiliale conforme aux droits et privilèges précisés dans la LPTAA • Commerce ou industrie légère complémentaire à l'exploitation agricole • Installation, équipement ou aménagement de récréation extensive complémentaire à

	l'exploitation agricole <ul style="list-style-type: none"> • Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique et d'interprétation qui est reliée à la nature
Conservation	<ul style="list-style-type: none"> • Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique et d'interprétation qui est reliée à la nature • Installation, équipement ou aménagement de récréation extensive • Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité • En zone agricole, les activités agricoles au sens de la LPTAA

Les composantes suivantes sont autorisées sur l'ensemble du territoire :

- Conservation ;
- Parc ;
- Infrastructure publique, sauf les gares de triage et les cours de voirie en zone agricole ;
- Cimetière, sauf dans la zone agricole.

À noter que le périmètre d'urbanisation de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue couvre l'ensemble du territoire, à l'exception de l'aire d'affectation « agricole », laquelle vise le territoire inclus à l'intérieur de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Voici la définition des composantes :

Agriculture et activité agricole

Activités agricoles ou agriculture telles que les définit la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et qui comprennent les grandes cultures (céréales, maïs, plantes fourragères, pommes de terre, autres), les cultures de fruits et de légumes, l'horticulture, l'acériculture ainsi que l'élevage.

Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité

Activités qui concernent le reboisement, l'entretien, l'abattage d'arbres affaiblis, morts ou endommagés par les intempéries, le feu, les insectes ravageurs ou les organismes pathogènes, le contrôle des espèces végétales envahissantes et nuisibles, le blocage de succession végétale, la plantation d'espèces végétales, la stabilisation des berges, la création d'habitats fauniques, l'installation de nichoirs, perchoirs et mangeoires, de même que des travaux d'urgence à des fins de sécurité publique.

Bureau

Bâtiment ou partie de bâtiment utilisé à des fins d'affaires.

Commerce

Établissement utilisé à des fins commerciales (vente au détail, vente en gros, entreposage) pouvant être complété par une fonction de bureau. Les commerces qui génèrent des nuisances susceptibles d'affecter la qualité des milieux de vie et dont les activités sont incompatibles avec le milieu environnant appartiennent à l'affectation « Industrie ».

Conservation

Aire réservée à la protection et au rehaussement de la biodiversité ainsi qu'à la mise en valeur des patrimoines naturel et paysager. Se trouvent dans cette catégorie les parcs-nature, certains grands parcs et parcs locaux, des terrains municipaux, de même que des aires protégées par un organisme non municipal.

Équipement récréatif, culturel ou institutionnel

Aire comportant des constructions ou des terrains qui sont réservés à des activités collectives, récréatives, culturelles ou institutionnelles et qui jouent un rôle important au sein de la population, que ce soit en matière d'enseignement, de soins de santé, de sport, de culture ou de tourisme.

Industrie

Ensemble d'entreprises et d'établissements exerçant une fonction économique, que ce soit la fabrication, la transformation, l'assemblage, la distribution ou la prestation de services aux entreprises. L'industrie légère se distingue de l'industrie lourde par le fait qu'elle regroupe des activités générant peu de nuisances pour le voisinage (bruit, fumée, poussière, vapeur, gaz, radiation, odeur).

Exemples d'usages industriels légers : vidéo et audio, accessoires pour vêtements, jouets, produits pharmaceutiques, produits électroniques, etc.

Exemples d'usages industriels lourds : aciérie, charbon, gypse, machinerie lourde, métaux, peinture, plastique, produits chimiques, ciment, etc.

Infrastructure publique

Terrains et bâtiments réservés à des fins de services publics. Ils comprennent, à titre non limitatif, les voies de chemin de fer (ferrées), les lignes de transport d'énergie, les gares de triage, les cours de voirie, les installations essentielles au fonctionnement du métro et les voies publiques de circulation.

Installation, équipement ou aménagement de récréation extensive

Équipements récréatifs qui nécessitent des aménagements légers, et leurs bâtiments accessoires, utilisés pour les activités récréatives extensives, pratiquées généralement à l'extérieur. Les aménagements et équipements génèrent peu d'impacts sur le milieu environnant. Il s'agit notamment d'un chalet d'accueil ou d'un centre d'interprétation, d'un poste d'observation, d'un belvédère, d'un kiosque, d'une voie de promenade, d'une piste de randonnée pédestre ou cyclable, d'une aire de détente, d'une aire de jeu, d'une aire de pique-nique, d'un bâtiment de service et d'une cour d'entreposage pour les besoins d'entretien du site ainsi que d'un stationnement et de ses voies d'accès.

Installation, équipement ou aménagement de récréation intensive

Activités récréatives intensives pratiquées sur des espaces extérieurs nécessitant des aménagements importants ou à l'intérieur de bâtiments d'envergure. Ces aménagements et bâtiments nécessitent des modifications substantielles des sites, de la topographie et du couvert végétal. Il peut s'agir d'un golf, d'un terrain sportif, d'une piscine, d'un bassin, d'une plage, d'une marina, d'un terrain de jeu, etc.

Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature

Activités de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique et d'interprétation qui sont reliées à la nature et qui nécessitent des aménagements mineurs liés à l'accès aux espaces afin de permettre aux personnes d'observer et de faire découvrir le milieu environnant,

de pratiquer des activités de recherche ou de prélever des échantillons de sol, d'eau, d'air, de flore ou de faune.

3. La densité d'occupation au sol

La densité d'occupation au sol s'exprime en termes de logements à l'hectare pour la fonction résidentielle ou mixte (ex. : commerce et habitation). Il s'agit d'une densité minimale moyenne brute.

Conformément au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal, une densité minimale moyenne de 40 logements à l'hectare est prescrite à l'intérieur de l'aire TOD de la gare de Sainte-Anne-de-Bellevue (gare de l'AMT) pour les secteurs voués à un redéveloppement. Lors de la planification de ce secteur, la densité minimale moyenne sera prescrite selon les zones qui seront déterminées au *Règlement de zonage*.

Pour le secteur nord faisant l'objet d'un PPU, une densité minimale moyenne de 15 logements à l'hectare est exigée au schéma d'aménagement et de développement pour les espaces voués à un développement résidentiel ou mixte. Cependant, la modulation de la densité selon les vocations du territoire est prévue au PPU (voir partie I, chapitre 4).

À l'extérieur de ces territoires, une densité minimale moyenne de 10 logements à l'hectare est retenue.

4. Les réseaux de transport, infrastructures et équipements

Le réseau routier de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue est entièrement développé, outre le réseau proposé dans le cadre du PPU du secteur nord. Au niveau du réseau autoroutier, seul un projet de mesures préférentielles pour bus est à l'étude pour l'A-40. À cela s'ajoute l'annonce récente par la CDPQ-Infra du REM (réseau électrique métropolitain) dans l'axe de l'A-40. Notons que le boulevard des Anciens-Combattants et les bretelles (3) et les voies de service (côté nord) de l'autoroute 40 (A-40) jusqu'à l'est du boulevard Morgan font partie du réseau artériel d'agglomération.

La présence de la gare de train de banlieue de Sainte-Anne-de-Bellevue (gare de l'AMT) et les aires de planification de type TOD (*Transit Oriented Development*) instauré par le PMAD de la Communauté métropolitaine de Montréal impliquent qu'à l'intérieur d'un rayon de 1 km, une planification particulière soit proposée à terme ainsi que de mesures de densification minimale et de mixité des usages. La planification devra mettre de l'avant les éléments suivants, selon le contexte :

- Les interfaces des points d'accès au transport en commun ;
- La densité des usages adaptée au milieu ;
- La mixité des fonctions ;
- Le soutien d'une mixité sociale ;
- Le réseau de rues et l'accessibilité ;
- La gestion de l'offre de stationnement ;
- Le design urbain, la sécurité, la qualité des aménagements et l'identité du lieu ;
- L'implantation du bâti et architecture diversifiée ;
- L'aménagement durable et l'environnement.

Soulignons que la voie ferrée principale qui longe l'A-20 ainsi que les autoroutes A-20 et A-40 doivent faire l'objet de mesures particulières afin de réduire les nuisances liées au bruit et aux vibrations.

Notons la présence d'infrastructures de transport électrique, longeant l'A-20 et dans le secteur nord ainsi que la présence d'une conduite de Gaz Métro, au nord de l'A-40.

Enfin, le territoire accueille certains équipements d'intérêt métropolitain, soit le Cégep John-Abbott, l'Université McGill – Campus Macdonald et le parc-nature de l'Anse-à-l'Orme.

5. Les milieux naturels, les territoires d'intérêt et les paysages

Les plans 2 et 3 illustrent les milieux naturels et les territoires d'intérêt écologique pour lesquels des dispositions particulières sont introduites à la réglementation d'urbanisme pour leur protection ou leur mise en valeur.

Les milieux naturels regroupent les milieux humides, les bois, les friches naturelles ainsi que les cours d'eau. Quant aux territoires d'intérêt écologique, ceux-ci regroupent les écoterritoires (Le corridor écoforestier de la rivière à l'Orme et La forêt de Senneville), les bois et corridors forestiers métropolitains, les milieux naturels protégés ou en voie de l'être, les mosaïques de milieux naturels ainsi que les rives et le littoral à dominance naturelle.

Au niveau des paysages emblématiques et identitaires (plan 4), les composantes suivantes sont visées par le schéma d'aménagement : le point de vue d'intérêt (près du point de l'A-20), le noyau villageois, la route du parcours riverain (rue Sainte-Anne), la voie panoramique du parcours riverain (rue Sainte-Anne), les tracés fondateurs (rue Sainte-Anne et chemin Sainte-Marie) ainsi que les deux écoterritoires.

Notons que les accès autoroutiers, ferroviaires et cyclables, à partir de l'ouest (A-20 et A-40) sont désignés comme étant des parcours d'entrée de ville.

Enfin, les espaces verts, la route du parcours riverain, le noyau villageois (destination d'intérêt), la voie panoramique du parcours riverain et les écoterritoires font partie des composantes d'agglomération du concept de la Trame verte et bleue

6. Le patrimoine bâti et archéologique

Le plan 5 présente les composantes du patrimoine bâti, tel que reconnu depuis 2004 au Plan d'urbanisme, soit la grande propriété à caractère institutionnel (Collège John Abbott et campus Macdonald) ainsi que les secteurs de valeur exceptionnelle, de valeur intéressante et l'ensemble urbain d'intérêt couvrant la majorité de la partie sud du territoire municipal.

Deux immeubles présentent une protection particulière en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, soit la Maison Simon-Fraser (classée en 1962) et la Maison Michel-Robillard (citée en 2014).

S'ajoutent à cela des bâtiments d'intérêt particulier, tels qu'identifiés depuis 2004 au Plan d'urbanisme, soit :

- Habitations : Maison Payment (21 170, chemin Sainte-Marie) et le 99 rue Sainte-Anne

- Édifice industriel :1, rue Pacific (Garden City Press)
- Lieux de culte : Union Church (24, avenue Maple), Église Sainte-Anne-de-Bellevue (1, rue De l'Église) et St.George (23, rue Perreault);
- Édifice public : Mairie de Sainte-Anne-de-Bellevue (109-111, rue Sainte-Anne);
- Édifices commerciaux : Magasin à rayons G. D'Aoust (73, rue Sainte-Anne) et Hôtel Raymond (76-78, rue Sainte-Anne).

Enfin, le schéma d'aménagement identifie des secteurs d'intérêt au niveau du patrimoine archéologique (plan 6). Tout comme pour le patrimoine bâtiment, des mesures de protection ou de mise en valeur seront introduites à la réglementation. »

Article 3

La partie II « Les documents d'arrondissements » du Plan d'urbanisme est modifié par l'ajout des plans 1 à 6, tels que joints à l'annexe B pour en faire partie intégrante.

Article 4

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Me Paola Hawa, Maire

Me Linda Chau, greffière par intérim