



VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT NUMÉRO 848

RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE AFIN D'ENTAMER UNE RÉFLEXION QUANT À LA VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DANS UN CONTEXTE DE RÉSILIENCE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES ET DE COHABITATION DE CERTAINES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

- ATTENDU QUE** le conseil municipal de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue a déposé un avis de motion et adopté un projet de règlement aux fins de réviser son plan d'urbanisme ;
- ATTENDU QUE** l'actuel plan d'urbanisme a été réalisé il y a près de 20 ans et que les tendances en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ont évolué afin de notamment considérer les impacts relatifs aux changements climatiques sur le territoire ;
- ATTENDU QUE** le conseil municipal de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue a amorcé en 2019 le processus de révision de son plan d'urbanisme afin de mieux refléter ses préoccupations, ses besoins et sa vision d'aménagement de son territoire, particulièrement en matière de protection de ses milieux naturels, des fonctions urbaines autorisées, de mise en valeur et de la préservation du patrimoine, de mobilité durable, ainsi que d'adaptation aux changements climatiques ;
- ATTENDU QUE** le conseil municipal de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue a adopté un projet de règlement aux fins de remplacer son plan d'urbanisme ;
- ATTENDU QUE** la révision du plan d'urbanisme vise à mettre de l'avant une vision d'aménagement et de

développement contemporaine en phase avec des principes de développement durable et reflétant les valeurs de la Ville ;

ATTENDU QUE

la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue a identifié quatre grands enjeux en matière d'aménagement, soit la protection et la mise en valeur des milieux naturels, le développement d'un pôle industriel distinctifs d'un point de vue de ses usages et aménagements, la préservation et la mise en valeur du patrimoine identitaire du noyau villageois ainsi que des paysages emblématiques du territoire et finalement par l'interconnectivité des modes de transports actifs et collectifs ;

ATTENDU QUE

la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue souhaite que, dès maintenant, certains projets de développement respectent la vision mise de l'avant dans le projet de plan d'urbanisme adopté ;

ATTENDU QUE

jusqu'à ce que le plan d'urbanisme soit révisé, le conseil municipal peut adopter, en vertu des articles 112.2 et 112.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1), un règlement de contrôle intérimaire relatif à l'ensemble du territoire ou à certaines zones restreignant temporairement les dispositions relatives à l'utilisation du sol, aux nouvelles constructions et aux opérations cadastrales visées par le présent règlement ;

ATTENDU QU'

un avis de motion a été donné et un projet règlement a été déposé par madame le maire, Me Paola Hawa, lors de la séance extraordinaire du 17 mai 2023, conformément à l'article 356 de la Loi sur les cités et villes ;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par monsieur le conseiller Tom Broad
Appuyé par monsieur le conseiller Denis Gignac

D'ADOPTER le règlement numéro 848.

Ce dernier statue et ordonne :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de contrôle intérimaire afin d'entamer une réflexion quant à la vision d'aménagement et de développement du territoire dans un contexte de résilience aux changements climatiques et de cohabitation de certaines activités économiques » et porte le numéro 848.

1.2 Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique :

- a) aux zones I-123, I-125, I-126, I-127, I-128, I-129, I-130, I-131, I-132, I-137 du plan de zonage faisant partie du règlement de zonage numéro 533, illustrées au plan joint à **l'annexe A** quant aux dispositions du chapitre 2 (« **Zones industrielles** »);
848-1, 2025-04-28
- b) aux zones H-1, H-2, P-3, H-4, H-5, P-7, H-8, H-9, H-10, H-12, H-13, P-14, H-15, H-16, H-17, H-19, P-20, C-21, P-22, H-23, H-24, H-25, H-27, C-28, H-29, H-30, H-32, H-33, H-34, H-35, C-36, P-37, H-38, C-39, H-40, H-42, H-43, P-45, H-46, H-47, C-49, C-50, P-51, H-52, C-53, H-54, P-57, C-58 et P-64 du plan de zonage faisant partie du règlement de zonage numéro 533 du centre-ville illustrées au plan joint à **l'annexe B** quant aux dispositions du chapitre 3 (« **Zones du centre-ville** »);
- c) au territoire entier de la ville de Sainte-Anne-de-Bellevue illustré au plan joint à **l'annexe C** quant aux dispositions du chapitre 4.

1.3 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.4 Adoption partie par partie

Le conseil municipal de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

1.5 Préséance du règlement

Le règlement de contrôle intérimaire a préséance sur tout règlement municipal traitant des mêmes objets, sauf si la prescription du règlement municipal est équivalente ou plus restrictive que celle du présent règlement.

1.6 Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « l'autorité compétente » par résolution du Conseil municipal. Aucun permis ou certificat ne peut être émis par l'autorité compétente en contravention au présent règlement.

1.7 Pouvoirs de l'autorité compétente

Les pouvoirs de l'autorité compétente, son adjoint et les inspecteurs en bâtiment sont énoncés au Règlement de permis et certificats numéro 536.

1.8 Responsabilité du propriétaire, du locataire ou de l'occupant

Le propriétaire d'un immeuble, son locataire ou son occupant doit laisser à l'autorité compétente ainsi qu'à toute personne autorisée par le présent règlement le droit de visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des habitations, bâtiments ou édifices quelconques.

1.9 Obligation d'obtenir un permis de construction ou un certificat d'autorisation

Quiconque désire ériger une construction ou réaliser un ouvrage, une activité ou des travaux autorisés au présent règlement doit obtenir un permis de construction ou un certificat d'autorisation délivré selon les modalités prévues au Règlement de permis et certificats numéro 536.

1.10 Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le Règlement de zonage numéro 533.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS NORMATIVES APPLICABLES AUX ZONES INDUSTRIELLES

2.1 Interdictions

Sont interdites à l'intérieur des Zones industrielles toute nouvelle construction de plus de 2 500 m.ca. de superficie de plancher, toute démolition, toute transformation d'un bâtiment de plus de 2 500 m.ca. de superficie de plancher, toute demande d'opération cadastrale ainsi que le morcellement de lot fait par aliénation et qui vise l'exercice ou l'aménagement d'un usage industriel ou commercial répondant à au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- a) L'usage génère des contraintes en matière d'émission de bruits, d'odeurs ou de poussières au-delà des limites du terrain;
- b) L'usage nécessite l'aménagement d'une aire d'entreposage extérieur;
- c) Plus de 50% du bâtiment principal est destiné à de l'entreposage ou des activités de manutention;
- d) Moins de 30% de la superficie du bâtiment est destinée à des bureaux ou à des

activités de recherche et développement;

- e) Plus de 60% de la superficie du terrain est imperméable en raison de la superficie au sol des bâtiments et des aménagements extérieurs (stationnement, allées d'accès, aire de transbordement);
- f) L'usage constitue un usage commercial de l'un ou l'autre des groupes d'usages commerciaux 10, 11 et 12 au chapitre 5 du règlement de zonage numéro 533;
- g) L'usage constitue un usage industriel de l'un ou l'autre des groupes d'usages industriels 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 au chapitre 6 du règlement de zonage numéro 533;

Une telle interdiction ne vise toutefois pas :

- a) L'émission d'un permis pour l'exécution de travaux requis pour des raisons de sécurité et qui font l'objet de l'avis écrit d'un professionnel compétent en cette matière attestant de l'urgence de les exécuter afin d'éviter la perte du bâtiment ou l'urgence de les exécuter afin de remédier à une cause de dangerosité;
- b) Les nouvelles utilisations du sol, constructions, démolitions, demandes d'opérations cadastrales et morcellements de lots faits par aliénation pour l'implantation d'un service d'aqueduc ou d'égout dans une rue publique existante faite par la Ville en exécution d'une ordonnance rendue en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement;
- c) Les nouvelles utilisations du sol, constructions, démolitions, demandes d'opérations cadastrales et morcellements de lots faits par aliénation pour l'implantation d'un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunications ou de câblodistribution;
- d) Les demandes d'opérations cadastrales nécessitées par une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1038 du Code civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
- e) Les travaux exigés par une loi ou par une ordonnance judiciaire.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS NORMATIVES APPLICABLES AUX ZONES DU CENTRE-VILLE

3.1 Interdictions

Sont interdites à l'intérieur des zones du centre-ville toute nouvelle construction d'un bâtiment principal, toute démolition d'un bâtiment principal ainsi que toute demande d'opération cadastrale et de morcellement de lot fait par aliénation.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS NORMATIVES APPLICABLES À TOUT LE TERRITOIRE DE LA VILLE

4.1 Interdictions

Est interdit sur l'ensemble du territoire de la Ville :

- a) La coupe d'arbres sur le domaine privé, à l'exception des coupes d'assainissement ou des coupes d'arbres morts, malade ou dangereux pour la sécurité publique;
- b) L'aménagement et la réfection d'une aire de stationnement ou de chargement/déchargement de plus de 1 000 mètres carrés par un matériau dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est inférieur à 29 ou comprenant des ilots plantés dont la canopée des arbres plantés, une fois arrivés à maturité, couvre moins que 40% de la surface dédiée aux cases de stationnement.

4.2 Abattage d'arbres autorisé

L'abattage d'arbres dans le cadre de la construction d'un bâtiment principal de 2 500 m.ca. et moins de superficie de plancher est toutefois permise. La superficie d'abattage doit correspondre à l'aire d'implantation du bâtiment projeté.

Est aussi permis l'abattage des arbres à l'intérieur d'une bande pour le chantier de construction d'une profondeur de 3 mètres au pourtour de l'aire d'implantation du bâtiment et les espaces minimums nécessaires pour les futurs accès, stationnements et aires de chargement. À la fin du chantier, un nombre d'arbres équivalent aux arbres abattus dans la bande de 3 mètres doit être plantés à titre de compensation, en plus des autres plantations exigées par toute autre disposition réglementaire.

CHAPITRE 5 : EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS

5.1 Exceptions

Nonobstant les articles 2.1, 3.1 et 4.1, les constructions, ouvrages, activités ou travaux suivants sont autorisés dans les territoires visés ou, lorsqu'indiqué, dans une partie de ceux-ci :

- a) Ceux visant l'implantation d'un service d'aqueduc ou d'égout dans une rue publique existante faite par la Ville en exécution d'une ordonnance rendue en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2);
- b) Ceux visant l'implantation d'un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunications ou de câblodistribution;
- c) Ceux relatifs à une activité d'aménagement forestier ou à une activité d'aménagement à des fins fauniques sur des terres du domaine de l'État;
- d) Ceux soumis à une autorisation ministérielle en vertu de l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2) lorsque ladite autorisation a été délivrée avant le 6 juin 2023;
- e) Ceux visant l'ajout d'infrastructures municipales d'égout, d'aqueduc ou routières qui visent à desservir des résidences existantes pour des raisons environnementales, de santé, de sécurité ou d'entretien;
- f) Ceux visant à assurer la sécurité publique ou la protection du public entrepris par la Ville, un gouvernement, un ministère ou un mandataire de l'État,

- g) Les travaux de nettoyage, d'entretien et d'aménagement de cours d'eau effectués par la Ville conformément aux pouvoirs et devoirs qui lui sont conférés par les articles 103 et suivants de Loi sur les compétences municipales (RLRQ, chapitre C-47.1);
- h) Les travaux relatifs au contrôle d'espèces exotiques envahissantes;
- i) Les travaux nécessaires à la mise en œuvre d'un plan de restauration ou de création d'un milieu humide ou d'un milieu hydrique et de sa rive pour lesquels une autorisation ministérielle en vertu de l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2) a été délivrée, lorsque requise;
- j) La plantation d'arbres et de végétaux lorsque l'excédent de terre est déposé à l'extérieur d'un milieu humide d'intérêt et d'une aire d'influence;
- k) Les travaux relatifs à la construction d'une école primaire ou secondaire publique réalisés à l'extérieur d'un écosystème ou habitat particulier;
- l) Les travaux relatifs à la démolition d'un bâtiment détruit, devenu dangereux ou ayant perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou de quelque autre sinistre;
- m) L'aménagement d'un sentier visant l'observation de la nature;
- n) L'abattage d'arbres nécessaire à la réalisation de travaux d'entretien ou de réparation d'un ouvrage ou d'une construction existante;
- o) La construction d'un bâtiment accessoire ou d'un ouvrage accessoire à un bâtiment appartenant à la catégorie d'usage habitation et n'entraînant pas de coupes d'arbres;
- p) Ceux nécessaires à la réalisation d'un projet intégré ou d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour lesquels une résolution du conseil municipal approuvant le projet intégré ou le PPCMOI a été adoptée avant le 12 juin 2023, sous réserve de son entrée en vigueur, conformément à la procédure d'approbation référendaire applicable, le cas échéant.
- q) L'abattage d'arbres dans la zone I-136 est permis dans le cadre de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment principal. La superficie d'abattage ne peut excéder
 - i. l'aire d'implantation du bâtiment projeté,
 - ii. l'aire prévue à (i), augmentée le cas échéant d'une bande d'une profondeur de 3 mètres au pourtour de l'aire d'implantation du bâtiment afin de permettre l'exécution des travaux de construction,
 - iii. les aires prévues à (i) et (ii), augmentée de l'aire nécessaire à l'aménagement des espaces minimums nécessaires pour les futurs accès, stationnements et aires de chargement.

À la fin du chantier, un nombre d'arbres équivalent aux arbres abattus doit être planté à titre de compensation, en plus des autres plantations exigées par toute autre disposition réglementaire.

848-1, 2025-04-28

CHAPITRE 6 : DROITS ACQUIS

6.1 Usages dérogatoires

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé par un autre usage dérogatoire et il ne peut être modifié.

Un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être étendu ou augmenté.

Lorsqu'un usage dérogatoire protégé par droits acquis a été abandonné ou remplacé par un usage conforme, ou lorsqu'il a cessé ou a été interrompu pendant une période de six (6) mois consécutifs, toute utilisation subséquente du terrain ou de la construction doit se faire en conformité avec le Règlement de zonage numéro 533.

6.2 Constructions dérogatoires

La reconstruction ou la réparation d'un bâtiment détruit, devenu dangereux ou ayant perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou de quelque autre sinistre, est autorisée sans augmenter la superficie d'implantation au sol de cette construction et de toute autre construction existante sur le terrain.

Le premier alinéa ne s'applique plus si la reconstruction ou la réparation visée n'est pas commencée dans les douze (12) mois qui suivent la destruction, le moment où ce bâtiment est devenu dangereux ou la perte d'au moins 50 % de sa valeur par la suite d'un incendie ou de quelque autre sinistre.

Les travaux mentionnés aux deux premiers alinéas devront respecter les dispositions contenues au régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PÉNALES

7.1 Contraventions et pénalités

Quiconque fait défaut ou néglige de remplir quelque obligation que ce règlement lui impose, fait défaut ou néglige de compléter ou de remplir ces obligations dans le délai prévu à ce règlement ou contrevient de quelque façon à ce règlement, commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible, en cas de première infraction, d'une amende de 1 000 \$ plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, l'amende est de 2 000 \$ plus les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible, en cas de première infraction, d'une amende de 2 000 \$ plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, l'amende est de 4 000 \$ plus les frais pour chaque infraction.

7.2 Sanctions applicables à l'abattage d'arbres

S'ajoute aux autres pénalités dans le cas de l'abattage d'arbres fait en contravention des dispositions du présent règlement, une amende d'un montant minimal de 500 \$ à laquelle s'ajoute :

- a) Dans le cas d'un abattage sur une superficie inférieure à un hectare, un montant minimal de 100 \$ et maximal de 200 \$ par arbre abattu illégalement, jusqu'à concurrence de 5 000 \$;
- b) Dans le cas d'un abattage sur une superficie d'un hectare ou plus, une amende d'un montant minimal de 5 000 \$ et maximal de 15 000 \$ par hectare complet déboisé auquel s'ajoute pour chaque infraction d'hectare déboisé un montant déterminé conformément au paragraphe 1.

Les montants prévus au premier alinéa sont doublés en cas de récidive.

7.3 Reboisement en cas d'abattage d'arbres en contravention du présent règlement

Toute personne qui a, en contravention des dispositions du présent règlement, abattu des arbres doit, en plus d'encourir tout autre peine ou recours prévu au présent règlement, procéder à une plantation d'arbres sur la propriété pour remplacer les arbres abattus. Un arbre de la même essence (conifère, feuillu) doit être planté pour chaque arbre abattu. La plantation doit être constituée d'arbres d'espèces indigènes à grand déploiement, plantés en quinconce, à laquelle s'ajoute une plantation d'arbustes à raison de trois arbustes par arbre.

Dans l'éventualité où il est impossible de déterminer le nombre d'arbres abattus, des conifères et des feuillus d'espèces indigènes à grand déploiement doivent être plantés en quinconce équivalant à un arbre par 30 mètres carrés de la superficie du territoire affectée.

Les arbres à planter doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- a) Un arbre feuillu doit avoir une hauteur d'au moins 2 mètres mesurée depuis le sol à la cime;
- b) Un conifère doit avoir une hauteur d'au moins 1,5 mètre mesurée depuis le sol à la cime.

Sous un réseau public d'électricité, les arbres à grand déploiement exigés par le présent article ne pouvant être plantés, ils doivent être remplacés par des arbres à faible déploiement.

Tout arbre mort, requis par le présent article, doit être remplacé.

La plantation d'arbres exigée en vertu du présent règlement doit être complétée dans les 12 mois suivant la date de la contravention au présent règlement.

7.4 Infraction distincte

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent règlement.

7.5 Fausse déclaration

Commet également une infraction qui le rend passible des peines prévues au présent règlement toute personne qui, afin d'obtenir un certificat, un permis, une permission ou une approbation en vertu du règlement, fait une déclaration au fonctionnaire désigné sachant qu'elle est fausse ou trompeuse ou produit des documents erronés.

7.6 Contrevenants

Commet une infraction au présent règlement :

- a) Quiconque commet réellement l'infraction ;
- b) Quiconque conseille, encourage ou incite une autre personne à faire une chose qui constitue une infraction ;
- c) Quiconque accomplit ou omet d'accomplir une chose ayant pour effet d'aider une autre personne à commettre une infraction ;
- d) Tout propriétaire, locataire ou occupant d'une propriété immobilière ou mobilière qui cause, tolère ou laisse subsister une contravention ou dont la propriété qu'il possède, loue ou occupe n'est pas conforme à l'une des dispositions du présent règlement.

Quiconque commet une infraction au présent règlement est passible de la même peine que celle qui est prévue pour le contrevenant, peu importe que celui-ci, de même que toute autre personne ayant également commis l'infraction, ait été ou non poursuivi, ou déclarée coupable.

7.7 Autres recours

En sus des recours de nature pénale, la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue peut exercer, devant les tribunaux de juridiction civile, tous les autres recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Plus particulièrement, la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue peut obtenir une ordonnance de la Cour supérieure du Québec ordonnant la cessation d'une utilisation du sol incompatible avec le présent règlement de contrôle intérimaire, et ordonnant, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour la démolition de toute construction et la

remise en état du terrain. La Cité pourra être autorisée à exécuter les travaux de démolition et de remise en état du terrain aux frais du propriétaire de l'immeuble.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS FINALES

Le présent projet de règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Me Paola Hawa
Maire

Martin Bonhomme
Greffier

PROCÉDURE SUIVIE :

- Avis de motion donné le 17 mai 2023 avec dépôt du projet de règlement (résolution numéro 05-152-23) ;
- Adoption du règlement le 12 juin 2023 (résolution numéro 06-194-23) (135 L.A.U.) ;
- Publication de l'avis public d'adoption du règlement le 13 juin 2023 ;
- Entrée en vigueur le 13 juin 2023.