

**VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE**  
**PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU**  
**BOULEVARD DES ANCIENS-COMBATTANTS**

ANNEXE A DU RÈGLEMENT NO 813



MAI 2019



Ce programme particulier d'urbanisme a été élaboré par :  
Sylvain Gariépy, Urbaniste, LEED GA, permis numéro 983  
Josée Bérubé, Architecte-Urbaniste, LEED BD + C, permis numéro 652  
Valérie Charest, Urbaniste, LEED GA, permis numéro 1628  
Victor Granier, Conseiller en urbanisme, B.sc. Urb  
Agathe Dessin, Stagiaire en architecture de paysage

# TABLE DES MATIÈRES

<b>1/ MISE EN CONTEXTE</b>	<b>3</b>
1.1 INTRODUCTION	4
1.2 TERRITOIRE D'INTERVENTION	5
1.3 CONTEXTE DE PLANIFICATION	6
<b>2/ PORTRAIT DU TERRITOIRE</b>	<b>9</b>
2.1 HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT	10
2.2 CONTEXTE ENVIRONNANT	12
2.3 MOBILITÉ	16
2.4 PAYSAGE	18
2.5 CARACTÉRISTIQUES DU SITE	20
2.5 SYNTHÈSE	23
<b>3/ VISION ET ORIENTATIONS</b>	<b>25</b>
3.1 ÉNONCÉ DE VISION	26
3.2 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS	27
<b>4/ CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE</b>	<b>37</b>
4.1 INTERPRÉTATION ET SCHÉMA ORGANISATIONNEL	38
4.2 CONCEPT D'ENSEMBLE	40
4.3 TRAME URBAINE, RÉSEAU VIAIRE ET ESPACES PUBLICS	42
4.4 IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE BÂTIES	48
4.5 PROGRAMMATION	50
4.6 ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ	52
<b>5/ MISE EN ŒUVRE</b>	<b>59</b>
5.1 PLAN D'ACTION	60
5.2 AFFECTATIONS, DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL ET TRAME DE RUE	62
5.3 STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE	63
5.4 PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES	65

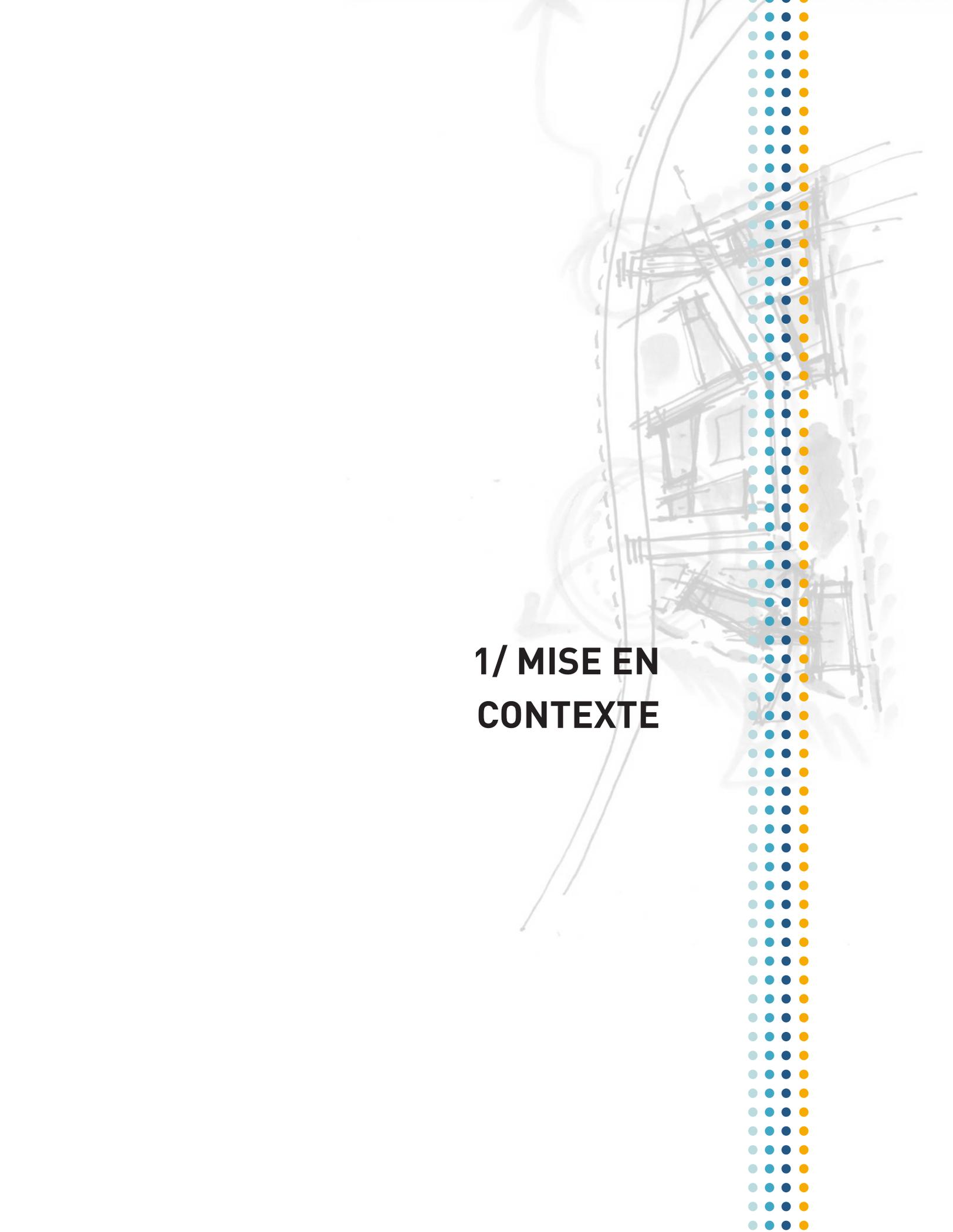
# TABLE DES MATIÈRES (SUITE)

## LISTE DES CARTES

TERRITOIRE D'INTERVENTION	5
UTILISATION DU SOL (2016)	13
PARCELLAIRE	14
TRAME VIAIRE	14
CADRE BÂTI	15
HIÉRARCHIE DU RÉSEAU ROUTIER	16
TRANSPORT COLLECTIF	17
COUVERT VÉGÉTAL	19
SCHÉMA D'ORGANISATION FONCTIONNELLE DU SECTEUR DU BOULEVARD DES ANCIENS-COMBATTANTS	39
CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE - CONCEPT D'ENSEMBLE	41
CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE - IMPLANTATION ET HAUTEUR	49
AFFECTATIONS, DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL ET TRAME DE RUE	62
PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES	65

## LISTE DES FIGURES

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL	5
SYNTHÈSE — HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT	11
PLANS D'ASSURANCE-INCENDIE	11
PRINCIPALES COMPOSANTES DU CONTEXTE D'INTERVENTION	12
VUES D'INTÉRÊTS	18
COMPOSANTES PAYSAGÈRES	20
DONNÉES CLIMATIQUES	20
CONTRAINTE INFRASTRUCTURELLE	21
ACCESSIBILITÉ	21
ÉQUIPEMENTS	21
DIMENSIONS DU SITE D'INTERVENTION	22
ESQUISSES CONCEPTUELLES	26
COUPE TRANSVERSALE - RUE LOCALE	42
COUPE TRANSVERSALE - RUE LOCALE, COMPRENANT L'INTÉGRATION D'UN DÉBARCADÈRE	43
MODÉLISATION 3D	48
TABLEAUX DE PROGRAMMATION, À TITRE INDICATIF	51



# 1/ MISE EN CONTEXTE

# MISE EN CONTEXTE

## 1.1 INTRODUCTION

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du boulevard des Anciens-Combattants s'inscrit dans la volonté de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue de planifier le développement du terrain vacant localisé au nord de l'hôpital Sainte-Anne. En 2018, le terrain a été cédé à la municipalité par le gouvernement du Québec à titre de compensation financière à la suite au transfert de l'établissement hospitalier fédéral (Anciens-Combattants Canada) au Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux [CIUSSS] de l'Ouest-de-l'Île-de-Montréal.

Cette démarche de planification permet de doter la Ville d'outils concrets afin de concevoir et de maîtriser en amont le développement du site. Les potentiels d'aménagement offrent l'opportunité de consolider la croissance de Sainte-Anne-de-Bellevue dans une perspective de durabilité et d'éco-urbanisme.

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) est une composante du plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue. Les paramètres de ce document sont régis par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme [Articles 85 à 85,4]. Tandis que le plan d'urbanisme réfère à la planification de l'ensemble du territoire municipal, le PPU permet d'apporter plus de précisions quant à la planification de secteurs qui suscitent une attention toute particulière de la part du conseil municipal.

À ce titre, le PPU du boulevard des Anciens-Combattants comprend :

- L'élaboration d'une analyse urbaine permettant de mettre en lumière les principales caractéristiques du territoire à l'étude ainsi que les enjeux d'aménagement et de développement;
- Le développement d'une vision stratégique qui contribuera à forger la nouvelle identité des abords du boulevard des Anciens-Combattants;
- L'établissement des orientations et des objectifs de planification. Les objectifs seront accompagnés d'un plan d'action établissant les priorités de chacune des interventions;
- La composition d'un concept d'organisation spatiale détaillant la vision d'aménagement du secteur;
- La définition d'une stratégie de mise en œuvre permettant d'assurer la réalisation de ce PPU : l'affectation détaillée du sol, la densité d'occupation ainsi que le tracé des voies de circulation projetées.



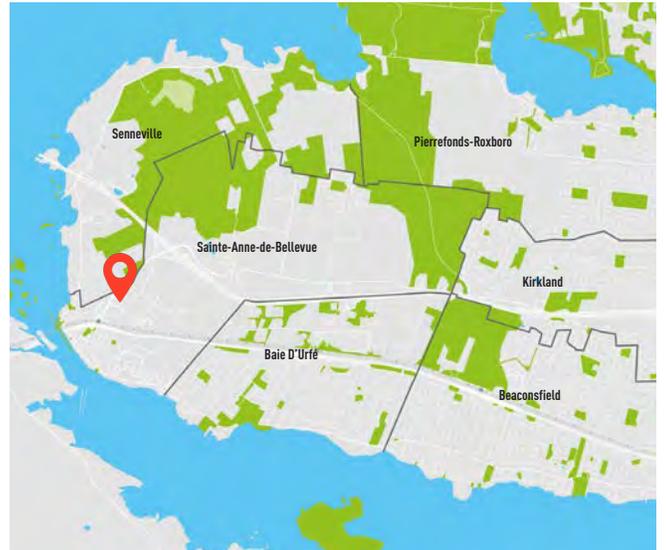
⤴ *Vue d'ensemble, Territoire d'intervention*

# MISE EN CONTEXTE

## 1.2 TERRITOIRE D'INTERVENTION

Le territoire du programme particulier d'urbanisme longe le boulevard des Anciens-Combattants et est adjacent à l'Hôpital Sainte-Anne. Le secteur comprend un terrain de 5,1 hectares, actuellement vacant et profitant d'une localisation entre plusieurs infrastructures de transport d'envergure métropolitaine, soit les autoroutes 20 et 40 de même que les voies ferrées du Canadien Pacifique et du Canadien National. Le territoire d'intervention est désigné comme secteur central en vertu du troisième alinéa de l'article 85 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

- Adresse : 305, boulevard des Anciens-Combattants, Sainte-Anne-de-Bellevue, Québec ;
- Lots : 1 566 600, 1 566 721 et 6 101 853 ;
- Superficie du territoire d'intervention : 68 000 m<sup>2</sup> ;



➤ Localisation du territoire d'intervention à l'échelle macro

### Territoire d'intervention



Échelle : NA



# MISE EN CONTEXTE

## 1.3 | CONTEXTE DE PLANIFICATION

La planification du territoire d'intervention s'appuie notamment sur trois documents-cadres qui dictent les paramètres de développement s'appliquant sur le site. Il répond en premier lieu aux grandes orientations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal [2012] ainsi qu'aux objectifs de planification définis au Schéma d'Aménagement et de Développement de l'Agglomération de Montréal [2015].

Dans un second temps, le Programme particulier d'urbanisme s'inscrit dans le cadre des dispositions du Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue en précisant les orientations d'aménagement pour secteur du boulevard des Anciens-Combattants.

### PLAN MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (PMAD)

Le PMAD, entré en vigueur en 2012, énonce les orientations d'aménagement et de développement du territoire métropolitain pour les vingt prochaines années. Il s'articule autour de trois éléments fondamentaux influant la gestion de l'urbanisation de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) : l'aménagement, le transport et l'environnement.

Le territoire d'intervention se localise dans une aire TOD (Transit-Oriented Development), soit un secteur localisé aux abords d'un point d'accès au réseau de transport en commun métropolitain structurant. À ce titre, le PMAD propose ainsi d'orienter au moins 40 % de la croissance des ménages de la région métropolitaine dans des quartiers de type TOD (Transit-Oriented Development).

### SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (SAD)

Le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, adopté en 2015, énonce les orientations d'aménagement et de développement du territoire pour les dix prochaines années. Les dispositions du Schéma qui influencent le développement du secteur du boulevard des Anciens-Combattants de Sainte-Anne-de-Bellevue sont les suivantes :

- » La grande affectation prévue pour la majorité du territoire d'intervention est « **Dominante résidentielle** ». Les composantes autorisées dans le cadre de cette affectation sont l'Habitation, le Commerce, le Bureau ainsi que les Équipements récréatifs, culturels ou institutionnels. ;
- » La densité résidentielle brute minimale prescrite s'élève à **40 logements à l'hectare** dans la mesure où la plus grande partie du territoire se localise dans l'Aire TOD de la gare de Sainte-Anne-de-Bellevue ;
- » Le territoire d'intervention est caractérisé par la présence d'une friche naturelle qui ne bénéficie d'aucune protection particulière prévue au document complémentaire.

### PLAN D'URBANISME (PU) DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

Le plan d'urbanisme en vigueur à Sainte-Anne-de-Bellevue (Règlement relatif au plan d'urbanisme numéro 797) correspond au plan d'urbanisme adopté par la Ville de Montréal en 2004 sous le numéro 04-047. Le présent programme particulier d'urbanisme en fait partie intégrante :

- » Affectation résidentielle (Lots 1 566 600 et 6 101 853);
- » Affectation activité diversifiée (Lot 1 556 721)

### RÈGLEMENTS D'URBANISME DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

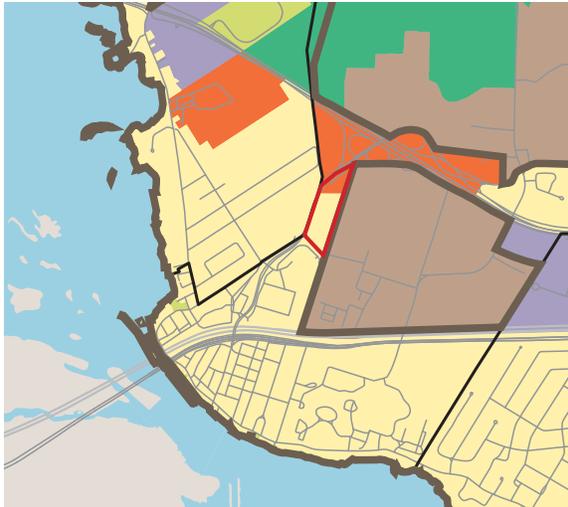
#### Règlement de zonage #533 :

- » Zone P-139;
- » Zone P-138.

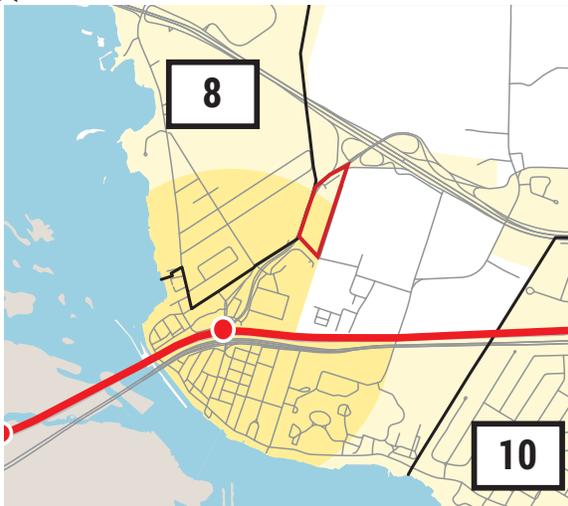
#### Règlement relatif aux Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) #798 :

- » Non-assujetti.

### Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal



Extrait Carte 20 — Grandes affectations du territoire

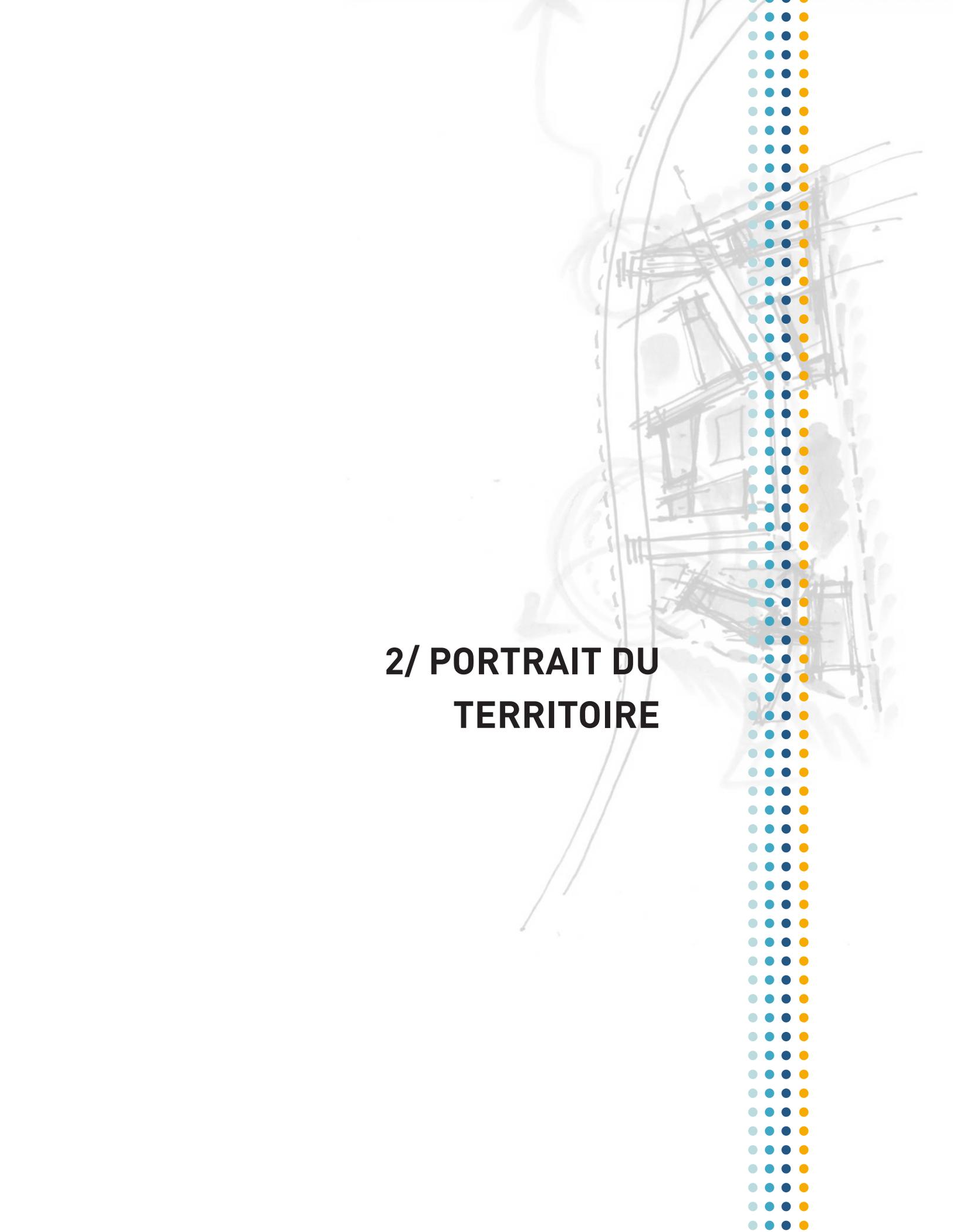


Extrait Carte 32 — Modulation de la densité résidentielle



Extrait Carte 14 — Milieux naturels





## **2/ PORTRAIT DU TERRITOIRE**

# PORTRAIT DU TERRITOIRE

## 2.1 | HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT

À l'origine, en 1888, le terrain appartenait à Sir William C. Macdonald le fondateur du collège éponyme.

L'hôpital Sainte-Anne est construit en 1917 par la Commission des hôpitaux militaires du Canada afin de fournir des soins adaptés aux blessés de la Première Guerre mondiale. L'établissement s'implante sur un terrain loué au Collège Macdonald de l'Université McGill, un complexe agricole érigé depuis 1915. Jusqu'en 1945, l'hôpital sera agrandi à maintes reprises avec la construction de pavillons supplémentaires. La Deuxième Guerre mondiale nécessite l'augmentation de la capacité de l'hôpital et plusieurs bâtiments sont rapidement construits pour pallier la demande.

En 1950, le ministère des Affaires des Anciens-Combattants rachète à l'Université McGill le terrain sur lequel l'Hôpital Sainte-Anne est construit.

L'établissement comptait alors environ deux douzaines de pavillons qui s'étendaient de part et d'autre du bâtiment administratif central. Plusieurs années après la fin de la Seconde Guerre mondiale, le bâtiment temporaire de l'Hôpital Sainte-Anne devient désuet et son remplacement s'impose en 1968.

L'hôpital actuel, construit sur 13 étages, fut inauguré en 1971. Les années 2000 ont permis l'agrandissement et la rénovation de l'hôpital pour mieux répondre aux besoins des vétérans.



⤴ Les soldats blessés sont acheminés directement à l'hôpital par voies ferrées



⤴ La façade principale du pavillon administratif de l'Hôpital



⤴ Les différents pavillons de l'Hôpital Sainte-Anne vers 1920



⤴ Le nouvel Hôpital Sainte-Anne, construit dans les années 70

Photographies historiques © BAnQ

# PORTRAIT DU TERRITOIRE

## 2.1 | HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT

Les propriétés adjacentes au site se trouvent dans leur configuration actuelle dès la fin des années 1960.

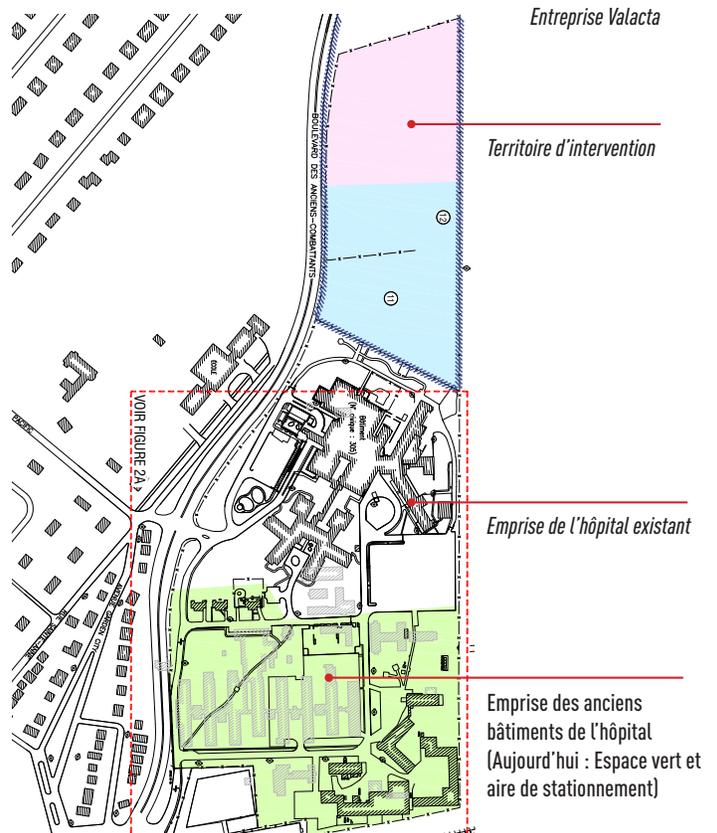
Dans la section au nord du site, l'implantation du centre d'expertise en production laitière du Québec Valacta s'effectue en 1964. Cet établissement est hérité du Programme d'analyse des troupeaux laitiers du Québec (PATLQ) et du Dairy Herd Analysis Service (DHAS) développés en collaboration avec le MAPAQ et l'Université McGill.

Depuis le 1er avril 2016, l'hôpital auparavant administré par Anciens-Combattants Canada est cédé au Gouvernement du Québec. L'hôpital relève dorénavant du Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Ouest-de-l'Île-de-Montréal (CIUSSS ODIM). Aujourd'hui, la vocation de l'établissement s'adresse à l'ensemble de la population et se distingue grâce à son expertise en gériatrie, en soins de longue durée ainsi que dans les domaines de la démence, de la réduction des contentions physiques, etc.

Le territoire d'intervention est principalement resté vacant depuis l'édification du complexe hospitalier. Il a toutefois été occupé par un terrain de sport de 1975 jusqu'en 2018, à titre d'usage spontané.

### Synthèse — Historique de développement

© Terrapex Environnement Ltée



1929 — © Underwriters Survey Bureau

Plans d'assurance-incendie © BAnQ



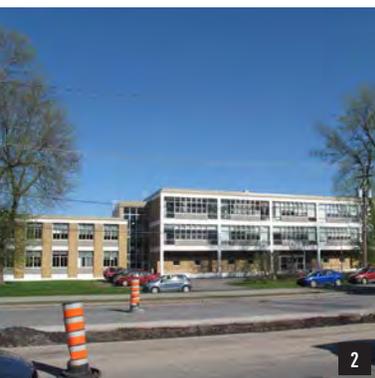
1959 - © Underwriters Survey Bureau

# PORTRAIT DU TERRITOIRE

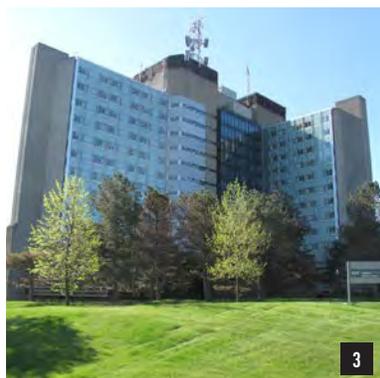
## 2.2 | CONTEXTE ENVIRONNANT



Ferme Macdonald (Université McGill) ⤴



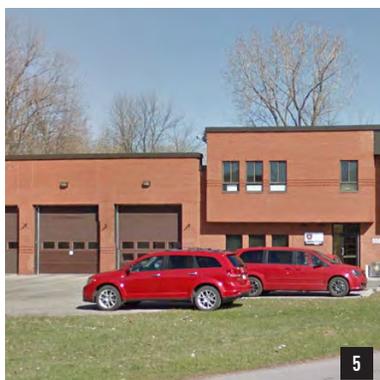
École Saint-Georges ⤴



Hôpital Saint-Anne ⤴



Entreprise Valacta ⤴



Service incendie ⤴

### Principales composantes du contexte d'intervention

Le site du PPU s'inscrit au cœur d'un ensemble institutionnel composé de l'Hôpital Sainte-Anne, l'école secondaire Saint-Georges et le service d'incendie de Sainte-Anne. Le nord du site est marqué par l'emprise de l'autoroute 40. À l'ouest du boulevard des Anciens-Combattants, plusieurs résidences pavillonnaires (maisons unifamiliales isolées) sont implantées sur le territoire de la municipalité de Senneville, tandis qu'un vaste boisé vacant borde la voie de circulation. Celui-ci se situe actuellement dans une zone résidentielle en vertu de la réglementation d'urbanisme de la municipalité de Senneville. Il est d'autant plus identifié comme espace à construire au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.

Les parcs et les espaces verts sont peu récurrents à proximité du site. Toutefois, les terrains adjacents à l'est font partie de la zone agricole permanente et sont associés à la ferme expérimentale du Campus Macdonald de l'université McGill. L'élevage de vaches laitières, le seul sur l'île de Montréal, y est pratiqué de façon importante. Le musée de l'aviation de Montréal est également implanté à proximité du site.

Dans l'ensemble, le contexte d'intervention revêt à la fois un caractère rural, marqué par la présence de nombreux champs agricole, et urbain avec la présence d'équipements et d'infrastructures d'envergure métropolitaine.

Utilisation du sol (2016) © CMM



Échelle : 1 : 12 000

1 Localisation des principales composantes du contexte d'intervention

# PORTRAIT DU TERRITOIRE

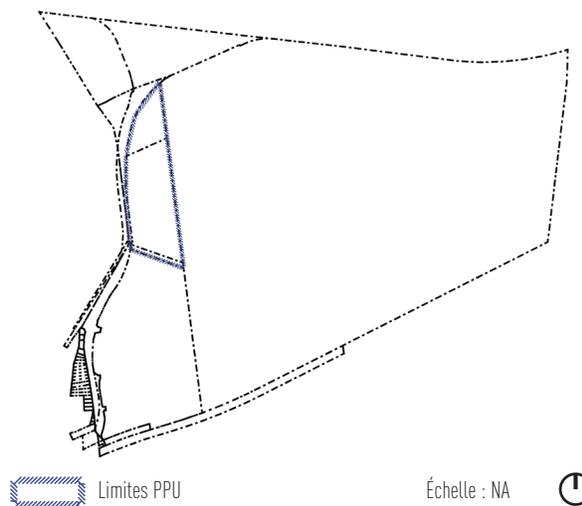
## 2.2 CONTEXTE ENVIRONNANT

Le parcellaire non traditionnel et irrégulier illustre la superficie importante des différentes propriétés institutionnelles du secteur.

L'analyse de la trame viaire démontre l'absence d'un maillage de rues locales autour du site. Cette situation est principalement causée par l'organisation du parcellaire et la présence des nombreux champs en culture dans le campus Macdonald. L'accès au site dépend donc uniquement du boulevard des Anciens-Combattants.

Le territoire d'intervention s'implante à la rencontre de différentes trames de rues. En premier lieu, la trame traditionnelle du Vieux Sainte-Anne se déploie au sud de l'autoroute 20. Elle se distingue par son aspect à la fois orthogonal et témoin des tracés d'origines, se structurant parallèlement au fleuve Saint-Laurent et à la rue de Saint-Anne, un tracé fondateur de l'île de Montréal. Le chemin de fer et de l'autoroute 20 marquent une importante discontinuité territoriale. La trame viaire est également caractéristique de différents lotissements pavillonnaires de la seconde moitié du XXe siècle tandis que se distinguent également les réseaux de rues privés desservant les campus universitaires.

Parcellaire © Gouvernement du Québec



Trame viaire © Cartographie de base, Ville de Montréal

Limites PPU Échelle : NA

Cadre bâti © Cartographie de base, Ville de Montréal

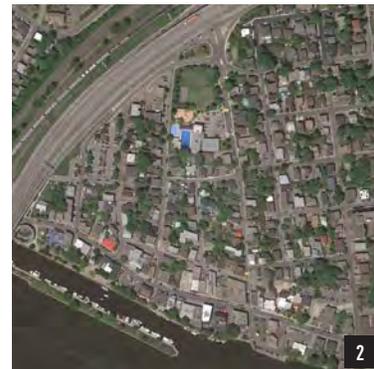
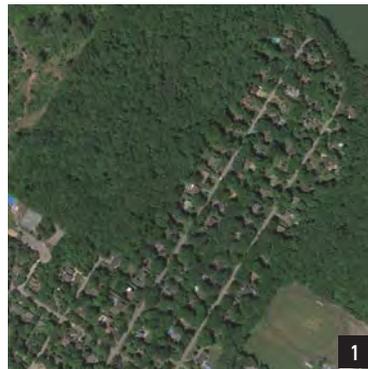


Le contexte d'intervention est caractérisé par sa faible densité bâtie, à l'exception du noyau villageois du Vieux-Sainte-Anne, et la présence de grands ensembles institutionnels.

Le Vieux Saint-Anne est composé d'un grain bâti de forte compacité avec une majorité de petits gabarits variant de 1 à 3 étages de hauteur.

Sur le territoire de la municipalité de Senneville, les développements pavillonnaires se distinguent par leur faible compacité, leur faible densité de construction et leur faible hauteur (1 à 2 étages).

Les grands ensembles institutionnels et industriels se distinguent par une empreinte bâtie plus imposante. Il s'agit également des bâtiments présentant les hauteurs les plus importantes.



*La diversité des formes urbaines dépend des fonctions (résidentielle, mixte, institutionnelle, etc.) et des années de constructions des différents secteurs*

# PORTRAIT DU TERRITOIRE

## 2.3 MOBILITÉ

Le site bénéficie d'une bonne desserte véhiculaire via le réseau supérieur dû à la proximité des autoroutes 40 et 20. Le boulevard des Anciens-Combattants, identifié comme artère secondaire, permet de transférer d'une autoroute à l'autre en peu de temps et présente un niveau d'achalandage important. En outre, l'interdiction du virage à gauche à partir du village de Sainte-Anne-de-Bellevue vers l'autoroute 20 ouest pourrait occasionner une hausse de l'utilisation de cette artère. Le boulevard se prolonge par l'intermédiaire du chemin Sainte-Marie vers le Secteur nord de la municipalité.

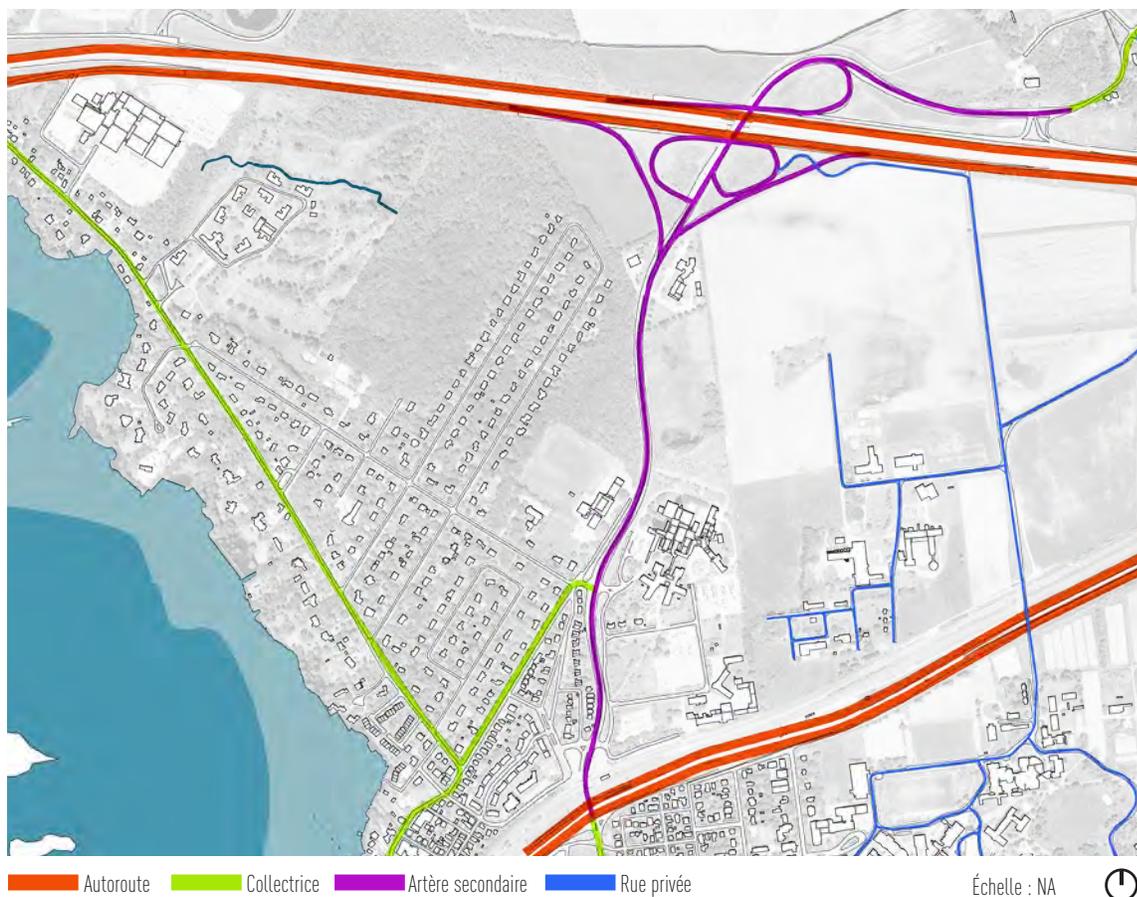
Le site est localisé à proximité de la gare de Sainte-Anne-de-Bellevue sur la ligne de train de banlieue de Vaudreuil-Hudson qui dessert l'ouest de l'île de Montréal. En outre, l'implantation de la future station du Réseau express métropolitain (REM) est projetée à moins de 4 km du territoire PPU. Localisée entre le chemin Sainte-Marie et la voie de service de l'autoroute 40, cette station permettra de rejoindre le centre-ville de Montréal en 33 minutes.

Au niveau des autres modes de transport collectif, la ligne 212 — Sainte-Anne relie le Vieux-Sainte-Anne à l'hôpital en passant par le boulevard des Anciens-Combattants.

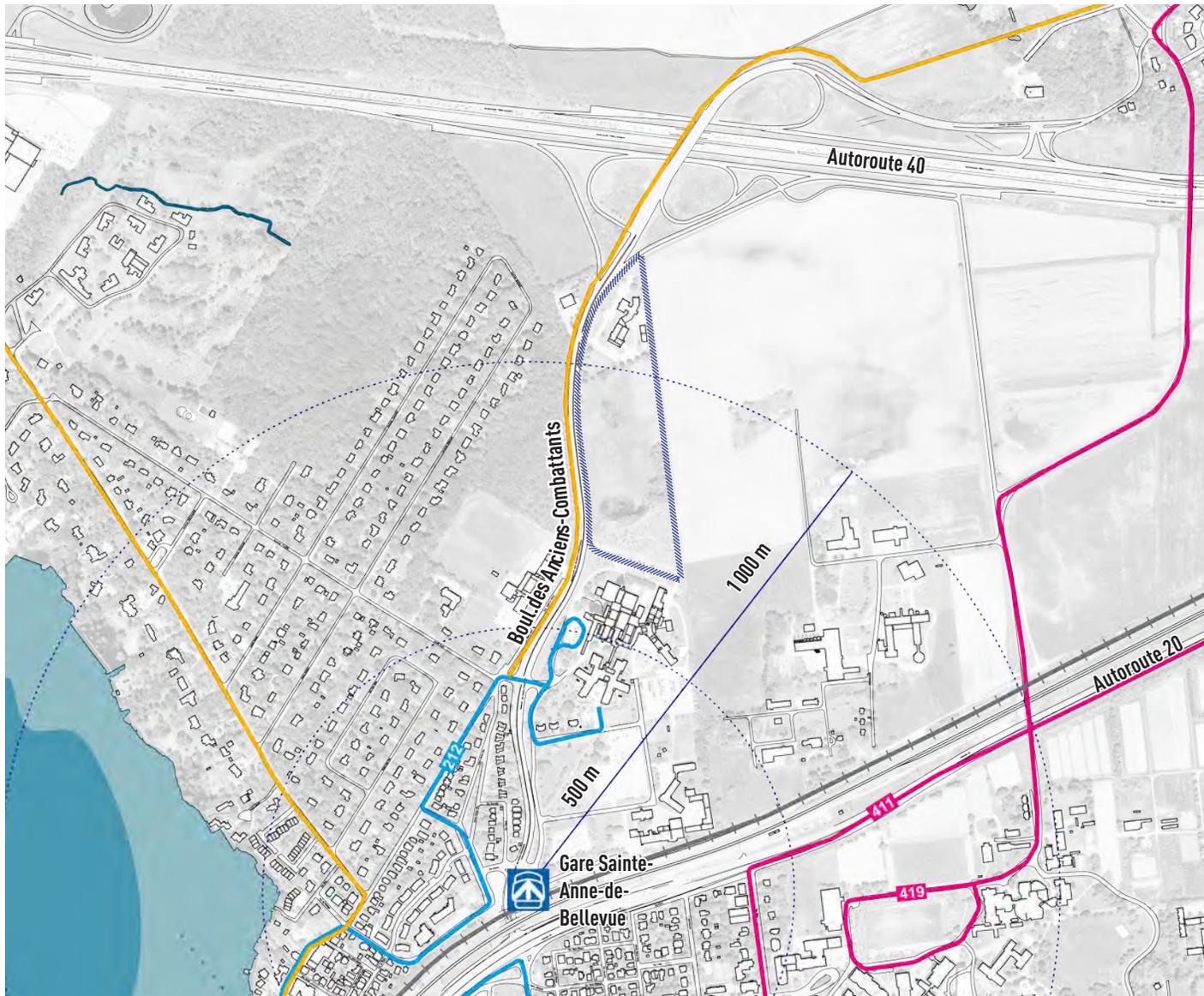
Une piste cyclable en site propre est accessible du côté ouest du boulevard des Anciens-Combattants. La piste multifonctionnelle dessert le nord de Sainte-Anne-de-Bellevue et permet de rejoindre le parc nature de l'Anse-à-L'Orme. Le boulevard des Anciens-Combattants n'est pas pourvu de trottoirs à ses abords.

En termes de marchabilité, le site entretient une proximité avec la Promenade du Canal de Sainte-Anne-de-Bellevue (15 min.) et la gare (7 min.).

Hiérarchie du réseau routier © Cartographie de base,



Transport collectif © STM, EXO, Cartographie de base, Ville de Montréal



■ Réseau cyclable   
 ■ Réseau local STM   
 ■ Réseau express STM   
 ⊕ Ligne Exo 1 Vaudreuil-Hudson   
 ▨ Limites PPU   
 Échelle : 1 : 12 000   
 🕒



«

1 : Gare de Sainte-Anne-de-Bellevue

2 : Boulevard des Anciens-Combattants

# PORTRAIT DU TERRITOIRE

## 2.4 | PAYSAGE

### Vues d'intérêts



**A** La présence de la zone agricole qui jouxte l'autoroute 40 offre des panoramas intéressants sur le site par l'absence de construction et de topographie. En direction ouest sur l'autoroute, le site et l'hôpital sont bien visibles par le champ visuel dégagé de la plaine agricole.

**B** La construction de 13 étages de l'hôpital est également visible sur l'autoroute du souvenir en direction est et ouest.

≡ La hauteur significative de l'hôpital est un repère dans le paysage de la ville



Vue d'ensemble de l'Hôpital et du territoire d'intervention © Google



Couvert végétal © CMM



Localisé entre la ferme Macdonald (Université McGill) et une aire boisée intégrée à l'écoterritoire de la forêt de Senneville, le territoire d'intervention s'inscrit dans un contexte favorable au développement de la biodiversité. Le secteur ne présente pas de problématiques en termes d'îlots de chaleur urbains.

La forêt de Senneville, située à l'ouest du boulevard des Anciens-Combattants, est principalement peuplée de chênes rouges à frêne d'Amérique, d'érables, de frênes d'Amérique et de divers feuillus. Les terrains de la ferme Macdonald sont pour la plupart en culture.

# PORTRAIT DU TERRITOIRE

## 2.4 CARACTÉRISTIQUES DU SITE

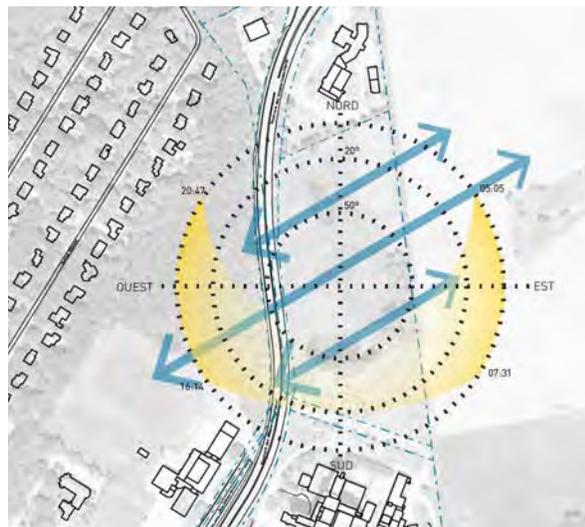


Composantes paysagères

- Boisé
- Massifs arborescents
- Zone d'accumulation d'eau
- Zone agricole

Le site est une friche naturelle herbacée constituée de superficies gazonnées, de deux zones d'accumulation d'eau et de massifs arborescents. À ce titre, s'il contribue parcimonieusement à la qualité paysagère du contexte d'intervention, le site offre le potentiel d'aménager un continuum paysager entre les différentes composantes présentées ci-dessus. À ce jour, aucun milieu naturel de valeur écologique élevé n'a été relevé sur le site.

Le site d'intervention se localise sur un terrain relativement plat malgré la présence d'un remblai et d'une butte de 2,0 mètres de hauteur à proximité de l'hôpital. Par ailleurs, la propriété de ce dernier est légèrement surélevée par rapport au site d'intervention (+ - 5 mètres).



Données climatiques



Vents dominants

Le déploiement longitudinal du lot favorise un futur apport en lumière naturelle dans l'axe central du site. Les vents dominants en provenance de l'ouest-sud-ouest sont atténués par la présence du boisé.



Illustration des composantes paysagères du site d'intervention



**Contrainte infrastructurelle**

- Réseau d'aqueduc
- Réseau sanitaire

Dans l'axe nord-sud, les infrastructures souterraines longent la portion ouest du site dans l'interface avec le boulevard des Anciens-Combattants. À partir d'une connexion localisée au niveau de l'hôpital, le réseau d'aqueduc traverse perpendiculairement le site. En matière de drainage, les eaux pluviales percolent dans les sols perméables.

**Équipements**

Le site est actuellement pourvu d'équipements et de structures non permanentes tels un cabanon ou divers éléments associés terrain de football. Un puits a été observé dans la partie sud-est du terrain. Il est identifié au nom de Foratek inc. mais aucune information supplémentaire n'est disponible quant à celui-ci. Une toilette chimique a également été observée dans la partie sud-est du site d'intervention.



**Accessibilité**

- Carrefour existant
- Carrefour potentiel
- Entrée charretière goudronnée
- Entrée charretière

Deux accès au boulevard des Anciens-Combattants de part et d'autre du site d'intervention ont été relevés. Au nord, une entrée charretière goudronnée et un carrefour aménagé permettent de desservir l'entreprise Valacta. Au sud, une entrée charretière en terre battue dessert le site.



⤴ Caractérisation des accès potentiels au site d'intervention

# PORTRAIT DU TERRITOIRE

## 2.4 CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le territoire d'intervention présente quelques enjeux de nature environnementale relevés dans une étude env. de Phase I, effectuée en 2015 par la firme Terrapex Environnement Ltée. Ils concernent la section à proximité de l'hôpital (A) :

- La présence de remblai et de buttes de remblai dans la partie sud du terrain (A) dans une zone qui était anciennement utilisée comme zone d'entreposage et de stationnement pour les entrepreneurs lors de la construction de l'agrandissement de l'hôpital dans les années 2000.



Dimensions du site d'intervention

## ENJEUX

- **Consolidation de l'urbanisation** du secteur selon les principes du développement durable ;
- Développement et mise en valeur d'un nouveau **quartier complet** au nord de l'hôpital Sainte-Anne ;
- **Complémentarité** des aménagements et de la programmation proposés.

- **Mise en valeur des paysages** associés à la zone agricole permanente et aux boisés ;
- **Respect des caractéristiques naturelles** et/ou hydrologiques du site ;
- Réduction de l'empreinte écologique des développements immobiliers ;
- **Préservation** de la biodiversité végétale ainsi que des **percées visuelles** vers les composantes d'intérêt.

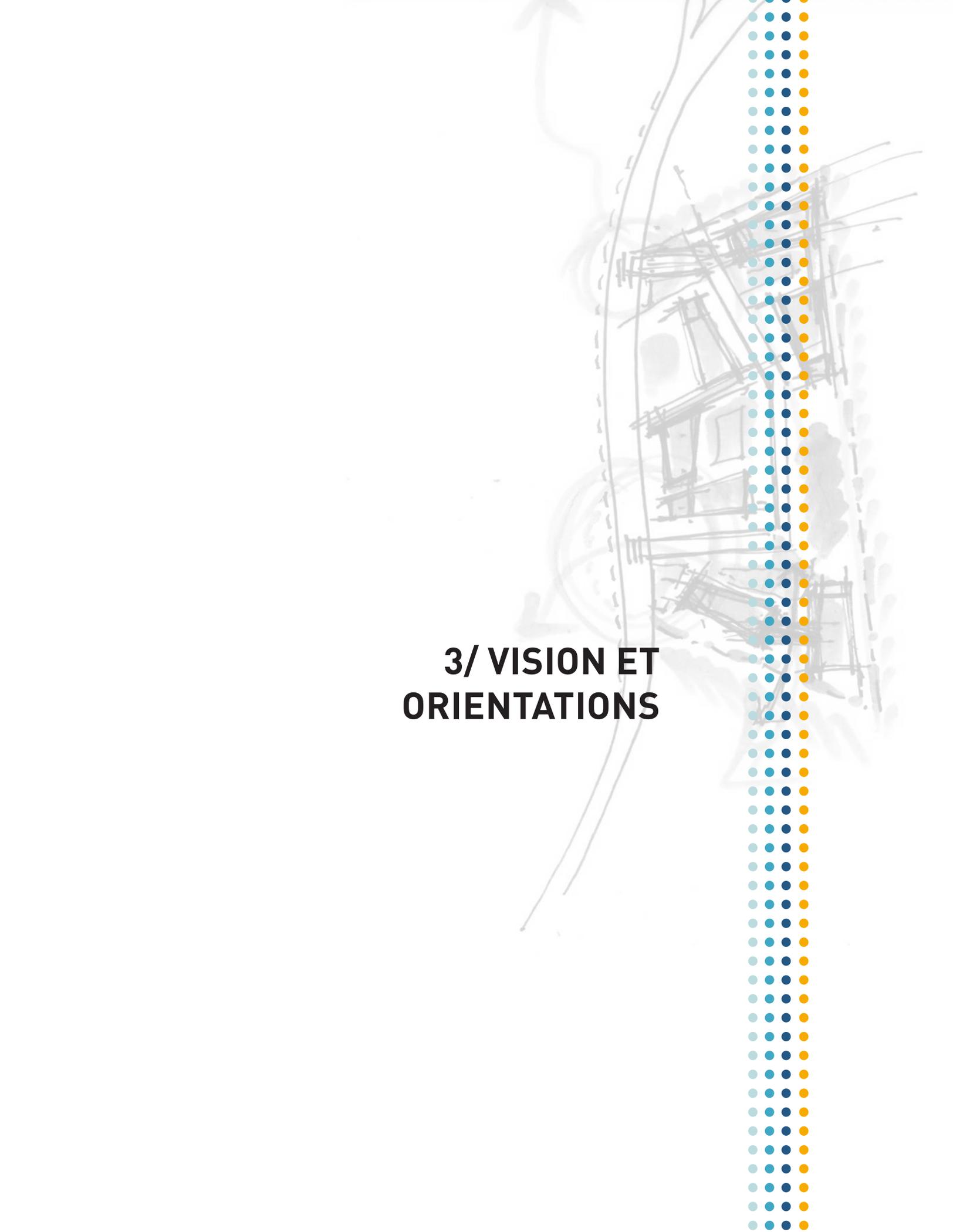
- Maintien de la **fluidité** de la circulation sur le boulevard des Anciens-Combattants ;
- Amélioration des conditions de **déplacements actifs**.

- **Accessibilité universelle** de l'ensemble des aménagements publics ou privés.

- Financement des équipements, infrastructures et services publics.

- **Mitigation des nuisances** associées à la circulation automobile ;
- **Intégration harmonieuse** des fonctions résidentielles vis-à-vis des usages environnants.





### **3/ VISION ET ORIENTATIONS**

# VISION ET ORIENTATIONS

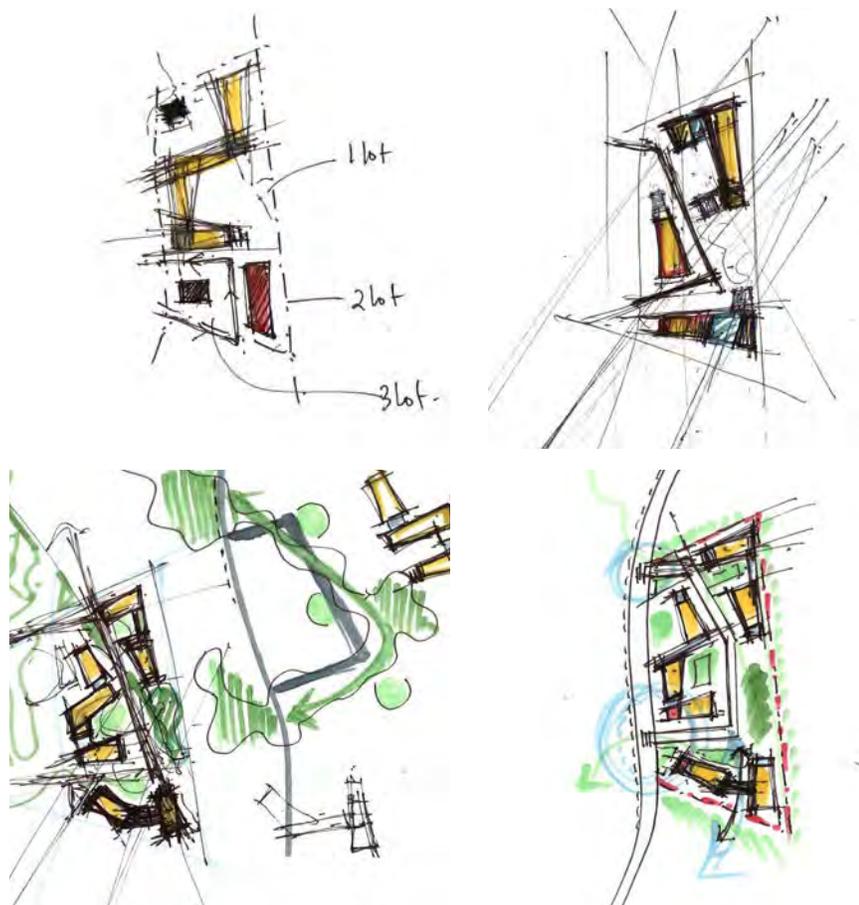
## 3.1 | ÉNONCÉ DE VISION

Eu égard aux caractéristiques du site et de son contexte, de son passé et de sa vocation dédiés aux vétérans, le développement du secteur du boulevard des Anciens-Combattants se veut :

« Un **trait d'union** entre les différents secteurs de Sainte-Anne-de-Bellevue qui dialogue avec les composantes à proximité.

Un **quartier** dédié à l'épanouissement des **aînés** qui allie compacité, mixité et durabilité sous le prisme de l'**innovation** et l'avant-garde des aménagements proposés.

Un milieu **inclusif** où les résidents et visiteurs contribuent à l'animation continue du site ancré dans l'**héritage** des Anciens-Combattants du Canada. »



Esquisses conceptuelles

Pour ce faire, quatre (4) grandes orientations d'aménagement et de développement ont été définies :

- Un pôle qui s'intègre harmonieusement avec les **milieux adjacents** ;
- Un **milieu de vie actif** à échelle humaine ;
- Un quartier **accessible** et porteur de **mixité sociale** ;
- Un secteur innovant en matière de **durabilité urbaine**.



#### ORIENTATION /1

Un pôle qui s'intègre harmonieusement avec les milieux adjacents

Du fait de sa localisation à la croisée du Vieux-Sainte-Anne et du secteur nord de la municipalité, le développement du site d'intervention constitue une opportunité de consolidation de la trame urbaine annabellevoise, et ce, selon le principe de l'urbanisation intercalaire (c.-à-d. développement de terrains vacants desservis par les services municipaux et localisés à l'intérieur du périmètre urbain). À ce titre, l'aménagement du site devra être effectué dans la perspective d'apporter une plus-value aux secteurs d'ores et déjà établis et permettre de composer un ensemble cohérent sur les plans esthétique, fonctionnel et opérationnel.

Par ailleurs, il s'agira également d'encourager les mobilités durables en tirant profit des infrastructures de transport collectif à proximité.

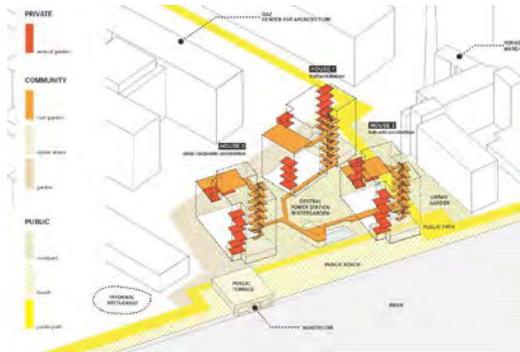
#### //OBJECTIFS

- 1.1 Privilégier la complémentarité du projet avec les milieux adjacents, notamment en matière de programmation (offre de services, de commerces et d'équipements);
- 1.2 Maximiser la connectivité et optimiser les interfaces avec le boulevard des Anciens-Combattants, le terrain de l'entreprise Valacta et l'Hôpital-Saint-Anne;
- 1.3 Veillez à l'intégration harmonieuse du cadre bâti et des aménagements privés ou publics proposés;
- 1.4 Favoriser une meilleure cohabitation entre les usages sensibles et les contraintes anthropiques potentielles;
- 1.5 Protéger et mettre en valeur les qualités paysagères du site et du contexte en profitant de la présence de l'Écoterritoire de la forêt de Senneville et des milieux agricoles ;
- 1.6 Préserver des vues et des perspectives vers les composantes paysagères ou urbaines d'intérêt;
- 1.7 Améliorer les conditions de mobilité du secteur en misant sur l'offre en transport collectif et la desserte des points de service.

ORIENTATION /1\_INSPIRATIONS

1 *Neubau Spreefeld Berlin, Allemagne. 2013. © archdaily.com/ Carpaneto Architekten, Fatkoehl Architekten, BARarchitekten.*

*Complexe composé de trois (3) bâtiments distincts formant un cadre ouvert sur la rivière Spreefield grâce à l'aménagement des espaces communs. Les espaces commerciaux du RDC sont ouverts sur les espaces communs extérieurs et s'arriment aux parcours riverains. Le projet comprend une diversité de logements, dont certains dédiés aux personnes âgées, des espaces communautaires et des locaux commerciaux.*



2 *Future Sølund; Nørrebro, Copenhague, Danemark. 2015-2022 © tredjenatur.dk/ Tredje Natur — C. F. Møller*

*Ensemble mixte (Garderie, appartements, habitations p/les communautés âgées, etc.). La perméabilité du site vis-à-vis de son contexte est permise par différentes typologies d'accès aux cours intérieures végétalisées tandis que le complexe offre un encadrement optimal du domaine public.*



### ORIENTATION /2

Un milieu de vie actif à échelle humaine

La présente démarche de planification particulière marque l'occasion de créer un milieu de vie animé associant une diversité de fonctions urbaines. La mixité des usages sera portée par un ensemble bâti compact qui s'adresse à des espaces publics rassembleurs et misant sur le confort des déplacements piétons.

Les développements immobiliers et l'aménagement du domaine public devront favoriser l'appropriation du milieu par les usagers et enrichir la qualité des composantes architecturales et paysagères. Les caractéristiques et les principes de design devront permettre de forger le caractère identitaire du secteur du boulevard des Anciens-Combattants.

#### //OBJECTIFS

- 2.1 Appuyer l'implémentation d'une mixité verticale qui prévoit la cohabitation d'une offre commerciale, résidentielle et de services diversifiés ;
- 2.2 Prévoir le développement d'un cœur de quartier rassemblant les activités génératrices d'achalandage ;
- 2.3 Réaliser un projet où les gabarits et les volumétries bâties créent un tissu urbain dense et convivial ;
- 2.4 Privilégier un encadrement du domaine public (implantation bâtie, aménagement des façades et des marges avant) qui contribue à son animation ;
- 2.5 Concevoir un réseau d'espaces publics, collectifs et communautaires structurants ;
- 2.6 Favoriser la perméabilité du lotissement et du réseau de cheminements piétonniers ;
- 2.7 Proposer un aménagement de voirie qui vise l'apaisement de la circulation et une cohabitation harmonieuse entre les différents modes de transport ;
- 2.8 Miser sur la qualité de l'aménagement du domaine public afin de stimuler son appropriation par les résidents et les visiteurs ;
- 2.9 Veillez à la diversité, à la créativité et à la dynamique des formes architecturales.

ORIENTATION /2\_INSPIRATIONS



BÂTIR À L'ÉCHELLE HUMAINE

Essai cardinal dans la littérature en aménagement, *Pour des Villes à échelle humaine* de Jan Gehl prône le retour à une forme urbaine traditionnelle, adaptée aux principaux occupants des milieux urbanisés : l'être humain. L'ouvrage constate que la Ville demeure essentiellement un lieu de socialisation vecteur d'échanges et d'interactions.

L'échelle humaine renvoie ici au rapport entre les individus et la forme urbaine, qui place la perception et les sens au cœur de la composition urbaine. Il s'agit dans cette perspective d'aménager l'environnement en fonction des facultés humaines (vue, toucher, ouïe, etc.). Ce principe se traduit entre autres par la qualité des compositions architecturales, la convivialité des espaces urbains ainsi que des échelles de construction et d'aménagement compactes.

Du point de vue méthodique, les préceptes d'aménagement associé à ce paradigme se déclinent selon :

1. Les caractéristiques du tissu urbain (trame viaire, implantation, gabarit et volumétrie bâties);
2. La facture architecturale des bâtiments ainsi que le traitement des interfaces entre les domaines privés et publics;
3. L'aménagement du domaine public.

1 Fosshagen Care Home, Buskerud, Norvège. 2013. © Norconsult — Reiulf Ramstad Architects.

*Maison de retraite et centre de réadaptation comprenant plus de 60 unités résidentielles autour d'espaces communs et partagés.*

2 Technopôle Angus — Îlot central, Montréal, Canada. 2017 -2020 © Société de développement Angus.

*Quartier à usages mixtes comprenant 15 bâtiments de 4 à 6 étages. Le site de 3,7 hectares sera aménagé autour d'une rue piétonne, de deux places publiques, d'un espace vert central et de couloirs de biodiversité. Le projet prévoit la construction de près de 400 logements, des édifices à bureaux, des espaces commerciaux et communautaires.*

#### ORIENTATION /3

##### Un quartier accessible et porteur de mixité sociale

Axé sur l'édification d'une communauté dédiée au bien-être des personnes âgées, le développement du secteur devra inclure des principes de mixité sociale. L'accessibilité universelle sera généralisée à l'ensemble des composantes du site d'intervention. En outre, le Programme particulier d'urbanisme propose d'intégrer une pluralité d'équipements favorables à l'éclosion des échanges et des rencontres entre les résidents, les aînés et les visiteurs.

#### //OBJECTIFS

- 3.1 Assurer l'accessibilité universelle des bâtiments et des aménagements extérieurs ;
- 3.2 Implanter des mesures et une offre de services adaptée aux personnes âgées ;
- 3.3 Garantir le confort et la quiétude des résidents et des usagers par l'intermédiaire des aménagements proposés ;
- 3.4 Favoriser la mixité sociale en proposant une diversité des typologies d'habitat et des modes de tenure ;
- 3.5 Encourager les initiatives permettant l'organisation d'animations ;
- 3.6 Soutenir le développement d'un tissu communautaire et associatif dédié à l'ensemble de la population locale.

ORIENTATION /3\_INSPIRATIONS



1 Cité des Bâtisseurs, Montréal. 2013. © Rcitedesbatisseurs.org

La Cité des Bâtisseurs est un projet d'habitation communautaire comprends des appartements dédiés aux personnes âgées de 65 ans et plus. Le projet comprend 115 unités de diverses typologies résidentielles réparties sur 8 étages.



2 Pôle médico-social Notre-Dame de Bon Secours, 68 rue des Plantes, Paris, France. 2015-2017. © batiactu.com/Ateliers Zündel Cristea — Villes et Paysages

Complexe regroupant des habitations pour personnes âgées, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, un centre médico-pédagogique, un foyer d'accueil médical, une garderie et des espaces communautaires partagés. Le projet a été lauréat d'un concours d'architecture associé à la reconversion d'un centre hospitalier historique.

#### ORIENTATION /4

Un secteur innovant en matière de durabilité urbaine

L'écologie urbaine et l'architecture durable se matérialiseront à travers différentes stratégies visant à réduire les impacts associés à l'urbanisation du site tout en garantissant la qualité de vie des usagers et des résidents. La mise en œuvre de pratiques durables se concrétisera par un ensemble de choix techniques, de méthodes de gestion, par une sélection rigoureuse des matériaux employés et par l'organisation interne des fonctions et des espaces. Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette orientation permettront ainsi de réduire la consommation énergétique des bâtiments tout en optimisant l'utilisation des ressources ainsi que des infrastructures.

#### //OBJECTIFS

- 4.1 Orienter le développement du quartier vers les principes d'écologie urbaine et d'excellence environnementale ;
- 4.2 Privilégier des méthodes de construction durable en favorisant l'établissement de bâtiments performants ;
- 4.3 Appuyer les initiatives visant une gestion responsable des ressources et des externalités ;
- 4.4 Créer des aménagements paysagers qui contribuent au développement de la biodiversité et à la durabilité du milieu ;
- 4.5 Adapter l'aménagement des aires de stationnement afin de réduire l'empreinte automobile ;
- 4.6 Optimiser l'utilisation du réseau d'infrastructures publiques et intégrer des principes de gestion durable et in situ des eaux pluviales.

## ORIENTATION /4\_INSPIRATIONS

### ÉCOQUARTIER (CERTIFICATION LEED ND)

La certification LEED ND établit une pluralité de critères permettant d'assurer la haute performance d'un projet sur le volet environnemental. L'aménagement d'un écoquartier permet à la collectivité de profiter d'un cadre de vie durable et respectueux de la biodiversité. L'évaluation des projets repose sur plusieurs thématiques, notamment :

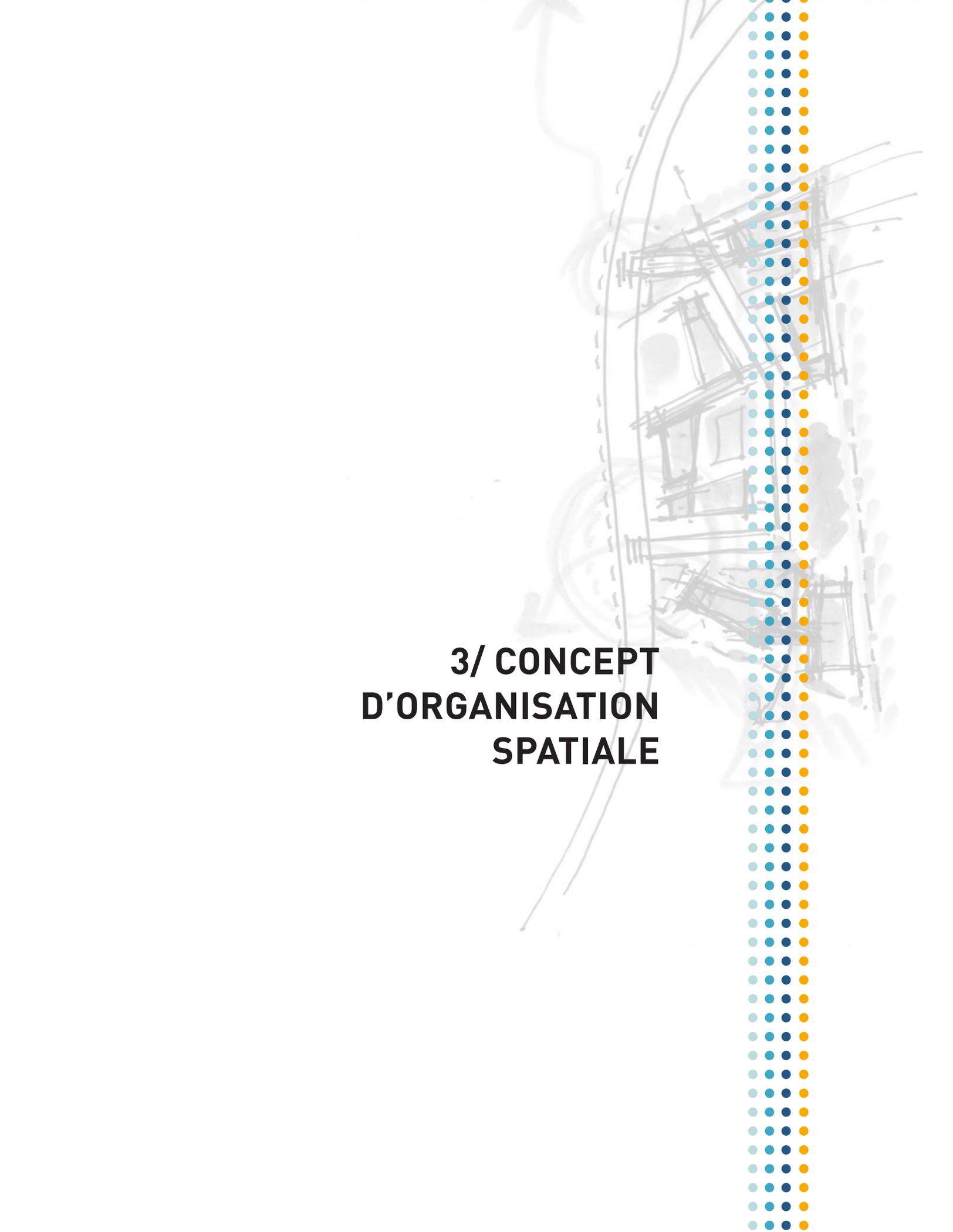
- Emplacement et liaison stratégiques (ELS) : Localisation et intégration urbaine du projet;
- Modèle et conception de voisinage (MCV) : Design urbain et programmation fonctionnelle;
- Bâtiments et infrastructures durables (BID) : Architecture et innovations écologiques;
- Innovation et processus de conception (IPC).

**1** *Projet Norampac, Montréal, Canada. 2011-2018. Ensemble multifonctionnel d'environ 1200 logements, dont 60 % sont dédiés aux personnes âgées. Certifié LEED-ND Or.*

**2** *Complexe Hoppa, Bruxelles, Belgique. 2015. © Guide Bâtiment Durable..brussels. Complexe résidentiel et de soins composé de quatre pavillons interreliés dont le concept d'aménagement vise à mettre en scène les stratégies de rétention, de décontamination, d'infiltration et de revalorisation des eaux pluviales. Performance accrue du bâtiment : systèmes énergétiques et mode constructif écologique à faible impact environnemental.*







**3/ CONCEPT  
D'ORGANISATION  
SPATIALE**

# CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

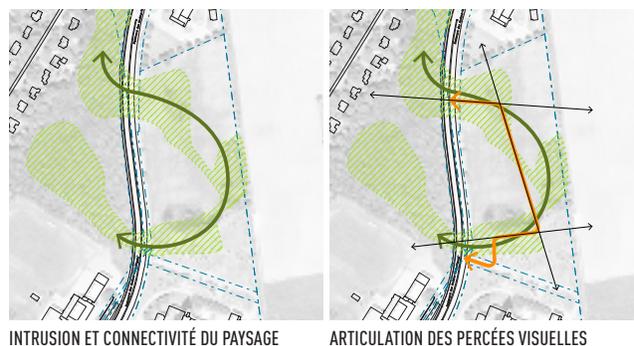
## 4.1 INTERPRÉTATION ET SCHÉMA ORGANISATIONNEL

Le concept d'organisation spatiale du secteur du boulevard des Anciens-Combattants traduit la vision de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue de manière formelle.

Il s'appuie sur l'élaboration d'un scénario d'aménagement appuyé de principes et critères de design qui guideront les interventions projetées sur le site. À cet égard, les projets d'aménagement devront tendre à respecter les principales composantes du concept décrit dans la présente section, bien que celles-ci ne revêtent aucune portée prescriptive. Le chapitre de mise en œuvre déclinera quant à lui les dispositions ainsi que la stratégie réglementaire qui permettra d'encadrer la réalisation de ce projet d'aménagement.

Le schéma présenté à la page suivante dresse les grandes lignes du concept d'organisation spatiale sur l'ensemble du territoire de planification particulière.

À cet effet, la localisation du pôle de commerces et services courants est prévue à proximité de l'Hôpital Saint-Anne et aux abords du boulevard des Anciens-Combattants afin de créer un espace de rassemblement de proximité, arrimé à son contexte. Le parc est quant à lui situé au cœur du territoire d'intervention afin d'assurer une desserte optimale pour l'ensemble des futurs résidents tout en offrant un dialogue intéressant les milieux forestier et agricole environnants.

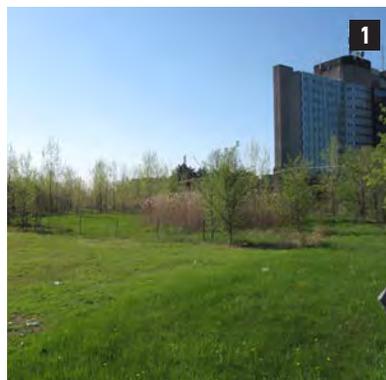


INTRUSION ET CONNECTIVITÉ DU PAYSAGE

ARTICULATION DES PERCÉES VISUELLES



ENCADREMENT BÂTI & SÉQUENCE TRIPARTITE



# CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

## 4.1 INTERPRÉTATION ET SCHÉMA ORGANISATIONNEL

Schéma d'organisation fonctionnelle du secteur du boulevard des Anciens-Combattants



- Limites
- Milieux de vie
- Pôle mixte/commercial et communautaire
- Parc à vocation récréative
- Terrains à redévelopper
- Réseau écologique
- Corridors de visibilité

# CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

## 4.2 | CONCEPT D'ENSEMBLE

### LE SECTEUR DU BOULEVARD DES ANCIENS-COMBATTANTS

Le concept d'organisation spatiale du secteur du boulevard des Anciens-Combattants vise à créer un ensemble urbain distinctif où l'ambiance proposée se réfère à celle d'un village agrémenté de jardins paysagers et d'espaces bucoliques.

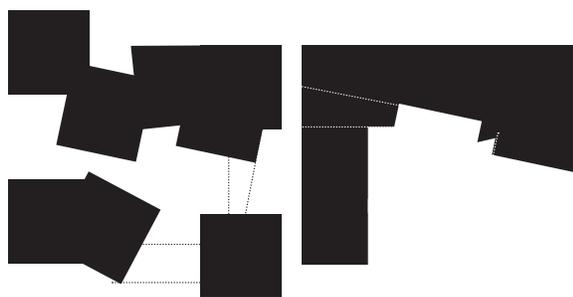
À cet effet, les ensembles bâtis s'organisent autour d'espaces communs tout en s'adressant directement à la voie centrale et aux espaces publics. Les bâtiments se déclinent selon différents modules à échelle réduite, dont la volumétrie est marquée par certains points hauts en tête d'ensemble.

La séquence bâtie laisse une part généreuse aux aménagements extérieurs et permet de préserver une forme de continuité paysagère, notamment grâce à l'aménagement d'un parc et la préservation de corridors de visibilité vers la forêt et les milieux agricoles adjacents.

Le milieu résidentiel, marqué par l'intégration de différentes offres et typologies résidentielles, occupe la majorité du territoire et vise la construction d'au plus 900 unités de logement. Le pôle de mixité se structure autour d'une placette, lieu d'appropriation et d'animation du secteur.

#### CONCEPT « LE VILLAGE »

#### CONCEPT « LE JARDIN »



«

*Principes générateurs*



### LOTISSEMENT

La stratégie de lotissement prévoit cinq (5) îlots dédiés à promotion immobilière, soit 70 % de la superficie brute des terrains à redévelopper; un (1) îlot correspondant à l'emprise de la voirie (16 %), un (1) îlot dédié à l'aménagement du parc (11 %) et un îlot permettant l'aménagement d'une placette publique (3 %).

»

Concept d'organisation spatiale -  
Concept d'ensemble

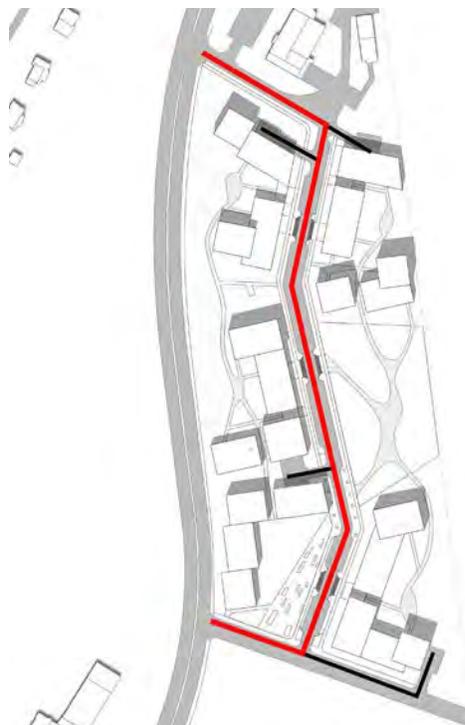


# CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

## 4.3 | TRAME URBAINE, RÉSEAU VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

### TRAME DE RUE

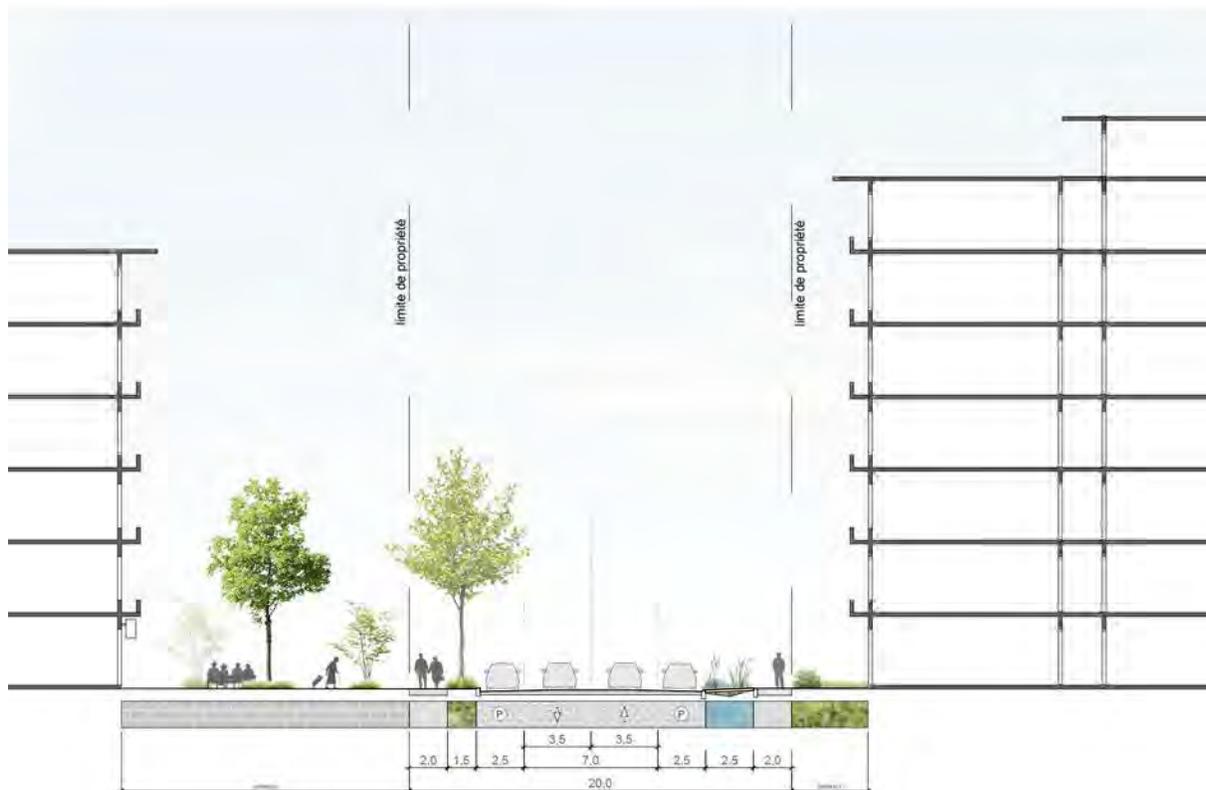
La trame de rue comprend l'aménagement d'une rue locale traversant le site d'intervention selon l'axe nord-sud, avec deux accès véhiculaires à partir du boulevard des Anciens-Combattants. Les accès ont été localisés au niveau des entrées charretières existantes afin de limiter le nombre de carrefours sur cette artère.



### RUE LOCALE

- » Emprise de rue minimale de 20 mètres ;
- » Rue bidirectionnelle ;
- » Chaussée de +/- 7 mètres ;
- » Allée de stationnement (min. 2,5 mètres) de chaque côté de la rue ;
- » Trottoir (min. 2 mètres) de chaque côté de la rue
- » Arbres à moyen et grand déploiement ;
- » Réseau de noues collectrices (fossés) végétalisés.

Coupe transversale illustrant la configuration de la rue locale



# CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

## 4.3 | TRAME URBAINE, RÉSEAU VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Référents



⤴ Lonsdale street by Taylor Cullity Lethlean  
Aménagement intégrant des massifs plantés aux abords de la chaussée véhiculaire



⤴ Portland's south waterfront © nevue ngan associates  
Mesures de rétention des eaux pluviales à l'aide de noues végétalisées

Coupe transversale illustrant la configuration de la rue locale, comprenant l'intégration d'un débarcadère



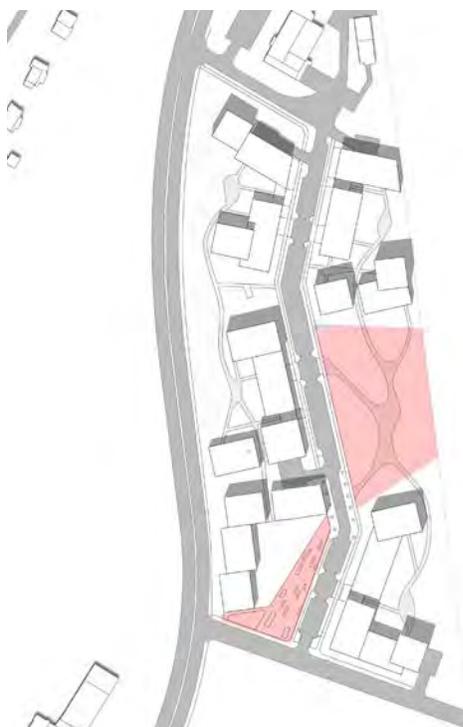
# CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

## 4.3 | TRAME URBAINE, RÉSEAU VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

### RÉSEAU D'ESPACES PUBLICS

Le concept d'organisation spatiale prévoit l'implantation d'un réseau d'espaces collectifs qui joue sur la dualité entre milieu minéral, urbain, et une composition paysagère plus intensive. Le réseau d'espaces collectifs semi-privés (cf. pages 55-56) constitue le second maillon de la trame verte du site.

La proposition d'aménagement vise en premier lieu à assurer une desserte optimale en espaces de détente et de récréation par une programmation cernant adéquatement les besoins du milieu et des aînés (résidents de tous âges et de toutes conditions physiques, commerçants, visiteurs, travailleurs, etc.). Les schémas ci-dessous illustrent la vision d'aménagement applicable aux deux typologies d'espaces définies.



#### PARC LOCAL

Le parc local constitue une fenêtre verdoyante, déployant les perspectives vers les milieux agricoles du Campus McDonald. Composé d'une végétation abondante, il offre un espace de contemplation au cœur du site, dont la canopée évoque les joyaux naturels de la forêt de Senneville.



#### PLACETTE

La placette se définit par un élargissement de l'emprise publique et l'intégration de grandes terrasses en cours avant des commerces et services. Sa localisation stratégique, à proximité de l'hôpital et de l'école, lui confère un rôle structurant en vue d'assurer l'animation du milieu.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La section suivante vise à détailler les principes associés à l'aménagement des espaces publics :

#### Parc local :

- » L'utilisation de matériaux naturels, non teintés ou de couleur pâle qui s'intègre dans une ambiance bucolique ;
- » La préservation des massifs boisés existants ;
- » L'intégration du parc dans la trame verte du site et la valorisation de la biodiversité grâce à l'emploi d'une palette végétale indigène, florifère, adaptée à un entretien restreint et économe en eau ;
- » La mise en valeur du grand paysage avec l'aménagement de percée visuelle ;
- » Une offre diversifiée et multisaison en équipements récréatifs adaptés aux personnes âgées ;
- » Un mobilier urbain robuste et de qualité.

#### Placette :

- » L'utilisation de matériaux nobles permet de mettre en valeur les composantes d'aménagement publiques et semi-publiques ;
- » Un traitement architectural distinctif dont les motifs, le pavage, le mobilier et les aménagements révèlent la mémoire des Anciens-Combattants du Canada ;
- » La plantation d'arbres à multitruncs et de petits développements afin d'apporter de l'ombrage tout en donnant une échelle humaine à la placette ;
- » L'intégration de terrasses adjacentes au domaine public.



» Aménagement d'une placette adjacente à une rue locale, Lonsdale Street, Melbourne, Australie @ BKK Architects/TCL Partnership



» Dakpark, forteresse St John, Bois-le-Duc, Pays-Bas @ Martien van Osch



» Balade de la rochetaille, Lyon, France @ InSitu

# CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

## 4.3 | TRAME URBAINE, RÉSEAU VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

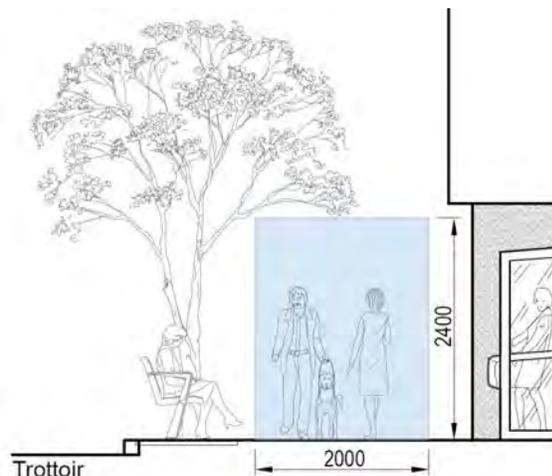
### AMÉNAGEMENTS PIÉTONS UNIVERSELLEMENT ACCESSIBLES

Le réseau viaire est développé de façon à promouvoir l'utilisation des modes de déplacement actifs, notamment des personnes à mobilité réduite :

- » Un corridor de circulation, sans obstacle sur une largeur et une hauteur suffisantes pour que tous les usagers puissent se croiser sur le trottoir, est aménagé de part et d'autre de la rue ;
- » Les corridors piétonniers sont localisés en bordure de l'emprise publique tandis que les aménagements paysagers ainsi que le mobilier urbain sont implantés à proximité de la chaussée ;
- » Les corridors piétonniers sont rectilignes, continus et bornés de manière tactile et visuelle ;
- » La configuration des intersections requiert la simplicité. À cet effet, les traverses piétonnes sont aménagées de sorte à prolonger l'axe des corridors de circulation ;
- » Les traverses piétonnes sont bien délimitées, de manière tactile et visuelle ;
- » Un bateau pavé permet une transition aisée entre le trottoir et la chaussée ;
- » Le revêtement de sol est lisse, antidérapant et ne présente aucun relief.

@Guide d'aménagement durable des rues de Montréal, Ville de Montréal

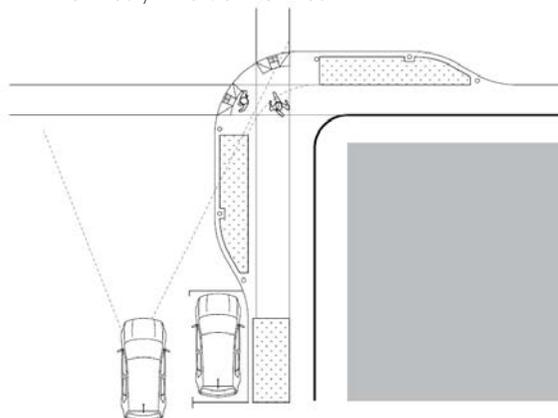
Les caractéristiques du parc local et de la placette (notamment des terrasses privées) devront également respecter les principes d'accessibilité universelle, et ce, afin que tout individu puisse visiter et s'approprier les lieux sans entraves.



» Exemple-Type, Corridor piétonnier  
@Guide d'aménagement durable des rues de Montréal, Ville de Montréal



» Exemple-Type, Bateau-Pavé  
@Guide d'aménagement durable des rues de Montréal, Ville de Montréal



» Exemple-Type, Saillies de trottoirs  
@Guide d'aménagement durable des rues de Montréal, Ville de Montréal

### MESURES D'APAISEMENT DE LA CIRCULATION

Le concept d'organisation spatiale prévoit l'intégration de dispositifs ralentisseurs permettant de réduire la vitesse de circulation automobile au cœur du site d'intervention. Cette mesure permettra d'assurer une cohabitation sécuritaire entre différents modes de transport en protégeant les usagers les plus vulnérables, notamment les plus âgées :

- » Des débarcadères et traverses piétonnes sont aménagés aux abords des entrées principales des bâtiments et du parc local. L'intégration de ces aires s'effectue au niveau du trottoir et marque une surélévation du niveau de la chaussée ;
- » Des saillies de trottoirs sont aménagées afin de sécuriser les intersections entre la rue et les allées d'accès ;
- » La rue locale est intégrée à l'aménagement de la placette sur le modèle d'une zone de rencontre ;
- » La vitesse de circulation est limitée à 30 km/h.



» Saillie de trottoir végétalisée, Montréal @ FloraUrbana

### DÉBARCADÈRES

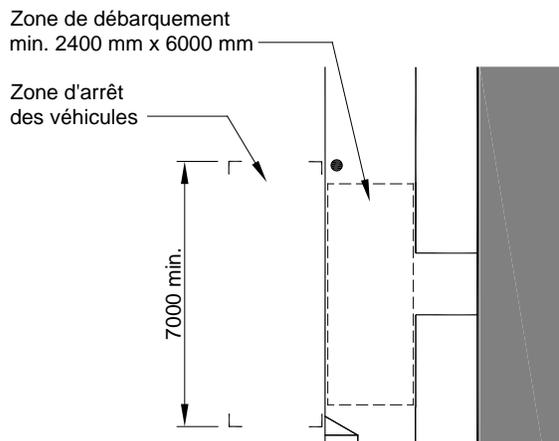
- » Les débarcadères sont aménagés à proximité des entrées principales, sans obstacle entre le bâtiment et celui-ci ;
- » Les débarcadères sont intégrés à la voie publique ;
- » Une zone de débarquement minimale de 2,4 mètres de largeur et de 6 mètres doit être prévue.



» Zone de rencontre : Place Valois-Rue Ontario @ Ville de Montréal, civiliti, François Courville, UDO design

### BOULEVARD DES ANCIENS-COMBATTANTS

- » Les intersections entre le boulevard des Anciens-Combattants et la rue locale sont aménagées de façon à assurer la fluidité de la circulation et la sécurité de l'ensemble des usagers de la route ;
- » À long terme, un trottoir pourrait être installé sur le côté est du boulevard.



» Exemple-Type, Débarcadère @ Société Logique

# CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

## 4.4 | IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE BÂTIES

Le concept d'organisation spatiale propose la construction d'un cadre bâti suffisamment dense et compact pour établir un milieu de vie complet où les aînés prennent part activement à la vie urbaine. Afin d'assurer la qualité des aménagements, le cadre bâti devra tendre à respecter les principes suivants :

### IMPLANTATION

- » Un encadrement continu et contigu du domaine public, limitant les vides et les discontinuités, est privilégié ;
- » Les alignements de construction assurent la linéarité du front bâti sur rue ;
- » Les complexes immobiliers se déploient en plusieurs blocs bâtis afin contribuer au rythme et au dynamisme des implantations ;
- » L'aménagement de faibles marges de reculs avant sur rue est encouragé.

### VOLUMÉTRIE

- » L'implantation d'un grain bâti compact permet la création d'un milieu à échelle humaine ;
- » Les étages supérieurs forment des volumes qui se distinguent d'un basilaire de plus faible hauteur dans le cas d'un bâtiment de 4 étages et plus. Les retraits, la gradation des hauteurs et la présence d'un détachement entre les volumes sont privilégiés ;
- » Les gabarits offrent des jeux de volumétrie afin de conjurer l'effet de masse et l'implantation de formes monolithiques ;
- » Les retraits, une gradation des hauteurs et des dégagements adéquats sont aménagés entre les immeubles adjacents ;
- » Un dialogue adéquat est proposé entre la dimension des espaces publics et les gabarits bâtis ;
- » Les effets d'ombrage nuisibles sur les bâtiments voisins sont à éviter. Dans le cas d'un bâtiment principal de 6 étages et plus, la forme et le volume sont adaptés afin de limiter l'effet ou la durée de l'ombrage sur les terrains adjacents.

### Modélisation 3D



Concept d'organisation spatiale —  
Implantation et hauteur

# CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

## 4.4 IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE BÂTIES



# CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

## 4.5 | PROGRAMMATION

### TPOLOGIES RÉSIDENTIELLES ET HABITATION POUR ÂÎNÉS :

Le programme de développement du secteur des Anciens-Combattants devra prévoir une offre diversifiée en logements, en fonction :

- de la taille des logements et de leur nombre de chambres à coucher : 1 1/2, 2 1/2, 3 1/2, 4/1/2 et 5 1/2;
- du mode de tenure;
- de la clientèle visée : autonome et semi-autonome.

Un minimum de 10% de l'offre résidentielle devra être constitué de logements abordables.

### RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES (RPA) AUTONOMES ET SEMI-AUTONOMES :

Les résidences pour personnes âgées (RPA) sont des complexes résidentiels privés qui offrent une panoplie de services à leurs résidents (restauration, divertissement), dont certains de nature paramédicale.

Quatre niveaux de certification de RPA ont été prévus par le Ministère de la Santé et des Services sociaux en vertu du Règlement sur la certification des résidences privées pour aînées, en vigueur depuis 2018 :

- » Les RPA avec services de base (repas, sécurité, loisirs, aides-domestiques);
- » Les RPA avec services de base et distribution de médicament;
- » Les RPA avec services d'assistance personnelle et administration de médicaments;
- » Les RPA avec soins infirmiers.

La présente section vise à présenter les différentes typologies d'habitation pour aînés qui pourront être prévus sur le site.

### LOGEMENTS LOCATIFS ET CONDOMINIUMS :

Les immeubles locatifs et/ou de condominiums permettront d'intégrer une offre résidentielle sans services pour personnes âgées autonomes. Les logements pourront être proposés à l'achat ou en location.

### HABITATION COMMUNAUTAIRE :

Les logements communautaires constituent des propriétés collectives privées comprenant des logements abordables, des logements subventionnés ou non et parfois une offre dédiée aux ménages plus modestes ou nécessitant certains services particuliers. Il existe de types d'habitation communautaire, soit les organismes à but non lucratif en habitation (OSBL-H) et les coopératives d'habitation (Coop-H).

Le tableau suivant résume les principales caractéristiques associées à ces deux modèles :

#### OSBL-H:

AUTONOMIE	SOINS	AIDE DOMESTIQUE	AIDE À LA PERSONNE	UNITÉ DE LOGEMENT	COÛTS
● ● ●	Surtout externe, Parfois interne	Interne et Externe	Interne et Externe	Appartement ou chambre, Salle à manger, Salle(s) commune(s) de loisirs	Modestes, souvent subventionnés

#### Coop-H:

AUTONOMIE	SOINS	AIDE DOMESTIQUE	AIDE À LA PERSONNE	UNITÉ DE LOGEMENT	COÛTS
● ●	Externe	Partiellement collective et Externe	Externe	Appartement, Salle à manger, Salle(s) commune(s) de loisirs	Abordables, plusieurs logements subventionnés



@Cahier d'information et de sensibilisation — Habitations pour aînés, Centre de recherche sur le vieillissement, Carrefour d'action municipale et famille

# CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

## 4.5 PROGRAMMATION

Tableaux de programmation, à titre indicatif

	Superficie de plancher brute	Superficie de plancher nette
Résidences pour personnes âgées (RPA) [Lots 3 et 5]	± 36 200 m <sup>2</sup>	± 30 700 m <sup>2</sup>
Habitation communautaire [Lot 2]	± 19 000 m <sup>2</sup>	± 16 200 m <sup>2</sup>
Condominium, Locatif [Lots 1 et 4]	± 23 900 m <sup>2</sup>	± 20 300 m <sup>2</sup>
Total — Résidentiel	± 79 000 m <sup>2</sup>	± 67 200 m <sup>2</sup>
Commerces au Rez-de-Chaussée [Lot 1]	± 2 300 m <sup>2</sup>	
Services/Espaces à bureaux [Lot 1]	± 8 800 m <sup>2</sup>	
Total — Commerces et services	± 11 100 m <sup>2</sup>	

	Superficie brute	% Site d'intervention	Arbres	% Couvert végétal
Aménagement du domaine public				
Rue locale [Lot A0]	± 9 200 m <sup>2</sup>	16,0 %	64	16,0 %
Parc local [Lot 0B]	± 6 600 m <sup>2</sup>	11,6 %	NA	70 %
Placette [Lot 0C]	± 1 500 m <sup>2</sup>	2,7 %	NA	30 %
Aménagement du domaine privé				
Cheminements piétonniers	± 2 000 mètres linéaires			
Espace vert et jardins	± 24 400 m <sup>2</sup>	42,7 %		

	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5
Superficie	5 200 m <sup>2</sup>	8 100 m <sup>2</sup>	9 300 m <sup>2</sup>	7 500 m <sup>2</sup>	9 600 m <sup>2</sup>
Implantation	± 2 268 m <sup>2</sup>	± 2 685 m <sup>2</sup>	± 2 422 m <sup>2</sup>	± 3 042 m <sup>2</sup>	± 2 956 m <sup>2</sup>
Taux d'implantation	43,4 %	33,0 %	26,1 %	40,8 %	30,8 %
Superficie de plancher brute	± 16 100 m <sup>2</sup>	± 19 000 m <sup>2</sup>	± 17 300 m <sup>2</sup>	± 18 900 m <sup>2</sup>	± 18 800 m <sup>2</sup>
Densité brute (COS)	3,1	2,3	1,9	2,5	2,0
<i>% Espace vert, jardins et cheminements piétonniers</i>	19,1 %	67,0 %	73,9 %	59,2 %	69,2 %
<i>% Terrasses</i>	37,5 %				



⤴ Site Camus/Massy, France. 37 logements en accession. @ MFR Architectes



⤴ En Filigrane, Tassigny - Auroux, Fontenay-sous-Bois, France. @ MFR Architectes et collab.

# CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

## 4.6 ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

### TRAITEMENT DES FAÇADES

- » Les entrées fonctionnelles sont localisées aux abords du domaine public tandis que le nombre d'entrées de garage ou de services est limité ;
- » Les entrées principales sont valorisées par un traitement architectural distinctif ;
- » Les façades sont découpées selon une composition verticale qui rend le parcours des utilisateurs dynamiques et courts ;
- » La transparence au rez-de-chaussée est favorisée afin de créer des façades ouvertes et animées ;
- » Pour les bâtiments mixtes, des entrées distinctes pour les fonctions résidentielles et commerciales sont prévues de manière à éviter les conflits entre les différents usagers d'un même immeuble ;
- » Les détails architecturaux sont soignés, attirent l'œil des passants/ utilisateurs et bonifient leur expérience (protection du soleil, de la pluie, du vent, de la neige).

### MATÉRIALITÉ

- » L'utilisation de matériaux nobles (bois, maçonnerie, matériaux composites durables) permet de mettre en valeur les façades adjacentes au domaine public ;
- » Les revêtements extérieurs sont diversifiés afin d'éviter l'homogénéité du cadre bâti ;
- » Le concept architectural contribue à la lisibilité du bâtiment dans son environnement et à la lisibilité des espaces ;
- » La disposition et le traitement architectural des entrées permettent d'assurer leur visibilité et leur repérage dans le contexte environnant.



» Immeuble résidentiel et commercial, Noisy, France. @ Brenac & Gonzalez et Assc.



» 98 Logements collectifs, Aubervilliers, France. @ RMDM



» Immeuble résidentiel et commercial, Gif-sur-Yvette, France. @ Naud & Poux architectes.

## CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

### 4.6 | ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ



⤴ Signalétique @ GettyImages

#### ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE

La démarche de conception tend à promouvoir l'accessibilité universelle. L'offre résidentielle devra proposer une gamme de **logements adaptables** qui permettent de répondre aux besoins des aînées et des personnes à mobilité réduite :

Intégration urbaine :

- » Les implantations créent une interface optimale entre les bâtiments et leur contexte environnant ;
- » Les implantations de plain-pied sont favorisées afin de garantir l'accessibilité des entrées et des issues, à défaut de quoi le bâtiment est pourvu de rampes d'accès ;

Architecture :

- » Les circulations internes sont simplifiées, hiérarchisées et semblables d'un étage à l'autre ;
- » Les parcours sont optimisés en fonction de l'achalandage et de la fonction desservie ;
- » Les dimensions des pièces et des corridors de circulation sont optimisées pour le déplacement des personnes à mobilité réduite ;
- » Les aménagements intérieurs prévoient des espaces de repos ;
- » Les composantes du bâtiment sont choisies afin de faciliter les circulations, limitant les obstacles ;
- » Les matériaux et revêtements choisis favorisent une lecture universelle des espaces ;
- » Les couleurs, l'éclairage et les textures soutiennent l'orientation, facilitent le repérage des aménagements et des services tout en améliorant le sentiment de sécurité de l'ensemble des usagers ;
- » Les entrées et les vestibules sont accessibles universellement et forment des lieux d'accueil, d'orientation et d'attente ;
- » Les circulations verticales sont aménagées afin que les personnes à mobilité réduite puissent accéder à l'ensemble des étages du bâtiment (ascenseurs, rampes d'accès, mains courantes) ;
- » Les caractéristiques architecturales garantissent la sécurité de tous les usagers en cas d'urgence (incendies, etc.) ;
- » Les installations sanitaires s'adressent à l'ensemble des usagers ;
- » Les équipements et le mobilier permettent leur utilisation autonome et sécuritaire par tous ;
- » La signalisation est efficace et permet de guider l'ensemble des usagers ;
- » Les accès, la topographie et les aménagements des cours privées devront permettre leur appropriation par les personnes à mobilité réduite.



⤴ Parkside Retirement Homes, Bangalore, Inde.  
@ Sanjay Mohe, Avinash Ankalge, Sravani Vobilisetty, Gowtham Srinath, Archdaily



⤴ Coopérative d'habitation Lore Krill Co-op,  
Vancouver. @ Architecture Vancouver

# CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

## 4.6 ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

### JARDINS COLLECTIFS

- » Une plantation généreuse d'arbres, d'arbustes et de massifs fleuris est prévue sur les espaces extérieurs ;
- » Les ambiances paysagères proposées devront être contrastées selon la typologie des lieux ;
- » Les composantes paysagères pourront être ornementales ou thérapeutiques (Ex. : Jardin des 5 sens) ;
- » Des équipements accessibles et du mobilier urbain complètent l'aménagement du domaine privé ;
- » Les jardins collectifs offrent une panoplie d'activités, telles que jardins, potagers ou aires de détente.

### GESTION DU STATIONNEMENT, DES AIRES DE LIVRAISON ET DE MANUTENTION :

- » La localisation en souterrain des aires de stationnement hors rue est privilégiée ;
- » L'aménagement d'aires de stationnement extérieures hors rue est proscrit ;
- » Des cases de stationnement pour vélos, véhicules électriques ou partagés doivent être réservées ;
- » L'intégration de cases de stationnement pour visiteurs est prévue pour chaque bâtiment ;
- » Les quais de chargements sont présents au sein des bâtiments ;
- » Les aires de manœuvre sont composées de matériaux de revêtements pâles et/ou perméables et agrémentées de végétation.

### MITIGATION DES NUISANCES :

- » L'interface entre le boulevard des Anciens-Combattants et les milieux résidentiels est marquée par l'intégration de buttes paysagères ;
- » Les buttes paysagères se caractérisent par une végétation abondante.



⤴ Exemple de matériaux de revêtement perméables. @ Pinterest



⤴ Jardin collectif, Riverlight, Londres, UK.  
@ Gillespies Landscape Architects



⤴ Cour intérieure végétalisée, Écoquartier D'Estimauville, Québec. @ TERGOS Architecture et Lafond Côté Arch.

## CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

### 4.6 | ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

#### CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS :

- » Le réseau viaire est complété par un maillage de cheminements piétonniers desservant l'ensemble des propriétés ;
- » Les allées d'accès permettent de rejoindre les entrées secondaires des bâtiments à partir des cheminements piétonniers ;
- » L'aménagement privilégie l'utilisation de matériaux perméables ;
- » L'accessibilité universelle est garantie tout au long de ces parcours alternatifs.



» Butte paysagère, Île-des-Soeurs, Montréal  
@ Google Street-View



» Jardin partagé et cheminement piétonnier,  
Courbevoie, France. @ Atelier Silva  
Landscaping



» Cheminement piétonnier en bois.  
@ Hervé Abbadie



# CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

## 4.6 ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

### GESTION ÉCOLOGIQUE DU SITE

L'aménagement du site doit permettre une intégration harmonieuse des développements immobiliers aux écosystèmes existants :

- » Les composantes naturelles du site doivent être mises en valeur (plantations indigènes, etc.) et offrir des connectivités paysagères avec les milieux adjacents ;
- » L'équilibre hydrologique du site est maintenu en minimisant les superficies imperméables et par l'intégration de mesures de gestion durable des eaux pluviales ;
- » Les effets d'îlot de chaleur et de pollution lumineuse sont limités.

### GESTION DURABLE DES EAUX PLUVIALES

La gestion durable des eaux de pluie (GDEP) se définit comme une approche de planification qui vise à recréer l'hydrographie naturelle d'un site qui existait avant son développement, et ce, à l'aide de différentes stratégies d'aménagement contribuant à diminuer l'imperméabilisation des sols. L'intégration de telles mesures contribue à minimiser l'utilisation des infrastructures :

- » Le pavage perméable et les surfaces végétalisées sont privilégiés, tant sur les domaines publics et privés, afin de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol ;
- » L'aménagement de noues (fossés) végétalisées est requis aux abords de la voie publique ;
- » L'aménagement d'un bassin de rétention/marais artificiel dans lequel sont acheminées les eaux de ruissellement devra être prévu ;
- » L'intégration de bandes filtrantes végétalisées (gazon et autres plantes) dans les cours permet le filtrage, l'écoulement et l'infiltration des eaux ;
- » Les eaux pluviales peuvent être récoltées à l'aide de citerne ou de puits absorbant.



» Jardins de pluie et cour paysagée, 200 logements, Roubaix, France. @ deAluza+, atelier Altern



» Bassin de rétention, Parc Martin Luther King, Paris, France. @ Jacqueline Osty

### BÂTIMENTS DURABLES

Les nouvelles constructions s'inspireront des préceptes du **design biophilique**, consistant à intégrer des éléments de la nature dans notre environnement et à concevoir des endroits inspirants qui établissent un contact entre les êtres humains et leur milieu (air frais, lumière du jour, contact avec l'eau, liens visuels vers l'extérieur, etc.). En outre, les caractéristiques architecturales des projets devront respecter des standards élevés de construction écologique et comprendre une diversité de mesures d'efficacité énergétique. À cet effet, les principes suivants sont énoncés :

- » L'utilisation d'énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie, biomasse, etc.) doit être considérée ;
- » L'isolation d'un bâtiment est effectuée afin de limiter au maximum les pertes thermiques (Résistance thermique des matériaux isolants [RSI] élevée) tout étant composée de matériaux sains ;
- » L'étanchéité du bâtiment participe à l'isolation de celui-ci ;
- » Le dimensionnement et le positionnement des ouvertures sont conçus en fonction de l'orientation du soleil et favorisent une ventilation et un éclairage naturels du bâtiment ;
- » Les équipements limitent la consommation en eau potable et prévoient une récupération efficace des eaux grises ;
- » Les matériaux locaux produits à partir de matières recyclées, recyclables ou fabriquées à partir de ressources renouvelables sont privilégiés ;
- » Les matériaux utilisés concourent à l'isolation du bâtiment et à la réduction de sa consommation d'énergie ;
- » L'intégration de murs végétaux, de toits verts ou de toits à haute réflectance solaire (IRS) est préconisée ;
- » La qualité de l'environnement intérieur est garantie par système de ventilateur-récupérateur de chaleur (VRC) écoénergétique qui minimise la présence de contaminants dans l'air ambiant (surhumidité, combustion, composés organiques volatils [COV], radon, etc.).



» Nancy and Stephen Grand Family House, San Francisco, USA. 2018. Service d'hébergement. LEED Platinum. @ Leddy Maytum Stacy Architects

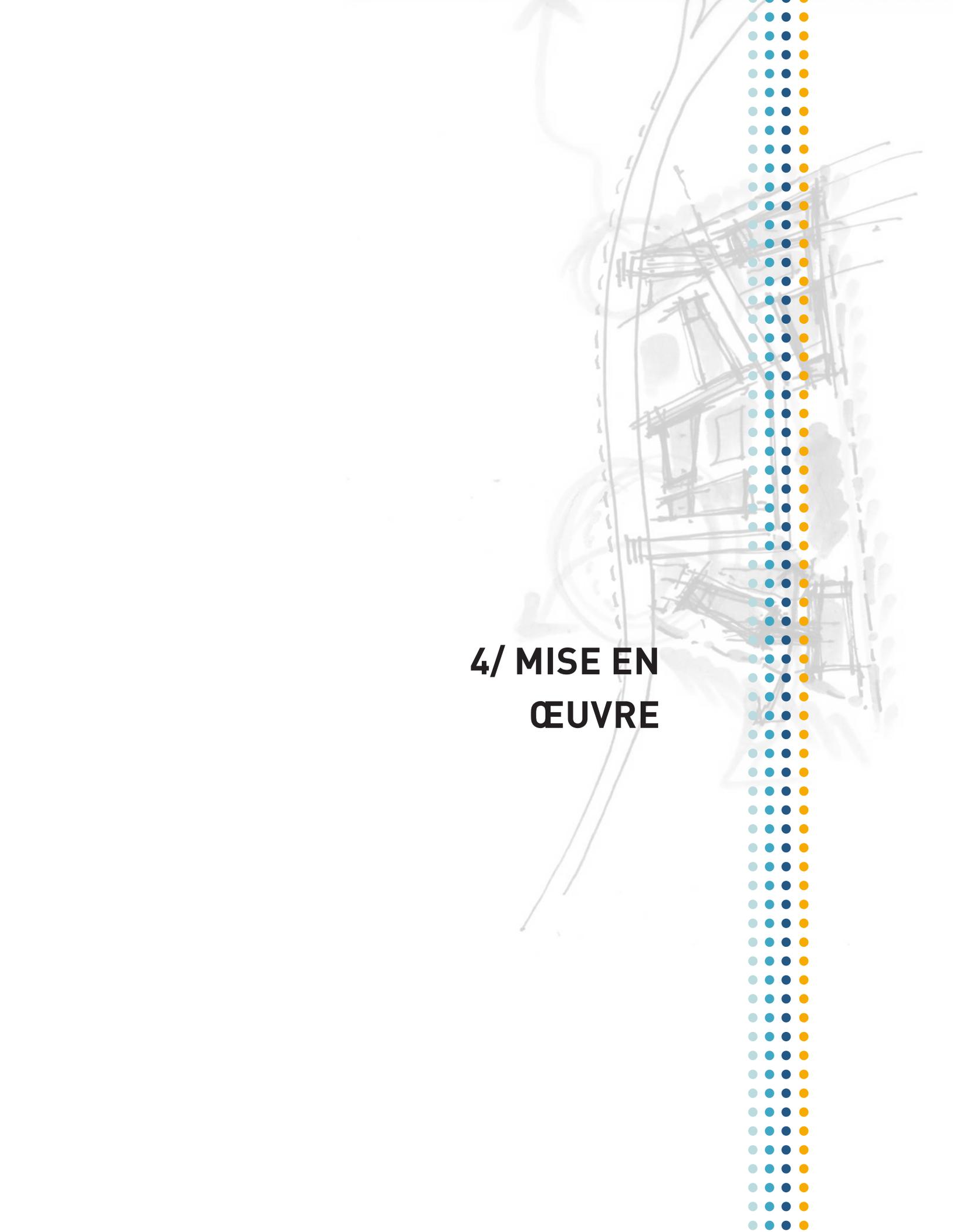


» Éco-Quartier Vauban, Fribourg-en-Brisgau, Allemagne. Bâtiments à haute performance énergétique. @ CRE Capitale-Nationale



» Oatfield Estates Premiere Senior Living, Milwaukie, OR, USA. LEED Platinum. @ Elite Care



The background features a faint, light-colored architectural sketch of a building with a curved facade and a vertical line of colored dots. The dots are arranged in a vertical column, alternating between light blue and yellow. The sketch shows a building with a curved facade, a window, and a door, with some lines indicating structural elements and a curved path or ramp. The overall style is minimalist and modern.

## 4/ MISE EN ŒUVRE

Le Programme particulier d'urbanisme du secteur du boulevard des Anciens-Combattants prévoit différentes mesures qui seront opérationnalisées selon une échelle temporelle de réalisation, soit à court, moyen et long terme.

La Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue souhaite intensifier les collaborations avec le secteur privé, qui sera chargé in fine de la maîtrise d'œuvre du projet. La requalification des terrains reposera sur un appel à projets qui permettra d'attirer les promoteurs immobiliers auxquels les parcelles seront vendues et développées selon un cahier des charges défini par l'autorité municipale.

Le processus d'opérationnalisation repose sur une maîtrise foncière publique des terrains à redévelopper, offrant à la Ville des marges de manœuvre accrues dans le cadre de la réalisation du projet. La démarche de planification vise ainsi à faciliter l'intégration de conditions socio-environnementales, comme la diversification et l'abordabilité des logements, l'offre diversifiée en équipements collectifs ou la gestion écologique performante du site. Les promoteurs devront à cet égard présenter des propositions qui respectent les principes de design et qui reflètent la vision stratégique énoncée dans le présent document.

En définitive, la démarche de planification vise à mobiliser les parties prenantes de l'aménagement en vue de concrétiser la réalisation d'un projet urbanistique pour le secteur du boulevard des Anciens-Combattants. Chacune des actions est ainsi associée à des outils et des acteurs clefs qui pourront participer ou être consultés pour la réalisation des interventions.



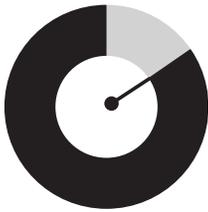
COURT TERME



MOYEN TERME  
(ENTRE 1 ET 2 ANS)



LONG TERME  
(PLUS DE 2 ANS)



## ACTIONS À COURT TERME

- » Rédiger les règlements de concordance du PPU ;
  - » Amendements au règlement de Zonage (# 533) afin d'établir un cadre normatif qui reflète adéquatement le concept d'organisation spatiale ;
  - » Amendements au règlement de Lotissement (# 535) notamment afin de moderniser les normes relatives à l'emprise de la voie publique ;
  - » Amendements au règlement relatif aux Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (# 798). Des objectifs et critères d'évaluation applicables à toute nouvelle construction et aux aménagements extérieurs devront être ajoutés au règlement sur les PIIA afin de garantir la qualité du cadre bâti et des aménagements urbains ;
- » Définir les stratégies de lotissement et de viabilisation des terrains ;
- » Évaluer les coûts liés au développement et à l'entretien des infrastructures et équipements ;
- » Entamer les pourparlers avec les partenaires institutionnels et économiques du secteur (Centre Valacta, CIUSSS de l'Ouest-de-l'Île-de-Montréal), notamment en vue de mutualiser les accès au boulevard des Anciens-Combattants ;
- » Évaluer l'opportunité d'acquérir une portion du lot 1 556 721 ;
- » Lancer le processus d'appel d'offres ou de concours afin d'aliéner les terrains à construire à un ou plusieurs promoteurs immobiliers.



## ACTIONS À MOYEN TERME

- » Adopter les règlements de concordance du PPU ;
- » Sélectionner le ou les promoteurs immobiliers qui pourront développer le site, suite à l'évaluation approfondie de leurs propositions ;
- » Conclure une ou des ententes de développements avec les promoteurs immobiliers afin de baliser certains paramètres et caractéristiques d'aménagement.



## ACTIONS À LONG TERME

- » Encadrer les projets d'aménagement selon la réglementation en vigueur ;
- » Superviser la réalisation des travaux d'aménagement sur le domaine privé ;
- » Réaliser ou superviser les travaux d'aménagement sur le domaine public.

# MISE EN ŒUVRE

## 5.2 AFFECTATIONS, DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL ET TRAME DE RUE

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur du boulevard des Anciens-Combattants décline les grandes affectations du sol pour le territoire d'intervention (voir carte suivante). À ce titre, deux grandes affectations sont prévues, soit « Dominante résidentielle » pour les milieux de vie et le pôle de commerces et services courants et « Activité diversifiée » pour le terrain du centre de recherche Valacta.

Les affectations du sol, les prescriptions s'y rattachant, demeurent sensiblement les mêmes que celles prévues au plan d'urbanisme en vigueur (Règlement relatif au plan d'urbanisme #79). Toutefois, une portion du lot 1 556 721 est désormais sous affectation « Dominante résidentielle », l'Habitation est ici compatible avec les usages et les nuisances environnants. En effet, compte tenu de l'itinéraire de la trame de rue prescrite, l'intégration d'un usage résidentiel est privilégiée sur cette portion de lot adjacente aux terrains à redévelopper.

Pour les milieux résidentiels et mixtes, une densité minimale de 40 logements à l'hectare brut<sup>1</sup> est prévue, notamment afin de se conformer aux objectifs de densification prévus par le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal au sein de l'Aire TOD de la gare de Sainte-Anne-de-Bellevue. Par ailleurs, les normes de densité et de hauteur pour les bâtiments principaux sur l'ensemble du territoire de PPU seront traitées plus finement au règlement de zonage.

### Affectations, densité d'occupation du sol et trame de rue



- Limites PPU
- Routes existantes

- AFFECTATIONS DU SOL
- Dominante résidentielle
  - Activité diversifiée

- DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL
- Aire TOD, min. 40 logements/hectare
- TRAME DE RUE PRESCRITE
- Rue locale

<sup>1</sup> La superficie brute de l'aire d'affectation équivaut à la superficie totale délimitée au plan d'urbanisme, c'est-à-dire incluant les superficies constructibles, l'emprise des rues et autres espaces appartenant au domaine public.

Le programme particulier d'urbanisme du secteur du boulevard des Anciens-Combattants vise d'abord et avant tout à assurer que l'urbanisation du territoire se distingue par la présence d'aménagements durables et innovants. À cet égard, l'adoption de règlements de concordance au PPU devient un outil primordial pour assurer la satisfaction de cet objectif.

La réglementation d'urbanisme sera ainsi amendée afin de mieux refléter la vision d'ensemble et les principes d'aménagement établis dans le présent document de planification. La stratégie réglementaire se déploiera sur deux volets, soit un cadre normatif et des outils d'évaluation de nature discrétionnaire. L'approche préconisée vise à encadrer la conception de projet, en portant une attention particulière sur les caractéristiques et la qualité de la forme et du tissu urbain (cadre bâti, aménagement du domaine public et du domaine privé, traitement architectural et paysager).

Le cadre réglementaire devra demeurer souple tout en étant ambitieux. Il devra refléter les dispositions associées au présent concept d'organisation spatiale tout en valorisant la créativité et l'audace architecturale. Les projets immobiliers seront également encadrés à l'aide d'un outil discrétionnaire afin d'évaluer la pertinence des interventions et leur insertion adéquate.

Plusieurs stratégies réglementaires sont donc mises de l'avant et entraîneront des modifications aux règlements suivants :

#### RÈGLEMENT DE ZONAGE #533

Le plan de zonage est modifié pour refléter la nouvelle répartition des fonctions urbaines sur le territoire d'intervention. Le redécoupage des zones vise :

- La création d'une zone résidentielle (R) au sein des actuelles zones P-138 et P-139, correspondant aux limites du milieu de vie résidentiel défini dans le concept d'organisation spatiale ;
- L'implantation d'une nouvelle zone publique (P), créée à même la zone P-139, afin de refléter l'aménagement du parc local ;
- La création d'une zone commerciale (C), au niveau du pôle de commerces et de services courants, qui devra prévoir une mixité verticale des usages associant commerces au rez-de-chaussée, logements et espaces à bureaux ou de services aux étages.

Des dispositions normatives spécifiques à ces zones devront être intégrées au règlement, notamment en vue d'assurer l'intégration de principes d'aménagement durable et innovant dans la conception du cadre bâti et des aménagements extérieurs.

Les normes de hauteur, de densités, d'implantation, d'occupation des cours, etc. seront également revues afin de refléter le concept d'organisation spatiale du présent Programme particulier d'urbanisme.

#### RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT #535

Des normes relatives aux opérations cadastrales au sein du territoire de PPU devront être élaborées pour régir l'emprise des rues et voies de circulation qui seront aménagées sur le secteur du boulevard des Anciens-Combattants.

#### RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) #798

Des objectifs et critères d'évaluation applicables aux zones du territoire de PPU et inspirés des principes d'aménagement détaillés dans le concept d'organisation spatiale devront être ajoutés au règlement sur les PIIA en vigueur. Ces dispositions discrétionnaires visent à promouvoir le caractère distinctif et novateur du secteur et à assurer la mise en valeur des milieux naturels et des attraits paysagers exceptionnels du site.

Le programme particulier d'urbanisme du secteur du boulevard des Anciens-Combattants comprend un programme d'acquisition d'immeubles en vue d'octroyer à la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue le pouvoir d'aliéner une portion du lot 1 556 721. Cette opération permettra la réalisation de la rue locale du secteur en l'arrimant aux carrefours existants localisés sur le boulevard des Anciens-Combattants. Les pouvoirs habilitants en la matière sont stipulés à l'article 85.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

