



VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

PROVINCE DE QUÉBEC

ANNEXE «B»

**PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT
NUMÉRO 798-4**

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 798
RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)
AFIN D'INTRODUIRE DES DISPOSITIONS
APPLICABLES DANS LE CADRE DU
PROGRAMME PARTICULIER
D'URBANISME (PPU) POUR LE SECTEUR
DU BOULEVARD DES ANCIENS-
COMBATTANTS.**

ATTENDU QUE la Ville a adopté, le 13 mai 2019, un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur du boulevard des Anciens-Combattants;

ATTENDU QUE la Ville, par le présent règlement, souhaite encadrer le développement de ce secteur par des objectifs et critères de développement découlant du PPU;

ATTENDU QU' un avis de motion a été donné par la mairesse, lors de la séance du 21 juin 2021 conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19);

ATTENDU QU' en vertu de l'arrêté 2020-074 du 2 octobre 2020, pris dans le contexte de la déclaration d'urgence sanitaire ordonnée par le gouvernement, toute procédure, autre que référendaire, qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens est remplacée par une consultation écrite d'une durée de 15 jours;

ATTENDU QUE cette consultation écrite aura lieu entre le 22 juin et le 6 juillet 2021;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par

Appuyé par

D'adopter le présent premier projet de règlement numéro 798-4. Ce dernier modifie le Règlement numéro 798 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale de la façon suivante :

ARTICLE 1. Remplacement du premier alinéa de l'article 12 par le texte suivant :

Le Comité est chargé d'évaluer la demande en fonction des objectifs établis dans le présent règlement. L'atteinte des objectifs est mesurée par le respect d'une proportion appréciable des critères d'évaluation. S'il le juge à propos, le Comité peut exiger la présence du demandeur lors de la tenue de la rencontre et la visite des lieux.

ARTICLE 2. Ajout, après l'article 41.6, du chapitre suivant :

« CHAPITRE XI.2 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU BOULEVARD DES ANCIENS-COMBATTANTS »

ARTICLE 41.7 INTENTION, TERRITOIRE ET INTERVENTIONS

Le programme particulier d'urbanisme du boulevard des Anciens-Combattant a été adopté afin d'encadrer le développement des terrains vacants au nord de l'Hôpital Sainte-Anne. Celui-ci vise à faire de ces terrains un trait d'union entre les différents secteurs de Sainte-Anne-de-Bellevue qui dialogue avec les composantes à proximité. L'objectif est de créer 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. Les projets dans ce secteur doivent créer un milieu inclusif où les résidents et visiteurs contribuent à l'animation continue du site ancré dans l'héritage des Anciens-Combattants du Canada.

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tous projets résidentiels localisés à l'intérieur des limites du PPU des Anciens-Combattants.

Les interventions suivantes sont assujetties :

- 1) Un permis de lotissement pour l'identification cadastrale d'un terrain en vue de l'obtention d'un permis de construction ;
- 2) Un permis de lotissement pour le remembrement cadastral d'un terrain ;
- 3) Un permis de construction d'un nouveau bâtiment principal ou accessoire, ou pour l'agrandissement, en surface ou en volume, d'un bâtiment existant ;
- 4) Un permis pour une intervention entraînant une modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- 5) Un permis ou un certificat pour la démolition d'un bâtiment.

ARTICLE 41.8 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Tout projet de lotissement est évalué en fonction des objectifs suivants :

- 1) Assurer la perméabilité du lotissement et du réseau de cheminements piétonniers ;
- 2) Créer des ensembles immobiliers contribuant au rythme et au dynamisme des implantations ;
- 3) Créer une trame de rue à l'échelle locale respectant le concept d'organisation spatiale du PPU du boulevard des Anciens-Combattants.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les terrains sont suffisamment grands pour permettre l'articulation de blocs bâtis se distinguant les uns des autres ;
- 2) La forme des terrains permet un encadrement par les bâtiments de la rue locale et des espaces publics (parc et place publique) ;
- 3) Les terrains permettent de laisser de l'espace pour un réseau de voies de circulation piétonnes reliant les propriétés entre elles et vers les espaces publics ;
- 4) Une rue locale est aménagée au centre du site et elle est raccordée au boulevard des Anciens-Combattants par les entrées charretières existantes.

ARTICLE 41.9 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'implantation des bâtiments est évaluée en fonction des objectifs suivants :

- 1) Créer des ensembles d'ambiance urbaine, conviviale et à échelle humaine ;
- 2) Assurer un encadrement du domaine public contribuant à son animation, à sa proximité et à son intégration ;
- 3) Créer des ensembles immobiliers participant au rythme et au dynamisme des implantations.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les complexes immobiliers se déploient en plusieurs blocs bâtis ;
- 2) Les alignements de construction assurent la continuité du front bâti sur rue en limitant les vides et les discontinuités ;
- 3) Les marges avant donnant sur la rue locale sont aussi réduites que possible ;
- 4) Les façades principales des bâtiments sont orientées en priorité vers la rue locale et les placettes publiques ;
- 5) Des percées visuelles sont préservées entre le boulevard des Anciens-Combattants et le parc local ;
- 6) Des espaces sont réservés pour les cheminements piétons reliant les propriétés entre elles et vers les espaces publics.

ARTICLE 41.10 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS

La volumétrie des bâtiments est évaluée en fonction des objectifs suivants :

- 1) Créer des ensembles d'ambiance urbaine et conviviale ;
- 2) Créer un cadre bâti compact et à échelle humaine ;
- 3) Assurer un dialogue adéquat entre la dimension des espaces publics et les gabarits des bâtiments.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

- 1) L'effet de masse et les formes monolithiques sont évités ;
- 2) Les bâtiments se déclinent en différents modules d'échelle réduite et les têtes d'ensemble sont marquées par des hauteurs plus importantes ;
- 3) Dans le cas d'un bâtiment de 4 étages et plus, les étages supérieurs forment des volumes en retrait qui se distinguent d'un basilaire de plus faible hauteur ;
- 4) Les retraits, la gradation des hauteurs et la présence d'un détachement entre les volumes sont utilisés ;
- 5) Les effets d'ombrage sur les terrains adjacents et leur durée sont limités, particulièrement pour les bâtiments de 6 étages et plus ;
- 6) La volumétrie des bâtiments est ajustée en fonction de la taille et l'importance des espaces publics adjacents.

ARTICLE 41.11 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS

L'architecture des bâtiments est évaluée en fonction des objectifs suivants :

- 1) Assurer la diversité, la créativité et le dynamisme des formes architecturales ;
- 2) Créer un environnement convivial, participant à l'animation de l'espace public et favorable à la marche ;
- 3) Assurer un encadrement intéressant du domaine public, à l'échelle des piétons.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

- 1) La composition architecturale des bâtiments est innovante et adopte un langage contemporain ;
- 2) Les façades sont recouvertes de matériaux nobles (par exemple, le bois, la maçonnerie et les matériaux composites durables) ;
- 3) Des matériaux d'apparence et de couleur plus légères sont utilisés pour les étages supérieurs, particulièrement pour les étages situés en retrait des basilaires ;
- 4) Les détails architecturaux sont soignés, attirent l'œil des passants et utilisateurs et bonifient leur expérience (protection du soleil, de la pluie, du vent, de la neige) ;
- 5) Les bâtiments se distinguent les uns des autres, tout en maintenant une cohérence d'ensemble ;
- 6) Les façades sont découpées selon une composition verticale ;
- 7) La lecture des différentes fonctions des bâtiments mixtes est perceptible dans l'architecture des façades ;

- 8) Les entrées fonctionnelles sont localisées aux abords du domaine public et le nombre d'entrées de garage ou de services est limité ;
- 9) Pour les bâtiments mixtes, des entrées distinctes pour les fonctions résidentielles et commerciales sont prévues ;
- 10) Les accès au bâtiment sont universellement accessibles ;
- 11) Les entrées principales sont valorisées par un traitement architectural distinctif (avancée, retrait, transparence accrue, variation des matériaux) ;
- 12) Les rez-de-chaussée commerciaux disposent d'une fenestration abondante et l'aménagement de terrasses donnant sur les placettes publiques est favorisé ;
- 13) Les logements situés au rez-de-chaussée peuvent bénéficier d'entrées extérieures directes, au niveau du sol, si leur intégration n'affecte pas la cohérence architecturale du bâtiment.

ARTICLE 41.12 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA DURABILITÉ DES BÂTIMENTS

La durabilité des bâtiments est évaluée en fonction des objectifs suivants :

- 1) Assurer la construction de bâtiments intégrant les principes de l'écologie urbaine et de l'excellence environnementale ;
- 2) Privilégier des méthodes de construction durables et assurer l'établissement de bâtiments performants.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les bâtiments proposent des énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie, biomasse, etc.) ;
- 2) L'isolation des bâtiments est effectuée afin de limiter au maximum les pertes thermiques (résistance thermique des matériaux isolants [RSI] élevée) tout en étant composée de matériaux sains ;
- 3) 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 ;
- 4) Les équipements limitent la consommation en eau potable et prévoient une récupération efficace des eaux grises ;
- 5) L'intégration de murs végétaux, de toits verts ou de toits à haute réflectance solaire (IRS) est favorisée ;
- 6) 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 (de surplus d'humidité, combustion, composés organiques volatils [COV], radon, etc.).

ARTICLE 41.13 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX AIRES DE STATIONNEMENT, DE LIVRAISON ET DE MANUTENTION

L'aménagement des aires de stationnement, de livraison et de manutention est évalué en fonction des objectifs suivants :

- 1) Minimiser l'empreinte au sol de l'automobile au profit des espaces verts ;
- 2) Assurer la mise en valeur des modes de déplacement actifs.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les stationnements hors rue sont essentiellement aménagés à l'intérieur du bâtiment, en souterrain ;
- 2) Des cases de stationnement extérieures réservées aux visiteurs sont prévues ;
- 3) Des cases de stationnement réservées aux vélos et aux véhicules électriques ou partagés sont prévues. L'emplacement de ces cases réservées facilite leur utilisation ;
- 4) Les quais de chargement sont essentiellement prévus à l'intérieur des bâtiments et les impacts visuels des aires de chargement sont limités ;
- 5) Les aires de manœuvre et de circulation extérieures sont recouvertes de matériaux pâles (à haut indice de réflectance solaire) ;
- 6) Les aires de manœuvre et de circulation extérieures sont recouvertes de matériaux perméables à l'eau ;
- 7) Les aires de circulation extérieures sont bordées d'arbres permettant, à maturité, un ombrage des espaces.

ARTICLE 41.14 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les aménagements extérieurs sont évalués en fonction des objectifs suivants :

- 1) Garantir le confort et la quiétude des résidents en accordant une part généreuse aux aménagements extérieurs ;
- 2) Créer des aménagements paysagers qui contribuent au développement de la biodiversité et à la durabilité du milieu ;
- 3) Optimiser l'utilisation du réseau d'infrastructures publiques et intégrer des principes de gestion durable et in situ des eaux pluviales.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les aménagements extérieurs permettent la mitigation des nuisances occasionnées par le boulevard des Anciens-Combattants, notamment par l'aménagement de buttes paysagères abondamment végétalisées ;
- 2) Des sentiers piétons sont prévus, s'intégrant à un réseau reliant les propriétés entre elles et aux espaces publics ;
- 3) Des allées d'accès permettent de rejoindre les entrées secondaires des bâtiments à partir des cheminements piétonniers ;

- 4) Les allées d'accès et sentiers piétons sont recouvertes de matériaux de revêtement perméables ;
- 5) L'accessibilité universelle est garantie tout au long des parcours piétons ;
- 6) Des terrasses sont aménagées pour les usages commerciaux adjacents aux parcs et places publiques ;
- 7) Les aménagements extérieurs sont marqués par une végétation abondante et permettant, à maturité, le développement d'une canopée importante sur le site ;
- 8) Les aménagements extérieurs tiennent compte des composantes naturelles du site (zones boisées existantes, connectivité paysagère avec les milieux adjacents) ;
- 9) Des noues végétalisées et des bassins de rétention intégrés aux aménagements paysagers permettent la retenue des eaux de ruissellement;
- 10) Des bandes filtrantes végétalisées (gazon et autres plantes) sont aménagées dans les cours afin de permettre la filtration, l'écoulement et l'infiltration des eaux.

ARTICLE 3 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Paola Hawa,
Maire

Martin Bonhomme
Greffier adjoint

PROCÉDURE SUIVIE :

- Avis de motion donné le 21 juin 2021 (résolution numéro). (356 L.A.U.)
- Adoption du premier projet de règlement le 21 juin 2021 (résolution numéro). (124 L.A.U.)
- Transmission de la copie conforme du premier projet de règlement et de la résolution à l'agglomération de Montréal le (124 L.A.U.)
- Publication de l'avis public à toutes les personnes intéressées par l'adoption et la modification du premier projet de règlement de zonage le 2021 (art. 126 L.A.U.)
- Période de réception des commentaires pour le premier projet de règlement : (125 L.A.U. et arrêté ministériel no 2020-074 du 2 octobre 2020)
- Certificat du Greffier dressé le et déposé à la séance du conseil du
- Adoption du deuxième projet de règlement le XXX (résolution numéro) (128 L.A.U.)
- Transmission de la copie conforme du deuxième projet de règlement et de la résolution à l'agglomération de Montréal le (128 L.A.U.)
- Publication d'un avis public concernant les modalités d'exercice du droit de signer une demande à ce que le règlement soit soumis à l'approbation de certaines personnes habiles à voter (132 L.A.U.)
- Procédures d'approbation référendaire s'il y a lieu (133, 134, 135, 136 L.A.U.)
- Adoption finale du règlement le (résolution numéro) (135 L.A.U.)
- Transmission de la copie conforme du règlement et de la résolution à l'Agglomération le (137.2 L.A.U.)
- Publication de l'avis public d'adoption du règlement le
- Entrée en vigueur le