



VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

PROVINCE DE QUÉBEC

AVIS PUBLIC

PROMULGATION DE RÈGLEMENT D'URBANISME ET RÉSUMÉ DU RÈGLEMENT NUMÉRO 813

1. Lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 13 mai 2019, le Conseil municipal a adopté le règlement numéro 813 intitulé :
 - **Règlement numéro 813 modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue, tel qu'adopté par la Ville de Montréal sous le numéro 04-047, afin d'y inclure le programme particulier d'urbanisme (PPU) du boulevard des Anciens-Combattants**
2. Le Comité exécutif de l'Agglomération de Montréal a délivré, le 14 juin 2019, le certificat de conformité à l'égard de ce règlement en vertu de la résolution CE19 1043. Le règlement est donc réputé conforme aux objectifs du schéma et aux dispositions du document complémentaire.

Ce règlement entre en vigueur à la date de délivrance du certificat de conformité à leurs égards, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A19.1).

3. Ce règlement est disponible pour consultation au bureau municipal de 8 h à 16 h 30, du lundi au jeudi et de 8 h à 12 h le vendredi. Des copies de ceux-ci peuvent être délivrées à la suite du paiement des frais fixés par le Conseil.

Avis donné à Sainte-Anne-de-Bellevue, le 27 juin 2019.

Me Catherine Adam, OMA
Greffière

RÉSUMÉ DU RÈGLEMENT 813 — PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU BOULEVARD DES ANCIENS-COMBATTANTS

MISE EN CONTEXTE

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 comporte quatre grandes sections soit une mise en contexte, un portrait du territoire, une vision et des orientations d'aménagement, un concept d'organisation spatiale pour conclure avec une mise en œuvre comprenant un plan d'action.

ÉNONCÉ DE VISION

La vision d'aménagement pour le redéveloppement du secteur du boulevard des Anciens-Combattants se traduit par l'énoncé suivant :

« 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. »

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Les orientations et objectifs d'aménagement assurent l'intégration et la cohérence de toutes les composantes du Programme particulier d'urbanisme. Elles découlent de la vision et répondent aux enjeux identifiés au chapitre « Portrait du territoire » et dictent les priorités de la Ville en matière d'aménagement pour le secteur. Ainsi, les quatre orientations du plan d'urbanisme se déclinent comme suit :

ORIENTATION 1 : Un pôle qui s'intègre harmonieusement avec les milieux adjacents

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-Sainte-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 2 : Un milieu de vie actif à échelle humaine

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 3 : Un quartier accessible et porteur de mixité sociale

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 4 : Un secteur innovant en matière de durabilité urbaine

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.

CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

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 cette section, bien que celles-ci ne revêtent aucune portée prescriptive. Le concept d'ensemble est présenté ci-dessous :

Concept d'organisation spatiale -
Concept d'ensemble



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.

La mise en œuvre se traduit dans un premier temps avec un plan déclinant l'ensemble des actions à entreprendre à court, moyen et long termes. Il identifie par la suite les affectations, la densité d'occupation du sol et la trame de rue prescrite :

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



Le Programme particulier d'urbanisme décline par la suite la stratégie réglementaire qui devra être poursuivie ultérieurement. En définitive, le document de planification particulière 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.