



VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT NUMÉRO 708 AMENDANT LE
PLAN D'URBANISME, TEL QU'ADOPTÉ PAR
LA VILLE DE MONTRÉAL SOUS LE NUMÉRO
04-047, POUR Y INTÉGRER LE PROGRAMME
PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU
SECTEUR NORD DE LA VILLE DE SAINTE-
ANNE-DE-BELLEVUE**

ATTENDU QUE la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue a été reconstituée le 1^{er} janvier 2006;

ATTENDU QU' en vertu de l'arrêté en conseil numéro 980-2005 du Gouvernement du Québec, le Plan d'urbanisme adopté par le Conseil de Ville de Montréal sous le numéro 04-407 constitue le Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue;

ATTENDU QUE le Conseil de Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue est d'avis que ce Plan d'urbanisme devrait être complété d'un programme particulier d'urbanisme pour le secteur Nord de la ville;

ATTENDU QU' un avis de motion de ce règlement a été préalablement donné par le maire, Bill Tierney, lors de la séance ordinaire du 11 décembre 2006, conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes*;

ATTENDU QUE le greffier de la Ville a procédé à une lecture complète du présent règlement lors de la séance ordinaire du 22 janvier 2007, conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* ;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Michel Bouassaly
Appuyé par Lucie LaRose

Que le règlement du **Plan d'urbanisme**, tel qu'adopté par le Conseil de Ville de Montréal le 22 novembre 2004 sous le numéro 04-047 et qui constitue, en vertu de l'arrêté en conseil numéro 980-2005, le Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue, soit modifié par le présent règlement.

D'adopter le règlement numéro 708. Ce dernier statue et ordonne :

Table des matières

Article 1	Préambule
Article 2	Remplacement du Chapitre 4
Article 3	Entrée en vigueur

Article 1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 Remplacement du Chapitre 4

Le contenu du chapitre 4 du règlement 04-047, intitulé « La planification détaillée », est remplacé par la version du 6 décembre 2006 du « Programme particulier d'urbanisme du secteur Nord » de Sainte-Anne-de-Bellevue, tel qu'annexé au présent règlement comme annexe « 1 » pour en faire partie intégrante.

Article 3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

(Bill Tierney)

Bill Tierney
Maire

(Karl Sacha Langlois)

Me Karl Sacha Langlois, LL.L., B.A.A.
Greffier

Programme particulier d'urbanisme du secteur Nord

Version finale - Le 6 décembre 2006

Annexe "1" du Règlement No. ____ amendant le **Plan d'urbanisme** No. 04-047

Introduction

Le présent document propose un programme particulier d'urbanisme pour la partie encore à développer du secteur nord de Sainte-Anne-de-Bellevue. Le mandat avait d'abord été entrepris pour le compte de l'arrondissement L'Île-Bizard – Sainte-Geneviève – Sainte-Anne-de-Bellevue, dans la foulée du Plan d'urbanisme adopté par le conseil de ville de Montréal en novembre 2004. Au début de l'année 2006, il a été renouvelé par la ville reconstituée de Sainte-Anne-de-Bellevue dans le but d'enclencher la mise en valeur de cette partie de son territoire.

Comme le prévoit la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ce projet de programme particulier d'urbanisme a été soumis à une consultation publique et révisé en fonction des commentaires reçus lors de la séance de consultation publique du 13 novembre dernier et dans les jours qui ont suivi.

Les chapitres 1 et 2 du présent document ne servent qu'à expliquer la démarche de planification : seuls les chapitres 3 et 4 constituent véritablement le programme particulier d'urbanisme du secteur Nord au sens de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Table des matières

Chapitre 1: Le territoire

1.1	Délimitation et superficies	1
1.2	Utilisation actuelle	1
1.3	Caractéristiques naturelles	1
1.4	Corridor écoforestier	2
1.5	Propriétés	3
1.6	Infrastructures d'aqueduc et d'égout	3
1.7	Patrimoine bâti	5

Chapitre 2: Le cadre de planification

2.1	L'affectation du sol	8
2.2	Les densités de construction	10
2.3	Le boulevard Morgan/Pierrefonds	11
2.4	Le document complémentaire	13

Chapitre 3: Le programme particulier d'urbanisme

3.1	Les grandes orientations d'aménagement	14
3.2	Le concept d'aménagement	16
3.2.1	Le parc écologique de Sainte-Anne-de-Bellevue	16
3.2.2	Le parc d'affaires et de technologie	17
3.2.3	Le parc-école et le secteur résidentiel	19
3.2.4	Le réseau routier	21
3.2.5	Le réseau cyclable	22

Table des matières (suite)

Chapitre 4: Le plan d'action

4.1	L'affectation du sol et les densités	23
4.4.1	Le secteur résidentiel	24
4.4.2	Les milieux humides	24
4.4.3	Le secteur "affaires et technologie"	25
4.4.4	Les autres affectations	25
4.2	Les autres modifications à la réglementation d'urbanisme	27
4.3	Les parcs et espaces verts	27
4.4	La séquence de mise en oeuvre	28
	Conclusion	29

Liste des cartes

1.	Territoire à l'étude et corridor écoforestier	3
2.	Grandes propriétés	6
3.	Concept d'aménagement	18
4.	Affectation du sol	26

Chapitre 1

Le territoire

1.1 Délimitation et superficies

Le territoire défini comme le secteur nord de Sainte-Anne-de-Bellevue pour les fins de la présente étude est délimité au sud par l'autoroute transcanadienne (A40), à l'ouest par la ferme expérimentale du collège Macdonald (en zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire agricole), au nord par le Village de Senneville et l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro de la ville de Montréal et à l'est par la ville de Kirkland. La superficie totale de ce périmètre est d'environ 330 hectares (817 acres ou 34,6 millions de pieds carrés).

1.2 Utilisation actuelle

Plus de 30% (103,6 ha) de ce territoire est urbanisé (incluant les quelques lots industriels desservis encore vacants) alors que près de 20% (65,4 ha) est déjà constitué en parcs régionaux, soit la forêt de l'Anse-à-l'Orme et le parc linéaire de la Rivière-à-l'Orme. Il reste donc environ 161 hectares actuellement non-utilisés. Cette superficie comprend les terrains du ministère des Transports en bordure de l'autoroute 40 (que la Ville souhaite conserver à l'état naturel), l'emprise d'Hydro-Québec (que la Ville souhaite aménager en parc linéaire), les milieux humides non-développables ainsi qu'environ 3 hectares de terrains enclavés entre les milieux humides et le parc linéaire de la Rivière-à-l'Orme.

1.3 Caractéristiques naturelles

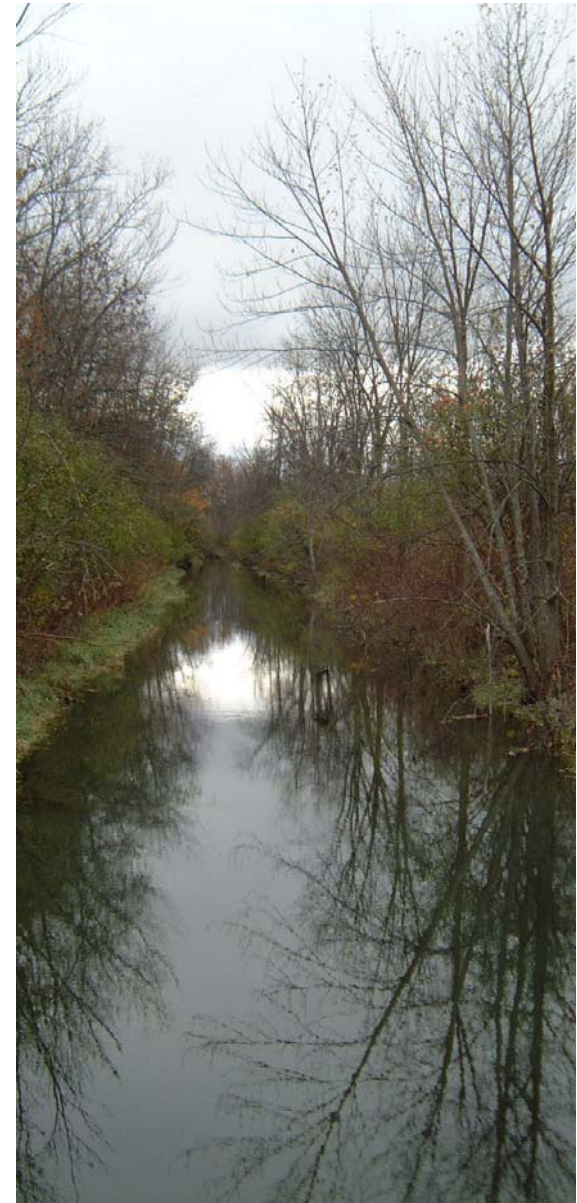
Les terrains à mettre en valeur sont ou en friche, herbacée ou arbustive, ou boisés. Les boisés les plus vieux se trouvent le long de la rivière à l'Orme et dans les secteurs bas, donc humides, au nord de l'emprise d'Hydro-Québec. Tous les boisés matures de qualité ou à haute valeur écologique ont été inclus dans le périmètre du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme dont il est traité ci-après.

La zone d'étude se situe entre les altitudes de 26 et de 38 mètres au-dessus du niveau de la mer. Le point le plus haut se trouve sur l'ancienne ferme Williamson, juste au sud de la ligne d'Hydro-Québec, alors que le point le plus bas se trouve le long de la rivière à l'Orme, aux limites de Pierrefonds. La zone d'étude se draine toute dans la rivière à l'Orme (ci-contre). Le bassin au nord de la ligne d'Hydro-Québec se draine dans un fossé artificiel creusé dans la prolongement de la rue Leslie-Dowker. À l'origine, ce fossé devait être canalisé dans un collecteur pluvial prévu dans une emprise de 20 mètres acquise par la ville pour la construction d'une rue collectrice, selon la grille de rues établie au plan d'urbanisme de 1990. Ce fossé est maintenant considéré comme un cours d'eau par le ministère du Développement durable, de l'environnement et des parcs. Le bassin au sud de la ligne d'Hydro-Québec se draine dans les fossés du chemin Sainte-Marie. Ces fossés s'écoulent dans la rivière à l'Orme.

Le terrain est, dans l'ensemble, plat ou légèrement ondulé et ne présente aucune pente qui pourrait poser des contraintes au réseau de rues ou au lotissement. À certains endroits, l'absence de pente pourrait même s'avérer problématique pour le drainage pluvial.

1.4 Corridor écoforestier

Le périmètre du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme a été établi par la Direction des sports, des parcs et des espaces verts de la ville de Montréal lors de l'élaboration de sa "Politique de protection et



de mise en valeur des milieux naturels". Cette politique a été adoptée par le conseil de ville de Montréal en 2004.

Les délimitations originale et révisée de la partie du corridor écoforestier située dans Sainte-Anne-de-Bellevue sont montrées sur la carte 1. Le corridor (ou écoterritoire) devait comprendre, à l'origine, les parcs-nature qui avaient été acquis par la Communauté urbaine de Montréal, les zones inondables le long de la rivière à l'Orme, les milieux humides assujettis à la loi sur la Qualité de l'environnement avec une zone tampon de près de 30 mètres, les fossés (identifiés comme "cours d'eau") avec une bande riveraine de 10 mètres de part et d'autre, tous les espaces boisés au nord est de la rue Leslie-Dowker, un cédrière de 10,9 ha et un espace enclavé entre les milieux humides et la rivière à l'Orme, aux limites de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro.

Dans Sainte-Anne-de-Bellevue, le corridor écoforestier original couvrait 44,0 (69,7%) des 63,1 hectares à développer à des fins résidentielles et 10,2 (12,1%) des 83,6 hectares à développer à des fins industrielles. En septembre 2005, le périmètre a été révisé et la superficie réduite (ligne orangée sur la carte 1) à 32,4 hectares dans la partie résidentielle et à 8,3 hectares dans la partie industrielle.

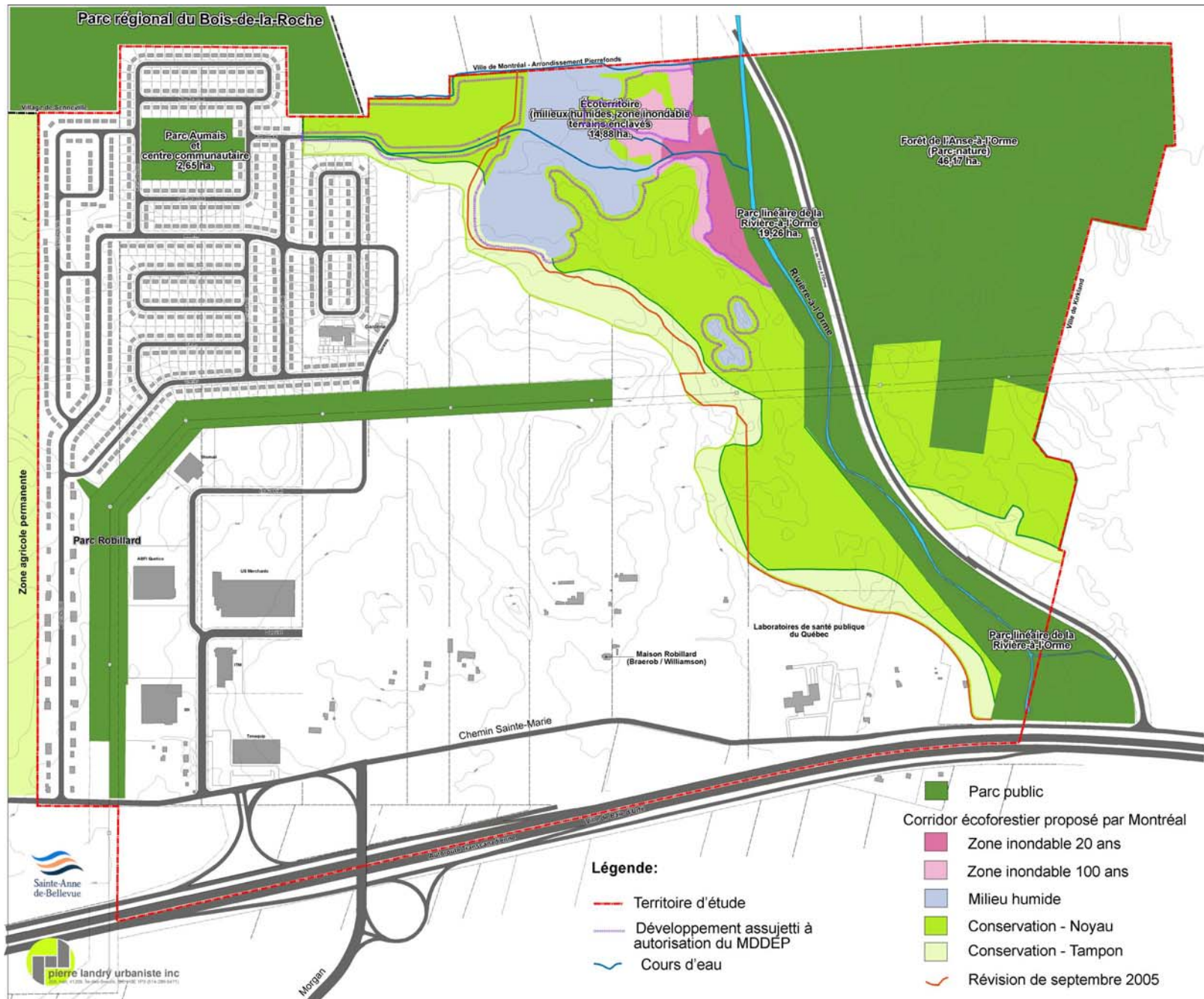
La portée légale de l'identification d'une partie aussi importante du territoire de Sainte-Anne-de-Bellevue comme corridor écoforestier est traitée au chapitre suivant.

1.5 Propriétés

Les terrains à mettre en valeur, d'une superficie totale de 161 hectares, sont répartis entre un nombre limité de propriétaires, dont les plus importants sont 9063-9394 Québec Inc., une filiale de la Société générale de financement du Québec (SGF) et le Groupe Immobilier Grilli. La délimitation des propriétés est montrée sur la carte 2. La répartition des superficies est résumée au tableau 1 de la page 7.

1.6 Infrastructures d'aqueduc et d'égout

Le territoire à l'étude est alimenté en eau par une conduite de 400 mm (16") dans l'emprise du chemin Sainte-Marie. La desserte des terrains à développer ne présente donc aucune difficulté.



Ville de - Sainte-Anne-de-Bellevue

Programme particulier d'urbanisme du secteur Nord

Territoire à l'étude et corridor écoforestier



Carte **1**
27 novembre 2006

Le collecteur d'égout sanitaire, d'un diamètre de 450 mm (18") est lui aussi situé dans l'emprise du chemin Sainte-Marie. Le remplacement de cette conduite, si requis, relèvera de l'agglomération. La desserte de la partie industrielle, au sud de l'emprise d'Hydro-Québec, sera gravitaire. Dans la partie résidentielle, à l'instar du secteur déjà développé, les eaux domestiques seront captées au point bas du bassin, près du fossé Leslie-Dowker, et refoulées sous pression vers le collecteur du chemin Sainte-Marie.

1.7 Patrimoine bâti

Dans le territoire à l'étude, le seul bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural recensé au Plan d'urbanisme est la maison Michel-Robillard, aussi connue comme la ferme Braerob de la famille Williamson, au 20 345 du chemin Sainte-Marie. Selon le Répertoire d'architecture traditionnelle de la Communauté urbaine de Montréal, la maison aurait été construite vers 1800, puis reconstruite et agrandie en 1940, suite à un incendie. La grange en pierre est par ailleurs très pittoresque et se prêterait vraisemblablement mieux à une utilisation à des fins communautaires.

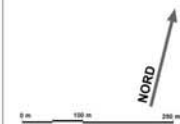




Ville de - Sainte-Anne-de-Bellevue

Programme particulier d'urbanisme du secteur Nord

Grandes propriétés



Carte **2**
27 novembre 2006

Tableau 1
Propriétés

	Superficies (en hectares)
Société générale de financement (SGF)	
Sud de la ligne HQ	47,63
Emprise de la ligne HQ – A céder pour parc	2,12
Nord de la ligne HQ	44,97
Groupe Immobilier Grilli	
Sud de la ligne HQ	22,98
Nord de la ligne HQ	5,56
Est de l'Anse-à-l'Orme ¹	12,58
Transports Québec	
Le long de l'A40	10,7
Derrière les Laboratoires de santé publique	3,2
Riccie (enclave dans les terrains de la SGF au sud d'HQ)	0,34
Autres propriétaires à l'est des Laboratoires	9,5
Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue (emprise L.-Dowker)	<u>1,38</u>
Total:	160,96 ha

¹ Incluant une superficie d'environ 1,0 ha détenue par un autre propriétaire, le long du chemin de l'Anse-à-l'Orme.
Programme particulier d'urbanisme – Secteur Nord – Le 6 décembre 2006

Chapitre 2

Le cadre de planification

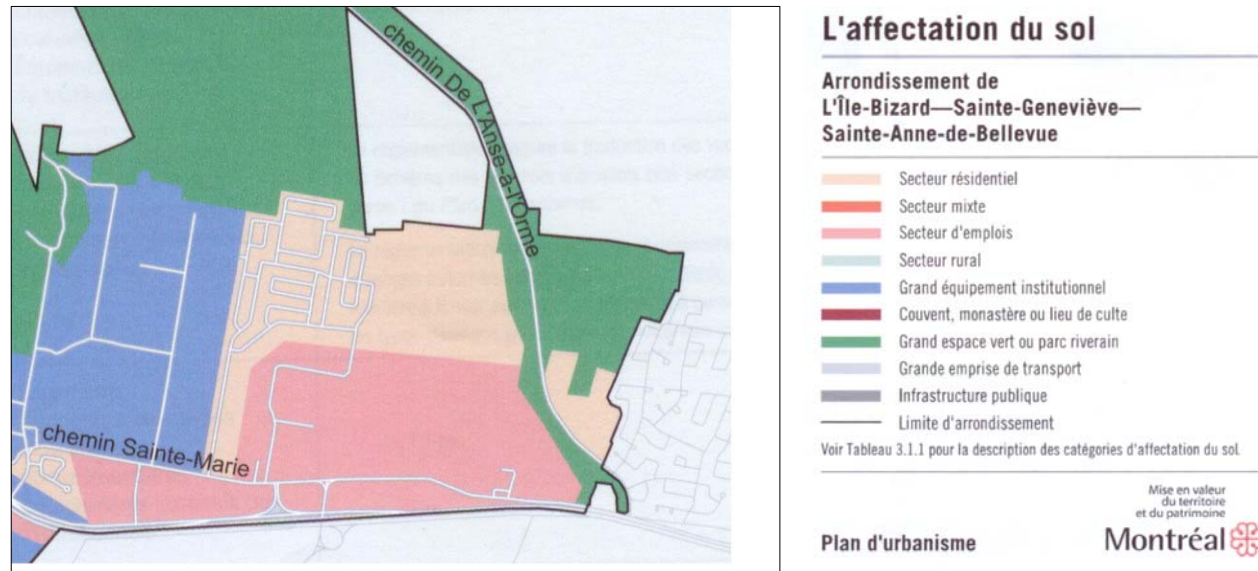
Le plan d'urbanisme actuellement en vigueur est celui qui a été adopté en novembre 2004 par le Conseil de ville de Montréal, alors que Sainte-Anne-de-Bellevue faisait partie de l'arrondissement L'île-Bizard – Sainte-Geneviève – Sainte-Anne-de-Bellevue. Le Plan d'urbanisme de Montréal a remplacé le plan dont s'était dotée la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue en 1990, conformément à la loi sur l'aménagement et l'urbanisme et au Schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Montréal (1987).

Le décret du mois d'octobre 2005 du gouvernement du Québec reconstituant la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue n'a pas redonné à cette dernière son Plan d'urbanisme de 1990. Il a plutôt établi que "...les règlements, résolutions et autres actes de la ville (de Montréal)...applicables sur tout ou partie du territoire (de la ville reconstituée)...(et reliés à une compétence autre que d'agglomération)...sont réputés être des règlements, résolutions et actes de la municipalité (reconstituée)". En d'autres termes, Sainte-Anne-de-Bellevue est toujours assujettie au Plan d'urbanisme de Montréal parce que ce Plan est devenu le sien, mais elle peut cependant le modifier en tout temps.

2.1 L'affectation du sol

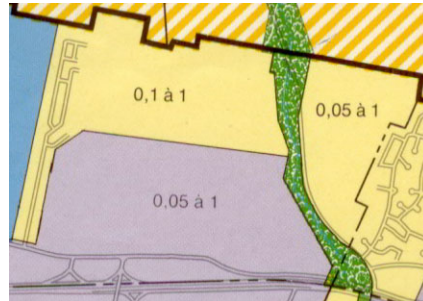
Comme le montre, à la page suivante, cet extrait de la carte intitulée "L'affectation du sol", tirée du Chapitre d'arrondissement de l'île-Bizard – Sainte-Geneviève – Sainte-Anne-de-Bellevue, l'affectation du sol actuelle du territoire à l'étude reflète assez fidèlement, quoiqu'en termes plus généraux, celle du Plan d'urbanisme de Sainte-Anne-de-Bellevue de 1990.

En vertu de cette carte, le parc d'affaires et de technologie (de couleur rose) est maintenant identifié comme "Secteur d'emplois" que le Plan d'urbanisme (Montréal 2004) définit comme des "aires à vocation économique comportant principalement des activités à caractère industriel ou commercial...et où l'habitation est exclue". Dans les secteurs d'emplois sont autorisés les immeubles industriels, les immeubles de bureaux, les immeubles commerciaux et les équipements collectifs ou institutionnels.



Toujours en vertu de cette affectation du sol, les "grands espaces verts ou parcs riverains" (de couleur verte) correspondent aux parcs régionaux qui avaient été achetés par la Communauté urbaine de Montréal et qui, en vertu du décret 1229-2005, relèvent maintenant des compétences de l'agglomération. Enfin, le reste du territoire est affecté au développement résidentiel (couleur beige).

Le présent programme particulier d'urbanisme respecte intégralement cette affectation, qui est la même que celle du Schéma d'aménagement adopté en 1987 par la Communauté urbaine de Montréal (CUM). Le schéma d'aménagement de la CUM s'applique toujours en attendant l'adoption d'un nouveau schéma d'aménagement par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).



Sur cet extrait de la carte "Grandes affectations du sol et densités d'occupation" du Schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Montréal, les couleurs indiquent les affectations suivantes:

jaune pour "habitation",
mauve pour "industrie I",
verte pour "grands parcs régionaux".

Les nombres indiquent les coefficients d'occupation du sol (COS) minimums et maximums moyens pour l'ensemble de l'aire d'affectation.

2.2 Les densités de construction

Sur la carte du Plan d'urbanisme 2004 intitulée "La densité de construction", le territoire à développer du secteur nord est réparti entre trois secteurs. Le secteur 13-C3 correspond aux terrains résidentiels du côté est du chemin de l'Anse-à-l'Orme, le secteur 13-C4 au secteur d'emplois et le secteur 13-C5 aux terrains résidentiels au nord de l'emprise d'Hydro-Québec. Les paramètres qui s'appliquent à chacun de ces secteurs sont données au tableau ci-dessous.

	13-C3	13-C4 ¹	13-C5 ¹
Hauteur:	1 ou 2 étages	1 à 3 étages	1 ou 2 étages
Type d'implantation:	isolée	isolée	isolée
Taux d'implantation:	faible	faible ou moyen	faible ou moyen
COS ² minimal:	0,2	0,2	0,2
COS maximal:	1,0	1,0	1,0

¹ Dans ce secteur, le Plan d'urbanisme stipule que "la réglementation de zonage assurera la conservation des milieux naturels environnant la rivière à l'Orme".

² Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre la superficie de plancher hors-terre du bâtiment et la superficie du terrain sur lequel il est implanté.

La Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue modifiera au besoin ces paramètres dans le cadre du présent programme particulier. Ils collent cependant d'assez près à ceux du Schéma d'aménagement de la Communauté urbaine. Les différences sont les suivantes:

- les COS minimaux au Schéma d'aménagement sont de 0,05 dans les secteurs 13-C3 et 13-C4 et de 0,1 dans le secteur 13-C5,
- les types d'implantation, les taux d'implantation et les hauteurs ne sont pas réglementés.

Il faut cependant rappeler qu'au Schéma d'aménagement (auquel doit se conformer le présent programme particulier), les COS minimums et maximums sont des moyennes. Il sera donc possible de créer au besoin des zones multifamiliales avec des coefficients d'occupation du sol plus élevés que le maximum de 1,0 établi au Schéma étant donné que les zones unifamiliales, qui occupent la plus grande partie des superficies développables, présenteront des coefficients inférieurs à 1,0. Les hauteurs autorisées, qui ne sont pas réglementées au schéma de la CUM mais qui le sont au Plan d'urbanisme 2004, seront modifiées.

2.3 Le boulevard Morgan/Pierrefonds

Au chapitre du transport, le Plan d'urbanisme (Montréal 2004) reprend le principe énoncé au Schéma d'aménagement de la CUM d'un raccordement du boulevard Pierrefonds à l'échangeur Morgan / A40 et à un éventuel échangeur Morgan / A20. Le Plan d'urbanisme ne propose pas de tracé précis mais montre un corridor qui traverse en diagonale les secteurs résidentiel et industriel du quartier nord de Sainte-Anne-de-Bellevue et à l'intérieur duquel devrait être établi le tracé.

Sainte-Anne-de-Bellevue reconnaît certains avantages au raccordement Morgan/Pierrefonds, soit:

- le fait que le nouveau boulevard desservirait en partie le territoire de Sainte-Anne, réduisant d'autant les coûts d'extension de son réseau local, alors que les coûts de la nouvelle artère Morgan-Pierrefonds relèveraient de l'agglomération;

- la possibilité d'une meilleure desserte du territoire de Sainte-Anne-de-Bellevue par le réseau de transport collectif, autant pour les résidants de la partie au nord de la ligne d'Hydro-Québec que pour les travailleurs du parc d'affaires et de technologie.

Les inconvénients environnementaux et sociaux seraient par contre majeurs:

- des coûts de construction, d'exploitation et d'entretien importants, compte tenu que plus de la moitié du parcours dudit boulevard ne desservirait pas de fonctions riveraines ou ne servirait qu'à traverser le territoire écoforestier;
- la consommation d'espace, donc la perte de terrains résidentiels, de terrains industriels et d'espaces verts que représente une emprise de 30 mètres de large qui traverserait le secteur nord de Sainte-Anne-de-Bellevue en diagonale;
- les inconvénients associés à une nouvelle artère qui, selon l'étude de CIMA, devrait recevoir 15 000 véhicules par jour, notamment au chapitre du bruit, de la poussière, des gaz à effet de serre, de la sécurité et, surtout, du morcellement du quartier résidentiel et du parc industriel;
- une réduction progressive de l'efficacité du fait que les conseils de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et de la ville de Sainte-Anne-de-Bellevue devraient répondre, au fur et à mesure du développement, à des revendications croissantes des riverains pour des mesures de réduction de la vitesse et du bruit, mesures qui réduiraient nécessairement l'efficacité de l'artère;
- les inconvénients majeurs dus au fait que le boulevard Morgan/Pierrefonds, quel que soit son tracé, compromettrait l'intégrité du corridor écoforestier de la Rivière-à-l'Orme, une composante essentielle de cet immense "croissant vert" qui s'étend du bois Angell jusqu'au village de Senneville et qui inclut les territoires inondables à l'ouest du chemin de l'Anse-à-l'Orme, le parc agricole du Bois-de-la-Roche, la grande zone agricole de Senneville et l'arboretum Morgan.

Sainte-Anne-de-Bellevue a donc signifié son opposition à ce raccordement en soutenant qu'un boulevard urbain dans l'emprise expropriée pour l'autoroute 440 sur les territoires de Pierrefonds et Kirkland serait suffisant et plus efficace pour désengorger le boulevard Saint-Charles et desservir les nouveaux développements dans Pierrefonds.

Dans ce dossier, la décision finale sera du ressort du schéma d'aménagement de la CMM. Pour l'instant, le présent programme particulier d'urbanisme ne montre pas ce raccordement. Si la Communauté métropolitaine maintient l'obligation de raccorder le boulevard Morgan au territoire de Pierrefonds, ce dont nous doutons, Sainte-Anne-de-Bellevue proposera un tracé au sud de l'emprise d'Hydro-Québec, comme le montrait un avant-projet de 2001 (dossier Mosel-Vitelic) que la Communauté urbaine avait jugé conforme à son Schéma d'aménagement.

2.4 Le document complémentaire

Le document complémentaire constitue la partie III du Plan d'urbanisme. Un document complémentaire relève normalement d'un schéma d'aménagement et ne fait pas partie du contenu obligatoire ou facultatif d'un plan d'urbanisme selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. C'est en vertu de sa charte que la ville de Montréal a pu inclure un document complémentaire dans son plan d'urbanisme.

Le document complémentaire énonce un certain nombre de règles qui devraient être incluses dans la réglementation d'urbanisme. Les éléments du document complémentaire qui affectent la partie nord de Sainte-Anne-de-Bellevue requièrent que la ville adopte:

- des dispositions pour exiger des stationnements pour vélos lors de la construction, de l'agrandissement ou du changement d'usage d'un bâtiment,
- un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale régissant les projets comportant un établissement commercial de moyenne ou de grande surface,
- un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les bâtiments patrimoniaux (dans le cas présent, la maison Michel-Robillard),

- un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale régissant les opérations cadastrales et les constructions dans ou à proximité d'un écoterritoire.

Le document complémentaire édicte aussi différentes règles dans des matières qui sont déjà réglementées par Sainte-Anne-de-Bellevue, soit les arbres, l'aménagement des cours avant ainsi que les antennes, les équipements mécaniques et les enseignes publicitaires.

Chapitre 3

Le programme particulier d'urbanisme

Le présent programme particulier d'urbanisme se propose de faire du secteur nord de Sainte-Anne-de-Bellevue le meilleur environnement résidentiel et de travail de l'Ouest de l'Île et de la grande région montréalaise.

3.1 Les grandes orientations d'aménagement

Le programme particulier d'urbanisme doit permettre de compléter le développement du territoire de la ville pour faire de Sainte-Anne-de-Bellevue une communauté des plus agréables. Il ne faut pas oublier que le secteur Nord est le pendant du secteur Sud, plus ancien, connu pour ses grandes institutions d'enseignement, son hôpital des vétérans, son secteur patrimonial et ses aménagements récréo-touristiques sur les bords du canal. L'objectif est donc d'intégrer ces deux entités en une même communauté équilibrée et prospère, tout en respectant l'environnement naturel exceptionnel dans lequel cette communauté s'est développée.

Les orientations proposées pour le programme particulier d'urbanisme du secteur Nord sont liées au développement durable, soit optimiser le développement de lieux de résidence sur l'île de Montréal, près des lieux d'emploi et d'éducation, dans un secteur propice à la desserte par les réseaux de transport collectif, de façon à réduire l'étalement en banlieue. Ils se déclinent comme suit:

- a) mettre en valeur les espaces à vocation économique le long de l'autoroute transcanadienne, dans le prolongement des grands parcs industriels de Saint-Laurent, Dorval, Pointe-Claire, Kirkland et Baie d'Urfé;
- b) mettre en valeur les espaces à vocation résidentielle tout en protégeant l'équilibre écologique des milieux naturels environnants;
- c) compte tenu de la bipolarité de Sainte-Anne-de-Bellevue, amener la population du secteur nord à environ 4 000 habitants, soit l'équivalent de la population actuelle du "vieux" Sainte-Anne, de façon à constituer une communauté équilibrée;
- d) générer une augmentation de l'évaluation imposable suffisante pour supporter les coûts de mise en place, d'exploitation et d'entretien du réseau de pistes cyclables et d'espaces verts;
- e) favoriser les déplacements non-motorisés, particulièrement à vélo, pour relier les lieux de résidence aux lieux d'emploi, aux écoles et collèges, aux équipements communautaires, aux commerces de voisinage, aux services et à la vie urbaine du Vieux Sainte-Anne, aux grands parcs régionaux et aux gares du train de banlieue;
- f) favoriser la mise en place d'un réseau de transport collectif reliant le corridor écoforestier, les nouveaux secteurs résidentiels et les lieux d'emploi à la gare du train de banlieue de Baie d'Urfé (éventuel circuit de bus reliant Pierrefonds par le chemin de l'Anse-à-l'Orme ou le boulevard 440 et desservant le parc d'affaires et de technologie ainsi que le parc industriel et la gare de Baie d'Urfé);
- g) protéger les résidences de tout inconvénient relié au transport ou aux fonctions industrielles;
- h) assurer la conservation et la mise en valeur du corridor écoforestier de la Rivière-à-l'Orme par la préservation des milieux naturels à haute valeur écologique - notamment les milieux humides et les zones inondables - et le soutien à la mise en place, par l'agglomération, d'aménagements accessibles aux populations de Sainte-Anne-de-Bellevue et de l'ensemble de la collectivité montréalaise;

- i) préserver le réseau de drainage naturel et les bassins de rétention actuels et utiliser le drainage pluvial des aires à développer pour maintenir l'équilibre écologique des milieux humides;
- j) encourager, dans la mesure du possible, la protection et la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux de la ferme Williamson (Braerob).

3.2 Le concept d'aménagement

Le plan proposé (carte 3) reprend l'affectation du sol du Schéma d'aménagement de la Communauté urbaine et du Plan d'urbanisme 2004, soit un secteur résidentiel et un secteur industriel séparés par le corridor de la ligne d'Hydro-Québec. Un petit secteur résidentiel est aussi prévu au sud de la ligne d'Hydro-Québec, entre le chemin de l'Anse-à-l'Orme et les limites de Kirkland. La carte 3 est un plan-image : le tracé des rues locale et la position, la forme et le nombre de bâtiments pourront varier lors de la mise en œuvre.

3.2.1 Le parc écologique de Sainte-Anne-de-Bellevue

Le plan prévoit laisser à l'état naturel environ 15 hectares de terrains, soit les zones identifiées comme « milieu humide » par la Direction des parcs et espaces verts de Montréal, les zones inondables de récurrence 20 ans et 50 ans, ainsi que 3,2 ha. de terrains enclavés entre ces deux dernières entités et les limites de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro. La ville proposera de coordonner la gestion de ces espaces avec les responsables de l'Écomusée et de l'Arboretum Morgan de l'université McGill pour les mettre en valeur en tant que parc écologique.

La ville prévoit aussi entreprendre des discussions avec le Ministère du Développement durable, de l'environnement et des parcs pour optimiser la délimitation des espaces à préserver. Selon les résultats d'expertises plus détaillées que celles qui étaient disponibles au moment de l'élaboration du présent PPU et suite à des discussions avec le MDDEP, la délimitation du parc écologique pourrait varier.

3.2.2 Le parc d'affaires et de technologie

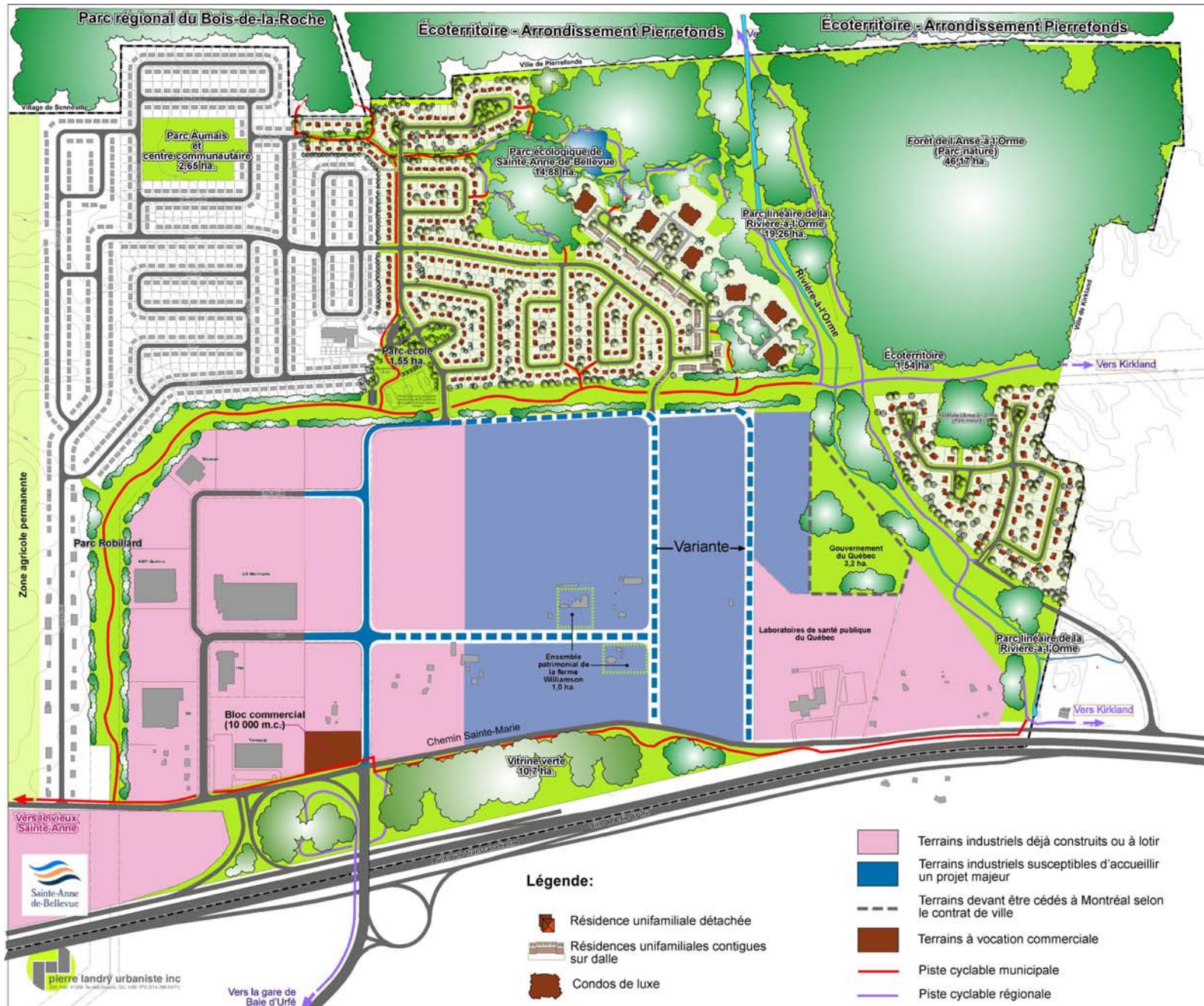
Le secteur industriel est identifié comme le parc d'affaires et de technologie. La superficie des terrains encore vacants est de 83,65 hectares. De ce total, 3,2 hectares qui sont la propriété du ministère des Transports du Québec, derrière les Laboratoires de santé publique, seraient transférés à Montréal dans le cadre du "Contrat de ville", vraisemblablement pour être intégrés au parc linéaire de la Rivière-à-l'Orme.

Pour sa part, la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue devrait obtenir, à titre de 10% pour fins de parcs, les 2,61 hectares de l'emprise d'Hydro-Québec qui lui manquent ainsi qu'un terrain de 1,0 hectare avec les bâtiments de la ferme Williamson (Braerob).

Le reste, soit 76,84 hectares, devrait être développé sur deux fronts. Les terrains qui sont à l'est des Laboratoires de santé publique, déjà desservis, peuvent être développés immédiatement, mais les propriétaires gagneraient à s'entendre sur un regroupement et une redistribution des terrains en trois ou quatre lots. Pour sa part, la Ville entreprendra la construction du prolongement du boulevard Morgan entre le chemin Sainte-Marie et la ligne d'Hydro-Québec et le raccordement à Morgan des rues Daoust et Industriel.

Le bloc central de près de 5 millions de pieds carrés (en bleu sur la carte 3) pourra soit accueillir un grand projet soit être subdivisé selon le réseau routier illustré en lignes pointillées.

Dans l'ensemble, le développement du parc d'affaires et de technologie devrait attirer des entreprises dont l'évaluation imposable sera de l'ordre de 113,6 millions (en \$ 2006) et permettre à la Ville d'obtenir, à titre de 10% pour fins de parcs, 3,61 hectares de terrains et des sommes totalisant environ 965 000 \$.



Ville de - Sainte-Anne-de-Bellevue

Programme particulier d'urbanisme du secteur Nord

Concept d'aménagement



Carte **3**
6 décembre 2006

3.2.3 Le parc-école et le secteur résidentiel

La partie du secteur au nord de la ligne d'Hydro-Québec qui ne sera pas préservée à titre de parc-écologique sera affectée à un parc-école (1,55 ha) et au développement résidentiel (22,4 ha). Le programme particulier vise aussi à compléter le réseau routier en réaménageant l'accès Gareau, en créant un nouvel accès à l'extrémité est de la zone résidentielle et en aménageant un débarcadère pour l'école et la garderie.

La rue Meloche sera prolongée vers l'est pour desservir un nouveau quartier d'environ 275 maisons unifamiliales réparties en grappes ("clusters") autour de rues en boucle pour assurer l'intimité et la sécurité des résidants. Toutes ces grappes seront reliées au réseau piétonnier et cyclable pour permettre un accès sécuritaire à l'école, à la garderie, aux grands parcs régionaux et à l'ensemble du réseau cyclable qui rejoindra notamment le vieux Sainte-Anne, le campus Macdonald / John Abbott et la gare de Baie d'Urfé.

À l'extrémité est du secteur à développer, sur l'autre versant du point haut du secteur, le programme particulier propose le développement d'un ensemble de maisons de ville et d'appartements en copropriété (condos) haut de gamme. Cet ensemble est prévu dans une aire pratiquement enclavée dans le corridor écoforestier, à la limite du parc linéaire de la Rivière-à-l'Orme et du parc écologique de Sainte-Anne-de-Bellevue. La qualité du milieu naturel environnant ce petit secteur résidentiel devrait permettre d'attirer une clientèle de jeunes ménages sans enfants ou de personnes retraitées ou en pré-retraite, particulièrement des couples dont les enfants ont quitté le nid familial et qui disposent d'un bon capital suite à la vente de la maison familiale devenue trop grande (empty nesters). Le nombre prévu d'appartements et le niveau de qualité exigé devraient être suffisants pour justifier les efforts de mise en marché nécessaires à un projet de ce genre.

La construction d'un petit secteur avec une densité sensiblement plus élevée que les développements unifamiliaux conventionnels présente de très nombreux avantages. Elle devrait permettre:

- de diversifier et rééquilibrer la communauté en attirant une clientèle de célibataires, de couples sans enfants et de empty nesters,

- de créer une clientèle de deuxièmes acheteurs des maisons unifamiliales existantes ou à venir dans le secteur,
- d'offrir aux "empty nesters" des conditions favorables pour rester dans la communauté,
- de répartir le coût d'aménagement et d'exploitation des aménagements et des équipements de niveau supérieur entre un plus grand nombre de contribuables (+ \$35 millions d'évaluation imposable), particulièrement des contribuables qui ne sont pas consommateurs de services,
- de minimiser l'implantation au sol pour préserver un maximum d'espaces verts et perméables.

Ce type de développement, particulièrement à l'endroit proposé, n'aura aucun impact sur la partie déjà développée du secteur Nord. À cause de la distance, de la végétation et de la dénivellation, aucun immeuble d'appartements ne sera visible depuis le secteur de la rue Vallée et de l'école. De plus, sauf pour les destinations de l'école, de la garderie ou du centre communautaire, tous les déplacements générés par ce secteur se feront à travers la partie est du parc d'affaires et de technologie.

La réglementation de zonage et de construction devra garantir que les appartements en copropriété devant être construits dans la partie est du secteur satisferont aux exigences suivantes:

- taux d'implantation limitée pour préserver un maximum d'espaces verts,
- structures de béton de 6 ou 8 étages,
- ascenseur,
- minimum de 100 mètres carrés (1 076 pieds carrés) de superficie moyenne des appartements,
- prix moyen minimum: 275 000\$ (dollars 2006),
- minimum de 1,5 case de stationnement intérieur par appartement,
- équipements récréatifs intérieurs (piscine, gymnase, etc).

De plus, la ville de Sainte-Anne-de-Bellevue adoptera un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour obliger le ou les promoteurs à faire approuver un plan détaillé d'aménagement. Les objectifs d'un tel règlement seront d'assurer une intégration optimale du développement au milieu naturel environnant, notamment en limitant l'implantation au sol et les surfaces imperméables pour préserver le maximum de boisés et perturber le moins possible le drainage naturel. Le règlement spécifiera les critères en vertu desquels ledit plan sera étudié.

Au total, le développement de ce nouveau quartier résidentiel (incluant la partie à l'est du chemin de l'Anse-à-l'Orme) devrait permettre la construction d'environ 345 maisons unifamiliales détachées, 53 maisons contigües et 294 appartements en copropriété, pour un total de 692 nouveaux logements et une population d'environ 2 000 habitants. L'évaluation imposable prévue est de 183,7 millions de \$ (2006). La Ville devrait récupérer, à titre de 10% pour fins de parcs, 1,55 hectares de terrain (le parc-école) et environ 0,9 million de \$.

3.2.4 Le réseau routier

La desserte du parc d'affaires et de technologie sera assurée par le prolongement du boulevard Industriel, avec des façades de part et d'autre, jusqu'à une rue nord/sud (prolongement de Meloche sur la carte 3) qui se rabattra sur le chemin Sainte-Marie. À l'extrémité nord du boulevard Morgan, une rue parallèle au boulevard Industriel longerait l'emprise d'Hydro-Québec, ce qui permettrait d'éloigner les bâtiments industriels de la zone résidentielle et de présenter à la zone résidentielle des façades plutôt que des cours arrière. Le plan ne montre que le réseau routier principal: si des lots plus petits sont nécessaires, une ou des rues locales pourraient s'ajouter.

Si on arrive à trouver une grande entreprise qui occupera tout le bloc central, la rue nord/sud qui doit se raccorder au prolongement de la rue Meloche pour assurer une troisième entrée/sortie au secteur résidentiel devra être déplacée à la limite ouest de la propriété des Laboratoires de santé publique. Cette hypothèse est illustrée comme « variante » sur la carte 3.

La desserte du secteur résidentiel, au nord de la ligne d'Hydro-Québec, sera dans un premier temps assurée par une rue Gareau relocalisée à l'est du nouveau parc-école. Cette rue Gareau "nouvelle" sera prolongée vers le nord pour desservir les terrains aux limites de Pierrefonds, à l'ouest du parc écologique. Dans une deuxième temps, la rue Meloche sera prolongée vers l'est jusqu'à la nouvelle rue industrielle nord/sud. Le caractère résidentiel de la rue Gareau et de la rue Meloche sera signifié par des aménagements particuliers à leur point de raccordement avec le réseau routier du parc industriel.

Le secteur résidentiel prévu à l'est de la rivière-à-l'Orme ne sera accessible que depuis Kirkland, par la section sud du chemin de l'Anse-à-l'Orme. Le programme particulier propose de désaffecter la section nord du chemin de l'Anse-à-l'Orme, dans le corridor écoforestier, au profit d'une piste cyclable. La desserte de l'ouest de Pierrefonds et de Senneville depuis l'autoroute transcanadienne sera assurée par le boulevard urbain proposé dans l'emprise de l'A440. La décision finale de maintenir ou de désaffecter le chemin de l'Anse-à-l'Orme devra être coordonnée avec l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et le Village de Senneville.

3.2.5 Le réseau cyclable

Le plan propose, à l'intérieur de la zone d'étude, un réseau très élaboré de près de 6 kilomètres de pistes cyclables. Ce réseau sera raccordé à la piste qui doit relier le secteur nord au Vieux Sainte-Anne, de même qu'au réseau de Kirkland et aux futurs réseaux de Baie d'Urfé et des grands parcs régionaux.

Dans un premier temps, la piste qui doit relier sous peu le Vieux Sainte-Anne au parc Robillard sera prolongée vers l'est dans l'emprise d'Hydro-Québec jusqu'au parc linéaire de la Rivière-à-l'Orme. Elle permettra de relier les maisons prévues au sud du prolongement de Meloche au parc-école, à l'école et à la garderie. Vers l'est, elle sera raccordée avec une piste qui devrait être construite par l'agglomération le long de la rivière, jusqu'au Cap Saint-Jacques. Cette piste pourrait être le chemin de l'Anse-à-l'Orme, qui pourra être désaffecté dès que le boulevard A440 sera construit. Vers l'est, elle pourra être raccordée à la piste que Kirkland a déjà aménagée dans l'emprise d'Hydro-Québec.

Dans un deuxième temps, si la rue Leslie-Dowker ne peut être prolongée parce que le ministère du Développement durable, de l'environnement et des parcs refuse la canalisation du fossé qu'il considère maintenant comme un cours d'eau, l'emprise sera utilisée pour la construction d'une piste cyclable qui reliera le parc Aumais au corridor écoforestier. Un embranchement permettra de rejoindre le parc agricole du Bois-de-la-Roche, dans Senneville, et une bande cyclable le long de la rue Gareau reliera cette piste au parc-école.

Dans la partie sud de la zone d'étude, une piste longera le chemin Sainte-Marie jusqu'aux limites de Kirkland, et une demande sera présentée au ministère des Transports pour qu'il intègre une piste cyclable au viaduc de l'échangeur Morgan / A40 qui doit être réaménagé prochainement, de façon à raccorder le réseau de Sainte-Anne-de-Bellevue et, par le fait même, tout le réseau des grands parcs régionaux, à la gare de Baie d'Urfé.

L'ensemble des travaux de mise en place de la partie municipale du réseau cyclable, incluant l'aménagement du parc-école, est estimé à 2,9 millions de \$ (2006).

Chapitre 4

Le plan d'action

La mise en oeuvre du présent programme particulier d'urbanisme implique des modifications à l'actuelle réglementation d'urbanisme, la détermination des superficies qui devront être cédées et des sommes d'argent versées pour fins de parcs, ainsi qu'une indication de la séquence des travaux que la Ville devra réaliser pour assurer le développement.

4.1 L'affectation du sol et les densités

La réglementation d'urbanisme devra refléter les affectations du sol illustrées sur la carte 4.

4.1.1 Le secteur résidentiel

Le secteur résidentiel comprend deux types d'affectation:

- l'affectation unifamiliale dans le prolongement du voisinage unifamilial existant, autour de l'école et de la garderie, ainsi que du côté est du chemin de l'Anse-à-l'Orme; dans ces aires, la réglementation de zonage ne pourra autoriser que les maisons unifamiliales détachées, les parcs et les institutions publiques;
- l'affectation multifamiliale dans la partie nord-est du territoire, où seront permis les immeubles d'appartements en copropriété et les maisons unifamiliales en rangée (maisons contigues ou de ville), ainsi que les parcs et les institutions publiques.

Dans les aires d'affectation unifamiliale, la densité sera fonction de la superficie minimale des lots qui relève du règlement de zonage. Cette superficie devra être établie de façon à ce que la densité moyenne brute n'excède pas douze (12) maisons à l'hectare. La densité des condos sera établie au règlement de zonage par un coefficient d'occupation du sol qui ne devrait pas excéder 1,0. À l'instar des maisons unifamiliales détachées, la densité des maisons contiguës sera fonction des dimensions minimales des lots. Celles-ci devront être établies au règlement de lotissement de façon à ce que la densité n'excède pas 30 maisons à l'hectare. Dans ce secteur, la hauteur maximale des immeubles d'appartements sera de 6 étages.

Ces dispositions prévaudront sur les dispositions du Plan d'urbanisme (Montréal 2004) relatives à l'affectation du sol et aux densités de construction.

4.1.2 Les milieux humides

Tous les espaces à même lesquels le PPU propose la création d'un parc écologique sont d'affectation « milieux humides ». Il serait fort peu probable que le ministère du Développement durable, de l'environnement et des parcs en autorise le développement. La ville signifiera aux propriétaires son intention d'en obtenir la cession pour en assurer la pérennité en tant que milieux naturels.

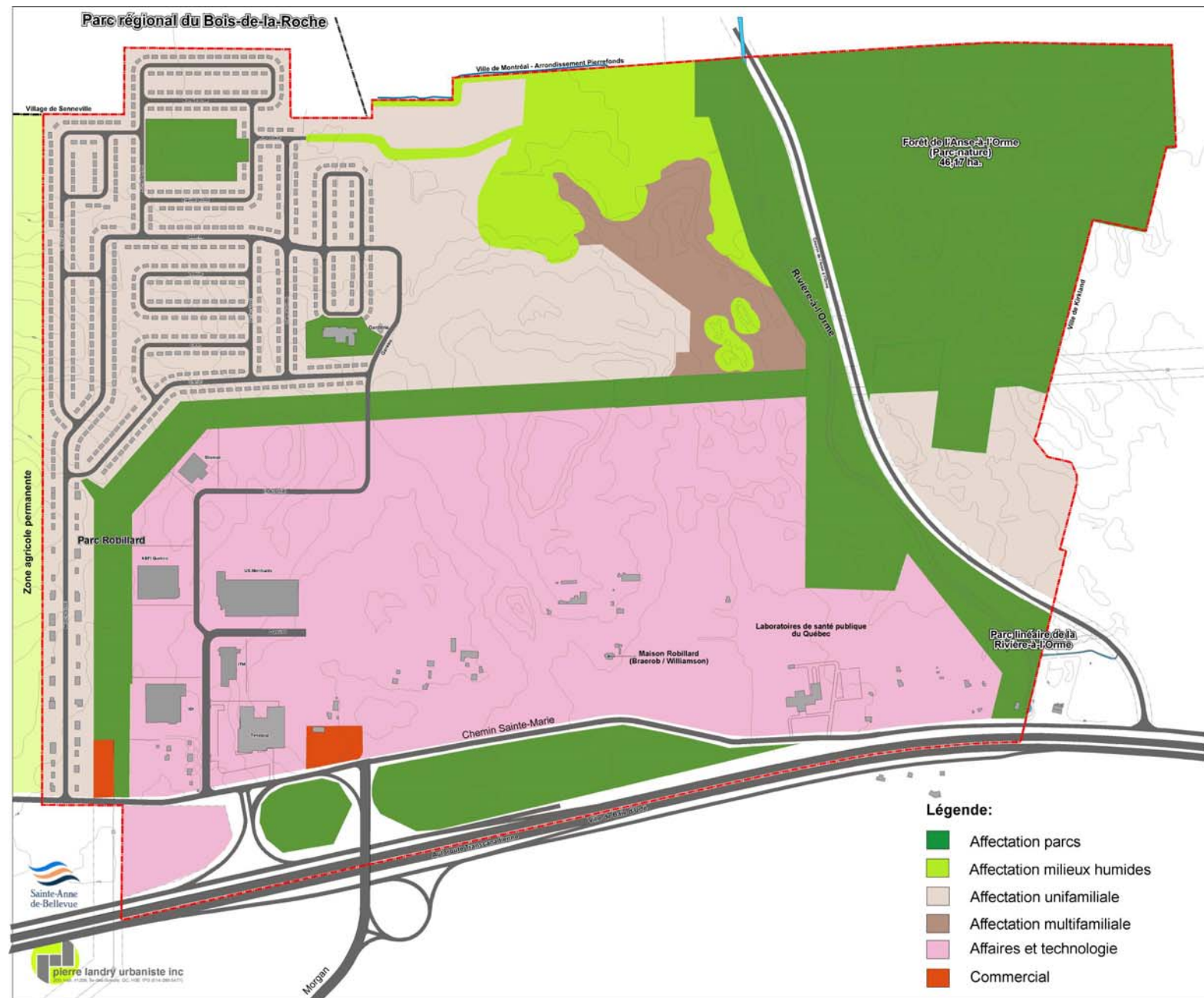
4.1.3 Le secteur "affaires et technologie"

L'affectation "affaires et technologie" est principalement destinée à la recherche et au développement, à l'industrie légère, à la distribution et aux immeubles de bureaux. La réglementation de zonage pourra aussi autoriser les immeubles institutionnels et, dans les endroits éloignés des zones résidentielles et des grands axes de circulation, certaines infrastructures publiques municipales.

4.1.4 Les autres affectations

Le programme particulier identifie une aire d'affectation commerciale à l'angle de Morgan et du chemin Sainte-Marie. Cette aire est destinée aux usages commerciaux de détail requis pour les besoins des résidents du secteur Sainte-Marie et des travailleurs de l'aire d'affectation "affaires et technologie" et du parc industriel de Baie d'Urfé. La densité y sera établie par un coefficient d'occupation du sol maximal qui ne devrait pas excéder 0,3.

Dans les aires d'affectation "parcs", seuls les parcs régionaux et municipaux pourront être autorisés.



Ville de - Sainte-Anne-de-Bellevue
Programme particulier d'urbanisme du secteur Nord
 Affectation du sol



Carte **4**
 6 décembre 2006

4.2 Les autres modifications à la réglementation d'urbanisme

Pour assurer la mise en oeuvre du présent programme particulier d'urbanisme, la Ville devra adopter de nouvelles règles de zonage pour le parc d'affaires et de technologie, notamment:

- autoriser plus de bâtiments à occupants multiples et plus d'entreprises de distribution,
- resserrer les normes environnementales, notamment à proximité des secteurs résidentiels, en limitant l'entreposage et les activités extérieures et en exigeant des talus ou des zones tampon.

La Ville abrogera le document complémentaire du Plan d'urbanisme (Montréal 2004) mais adoptera un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale régissant les opérations cadastrales et les constructions dans ou à proximité du corridor écoforestier de la rivière-à-l'Orme.

Des dispositions devront être prévues au règlement de zonage pour obliger, dans les zones résidentielles, l'enfouissement de tous les réseaux câblés (distribution électrique, téléphonie, câblodistribution, etc.).

4.3 Les parcs et espaces verts

Le règlement de lotissement de la ville de Sainte-Anne-de-Bellevue oblige tout propriétaire à céder, pour fins de parcs, 10% de la superficie du terrain faisant l'objet d'une opération de lotissement ou, à la discrétion du conseil de ville, l'équivalent en argent.

Dans la zone d'étude, excluant les milieux humides, les zones inondables et les terrains enclavés qui ne seront pas subdivisés, cela représente 4,1 hectares dans la partie résidentielle (incluant les terrains à développer à l'est de l'Anse-à-l'Orme) et 7,8 hectares dans la partie industrielle.

Dans la partie résidentielle, le plan propose de prendre 1,55 hectare pour le parc école et l'équivalent de 2,55 hectares en argent, soit 900 000\$ à la valeur marchande actuelle. Dans la partie

industrielle, le plan propose de prendre 3,61 hectares en terrain, soit la partie restante de l'emprise d'Hydro-Québec (2,61 hectares) et un hectare autour des bâtiments de la ferme Williamson, et 965 000\$ à la valeur marchande actuelle du terrain industriel.

Les espaces ainsi prélevés permettront la création d'un parc-école de 1,55 hectare et l'appropriation de l'emprise d'Hydro-Québec pour permettre le prolongement de la piste cyclable jusqu'au parc linéaire de la rivière à l'Orme. Cette opération permettra aussi l'appropriation du terrain et des bâtiments patrimoniaux de la ferme Williamson si le bloc central du parc d'affaires et de technologie (en bleu sur la carte 3) n'est pas affecté à un seul grand projet mais fait plutôt l'objet d'une subdivision.

4.4 La séquence de mise en oeuvre

En première phase (2007), la Ville prévoit effectuer le prolongement du boulevard Morgan vers le nord, jusqu'à la ligne d'Hydro-Québec, relocaliser la rue Gareau à l'est du terrain où est prévu le parc-école, construire une nouvelle station de pompage des égouts sanitaires à l'extrémité nord du prolongement de la rue Gareau, mettre en valeur les terrains industriels de part et d'autre de Morgan et les terrains résidentiels de part et d'autre de Gareau et procéder à l'appropriation du terrain pour le parc-école.

Cette première phase pourrait aussi inclure la mise en valeur des terrains résidentiels à l'est du chemin de l'Anse-à-l'Orme, qui seront desservis en aqueduc et égout depuis les réseaux de la ville de Kirkland. Une entente devra être conclue avec cette dernière.

Les terrains industriels à l'est des Laboratoires de santé publique sont déjà desservis et pourraient être développés n'importe quand. Pour assurer un développement de qualité, il serait cependant préférable de regrouper les propriétés.

La phase 2 (année 2008 et suivantes ou selon le marché) devrait inclure le prolongement de la rue Meloche vers l'est et le développement des quatre groupements (clusters) de maisons unifamiliales desservis par les rues locales en boucle à partir de Gareau et Meloche.

C'est en phase 3 (année 2009 et suivantes ou selon le marché) que l'on devrait enclencher le développement de l'ensemble de condos et de maisons contigües à l'est du prolongement de Meloche.

L'aménagement du parc-école et du réseau vert se fera au fur et à mesure de l'augmentation des revenus générée par les nouvelles constructions résidentielles et industrielles. La mise en valeur des terrains industriels à l'est de Morgan dépendra de la capacité de leur propriétaire à attirer un projet majeur ou, sinon, de subdiviser les terrains selon le réseau routier montré en traits pointillés.

Les modifications requises à la réglementation d'urbanisme seront déposées dans les 90 jours de l'adoption du présent programme particulier d'urbanisme.

Conclusion

L'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme pour le secteur Nord aura été l'occasion, pour le conseil nouvellement élu de Sainte-Anne-de-Bellevue, de bien encadrer la mise en valeur de cette partie importante du territoire en privilégiant une vision axée sur le développement durable. Cette démarche aura aussi été l'occasion d'associer les citoyens du quartier, de la ville et des villes et arrondissements environnants à des décisions de planification qui, à l'intérieur de balises réalistes, reflètent bien les valeurs de la collectivité de Sainte-Anne-de-Bellevue et de l'agglomération montréalaise.