



VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

PROVINCE DE QUÉBEC

---

**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 a eu lieu entre le 22 juin et le 6 juillet 2021;
- ATTENDU QUE deux (2) commentaires ont été reçus lors de la période de consultation écrite;
- ATTENDU QUE le commentaire du 29 juin 2021 relève plutôt du zonage que du règlement de PIIA et fera l'objet de discussion à une date ultérieure;
- ATTENDU QUE le commentaire du 6 juillet 2021 est à l'effet que le premier projet de règlement est plutôt généraliste et que des modifications sont nécessaires pour être en mesure de clarifier la spécificité du secteur du boulevard des Anciens-Combattants
- ATTENDU QUE le règlement est modifié par rapport au premier projet de règlement pour tenir compte des commentaires reçus lors de la période de consultation écrite.

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Tom Broad

Appuyé par Ryan Young

D'adopter le 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. 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 :

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 AUX USAGES**

Les usages projetés sont évalués en fonction des objectifs suivants :

- 1) Répondre aux besoins de différents profils de personnes âgées;
- 2) Favoriser la mixité sociale.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Le projet propose des logements de tailles variées;
- 2) Des logements sont réservés à des personnes âgées en perte d'autonomie ou présentant des troubles cognitifs.

#### **ARTICLE 41.9 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT**

Le 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 favorise une implantation des bâtiments prioritairement le long de la rue locale et des espaces publics (parc et place publique) ;
- 3) La largeur des terrains permet de laisser de l'espace pour un réseau de voies de circulation actives et universelles 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 41.10 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS**

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

- 1) Créer un milieu d'ambiance urbaine, conviviale et à échelle humaine ;
- 2) Contribuer à l'animation et l'intégration des espaces publics ;
- 3) Permettre les cheminements piétonniers et universels à travers les îlots ;
- 4) Mettre en valeur les composantes paysagères d'intérêt ;

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les complexes immobiliers se déploient en plusieurs blocs bâtis ;
- 2) La longueur des façades favorise un alignement continu des constructions sur la rue locale, limite les vides et discontinuités nuisant à l'ambiance conviviale et à échelle humaine, mais permet néanmoins des percées visuelles et l'aménagement de voies de circulations actives et universelles entre les bâtiments ;
- 3) Les façades principales des bâtiments sont orientées prioritairement vers la rue locale et la placette publique ;
- 4) Les bâtiments sont implantés parallèlement à la rue locale, avec un recul minimal ;
- 5) Les bâtiments bordant la placette publique présentent un retrait important permettant l'aménagement de terrasses ;
- 6) Des percées visuelles sont préservées entre le boulevard des Anciens-Combattants et le parc local ;

- 7) Des espaces extérieurs sont réservés entre les bâtiments pour créer des cheminements piétonniers et universels continus traversant les îlots du nord au sud.

#### **ARTICLE 41.11 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 équilibre entre les gabarits des bâtiments et la dimension des espaces publics.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les bâtiments se déclinent en plusieurs volumes de différents gabarits pour éviter l'effet de masse et les formes monolithiques;
- 2) Les hauteurs plus importantes sont modulées au sein des ensembles, pour chacun des lots, et sont priorisées aux abords du parc local, de la forêt de Senneville et du boulevard, sans nuire à la création de percées visuelles vers la forêt et la zone agricole;
- 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 2 à 4 étages;
- 4) Des retraits horizontaux et verticaux, des variations de hauteurs et des détachements 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.

#### **ARTICLE 41.12 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 résolument contemporain, conférant un caractère unique au projet;
- 2) Les bâtiments se distinguent les uns des autres tout en maintenant une cohérence d'ensemble ;
- 3) Les façades sont recouvertes de matériaux nobles de qualité tels que le bois, la maçonnerie, le métal traité et les matériaux composites durables ;
- 4) Des revêtements légers (tels le bois, le métal traité et les matériaux composites durables) ou de couleur claire sont favorisés pour les étages supérieurs, particulièrement pour les étages situés en retrait des basiliaires ;

- 5) Des détails et éléments architecturaux soignés attirent l'œil et améliorent le confort des passants, résidants et utilisateurs (protection du soleil, de la pluie, du vent, de la neige) ;
- 6) Les façades sont découpées selon une composition verticale animant les parcours piétonniers;
- 7) Les rez-de-chaussée commerciaux possèdent une fenestration abondante, un traitement architectural différent du reste du bâtiment et des entrées distinctes des entrées résidentielles ;
- 8) Les entrées fonctionnelles sont localisées aux abords du domaine public et le nombre d'entrées de garage ou de services est limité ;
- 9) Les entrées principales sont mises en valeur par un traitement architectural particulier (avancée, retrait, transparence accrue, variation des matériaux) et sont universellement accessibles ;
- 10) 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 41.13 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 des standards élevés de construction écologique ;
- 2) Privilégier des méthodes de construction durables et assurer l'établissement de bâtiments performants sur plan énergétique ;

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

- 1) L'utilisation d'énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie, biomasse, etc.) est favorisée ;
- 2) L'isolation des bâtiments limite au maximum les pertes thermiques (résistance thermique des matériaux isolants [RSI] élevée) tout en étant composée de matériaux sains ;
- 3) Autant que possible, 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, tout en maintenant une performance énergétique de haut niveau ;
- 4) Les équipements limitent la consommation en eau potable et prévoient une récupération efficace des eaux grises ;
- 5) L'intégration de murs végétaux et de toits verts 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 (surhumidité, combustion, composés organiques volatils [COV], radon, etc.).

#### **ARTICLE 41.14 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) Favoriser les déplacements actifs et la mobilité durable

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 et leur nombre est adéquat, sans que cela ne soit effectué au détriment de l’aménagement d’espaces verts au sein des ensembles ;
- 3) Des aires de stationnement réservées aux vélos et aux véhicules électriques ou partagés sont aménagées près des accès principaux (entrées, ascenseurs) ;
- 4) Les quais de chargement sont essentiellement prévus à l’intérieur des bâtiments et les aires de chargement, de manœuvre et voies d’accès sont dissimulées par des aménagements paysagers;
- 5) Les aires de manœuvre et de circulation extérieures sont recouvertes de matériaux pâles (à haut indice de réflectance solaire) ou bordées d’arbres permettant, à maturité, un ombrage des espaces.
- 6) Les aires de manœuvre et de circulation extérieures sont recouvertes de matériaux perméables à l’eau.

#### **ARTICLE 41.15 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 piétonniers s’intègrent à un réseau continu 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 piétonniers sont recouvertes de matériaux de revêtement perméables ;
- 5) L’accessibilité universelle est garantie tout au long des parcours piétonniers ;
- 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, privilégiant les espèces indigènes (arbres, arbustes et massifs fleuris) 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 06-179-21). (356 L.A.U.)
- Adoption du premier projet de règlement le 21 juin 2021 (06-180-21). (124 L.A.U.)
- Transmission de la copie conforme du premier projet de règlement et de la résolution à l'agglomération de Montréal le 29 juin 2021 (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 22 juin 2021 (art. 126 L.A.U.)
- Période de réception des commentaires pour le premier projet de règlement : 22 juin au 6 juillet 2021 (125 L.A.U. et arrêté ministériel no 2020-074 du 2 octobre 2020)
- Certificat du Greffier dressé le 12 juillet 2021 et déposé à la séance du conseil du 23 août 2021
- Adoption finale du règlement le 23 août 2021 (résolution numéro 02-233-21) (135 L.A.U.)
- Transmission de la copie conforme du règlement et de la résolution à l'Agglomération le 25 août 2021 (137.2 L.A.U.)
- Publication de l'avis public d'adoption du règlement le 25 août 2021
- Entrée en vigueur le 25 août 2021