



VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT NUMÉRO 798

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

- ATTENDU QUE le conseil municipal peut adopter, en vertu des articles 145.15 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1), un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ;
- ATTENDU QUE la Ville dispose déjà des règlements no. 651, 697, 698 et 699 sur les PIIA visant les zones du centre-ville, la zone H-61, la zone I-137 et la zone H-141;
- ATTENDU QUE la Ville doit adopter tout règlement de concordance afin d'assurer la conformité de sa réglementation d'urbanisme au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal;
- ATTENDU QUE la Ville doit adopter tout règlement de concordance afin d'assurer la conformité de sa réglementation d'urbanisme au programme particulier d'urbanisme (PPU secteur nord);
- ATTENDU QUE la Ville, par le présent règlement, souhaite regrouper les objectifs et critères d'évaluation dans un seul règlement et d'y ajouter les dispositions découlant de la concordance au schéma d'aménagement et au PPU du secteur nord;
- ATTENDU QUE la Ville est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- ATTENDU QU' un avis de motion a été donné par le maire, lors de la séance extraordinaire du 1^{er} mai 2017, conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19);
- ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation a été tenue le 25 mai 2017, au cours de laquelle les personnes et organismes ont eu l'occasion de s'exprimer conformément à la loi;
- ATTENDU QUE des modifications ont été apportées au présent règlement suivant l'avis préliminaire de conformité de l'Agglomération de Montréal;
- ATTENDU QUE les membres du conseil municipal déclarent avoir lu le règlement et renoncent à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Paola Hawa
Appuyé par Michel Boudreault

D'adopter le règlement numéro 798. Ce dernier statue et ordonne :

Chapitre I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1 Titre

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale » et porte le numéro 798.

Article 2 Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace les règlements suivants :

1. Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour le centre-ville de Sainte-Anne-de-Bellevue (règlement numéro 651);
2. Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans la zone I-137 (règlement numéro 697);
3. Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans la zone H-61 (règlement numéro 698);
4. Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans la zone H-141 (règlement numéro 699).

Article 3 Adoption par parties

Le Conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement partie par partie, de façon à ce que si une partie de ce règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

Article 4 Personnes, territoire et interventions assujettis

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

Le territoire d'application et les interventions assujetties sont déterminés aux chapitres subséquents.

Article 5 Terminologie

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par les mots :

- « Arbre mature » : tout arbre dont le périmètre du tronc, mesuré à 1 mètre du sol, est de 45 cm ou plus, sauf s'il appartient à l'une des espèces suivantes :
- peuplier de toute espèce, y compris le peuplier de Lombardie (*populus nigra Thevestina*), le peuplier faux-tremble ou tremble pleureur (*populus tremuloides*), le grand tremble (*populus grandidentata*), le peuplier baumier (*populus balsamifera*) et le liard (*populus deltoides*),
 - saule pleureur (*salix alba tristis*),
 - érable argenté (*acer saccharinum*).
- « Comité » : le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.
- « Conseil » : le conseil municipal de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

« Demandeur » : toute personne physique ou morale qui dépose une demande d'approbation des plans.

« Figure » : aspect essentiel de la forme d'une chose qui suffit à la faire reconnaître.

« Traitement architectural d'un bâtiment » : la combinaison, sur un bâtiment, de ses matériaux et couleurs, de sa forme, de ses proportions, de l'emplacement de ses ouvertures, de ses projections et retraits, de ses détails architecturaux et éléments décoratifs tels les garde-corps, les corniches et les ornements

« Ville » : la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

Les définitions prévues à l'annexe 1 du *Règlement de zonage numéro 533* s'appliquent intégralement au présent règlement.

Article 6 **Autorité compétente**

L'autorité compétente est constituée des représentants du service d'urbanisme ainsi que de toute personne dont les services sont retenus en vertu d'un contrat et désignée comme telle par le Conseil.

Article 7 **Pouvoir de l'autorité compétente**

Pour l'application du présent règlement, l'autorité compétente possède les mêmes pouvoirs que ceux mentionnés au *Règlement numéro 536 sur les permis et certificats*.

Article 8 **Obligations et responsabilités du demandeur**

Le demandeur est soumis aux mêmes obligations et responsabilités que celles énumérées au *Règlement numéro 536 sur les permis et certificats*.

Chapitre II **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE**

Article 9 **Demande d'approbation**

Toute personne qui désire obtenir l'approbation des plans au regard des objectifs et critères du présent règlement doit soumettre à l'autorité compétente une demande formelle par écrit, incluant les documents requis au présent règlement, en plus de la demande de permis ou de certificat requis conformément au *Règlement numéro 536 sur les permis et certificats*.

Article 10 **Documents requis**

Le demandeur doit déposer auprès de l'autorité compétente les documents suivants avec sa demande :

1. Des photos de l'immeuble et du terrain visé par la demande;
2. Des plans architecturaux préliminaires du bâtiment projeté sur le terrain montrant les dimensions de la construction (largeur, profondeur et hauteur), la forme du toit, les matériaux de revêtement du toit et des murs et la position approximative du bâtiment sur le terrain ;
3. Dans le cas d'une démolition ou d'un déplacement :

- a) une démonstration bien documentée que le bâtiment doit être démolé, prouvant entre autres choses que la construction a atteint un état de détérioration tel qu'elle ne peut être rénovée ;
 - b) des photographies du site actuel et projeté doivent accompagner la démonstration ;
4. Dans le cas d'une modification de la configuration d'un terrain :
 - a) un relevé montrant une photographie existante du terrain, avec des courbes de niveau à tous les 200 cm ou moins ;
 - b) un croquis illustrant le profil final proposé à l'aide de courbes de niveau à tous les 50 cm ou moins ;
 - c) un relevé de tous les arbres matures existants touchés par l'opération ;
 - d) des photographies du terrain montrant lisiblement sa configuration actuelle et les arbres existants ;
 5. Dans le cas d'un nouveau bâtiment principal ou accessoire, ou l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment existant ou son apparence extérieure :
 - a) des échantillons montrant la couleur et la texture exactes des matériaux de revêtement devant être utilisés sur le bâtiment;
 - b) un relevé détaillé de tous les arbres matures sur le terrain, montrant l'essence et le diamètre (la hauteur dans le cas des conifères) de chacun, indiquant ceux qui seront conservés et ceux qui devront être abattus;
 - c) dans le cas d'un agrandissement ou d'une modification affectant l'apparence extérieure, des photographies.
 6. Les détails relatifs à l'enseigne (matériau, couleur, éclairage, dimensions, etc.) ;
 7. Le détail des propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations et espaces verts existants et projetés;
 8. Le détail des propositions d'aménagement des espaces et des cases de stationnement et d'accès véhiculaires;
 9. Toute autre information permettant de bien comprendre la nature des travaux visés et de leur évaluation en fonction des objectifs et des critères d'évaluation.
 10. Le paiement des frais prévus au *Règlement relatif aux tarifs* en vigueur.

Article 11 **Cheminement de la demande**

Tous les documents requis doivent être acheminés à l'autorité compétente du service d'urbanisme. Après une évaluation de la conformité aux règlements d'urbanisme, l'autorité compétente transmet la demande au Comité pour évaluation.

Article 12 **Évaluation du Comité**

Le Comité est chargé d'évaluer la demande en fonction des objectifs et des critères d'évaluation établis dans le présent règlement. 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.

Suite à l'analyse de la demande, le Comité doit transmettre par écrit son évaluation au Conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande d'approbation des plans.

Dans le cas où le Comité recommande d'approuver la demande, il peut suggérer des conditions prévues à l'article 145.20 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ou encore suggérer des modifications

visant à rendre la demande acceptable au regard des objectifs et des critères établis par le présent règlement.

Article 13 **Décision du Conseil**

À la suite de l'examen de la demande par le Comité, le Conseil doit par résolution approuver ou désapprouver la demande d'approbation des plans qui lui est présentée.

La résolution par laquelle le Conseil approuve la demande peut prévoir toute condition prévue à l'article 145.20 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, soit :

1. Que le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures et des équipements ;
2. Qu'il réalise son projet dans un délai fixé ;
3. Qu'il fournisse des garanties financières.

La résolution désapprouvant les plans doit être motivée. La résolution doit indiquer les motifs du refus.

Article 14 **Délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation**

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil approuve la demande, l'autorité compétente, délivre le permis ou le certificat si les conditions énumérées dans la résolution sont remplies.

Article 15 **Demande d'avis préliminaire**

Dans les cas de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement ou de reconversion d'un bâtiment existant, il est loisible au demandeur, après paiement des honoraires exigibles en vertu de l'article 17, de soumettre des esquisses préliminaires de son projet pour obtenir un avis préliminaire et des recommandations du Comité pour la poursuite de la préparation des documents détaillés requis en vertu de l'article 10. Cette démarche préliminaire n'affecte cependant pas la procédure non plus que les délais établis ci-dessous.

Les esquisses soumises à l'appui de la demande d'avis préliminaire doivent être dessinées à l'échelle et comprendre des plans et des élévations avec des indications précises quant aux matériaux de revêtement qu'on projette d'utiliser.

Article 16 **Modification des plans et caducité**

Après que les plans aient été approuvés par le Conseil, toute modification doit être approuvée par le Conseil suivant la procédure prévue au présent règlement.

Advenant le cas où le permis ou le certificat pour lequel l'approbation préalable des plans était requise deviendrait nul et non avenue en vertu des dispositions du *Règlement sur les permis et certificats*, le plan d'implantation et d'intégration architecturale sera lui aussi considéré comme nul et non avenue.

Article 17 **Frais exigibles**

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande d'approbation des PIIA sont établis par le *Règlement relatif aux tarifs* en vigueur.

Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

Chapitre III OBJECTIFS GÉNÉRAUX APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Article 18 Objectifs généraux

Lorsqu'une intervention est assujettie au présent règlement, le projet doit répondre aux objectifs généraux suivants en plus des objectifs et critères spécifiques énoncés aux chapitres subséquents :

1. Le projet propose un verdissement du terrain, dans toutes les cours, incluant des plantations de végétaux;
2. Dans le cas d'une intervention sur un terrain ou une partie du terrain visé par un îlot de chaleur (plan 6 du Règlement de zonage), le projet inclut des mesures de réduction de l'imperméabilisation des sols et des effets de chaleur causés par toits et les surfaces minéralisées (verdissement, utilisation de toiture verte, claire ou pâle, matériaux perméables pour les stationnements, etc.);
3. Le projet inclut un nombre de cases de stationnement pour vélos en nombre suffisant selon le contexte et la vocation de l'immeuble dans le but de favoriser la mobilité active;
4. Le projet propose des aspects techniques et fonctionnels favorisant l'accessibilité universelle, selon le contexte et la vocation de l'immeuble (à titre d'exemples, par la réduction de la hauteur du rez-de-chaussée, aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés sur le site, aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, etc.). Cette exigence s'applique à tous usages, à l'exception de l'usage « habitation unifamiliale »;
5. Afin d'assurer la cohabitation avec les municipalités voisines, le projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment sur un terrain faisant face ou adjacent à une autre municipalité doit être compatible avec les bâtiments ou les dispositions en vigueur dans l'autre municipalité quant à la hauteur, à l'alignement, au mode d'implantation, à l'aménagement de la cour avant, à la localisation des accès, aux aires de stationnement, aux parements et aux enseignes. De plus, le projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment sur un terrain adjacent à une limite municipale doit tendre à avoir le même impact sur l'ensoleillement qu'un projet qui serait construit à une hauteur de la moitié supérieure à la hauteur permise sur le terrain situé dans l'autre municipalité, si, sur ce terrain, seuls des usages résidentiels sont autorisés.

Chapitre IV OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE

Article 19 Territoire et interventions assujetties

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent :

1. Aux terrains situés à l'intérieur des grandes propriétés à caractère institutionnel, des secteurs de valeur exceptionnelle, des secteurs de valeur intéressante ou de l'ensemble urbain d'intérêt tels qu'illustrés au plan 4 du Règlement de zonage, pour les interventions suivantes :
 - a) Un permis de lotissement pour l'identification cadastrale d'un terrain en vue de l'obtention d'un permis de construction;
 - b) Un permis de lotissement pour le remembrement cadastral d'un terrain;
 - c) Un permis ou un certificat pour la démolition d'un bâtiment principal;

- d) Un permis de construction d'un nouveau bâtiment principal ou accessoire, ou pour l'agrandissement, en surface ou en volume, d'un bâtiment existant;
 - e) Un permis pour une intervention entraînant une modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant;
 - f) Un permis ou un certificat pour un changement d'usage;
 - g) Un certificat d'autorisation pour une enseigne.
2. Aux lieux de culte d'intérêt que sont l'Union Church (24, avenue Maple), l'Église Sainte-Anne-de-Bellevue (1, rue De l'Église) et l'Église St.George (23, rue Perreault), pour les interventions suivantes :
- a) Un permis de lotissement pour l'identification cadastrale d'un terrain en vue de l'obtention d'un permis de construction;
 - b) Un permis de lotissement pour le remembrement cadastral d'un terrain;
 - c) Un permis ou un certificat pour la démolition d'un bâtiment principal;
 - d) Un permis de construction d'un nouveau bâtiment principal ou accessoire, ou pour l'agrandissement, en surface ou en volume, d'un bâtiment existant;
 - e) Un permis pour une intervention entraînant une modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant;
 - f) Un permis ou un certificat pour un changement d'usage;
 - g) Un certificat d'autorisation pour une enseigne.
3. Aux interventions visant à créer une emprise publique à l'intérieur d'un secteur d'intérêt archéologique tel qu'illustré au plan 5 du Règlement de zonage, pour les interventions suivantes :
- a) Un permis de lotissement visant à créer une emprise publique.

Article 20

Objectifs et critères d'évaluation

L'examen d'une demande de permis ou de certificat devant faire l'objet d'une approbation en vertu du présent chapitre doit être guidé par les objectifs suivants :

1. Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et archéologique ;
2. S'assurer que les interventions à l'intérieur d'une grande propriété à caractère institutionnel ne compromettent pas les valeurs historiques, symboliques, de figure ou d'effet sur le milieu associé à la grande propriété;
3. Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères d'un lieu de culte et qu'une intervention ne compromette pas les valeurs historiques, symboliques du lieu.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

1. Dans le cas d'une intervention à l'intérieur d'une grande propriété à caractère institutionnel, celle-ci doit assurer :
 - a) Le respect des caractéristiques volumétriques et d'implantation d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments sur le site;
 - b) Le respect des caractéristiques architecturales et de composition des façades d'un bâtiment;
 - c) La conservation, la mise en valeur et la restauration d'éléments d'enveloppe et de décor;
 - d) L'intégration, l'affirmation et la réversibilité des interventions contemporaines;
 - e) La protection des perspectives et des percées visuelles sur un bâtiment ou sur un élément d'intérêt contribuant au caractère d'ensemble;
 - f) La mise en valeur et la protection des espaces extérieurs et des caractéristiques paysagères particulières;
 - g) Un accès public aux espaces verts et aux milieux naturels adapté à la vocation des lieux.

Une étude d'un projet d'implantation d'une nouvelle occupation impliquant la modification ou la démolition d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial d'une grande propriété à caractère institutionnel doit faire la démonstration, à la suite d'une évaluation d'intérêt patrimonial, que cette modification est restreinte aux

- parties ayant le moins de valeur, vise une bonification du caractère d'ensemble du site et est obligatoire en raison de l'impossibilité :
- a) D'y implanter la nouvelle occupation projetée sans modification, après avoir déposé une étude exhaustive des différentes configurations possibles d'implantation de cet usage dans le bâtiment ;
 - b) De revoir ou de redistribuer autrement le programme préliminaire du requérant afin de bien l'adapter à la grande propriété à caractère institutionnel ;
 - c) De trouver une autre occupation de remplacement mieux adaptée.
2. Dans le cas d'une intervention à l'intérieur des secteurs de valeur exceptionnelle, des secteurs de valeur intéressante ou de l'ensemble urbain d'intérêt, celle-ci doit permettre d'assurer la mise en valeur et la protection des caractéristiques architecturales d'intérêt visibles d'une voie publique;
3. Dans le cas d'une intervention sur un lieu de culte, celle-ci doit assurer conformément à l'évaluation de l'intérêt patrimonial :
- a) La conservation, la mise en valeur et la restauration des éléments architecturaux et paysagers d'intérêt ;
 - b) La protection des perspectives et des percées visuelles sur le lieu de culte ;
 - c) La protection et la mise en valeur des espaces extérieurs à préserver ;
 - d) L'intégration, l'affirmation et la réversibilité des interventions contemporaines.
- Une étude d'un projet d'implantation d'une nouvelle occupation impliquant une modification ou une démolition d'une caractéristique architecturale ou végétale doit faire la démonstration que ces interventions sont restreintes aux parties ayant le moins de valeur et visent une bonification du lieu de culte et de son emplacement.
4. Dans le cas d'une intervention à l'intérieur d'un secteur d'intérêt archéologique, l'intervention visant à créer une emprise publique doit permettre la mise en valeur des vestiges archéologiques qui s'y trouvent.

Chapitre V OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU PAYSAGE

Article 21 Territoire et interventions assujetties

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent :

1. Aux terrains situés à l'intérieur de la zone agricole, pour les interventions suivantes :
 - a) Un permis de construction d'un nouveau bâtiment principal ou pour l'agrandissement, en surface ou en volume, d'un bâtiment existant ou d'un mur;
2. Aux terrains riverains au lac Saint-Louis, pour les interventions suivantes :
 - a) Un permis de construction d'un nouveau bâtiment principal ou pour l'agrandissement, en surface ou en volume, d'un bâtiment existant ou d'un mur.
3. Aux terrains adjacents au parcours riverain ou à la voie panoramique (rue Sainte-Anne), tels qu'illustrés au plan 3 du Règlement de zonage, pour les interventions suivantes :
 - a) Un permis de lotissement pour l'identification cadastrale d'un terrain en vue de l'obtention d'un permis de construction;
 - b) Un permis de lotissement pour le remembrement cadastral d'un terrain;
 - c) Un permis de construction d'un nouveau bâtiment principal ou pour l'agrandissement, en surface ou en volume, d'un bâtiment existant;
 - d) Un certificat d'autorisation pour une enseigne.

L'examen d'une demande de permis ou de certificat devant faire l'objet d'une approbation en vertu du présent chapitre doit être guidé par l'objectif suivant :

1. Préserver et mettre en valeur le paysage riverain et agricole.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

1. Dans le cas d'une intervention à l'intérieur de la zone agricole, celle-ci doit permettre le maintien du caractère paysager de la zone agricole et préserver le champ visuel à partir d'une voie publique vers cette zone.
2. Dans le cas d'une intervention sur un terrain riverain au lac Saint-Louis, celle-ci doit permettre de maintenir ou de créer une percée visuelle à partir de la voie publique vers un plan ou un cours d'eau, tout en maintenant le caractère végétal des terrains et des berges. À cette fin, l'implantation et la hauteur d'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment, d'un mur, d'une haie et d'une clôture doivent être établies de manière à permettre des vues entre les bâtiments ou au-dessus de ces murs, haies et clôtures sur les plans d'eau et à mettre en valeur les vues exceptionnelles sur un élément significatif du paysage tel qu'une île, des rapides, une montagne, un clocher, en tenant compte de la végétation et des niveaux de terrain existants et projetés.
3. Dans le cas d'une intervention sur un terrain adjacent au parcours riverain ou à la voie panoramique, celle-ci doit être réalisée de manière à mettre en valeur le caractère unique de cette route ou de cette voie. À cette fin, un projet doit :
 - a) S'intégrer au milieu en respectant la hauteur, l'implantation, la largeur, le nombre et les niveaux des étages des bâtiments voisins ;
 - b) Avoir une expression architecturale qui s'inspire du contexte, sans l'imiter.

Les bâtiments et les terrains qui sont mal intégrés ou non représentatifs du caractère dominant du tronçon de route du parcours riverain ou de voie panoramique ne doivent pas servir de référence.

Dans le cas d'un projet de lotissement, la largeur générale des terrains du tronçon de route du parcours riverain ou de voie panoramique où le projet se trouve doit être respectée.

Tout projet situé en bordure de la route du parcours riverain ou de la voie panoramique doit contribuer à la bonification du caractère de cette route ou de cette voie par la qualité des bâtiments, des aménagements extérieurs et des enseignes.

Chapitre VI **OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE**

Article 23 **Territoire et interventions assujetties**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent :

1. À un projet d'opération cadastrale portant sur un terrain situé en tout ou en partie à moins de 30 mètres d'une berge, d'un bois, d'un milieu humide ou d'un cours d'eau intérieur ou portant sur un bois compris dans un écoterritoire (plans 1 et 2 du Règlement de zonage);
2. À un projet de construction d'un nouveau bâtiment principal ou pour l'agrandissement, en surface, d'un bâtiment existant et à opération de remblai ou de déblai sur un terrain situé en tout ou en partie à moins de 30 mètres d'une berge, d'un bois, d'un milieu humide ou d'un cours d'eau intérieur compris dans un écoterritoire (plans 1 et 2 du Règlement de zonage);
3. À un projet de construction d'un nouveau bâtiment principal ou pour l'agrandissement, en surface, d'un bâtiment existant et à un projet d'aménagement d'un terrain situé dans une mosaïque de milieux naturels (plan 2 du Règlement de zonage);
4. À un projet de construction d'un nouveau bâtiment principal ou pour l'agrandissement d'un bâtiment existant ayant pour effet d'abattre un arbre à l'intérieur des bois et corridors forestiers métropolitains identifiés au plan 2 du Règlement de zonage.

Article 24 **Objectifs et critères d'évaluation**

L'examen d'une demande de permis ou de certificat devant faire l'objet d'une approbation en vertu du présent chapitre doit être guidé par l'objectif suivant :

1. Préserver et mettre en valeur les territoires d'intérêt écologique.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

1. Dans le cas d'une opération cadastrale à l'intérieur d'un écoterritoire, celle-ci doit :
 - a) Tendre à respecter les « Objectifs de conservation et d'aménagement des écoterritoires » ;
 - b) Maximiser la conservation des bois, des milieux humides et des cours d'eau intérieurs en tenant compte de leur valeur écologique ;
 - c) Favoriser l'aménagement de corridors écologiques et récréatifs permettant de relier les berges, les bois, les milieux humides et les cours d'eau intérieurs ;
 - d) Favoriser le maintien à l'état naturel d'une bande de protection riveraine d'une profondeur suffisante le long d'un cours d'eau intérieur, d'une berge et d'un milieu humide.
2. Dans le cas d'une construction, d'un agrandissement ou d'une opération de remblai ou de déblai à l'intérieur d'un écoterritoire, ceux-ci doivent :
 - a) Tendre à respecter les « Objectifs de conservation et d'aménagement des écoterritoires » ;
 - b) Maximiser la conservation des bois, des milieux humides et des cours d'eau intérieurs en tenant compte de leurs valeurs écologiques ;
 - c) Intégrer l'utilisation du terrain ou la construction à la berge, au bois, au milieu humide ou au cours d'eau intérieur en mettant ses caractéristiques en valeur ;
 - d) Préserver la topographie naturelle des lieux en limitant les travaux de déblai et de remblai ;
 - e) Favoriser l'aménagement de corridors écologiques et récréatifs permettant de relier les berges, les bois, les milieux humides et les cours d'eau intérieurs ;

- f) Favoriser le maintien à l'état naturel d'une bande de protection riveraine d'une profondeur suffisante le long d'une berge, d'un cours d'eau intérieur et d'un milieu humide ;
 - g) Favoriser le maintien ou l'amélioration du régime hydrique des cours d'eau.
3. Dans le cas d'une construction d'un bâtiment principal ou d'un agrandissement à l'intérieur d'un bois ou d'un corridor forestier métropolitain, ceux-ci doivent :
 - a) Viser prioritairement la conservation des arbres présentant le plus grand intérêt sur le plan écologique et permettant le maintien de la connectivité écologique;
 - b) Maximiser la conservation des bois en tenant compte de leurs valeurs écologiques;
 - c) Intégrer l'utilisation du terrain ou la construction au bois en mettant les caractéristiques de celui-ci en valeur.
 4. Dans le cas d'une construction, d'un agrandissement ou d'un projet de réaménagement d'un terrain à l'intérieur d'une mosaïque de milieux naturels, ceux-ci doivent être conçus et réalisés de manière à maximiser, en tenant compte de leur valeur écologique, la conservation, la mise en valeur et l'intégration au projet d'un bois ou d'un milieu humide qui se trouvent dans la mosaïque et à rehausser sa biodiversité.

L'implantation d'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment et la réalisation d'un projet d'aménagement d'un terrain dans une mosaïque de milieux naturels ou sur un terrain qui est contigu à cette mosaïque ne doivent pas compromettre l'alimentation en eau du milieu naturel.

Pour les fins du présent article, les objectifs de conservation et d'aménagement de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme sont :

1. Créer un corridor écologique viable d'une grande biodiversité autour de la rivière à l'Orme;
2. Créer un corridor récréatif reliant les gares du train de l'Ouest au parc-nature du Cap-Saint-Jacques et au parc agricole du Bois-de-la-Roche;
3. Maintenir le régime hydrique et améliorer la qualité de l'eau de la rivière à l'Orme;
4. Consolider les limites du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme et du parc agricole du Bois-de-la-Roche par la conservation de milieux naturels d'intérêt écologique.

Pour les fins du présent article, les objectifs de conservation et d'aménagement de l'écoterritoire de la Forêt de Senneville sont :

1. Préserver la biodiversité et l'intégrité des paysages forestiers;
2. Prévoir des liens fauniques entre le lac des Deux Montagnes, la forêt de Senneville, l'écomusée et le parc agricole du Bois-de-la-Roche, sans compromettre le caractère privé des propriétés en rive.

Chapitre VII OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU CENTRE-VILLE

Article 25 Territoire et interventions assujetties

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones C-21, C-28, C-36, C-44, C-49 et C-58.

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 ou un certificat pour la démolition d'un bâtiment principal;
4. Un permis de construction d'un nouveau bâtiment principal ou accessoire, ou pour l'agrandissement, en surface ou en volume, d'un bâtiment existant;
5. Un permis pour une intervention entraînant une modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant;
6. Un certificat d'autorisation pour une enseigne lumineuse, une enseigne communautaire, une enseigne dont la superficie excède 1,0 m² ou une enseigne comprise dans ou faisant suite à des travaux de construction, de transformation ou de rénovation dont le coût excède 10 000\$.

Article 26

Objectifs et critères d'évaluation

L'examen d'une demande de permis ou de certificat devant faire l'objet d'une approbation en vertu du présent chapitre doit être guidé par les objectifs suivants :

1. Préserver le caractère traditionnel du vieux Sainte-Anne;
2. Conserver et mettre en valeur les bâtiments anciens et les éléments architecturaux typiques, donc privilégier la conservation et l'authenticité plutôt que le remplacement et l'imitation ou l'intégration;
3. Dans les cas d'insertion ou de remplacement, favoriser une intégration optimale et respecter l'échelle des constructions traditionnelles, tant en superficie d'implantation et en hauteur qu'en largeur, notamment en évitant le remembrement cadastral pour permettre de plus grandes constructions;
4. Dans les cas de transformation, de rénovation, d'insertion ou de remplacement, respecter la modestie de l'architecture traditionnelle dans la volumétrie et le traitement architectural des nouveaux éléments, notamment par la simplicité des matériaux et du décor;
5. Favoriser la sobriété et l'originalité de l'affichage ainsi que sa compatibilité avec l'architecture du bâtiment;
6. Promouvoir l'excellence du design dans toutes les interventions.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

1. *Démolition*
L'un des objectifs principaux du présent règlement étant la conservation, une démolition ne pourra être justifiée par de seules raisons de rentabilité ou de détérioration du bâtiment et ne sera autorisée que s'il est démontré, à la satisfaction du Conseil :
 - a) que le bâtiment faisant l'objet de la demande de permis de démolition nuit ou ne contribue pas au caractère traditionnel du vieux Sainte-Anne;
 - b) que le bâtiment devant le remplacer s'intégrera au paysage bâti traditionnel du territoire assujéti au présent règlement et respectera toutes les dispositions ainsi que tous les objectifs et critères du présent règlement.
2. *Rehaussement du terrain*
Le niveau du terrain ne devrait pas être rehaussé de façon à excéder le niveau du terrain des constructions adjacentes.
3. *Hauteur des bâtiments*
Un bâtiment d'insertion ou de remplacement ou un agrandissement à un bâtiment existant ne devrait pas avoir plus de 2 planchers habitables ou utilisables, soit le rez-de-chaussée et le premier étage.
4. *Niveaux des planchers*
Un bâtiment d'insertion ou de remplacement devrait être conçu de façon à ce que les planchers soient aux mêmes niveaux que ceux des planchers correspondant des bâtiments voisins.
5. *Traitement architectural*
 - a) Un bâtiment ne devrait pas être d'un courant ou d'un style architectural qui ne se marie pas à l'architecture traditionnelle du territoire assujéti au présent règlement;

- b) La façade devrait être parallèle à la rue Sainte-Anne;
 - c) A moins qu'ils ne soient d'origine, les murs-vitrine, où les panneaux de verre ne sont séparés les uns des autres que par un meneau de fenêtre, devraient être évités;
 - d) Les matériaux à privilégier sont la brique d'argile rouge ou brune, le stuc de texture unie et de couleur blanche, beige, brune ou grise, le déclin de bois (ou imitation) avec des espacements n'excédant pas 10 cm, la pierre semblable à celle que l'on retrouve sur les bâtiments du 76 ou du 153 rue Sainte-Anne; les revêtements métalliques verticaux et le béton sont contre-indiqués;
 - e) La façade du premier étage devrait être traitée de façon à exprimer sa fonction résidentielle.
6. *Éclairage*
- a) Tout appareil d'éclairage, intérieur ou extérieur, devrait être disposé de façon à ne pas éblouir les passants;
 - b) Un local commercial dont la fenestration principale donne sur la rue Sainte-Anne ne devrait pas être éclairé au moyen de fluorescents, à moins que ledit éclairage ne soit tamisé.
7. *Stationnement*
- Aucune aire de stationnement ne devrait être aménagée dans une cour avant.
8. *Affichage*
- a) Toute enseigne devrait être sobre dans ses formes et dans ses couleurs; on évitera notamment les couleurs fluorescentes ou phosphorescentes, le recours à une couleur primaire dominante ou à des combinaisons où les couleurs primaires dominent;
 - b) Sauf dans le cas d'une enseigne derrière une fenêtre d'un établissement situé uniquement à un étage supérieur, toute enseigne devrait être installée sous le niveau du plancher du premier étage;
 - c) Toute enseigne apposée sur ou contre un bâtiment devrait être installée de façon à éviter tout conflit avec un élément architectural ou ornemental du bâtiment;
 - d) Toute enseigne devrait faire preuve d'originalité par une composition inédite de formes et de couleurs; toute enseigne devrait être d'un traitement fin et soigné;
 - e) Dans une enseigne communautaire, un même établissement ne peut être mentionné qu'une seule fois; de plus, toute enseigne communautaire devrait présenter au moins deux éléments intégrateurs (tels la forme, la couleur ou le caractère du lettrage) qui soient les mêmes dans les messages de chacun des différents établissements.

Chapitre VIII OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-61

Article 27 Territoire et interventions assujetties

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à la zone H-61.

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.

Objectifs et critères d'évaluation

Tout projet assujéti aux dispositions du présent règlement doit respecter les objectifs suivants :

1. Compte tenu de la place occupée par le Garden City Press et, subséquemment, l'Imprimerie Coopérative Harpell dans l'histoire de Sainte-Anne-de-Bellevue, conserver le plus possible certaines des caractéristiques de la propriété qui permettent d'en retracer l'histoire, notamment son architecture et l'espace occupé par ses anciens jardins;
2. Compte tenu des contraintes environnementales associées à la proximité de voies de circulation importantes et des chemins de fer, assurer un développement résidentiel selon des standards équivalents ou supérieurs à ceux de développements comparables récents, notamment sur la rue Grier et le chemin Senneville.
3. Assurer une intégration visuelle optimale entre les nouvelles constructions et le bâtiment ancien à préserver;
4. Conserver au site son caractère boisé, particulièrement en périphérie et dans la moitié est.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

1. Le plan de redéveloppement de la propriété conserve et met en valeur, tout en respectant son architecture d'origine, la partie la plus ancienne de l'usine, telle qu'illustrée sur le plan d'implantation préparé par l'architecte Dorel Friedman en date du 18 juin 2001 et annexé aux présentes comme Annexe 1 pour en faire partie intégrante;
2. Toutes les structures existantes qui, selon le plan d'ensemble, ne seront pas conservées, doivent avoir été démolies et le terrain réaménagé préalablement à la mise en oeuvre de la première phase du projet;
3. Pour assurer un bon dégagement sur l'ancien bâtiment depuis la voie publique, le plan de redéveloppement évite toute nouvelle implantation dans l'espace délimité par la façade du bâtiment, deux lignes imaginaires qui forment un angle d'environ 135 degrés avec la façade du bâtiment, et les rues Pacifique et Garden City;
4. Le plan assure la préservation, sous contrôle public ou privé, d'un espace vert d'environ 2 000 mètres carrés à l'endroit qui correspond le plus possible aux anciens jardins du Garden City Press;
5. Le projet de redéveloppement évite tout abattage d'arbre mature à plus de 3 mètres du périmètre des constructions et à l'extérieur des espaces requis pour la circulation et le stationnement.
6. Sauf pour l'espace décrit au paragraphe 3, des bâtiments sont implantés de façon à ce qu'il y ait des façades sur toute la longueur des rues Pacifique et Garden City;
7. Sauf pour celles qui ont façade sur les rues Pacifique et Garden City, les maisons sont réparties de part et d'autre d'une rue privée, en rangées de trois à six maisons;
8. Aucun immeuble autre qu'une maison unifamiliale contiguë n'empiète dans la partie du terrain située à plus de 50 mètres de la limite d'emprise de la rue Pacifique;
9. Les bâtiments sont implantés de façon à respecter les distances minimales suivantes :
 - a) entre tout bâtiment principal et toute emprise d'une rue publique, 7,5 mètres (24,6');
 - b) entre deux rangées de maisons unifamiliales: 4,5 mètres (14,7'),
 - c) entre toute maison unifamiliale et la limite du pavage de la rue privée: 7,5 mètres (24,6'), sauf pour les extrémités de rangée aux intersections de la rue privée avec les rues Pacifique et Garden City, où la distance minimale est de 3,0 mètres,
 - d) entre toute maison unifamiliale et un immeuble d'appartements: 15,0 (49,2'),
 - e) entre tout mur d'extrémité d'une rangée de maison et toute ruelle ou toute autre limite du terrain: 2,4 mètres (7,9'),
 - f) entre deux immeubles d'appartements: 14,0 mètres (45,9');
 De plus, toute maison de type « unifamiliale contiguë » doit

- comporter une cour arrière d'une profondeur minimale de 7,5 mètres sur toute la largeur de la maison.
10. Le principal matériau de parement utilisé est la brique d'argile dans les tons de brun-rouge: tout autre matériel comme la pierre ou la pierre d'imitation ne peut être qu'accessoire;
 11. Aucun bâtiment ne peut être plus haut que la partie ancienne de l'usine Harpell qui doit être conservée;
 12. Le traitement architectural de tout immeuble d'appartements démontre, par l'utilisation de stratégies architecturales reconnues, la volonté d'assurer une intégration visuelle avec l'ancien bâtiment de l'usine Harpell et avec l'ensemble du projet; pour les fins des présentes, un bâtiment d'imitation ne constitue pas une stratégie d'intégration architecturale reconnue;
 13. Tous les plans et devis pour toute nouvelle construction ou tout agrandissement d'une construction existante ont été préparés par un membre de l'Ordre des Architectes du Québec et être authentifiés par son sceau;
 14. Lorsqu'il est nécessaire de rehausser le terrain, notamment pour satisfaire à une exigence d'un règlement, ce rehaussement doit être fait de façon progressive et continue sur l'ensemble du projet; on évitera notamment de créer des talus distincts pour chacune des maisons;
 15. L'impact visuel sur le couvert forestier de l'installation de tout nouveau poteau, fil ou réseau aérien de desserte en infrastructures de téléphone, d'électricité, de câblodistribution ou de toute autre forme de transport d'énergie ou de transmission des communications doit être minimisé; cette desserte en infrastructures doit être souterraine là où nécessaire.

Chapitre IX OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE I-137

Article 29 Territoire et interventions assujetties

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à la zone I-137.

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 30 Objectifs et critères d'évaluation

Compte tenu de l'environnement naturel exceptionnel du site, de la proximité de la ferme expérimentale du collège Macdonald et de l'arboretum Morgan et de la très grande visibilité du site, notamment depuis l'autoroute 40, tout projet assujetti aux dispositions du présent règlement doit respecter les objectifs suivants :

1. Privilégier une implantation pavillonnaire adaptée à la forme du site;
2. Atteindre l'excellence et l'originalité du design dans le traitement architectural de tous les bâtiments;
3. Assurer une intégration visuelle optimale entre les différents bâtiments, de façon à ce que l'ensemble présente un aspect homogène.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

1. Le plan d'ensemble couvre la totalité de la zone I-137, tel que montré au plan de zonage de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue en date du 20 octobre 2001, même si le développement doit se faire par phases;
2. Les espaces accidentés ou boisés sont laissés à leur état naturel;
3. Le plan d'ensemble montre la section de la piste cyclable qui doit traverser la zone I-137, que ce soit sur la propriété privée ou sur la propriété publique, pour assurer un lien entre l'intersection Des Pins / Sainte-Marie et le viaduc des Anciens Combattants;
4. L'ensemble est constitué de plusieurs bâtiments similaires en terme de volume et répartis selon un plan bien structuré sur la totalité du site; le traitement architectural des bâtiments démontre une volonté manifeste que l'ensemble apparaisse comme un tout visuellement intégré;
5. L'orientation des bâtiments et leur traitement architectural tiennent compte de la grande visibilité de l'ensemble, notamment depuis l'autoroute 40; les bâtiments implantés à moins de 50 mètres d'une limite d'emprise d'une voie de circulation publique représentent moins de 55% de la superficie d'implantation totale de l'ensemble;
6. La desserte véhiculaire est assurée par une rue sinueuse avec des bâtiments de chaque côté; un cercle de virage situé à l'extrémité de cette dernière permet les manœuvres de demi-tour de tout véhicule de promenade, de transport ou utilitaire susceptible de l'emprunter;
7. La rue de desserte locale est raccordée à l'avenue Des Pins et non au chemin Sainte-Marie;
8. Si des quais de chargement ou de déchargement, des entrées de service ou des aires de stationnement ou de remisage de véhicules commerciaux sont requis, ils sont situés de façon à ne pas être visibles depuis l'autoroute 40 non plus que depuis la rue de desserte locale;
9. Les aires de stationnement sont fractionnées en unités d'un maximum de 35 cases; chacune est séparée des bâtiments, des limites du terrain, de la rue de desserte locale et des autres aires de stationnement par des bandes paysagères comportant des arbres et des arbustes en quantité suffisante et implantés de façon à constituer un écran visuel d'une opacité supérieure à 50% à 1,5 mètre du sol;
10. Il est prévu que toute partie d'un emplacement située à moins de 10,0 mètres d'une limite d'emprise de voie de circulation publique sera reboisée à raison d'au moins un arbre mature par 35 mètres carrés (376,75 p²) de superficie, et ce dans les trois mois (sauf empêchement en raison de la saison) de la fin des travaux de construction du bâtiment sur ledit emplacement;
11. Toute enseigne apposée sur un bâtiment est située entièrement sous le niveau du toit du corps principal du bâtiment; aucune enseigne ne peut être apposée sur un appentis de mécanique ou sur un élément architectural qui, même s'il est inclus dans la hauteur maximale permise au règlement de zonage pour le bâtiment, peut être interprété comme un appentis de mécanique;
12. Il n'y a aucune aire d'entreposage extérieure; les entrées de service sont situées de façon à être le moins visible possible des voies de circulation publiques et privées;
13. Tous les plans et devis pour toute nouvelle construction ou tout agrandissement d'une construction existante ont été préparés par un membre de l'Ordre des Architectes du Québec et sont authentifiés par son sceau.

Chapitre X

OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-141

Article 31

Territoire et interventions assujetties

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à la zone H-141.

Les interventions suivantes sont assujetties :

1. Un permis de lotissement pour toute opération cadastrale relative à la création d'un nouveau terrain pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment ou pour toute autre opération cadastrale ayant pour conséquence de modifier la superficie d'un terrain;
2. Un certificat d'autorisation pour déplacer ou démolir une construction;
3. Un certificat d'autorisation pour modifier la configuration d'un terrain par des travaux de déblai ou de remblai;
4. Un permis de construction pour un bâtiment principal ou un bâtiment accessoire;
5. Un permis de construction ou d'un certificat pour une modification ou un agrandissement qui affecte l'apparence extérieure d'un bâtiment;
6. Un certificat d'autorisation pour abattre un arbre mature ou pour aménager ou modifier l'aménagement d'une propriété autrement que par la plantation d'arbres ou d'arbustes.

Article 32 Objectifs d'évaluation

Tout projet assujéti aux dispositions du présent règlement doit respecter les objectifs suivants :

1. Préserver la valeur historique et esthétique de ce secteur bordé par le lac Saint-Louis et l'historique chemin Bord-du-Lac, face au campus du Collège Macdonald;
2. Protéger et mettre en valeur les maisons d'intérêt patrimonial que sont la maison Edward O'Neild (21 090 Chemin Bord-du-Lac), construite en 1878 par l'architecte Maurice Perrault, et la maison Antoine Héniau dit Deschamps (1865), citée au Répertoire d'architecture traditionnelle de la Communauté urbaine de Montréal; s'assurer que les modifications à ces bâtiments respectent leur valeur patrimoniale;
3. Protéger le cadre naturel du secteur, avec ses nombreux arbres matures et ses ouvertures sur le lac Saint-Louis;
4. Assurer une intégration optimale de toute nouvelle construction aux maisons d'intérêt patrimonial citées ci-dessus et à l'ensemble du paysage de la rue;
5. Sans compromettre l'intimité des résidents, conserver la relation étroite entre les maisons et la rue en évitant les aménagements défensifs tels que talus, murs de soutènement ou clôtures opaques.

Article 33 Critères applicables aux nouveaux bâtiments

En ce qui a trait aux nouveaux bâtiments à être construits après l'entrée en vigueur du présent règlement, la conformité aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée selon les critères suivants :

1. Une opération cadastrale relative à la création d'un nouveau terrain pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment ne devrait être autorisée que si le bâtiment projeté sur le terrain résultant de l'opération s'intègre au paysage naturel et bâti;
2. La construction d'un nouveau bâtiment principal ne devrait être autorisée que si l'implantation, la forme, le volume et le traitement architectural du bâtiment projeté, ainsi que l'aménagement du terrain, s'harmonisent aux bâtiments avoisinants existants et à l'ensemble du caractère du secteur environnant;

3. La topographie d'un terrain ne devrait être modifiée, que ce soit par remblai ou par déblai, qu'au strict minimum;
4. Tout nouveau bâtiment devrait être conçu et implanté, autant dans son empreinte au sol que dans les accès véhiculaires et piétonniers, de façon à préserver le maximum d'arbres matures.
5. Tout nouveau bâtiment devrait être implanté de manière ordonnée, selon un rapport géométrique évident avec ses voisins, avec un recul similaire à celui du bâtiment principal existant le plus près. La façade principale du bâtiment devrait donner sur la rue et être parallèle à la rue;
6. Tout nouveau bâtiment devrait être conçu et implanté de façon à préserver l'intimité des propriétés voisines;
7. Le rez-de-chaussée ne devrait pas être à plus de 75 cm (29,5") au-dessus du niveau fini du pavage au centre de la rue; le niveau du pavage est mesuré vis-à-vis le centre du terrain;
8. Tout nouveau bâtiment devrait être d'une hauteur, d'une échelle et d'un volume similaires à ceux des autres bâtiments du secteur;
9. Le traitement architectural du bâtiment devrait s'harmoniser avec celui des bâtiments avoisinants; un bâtiment à toit plat ne devrait pas être considéré comme s'harmonisant au paysage bâti du secteur. Tout nouveau bâtiment devrait avoir un toit à pignon, avec une pente similaire à celui du bâtiment principal le plus près;
10. Toutes les façades et tous les étages d'un même bâtiment devraient présenter un même traitement intégré et cohérent; le même matériau de revêtement devrait être utilisé sur toutes les façades; le matériau de revêtement devrait être la planche à clin de bois ou de bois reconstitué (préalablement traité ou teint, au besoin), avec un pareau n'excédant pas 12 cm;
11. Les ouvertures, portes et fenêtres, ainsi que les éléments décoratifs (telles galeries et corniches) devraient avoir des proportions et un traitement similaires à ceux du bâtiment principal le plus près;
12. Il ne devrait pas y avoir de clôtures dans la cour avant et aucune haie ne devrait avoir plus de 90 cm (3') de hauteur; cette disposition ne devrait cependant pas être interprétée comme interdisant les plantations individuelles.

Article 34

Critères applicables aux bâtiments existants

En ce qui a trait aux bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, la conformité aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée selon les critères suivants :

1. Les bâtiments existants et jugés d'intérêt patrimonial devraient être considérés comme essentiels à la préservation de l'authenticité du secteur; ils devraient être conservés dans leur intégrité et, autant que possible, reconstitués avec un souci d'authenticité quant à leurs formes, leurs matériaux, leurs ouvertures et leurs éléments décoratifs; ils ne devraient en aucun cas être démolis;
2. L'implantation d'un bâtiment d'intérêt patrimonial devrait être considérée comme faisant partie de son intégrité : un tel bâtiment ne devrait donc pas être déplacé, non plus que rehaussé autrement que ce qui est permis en vertu du paragraphe 6 ci-dessus;
3. Aucune modification ou addition à un bâtiment existant ne devrait avoir pour effet de réduire la valeur patrimoniale de ce bâtiment. La

modification ou l'agrandissement d'un bâtiment principal existant ne devrait être autorisé que si l'implantation, la forme, le volume et le traitement architectural de la modification ou de l'agrandissement projeté, ainsi que l'aménagement du terrain, s'harmonisent au bâtiment lui-même, aux bâtiments avoisinants et à l'ensemble du caractère du secteur environnant;

4. Les éléments décoratifs représentatifs du style original devraient être conservés ou, lorsque requis, reconstitués. Les interventions visant à renverser les modifications non pertinentes, comme l'enlèvement des lucarnes en chien assis ou la démolition de volumes ajoutés pour ramener le bâtiment dans un état plus près de son aspect original, devraient être favorisées;
5. Tout ajout à un bâtiment existant devrait être implanté de manière ordonnée, selon un rapport géométrique évident avec le bâtiment lui-même et ses voisins. Tout ajout devrait être conçu et implanté de façon à préserver l'intimité des propriétés voisines. Tout ajout à un bâtiment existant devrait être traité comme un volume visuellement distinct du bâtiment original, et être en retrait par rapport au bâtiment original;
6. Aucun bâtiment existant ne devrait être rehaussé de manière à ce que le niveau de son rez-de-chaussée soit à plus de 75 cm (29,5") au-dessus du niveau fini du pavage au centre de la rue; le niveau du pavage est mesuré vis-à-vis le centre du terrain.

Chapitre XI OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX ZONES H-103, H-106, H-119, I-127, C-122 et P-140

Article 35 Intention, territoire et interventions assujetties

L'urbanisation du territoire du *Programme particulier d'urbanisme du secteur nord* représente une opportunité pour la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue d'allier développement immobilier et respect des caractéristiques naturelles et paysagères du territoire. Ce secteur est en partie situé dans l'écoterritoire du Corridor écoforestier de la rivière à l'Orme et comprend une mosaïque de milieux naturels identifiée au *Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal*.

Les objectifs et critères du présent chapitre visent à assurer une cohabitation harmonieuse entre les espaces urbanisés et les milieux naturels. Ce quartier comprend un secteur d'emploi dynamique, des milieux de vie distinctifs, un pôle communautaire rassembleur et de nombreux espaces verts et naturels de grande valeur écologique et paysagère.

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones H-103, H-106, H-119, I-127, C-122 et P-140.

Les interventions suivantes sont assujetties :

1. Un permis de lotissement pour toute opération cadastrale relative à la création d'un nouveau terrain pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment ou la réalisation d'un projet intégré, ou pour toute autre opération cadastrale ayant pour conséquence de modifier la superficie d'un terrain;
2. Un certificat d'autorisation pour déplacer ou démolir une construction;
3. Un certificat d'autorisation pour modifier la configuration d'un terrain par des travaux de déblai ou de remblai;
4. Un permis de construction pour un bâtiment principal, un bâtiment accessoire ou un projet intégré;

5. Un permis de construction ou d'un certificat pour une modification ou un agrandissement qui affecte l'apparence extérieure d'un bâtiment;
6. Un permis pour l'agrandissement d'une aire de stationnement impliquant l'ajout de six (6) cases ou plus;
7. Un certificat d'autorisation pour abattre un arbre mature ou pour aménager ou modifier l'aménagement d'une propriété autrement que par la plantation d'arbres ou d'arbustes;
8. Un permis pour l'installation ou la modification d'une affiche, d'une enseigne ou d'un panneau-réclame.

Article 36

Objectifs et critères d'évaluation générale

Tout projet assujéti aux dispositions du présent règlement doit respecter les objectifs suivants :

1. Favoriser la préservation des milieux naturels, des réseaux écologiques et des composantes d'intérêt paysager du secteur ;
2. Minimiser l'empreinte au sol des constructions, équipements et ouvrages au profit des espaces végétalisés ;
3. Souligner la porte d'entrée sur l'écoterritoire du Corridor écoforestier de la rivière à l'Orme;
4. Maximiser les percées visuelles sur les milieux naturels;
5. Privilégier une implantation favorable à l'utilisation des énergies passives et renouvelables;
6. Renforcer l'expérience de vie en communauté;
7. Faciliter les déplacements actifs à travers l'ensemble du territoire.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

1. L'urbanisation des zones de moindre impact écologique est favorisée;
2. Les interventions à l'intérieur des milieux de valeur écologique élevée ou très élevée identifiés au plan intitulé « Caractérisation environnementale » de l'Annexe 2 du présent règlement devraient être limitées autant que possible afin de ne pas compromettre l'intégrité et la pérennité des écosystèmes. La valeur écologique des milieux naturels est déterminée selon les critères de l'Annexe 3 du présent règlement ;
3. Les interventions à l'intérieur du réseau écologique illustré au plan intitulé « Caractérisation environnementale » de l'Annexe 2 du présent règlement devraient être limitées autant que possible afin de ne pas compromettre la qualité, la diversité et la connectivité des habitats fauniques et autres noyaux de biodiversité. Les indicateurs favorisant l'intégrité et la pérennité du réseau écologique sont identifiés à l'Annexe 4 du présent règlement;
4. La préservation d'un corridor de visibilité dans l'axe sud-est / nord-ouest à partir du chemin Sainte-Marie, illustré à titre informatif au schéma intitulé « Composantes paysagères d'intérêt » de l'Annexe 5 du présent règlement, est favorisée. Ce corridor, aménagé en partie dans l'axe de la rue délimitant les zones résidentielle et d'emploi, devrait prendre la forme d'une esplanade plantée créant une zone tampon entre ces deux milieux;
5. La préservation d'un corridor de visibilité dans l'axe sud-ouest / nord-est à partir du chemin Sainte-Marie, illustré à titre informatif au schéma intitulé « Composantes paysagères d'intérêt » de l'Annexe 5 du présent règlement, est favorisée. L'aménagement de ce corridor devrait souligner la principale entrée de l'écoterritoire du Corridor écoforestier de la rivière à l'Orme;
6. L'implantation des bâtiments et des infrastructures devrait maximiser la préservation des allées champêtres et massifs d'arbres matures. Ceux-ci sont illustrés à titre informatif au schéma intitulé « Composantes paysagères d'intérêt » de l'Annexe 5 du présent règlement ;

7. Les formes du lotissement favorisent une répartition équilibrée entre les différents terrains des espaces préservés pour le maintien des composantes paysagères d'intérêt et de la biodiversité locale ;
8. L'implantation des bâtiments favorise un regroupement en cellules ou en grappes, limitant par le fait même l'empreinte au sol des voies de circulation et surfaces minéralisées ;
9. L'implantation au sol des constructions favorise l'utilisation de l'énergie solaire passive et évite la création de couloirs de vent au niveau du sol.
10. Les bâtiments devraient être implantés de façon à minimiser la visibilité des aires de stationnement, équipements mécaniques et autres éléments fonctionnels à partir des voies de circulation ;
11. Des parcours alternatifs à la trame de rue et exclusivement dédiés aux piétons et cyclistes devraient être aménagés dans la perspective de maximiser l'efficacité des trajets entre les pôles d'activités et d'offrir une expérience agréable et sécuritaire aux promeneurs.
12. L'aménagement de sentiers pédestres ou multifonctionnels donnant accès ou traversant le réseau écologique identifié au plan intitulé « Caractérisation environnementale » de l'Annexe 2 du présent règlement devrait tendre à respecter les exigences suivantes pour favoriser le maintien des noyaux de biodiversité:
 - a) Le sentier devrait traverser la zone tampon ou le corridor de migration faunique perpendiculairement;
 - b) Le sentier ne devrait pas empiéter sur un milieu humide;
 - c) Les matériaux de revêtement du sol devraient être perméables;
 - d) L'ouverture de la canopée devrait, dans la mesure du possible, être évitée;
 - e) L'espace de circulation devrait être clairement défini pour minimiser la possibilité de circuler librement dans les boisés.

Article 37

Objectifs et critères applicables à l'architecture des bâtiments

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

1. Privilégier un langage architectural contemporain s'inspirant des principes de construction écologique ;
2. Faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et à l'ensemble du site ;
3. Concevoir un cadre bâti dans lequel les matériaux de revêtement extérieur et les composantes architecturales contribuent à l'image de prestige du secteur ;
4. Favoriser une transition visuelle harmonieuse entre les milieux urbanisés et naturels ;
5. Créer un ensemble bâti diversifié et harmonieux.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

1. Les bâtiments de facture architecturale contemporaine sont favorisés ;
2. Les mesures écologiques suivantes devraient être adoptées de manière à accroître la qualité générale du cadre bâti :
 - a) L'utilisation de matériaux de revêtement de toiture contribuant à réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain;
 - b) L'emploi de matériaux écoresponsables (ex. : matériaux locaux et/ou fabriqués à base de ressources renouvelables ou de matières recyclées, produits certifiés par un organisme reconnu, etc.) ;
 - c) L'utilisation de sources d'énergie passive ou renouvelable (ex. : géothermie, énergie solaire, énergie éolienne, etc.);
 - d) Le traitement des ouvertures afin de bénéficier de la lumière, tout en maintenant une performance énergétique de haut niveau;
3. L'architecture, la volumétrie, les couleurs et les matériaux devraient s'harmoniser au paysage de façon à créer un milieu de vie et de travail sobre et paisible ;
4. Un mélange cohérent de différents modèles architecturaux et typologies de bâtiments est favorisé;

5. Les constructions accessoires devraient s'harmoniser au paysage par l'utilisation de matériaux similaires à ceux du bâtiment principal;
6. Les structures extérieures permanentes aménagées pour protéger les voitures et/ou les vélos des intempéries devraient s'harmoniser au paysage par l'utilisation de matériaux résistants et un choix de couleur sobre;
7. Le rez-de-chaussée des bâtiments multifamiliaux ou d'emploi devrait être implanté au même niveau que la rue ou, si ce n'est pas le cas, des aménagements devraient être prévus pour permettre aux personnes à mobilité réduite d'y accéder sans obstacle ;
8. Les fondations apparentes des bâtiments devraient être dissimulées par un aménagement paysager incluant des plantations.

Article 38

Objectifs et critères applicables aux aires de stationnement

L'aménagement des aires de stationnement est évalué en fonction des objectifs suivants :

1. Favoriser l'intégration harmonieuse des aires de stationnement au milieu bâti et naturel;
2. Encourager l'intégration d'équipements favorisant la mobilité durable.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

1. Les aires de stationnement devraient être aménagées de manière à être le moins visibles possible des voies de circulation ;
2. Les aires de stationnement devraient être aménagées de manière à diminuer l'effet d'îlot de chaleur généré par les surfaces minéralisées;
3. Les allées d'accès et entrées charretières communes sont favorisées afin de minimiser les points d'accès à partir de la rue;
4. L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques desservant l'ensemble des usagers du site est encouragée;
5. Des aménagements conviviaux et sécuritaires dédiés aux piétons et cyclistes devraient encourager la mobilité active.

Article 39

Objectifs et critères applicables aux aménagements extérieurs

L'aménagement des espaces extérieurs est évalué en fonction des objectifs suivants :

1. Optimiser la préservation des composantes environnementales existantes du milieu d'intervention ;
2. Privilégier des aménagements paysagers favorisant la biodiversité ;
3. Établir une stratégie globale de gestion durable des eaux de ruissellement et de contrôle du transport des sédiments dans la perspective de fournir un apport en eau de bonne qualité aux milieux humides existants ;
4. Préserver et souligner le caractère rural et patrimonial du chemin Sainte-Marie ;
5. Créer une délimitation claire entre le secteur d'emploi et les milieux de vie par l'entremise d'aménagements paysagers durables ;
6. Concevoir un milieu attractif et dynamique qui se démarque par son aménagement paysager.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

1. Les allées champêtres et massifs d'arbres matures qui ponctuent le site devraient être intégrés aux aménagements paysagers. Ceux-ci sont illustrés à titre informatif au schéma intitulé « Composantes paysagères d'intérêt » de l'Annexe 5 du présent règlement ;
2. Le caractère rural du chemin Sainte-Marie devrait être souligné par la préservation et le renforcement de la frange végétale composée de vivaces bordant la rue et illustrée à titre informatif au schéma intitulé « Composantes paysagères d'intérêt » de l'Annexe 5 du présent règlement;
3. La préservation de la strate végétale et de la topographie naturelle du sol est favorisée ;

4. Le choix de végétaux s'inspire, dans la mesure du possible, de la flore indigène du site d'intervention et des friches naturelles environnantes ;
5. Le couvert végétal sur chaque lot devrait présenter un bon niveau de biodiversité, incluant des espèces de plantes vivaces, d'arbustes et d'arbres ;
6. Les arbres plantés devraient être diversifiés en termes de formats et de dimensions, incluant des feuillus et des conifères ;
7. Les végétaux nécessitant un minimum d'irrigation artificielle sont favorisés ;
8. Le concept d'aménagement paysager devrait privilégier un mélange d'espèces dont les périodes de floraison ou d'épanouissement sont différentes ;
9. Les stratégies d'aménagement pour les réseaux de drainage des eaux de ruissellement devraient s'inspirer du Guide de gestion des eaux pluviales préparé par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC);
10. Une gestion écologique des eaux de ruissellement par l'implantation d'ouvrages de biorétention dont l'aménagement s'inspire de la composition des milieux humides naturels est favorisée.

Article 40

Objectifs et critères spécifiques pour la zone I-127

L'écoparc industriel de Sainte-Anne-de-Bellevue se veut un pôle d'emploi résolument tourné vers la chimie verte et les nouvelles technologies. Le site tire profit de la présence du campus Macdonald de l'Université McGill, d'un paysage naturel exceptionnel, de la proximité du réseau autoroutier supérieur et du futur terminus du Réseau électrique métropolitain (REM), de même que de la synergie avec les milieux de vie. Ainsi, l'implantation du cadre bâti et ses composantes architecturales participent à la création d'un environnement de travail optimal pour l'épanouissement des usagers.

En plus des objectifs et critères s'appliquant à l'ensemble des zones assujetties au présent chapitre, l'implantation des bâtiments et les concepts d'affichage dans la zone I-127 sont évalués en fonction des objectifs suivants :

1. Favoriser la synergie entre les entreprises par la création d'un environnement de travail convivial et animé;
2. Réaliser un concept d'affichage industriel sobre et de facture contemporaine ;
3. Garantir l'intégration harmonieuse des enseignes par rapport au cadre bâti et aux structures d'affichage environnantes ;
4. Promouvoir l'image de prestige de l'écoparc industriel.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

1. Le lotissement des projets immobiliers favorise un regroupement en grappes de bâtiments autour de placettes centrales végétalisées et aménagées pour favoriser la détente et la socialisation;
2. Les enseignes s'inspirent des composantes architecturales présentes sur les bâtiments (couleurs, matériaux, etc.) ;
3. Le nombre de couleurs et de matériaux composant une enseigne devrait être limité;
4. Un éclairage par réflexion, tempéré et discret est favorisé;
5. Une enseigne détachée du bâtiment devrait respecter le gabarit de ce dernier et éviter de faire ombrage aux constructions et au domaine public. La base de cette enseigne devrait être pourvue d'un aménagement paysager s'harmonisant à l'aménagement du secteur.

Article 41

Objectifs et critères spécifiques pour la zone C-122

Le pôle commercial mixte implanté en marge du chemin Sainte-Marie de part et d'autre du boulevard Morgan dessert les membres de la communauté du secteur nord, ainsi que les usagers du Réseau électrique métropolitain (REM). Son aménagement souligne l'entrée du secteur d'emploi jouit d'une interface privilégiée avec le tracé fondateur du chemin Sainte-Marie.

En plus des objectifs et critères s'appliquant à l'ensemble des zones assujetties au présent chapitre, l'implantation des bâtiments et les concepts d'affichage dans la zone C-122 sont évalués en fonction des objectifs suivants :

1. Souligner l'entrée du site tout en préservant le caractère patrimonial du chemin Sainte-Marie ;
2. Assurer la visibilité des commerces pour les usagers du service de train ;
3. Assurer la fluidité des déplacements sur le site de manière à minimiser les inconvénients sur les secteurs adjacents;
4. Réaliser un concept d'affichage commercial sobre et de facture contemporaine ;
5. Garantir l'intégration harmonieuse des enseignes par rapport au cadre bâti et aux structures d'affichage de l'écoparc d'emploi ;
6. Enrichir les perspectives visuelles sur les rues et les propriétés adjacentes grâce à une implantation judicieuse des enseignes sur les terrains.

La conformité aux objectifs est évaluée selon les critères suivants :

1. L'orientation et l'implantation des bâtiments devraient favoriser l'encadrement du boulevard Morgan et mettre en valeur les percées visuelles d'intérêt ;
2. Les aires de chargement et déchargement ainsi que les conteneurs à déchets devraient être le moins visible possible des voies de circulation, de par leur implantation ou l'utilisation de structures architecturales de camouflage ;
3. L'implantation des bâtiments et la configuration du site devraient favoriser les déplacements actifs sécuritaires entre le chemin Sainte-Marie, la gare du REM et les établissements commerciaux.
4. Les enseignes s'inspirent des composantes architecturales présentes sur les bâtiments (couleurs, matériaux, etc.) ;
5. Le nombre de couleurs et de matériaux composant une enseigne devrait être limité;
6. Un éclairage par réflexion, tempéré et discret est favorisé;
7. Une enseigne détachée du bâtiment devrait respecter le gabarit de ce dernier et éviter de faire ombrage aux constructions et au domaine public. La base de cette enseigne devrait être pourvue d'un aménagement paysager s'harmonisant à l'aménagement du secteur;
8. Le nombre d'enseignes détachées sur le site devrait être limité autant que possible.

Chapitre XII

DISPOSITIONS FINALES

Article 42

Contraventions, pénalités et recours

Toute personne qui procède à une intervention assujettie à l'application du présent règlement sans obtenir au préalable une autorisation selon la procédure décrite ci-dessus ou toute personne qui ne respecte pas les conditions d'approbation de sa demande de permis est passible, en plus des frais, d'une amende :

1. Pour une première infraction, d'un minimum de 100 \$ et d'un maximum de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale;
2. Pour toute récidive, d'un minimum de 200 \$ et d'un maximum de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Dès qu'elle en est avisée par l'autorité compétente, la personne doit interrompre les travaux et soumettre une demande de permis conformément aux dispositions du présent règlement ou, le cas échéant, se conformer aux conditions d'approbation de sa demande de permis.

Toute poursuite des travaux après un avis d'infraction de l'autorité compétente constitue, à chaque jour, une récidive.

Outre les recours par action pénale, la ville peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, contre toute personne physique ou morale, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement, entre autres pour :

1. Empêcher le dépôt d'un plan de subdivision;
2. Empêcher ou suspendre tous travaux de construction ou d'aménagement entrepris en contravention avec les dispositions du présent règlement;
3. Obtenir la démolition de bâtiment, ajout ou modification exécuté en contravention avec les dispositions du présent règlement;
4. Obtenir la remise en état de tout bâtiment ou structure démolie, agrandi ou autrement modifié en contravention avec les dispositions du présent règlement;
5. Obtenir le remplacement de tout arbre mature abattu en contravention avec les dispositions du présent règlement.

Article 43

Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Me Paola Hawa, Maire

Me Linda Chau, greffière par intérim