



VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT NUMÉRO 734 CONCERNANT LES  
PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)**

- ATTENDU QUE la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue est régie par les dispositions de la *Loi sur les cités et villes*;
- ATTENDU QU' en vertu des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), le Conseil peut adopter un règlement relatif à la production des plans d'aménagement d'ensemble;
- ATTENDU QU' un tel règlement permet d'assurer une planification adéquate du développement à l'intérieur d'une zone;
- ATTENDU QU' un tel règlement permet à la Ville de fixer les paramètres de développement avant de recevoir des propositions de modification des règlements d'urbanisme de la part des promoteurs;
- ATTENDU QU' un avis de motion du présent règlement a été préalablement donné le 30 août 2010;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Paola L. Hawa  
Appuyé par James Anderson

D'adopter le règlement numéro 734. Ce dernier statue et ordonne :

## **Table des matières**

<b>CHAPITRE 1 :</b>	<b>Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives</b>
<b>CHAPITRE 2 :</b>	<b>Contenu et cheminement de la demande</b>
<b>CHAPITRE 3 :</b>	<b>Zone assujettie, usages, densités et critères d'évaluation</b>
<b>CHAPITRE 4:</b>	<b>Dispositions applicables au plan d'aménagement d'ensemble de la zone H-103</b>
<b>CHAPITRE 5:</b>	<b>Dispositions applicables au plan d'aménagement d'ensemble des zones «H-106 ET H-119»</b>
<b>CHAPITRE 6 :</b>	<b>Dispositions finales</b>

## **CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives**

### **1.1 Titre du règlement**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble » et le numéro 734.

### **1.2 Objet et portée du règlement**

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme aux zones déterminées aux chapitres 3, 4 et 5 du présent règlement.

734-2, 2018-12-18;

Le présent règlement a pour objet d'exiger, de la part du requérant qui demande la modification aux règlements d'urbanisme s'appliquant dans une zone visée au présent règlement, la production d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone concernée par la demande de modification.

### **1.3 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois**

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

### **1.4 Adoption partie par partie**

Le Conseil municipal de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal; Une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

### **1.5 Administration et application du règlement**

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire municipal » par résolution du Conseil municipal.

### **1.6 Pouvoirs du fonctionnaire désigné**

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement des permis et certificats no. 536*

### **1.7 Terminologie**

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement de zonage no. 533*.

## **CHAPITRE 2 :           Contenu et cheminement de la demande**

### **2.1    Dépôt de la demande**

Le requérant d'une demande assujettie au présent règlement doit déposer sa demande par écrit sur le formulaire prévu à cette fin, auprès du fonctionnaire désigné, en 3 exemplaires en plus des plans et documents requis à la présente section.

### **2.2    Contenu de la demande**

Le requérant d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit fournir les renseignements, plans et documents suivants :

- a)    Le nom, adresse et numéro de téléphone du (des) requérant (s).
- b)    Une lettre ou une copie de lettre signée par le (s) ou son (leur) représentant (s) autorisé (s) adressée au conseil municipal demandant l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble. Dans cette lettre doivent être clairement identifiés le nom et l'adresse du (des) propriétaire (s) du (des) terrain (s) compris dans la zone visée et de son (ses) mandataire (s), s'il y a lieu.
- c)    Trois copies du plan d'aménagement d'ensemble préliminaire réalisé par un professionnel et exécuté à une échelle qui varie entre 1 :500 et 1 :2 000, couvrant l'ensemble de la zone et identifiant les éléments pertinents qui suivent :
  - Les limites de la zone faisant l'objet du PAE ainsi que celles des zones contigües;
  - La topographie et les caractéristiques naturelles du site (végétation, cours d'eau);
  - L'identification cadastrale des lots compris dans la zone;
  - Le tracé de l'emprise des rues existantes, des réseaux existants de circulation, d'utilités publiques, de transport d'énergie et de télécommunication;
  - Le lotissement proposé, y compris le tracé des rues proposées ainsi que les réseaux de circulation proposés;
  - Les bassins de drainage des eaux de surface, préparé par un ingénieur;
  - Le tracé et l'emprise des servitudes ou droits de passage existants grevant les terrains faisant l'objet du plan d'aménagement d'ensemble, de même que les servitudes requises pour le passage d'installations de transport d'énergie ou de distribution, de communication, ou pour l'écoulement des eaux;
  - Les accès au site, existants et projetés;
  - L'utilisation du sol actuelle dans la zone et les secteurs en périphérie de la zone;
  - L'implantation de chacun des bâtiments projetés, y compris la superficie d'implantation;
  - L'identification et la délimitation des différentes fonctions devant être retrouvées dans le plan d'aménagement d'ensemble, par une affectation du sol;
  - Les aires de stationnement, leurs accès et leurs aménagements proposés, incluant un plan de drainage;
  - Les densités d'occupation des différentes fonctions urbaines qu'on retrouve dans le plan d'aménagement d'ensemble;
  - Les espaces publics les espaces libres et les allées de circulation pour piétons, existants et projetés;
  - L'emplacement et la superficie approximatifs des terrains devant être cédés à la Ville pour fins de parcs ou de terrain de jeux, conformément au règlement de lotissement;
  - Les phases prévues pour le développement de la zone faisant l'objet de plan d'aménagement d'ensemble;

- La date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms de ceux qui ont collaboré à la préparation du plan d'aménagement d'ensemble;
- d) Le plan d'aménagement d'ensemble doit également être accompagné d'un rapport à l'intérieur duquel on retrouve :
- Les informations sur la superficie totale des terrains compris dans le plan d'aménagement d'ensemble ainsi que les superficies allouées pour chacune des fonctions urbaines identifiées sur le plan;
  - Les informations concernant le nombre de lots compris dans le PAE, la longueur totale des rues à construire, la superficie réservée aux sentiers piétonniers ainsi qu'aux parcs et espaces verts;
  - L'échéancier de réalisation et les coûts estimés pour les différentes phases du projet;
  - Les informations requises afin de démontrer que les types ou modes de construction permettent d'atteindre un haut niveau de performance écoénergétique (ex. : tel que les exigences des programmes Novoclimat ou R-2000);
  - Les informations requises afin de démontrer que les critères d'aménagement écologique du site, d'efficacité énergétique, de qualité relatif à l'environnement intérieur, de l'innovation et du processus de design permettent de tendre vers le plus haut pointage possible de la certification « LEED Canada NC »;
  - Une étude des caractéristiques du milieu bio-physique (inventaire environnemental végétal et animal printemps et automne);
  - Un plan de drainage prévoyant des mesures de contrôle de l'érosion des sols et du transport des sédiments;
  - Une étude technique portant sur les possibilités ou non de desserte en infrastructures (égout et aqueduc), dont la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue demeure le maître-d'œuvre. La firme d'ingénieurs-conseils sera donc choisie et mandatée par la Ville et ce, aux frais du requérant.
- e) Un texte explicatif démontrant l'atteinte des critères du présent règlement;
- f) Toute information et document permettant de modifier les règlements d'urbanisme;
- g) Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.

### **2.3 Frais d'étude**

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble sont fixés à 5 000\$.

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 et la modification des règlements d'urbanisme.

## **2.4 Demande complète**

La demande d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

## **2.5 Vérification de la demande**

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et si la demande est conforme aux règlements d'urbanisme, à l'exclusion des dispositions faisant l'objet de la demande de modification aux règlements d'urbanisme. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les 30 jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au Comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

## **2.6 Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme**

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de la demande, la demande est transmise au Comité consultatif d'urbanisme pour avis, dans les 60 jours qui suivent la fin de la vérification de la demande.

## **2.7 Étude et recommandation du Comité consultatif d'urbanisme**

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au Conseil municipal.

## **2.8 Approbation par le Conseil municipal**

Après l'étude de la demande, l'avis écrit du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal approuve ou désapprouve, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble.

La résolution désapprouvant le plan d'aménagement d'ensemble doit être motivée.

Une copie de la résolution est transmise au requérant.

## **2.9 Conditions d'approbation**

Le Conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée s'engage à :

1. Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
2. Réalisent le projet dans un délai fixé;
3. Fournissent des garanties financières qu'il détermine.

## **2.10 Modification au plan d'aménagement d'ensemble**

Une fois approuvés par le Conseil municipal, le plan d'aménagement d'ensemble approuvé ne peut être modifié avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée au plan après l'approbation du Conseil municipal conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

## **2.11 Modification des règlements d'urbanisme**

Suite à l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le Conseil municipal peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble.

### **CHAPITRE 3 : Zone assujettie, usages, densités et critères d'évaluation**

#### **3.1 Zone assujettie**

Les critères d'évaluation du présent article s'applique à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble par le requérant pour la zone « H-143 » faisant partie intégrante du plan de zonage numéro 533.

#### **3.2 Usages**

Les usages projetés sont les suivants :

- Habitation unifamiliale jumelée ou en rangée.  
(2 à 3 étages)

#### **3.3 Densités**

Les densités projetées sont les suivantes :

- Taux d'implantation au sol de faible à moyen;
- C.O.S. minimal : 0,5;
- C.O.S. maximal : 1,5.

#### **3.4 Critères d'évaluation pour la zone « H-143 »**

Le plan d'aménagement d'ensemble doit répondre aux critères suivants :

##### **3.4.1 Réseau routier, éclairage et infrastructures**

Les critères applicables au niveau du réseau routier et des infrastructures sont les suivants :

- Le tracé des rues et des accès est conforme aux dispositions du règlement de lotissement et planifie de manière à minimiser l'impact sur le milieu naturel;
- Le réseau de rues, des accès ou de tout autre allée de circulation est conçu de façon à ce qu'il assure la sécurité des piétons, des cyclistes et des automobilistes;
- Le projet prévoit l'accessibilité au site en tout temps pour les services d'urgence et d'utilité publique en évitant qu'il n'y ait qu'une seule route d'accès sans alternative par voir secondaire;



- Le réseau routier, de par sa conception et son intégration aux réseaux alternatifs (piéton et cyclable) doit permettre une accessibilité optimales aux réseaux de transports en communs situés à proximité, notamment sur le chemin Sainte-Marie;
- L'aménagement du site favorise un éclairage du site en respect avec les principes du « dark sky » et restreint l'éclairage de haute intensité afin de limiter l'effet de luminosité altérant la perception du ciel de nuit;
- Le projet favorise un type d'éclairage dont les flux sont orientés vers le sol;
- Tout en garantissant la sécurité, les équipements d'éclairage ont un caractère décoratif et sobre pour l'ensemble des rues et des aires publiques, et s'intégrant au caractère bucolique du milieu;
- Les matériaux pour la construction d'équipements accessoires s'harmonisent et s'intègrent visuellement à l'environnement naturel et construit;
- Les réseaux de distribution électrique, de téléphone et de câblodistribution sont souterrains.

### **3.4.2 Pistes cyclables et réseau piétonnier**

Les critères applicables au niveau des pistes cyclables et du réseau piétonnier sont les suivants :

- Un réseau de pistes cyclables et de sentiers piétonniers, constitué par la cession de terrains ou par des servitudes (droits de passage), est intégré aux ensembles résidentiels et relié au réseau récréatif municipal ou régional existant avoisinant ou projeté en particulier au niveau du chemin Sainte-Marie.

### **3.4.3 Aménagement de terrain**

Les critères applicables au niveau de l'aménagement de terrain sont les suivants :

- Le concept favorise un drainage contrôlé et planifié des voies de circulation, des réseaux de sentiers piétonniers et de tout autre aménagement afin de minimiser l'érosion du sol et de réduire les problèmes liés au ruissellement des eaux de surface.
- Le concept doit prévoir des mesures de contrôle des eaux de ruissellements et du transport des sédiments;
- Lorsque les conditions le commandent, le concept de développement prévoit l'aménagement d'un bassin de sédimentation retenant les eaux de ruissellement;

### **3.4.4 Implantation**

Les critères applicables à l'implantation sont les suivants :

- L'implantation et la concentration du développement doivent favoriser, de par les orientations des bâtiments et des rues, l'efficacité énergétique;
- Les bâtiments principaux sont implantés de manière à maximiser la

- préservation du milieu naturel et à minimiser leurs impacts;
- L'implantation des bâtiments principaux privilégie le caractère privé des résidents ;
- L'implantation et l'orientation des bâtiments principaux sont privilégiées de manière à favoriser l'ensoleillement et les vues panoramiques, si pertinent;
- Les usages de même type sont regroupés de manière harmonieuse entre eux et avec les usages avoisinants;

### **3.4.5 Architecture**

Les critères applicables à l'architecture sont les suivants :

- La conception des bâtiments permettent d'optimiser la performance écologique et l'intégration de normes d'efficacité énergétique à la construction, à l'exploitation et à l'entretien des habitations;
- La conception des bâtiments permet l'intégration de techniques novatrices en matière d'architecture écologique;
- Le concept architectural du site valorise une image de marque correspondant à un secteur bucolique de haut niveau de qualité de vie;
- Le choix et la texture concernant les matériaux de revêtement et les couleurs des bâtiments principaux et accessoires sont sobres, s'harmonisent entre eux et se confondent dans un ensemble résidentiel harmonieux et ainsi mettre en valeur les attributs du secteur ;
- L'alignement des bâtiments est prévu de façon à ne pas obstruer les vues panoramiques, si pertinent, et à ne pas porter atteinte à la privauté des habitations voisines ;
- L'architecture des bâtiments présente des décalages des volumes afin d'éviter toute forme de monotonie urbaine;
- La volumétrie et le gabarit des résidences sont conçus en fonction de la morphologie du terrain et des éléments naturels ;
- Les constructions accessoires, par leur localisation et leur gabarit, ne créent pas une surcharge visuelle et s'intègrent aux bâtiments principaux afin de créer un ensemble harmonieux;
- Le projet présente un concept architectural global assurant une relation entre les bâtiments principaux et accessoires.

### **3.4.6 Cohabitation harmonieuse des usages**

Les critères applicables à cohabitation harmonieuse des usages sont les suivants :

- Une zone tampon de végétation dense est prévue afin d'assurer une cohabitation entre les usages résidentiels projetés et le chemin Sainte-Marie et l'autoroute 40 ou toute autre composante pouvant générer des nuisances sur les usages projetées;
- Une surprofondeur des lots résidentiels projetés ayant fait l'objet d'aucun déboisement, est requise à titre d'espaces tampon lorsque ceux-ci sont adjacents à des lots industriels et résidentiels existants.

## **CHAPITRE 4 : Dispositions applicables au plan d'aménagement d'ensemble de la zone H-103**

### **4.1 Intention**

L'urbanisation du territoire du *Programme particulier d'urbanisme (PPU) 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*.

L'adoption d'un plan d'aménagement d'ensemble pour ce secteur vise à accueillir un projet résidentiel de faible à moyenne densité calculé sur l'ensemble des 25 hectares et à assurer une intégration de tout développement dans l'environnement naturel et paysager. Les objectifs et critères du présent chapitre visent la création d'un milieu de vie distinctif, axé sur un contact privilégié avec la nature et l'inter connectivité avec les milieux adjacents.

734-2, 2018-12-18;

### **4.2 Zone assujettie**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble par le(s) requérant(s) pour la zone « H-103 » tel qu'illustrée au plan de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage no. 533.

### **4.3 Contenu de la demande**

En plus des renseignements, plans et documents à fournir demandés à l'article 2.2 du présent règlement, le(s) requérant(s) doit présenter une copie en format électronique et trois copies papier des documents suivants pour l'approbation d'une demande assujettie au présent chapitre :

- a) Une esquisse des typologies de bâtiments proposées (dessin type);
- b) Un relevé de tous les arbres possédant un diamètre d'au moins 10 cm (3,9 po) à 1,3 m (4,2') du sol (diamètre à hauteur de poitrine [DHP]) ou un diamètre d'au moins 15 cm à un maximum de 15 cm (5,9 po) du sol (diamètre à hauteur de souche [DHS]);
- c) Un concept préliminaire d'aménagement paysager pour l'ensemble de la zone visée, illustré sur un plan à l'échelle;

- d) Un plan de gestion des infrastructures souterraines conforme au Plan directeur des réseaux d'égouts et d'eau potable – secteur « nord » de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue;
- e) Un plan de gestion écologique des eaux de ruissellement conforme aux recommandations du Guide de gestion des eaux pluviales élaboré par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC).

Les documents présentés pour approbation doivent être préparés et signés par un professionnel membre en règle d'une association ou d'un ordre professionnel reconnu au Québec et compétent dans ce domaine d'expertise.

#### **4.4 Objectifs d'aménagement**

L'aménagement de la zone assujettie au présent chapitre devrait être conçu selon une approche écosystémique préservant le caractère bucolique et les caractéristiques naturelles du site.

Dans ce sens, le plan d'aménagement d'ensemble devrait inclure, sans s'y limiter, un concept de lotissement durable intégrant les composantes naturelles du secteur et toutes autres mesures de mitigation assurant la viabilité des espèces fauniques et floristiques locales.

Les objectifs généraux applicables à l'aménagement du secteur sont :

- a) Maximiser la préservation du réseau écologique et des milieux naturels de grande valeur;
- b) Assurer un apport en eau suffisant et de qualité aux milieux humides;
- c) Tirer profit des attraits paysagers du secteur;
- d) Favoriser la compacité du cadre bâti;
- e) Intégrer de façon harmonieuse le cadre bâti aux milieux naturels;
- f) Privilégier une implantation visant à renforcer l'expérience de vie en communauté;
- g) Assurer la fluidité des déplacements des personnes à mobilité réduite sur l'ensemble du site;
- h) Faciliter les déplacements actifs entre les îlots résidentiels ainsi que vers les quartiers adjacents, les milieux naturels et la gare de train du réseau électrique métropolitain (REM).

Par ailleurs, le plan d'aménagement d'ensemble doit être conforme au contenu du plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue, ainsi qu'aux dispositions non incompatibles de la réglementation en vigueur.

#### **4.5 Usages**

Les usages projetés sont les suivants :

- a) Habitation unifamiliale jumelée ou en rangée (maximum de 5 bâtiments par rangée);
- b) Habitation multifamiliale de deux ou trois logements (maximum de 5 bâtiments par rangée);
- c) Habitation multifamiliale détachée de 4 logements et plus;
- d) Les foyers et résidences pour personnes âgées.

#### **4.6 Densité**

Une densité d'occupation du sol maximale de 11 logements à l'hectare de superficie brute de terrain, calculée sur l'ensemble de la zone visée, est autorisée. La superficie brute de terrain équivaut à la superficie du lot ou de l'ensemble des lots destinés à accueillir la ou les construction(s), c'est-à-dire incluant la superficie des rues et autres espaces publics.

Nonobstant le premier alinéa du présent article, une densité maximale de 15 logements à l'hectare de superficie brute de terrain, calculée sur l'ensemble de la zone visée, est autorisée afin de permettre des unités résidentielles supplémentaires sous réserve que la superficie intégrale de l'aire constituée des milieux de valeur écologique élevée et très élevée ainsi que l'aire correspondant à celle du réseau écologique identifiés au plan joint à l'Annexe 1 soit réservée de manière pérenne en tant que voies vertes écologiques et pour la préservation des espaces verts, des habitats sensibles ou des boisés. Le cas échéant, la superficie ainsi réservée peut notamment constituer une réserve naturelle aux termes de *la Loi sur la conservation du patrimoine naturel* (RLRQ, c. C-61.01) ou faire l'objet d'une servitude de conservation.

734-2, 2018-12-18;

#### **4.7 Critères d'évaluation pour la zone « H-103 »**

Le plan d'aménagement d'ensemble doit tenir compte des critères suivants :

#### **4.7.1 Environnement**

Les critères voués à la préservation des milieux naturels et des écosystèmes sur l'ensemble du site sont les suivants :

- a) Les interventions à l'intérieur des milieux de valeur écologique élevée ou très élevée identifiées au plan intitulé « Caractérisation environnementale » de l'Annexe 1 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 énumérés à l'Annexe 2 du présent règlement ;
- b) Les interventions à l'intérieur du réseau écologique illustré au plan intitulé « Caractérisation environnementale » de l'Annexe 1 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 3 du présent règlement;
- c) L'empreinte au sol des surfaces minéralisées devrait être réduite au maximum;
- d) Les arbres matures et sains devraient, dans la mesure du possible, être préservés;
- e) La mise en place d'ouvrages de biorétention tels que des jardins de pluie, bandes filtrantes, réseau de noues végétalisées et autres infrastructures vertes est favorisée pour contribuer au maintien du débit d'écoulement et du niveau de contamination des eaux de ruissellement prévalant au moment d'élaborer le plan d'aménagement d'ensemble;
- f) La topographie naturelle du sol devrait, dans la mesure du possible, être maintenue;
- g) En prévision des travaux d'excavation et de construction, des mesures de protection de la flore et de la faune devraient être prévues afin d'en assurer la survie des écosystèmes.

#### **4.7.2 Hauteur**

Les critères applicables à la hauteur des bâtiments sont les suivants :

- a) Une hauteur maximale de 6 étages (22 mètres) est favorisée pour la construction de bâtiments résidentiels;

- b)** L'implantation de bâtiments de plus fort gabarit (4 à 6 étages) devrait se limiter aux endroits suivants :
- i.** À proximité du pôle communautaire (zone P-140);
  - ii.** En bordure des impasses de rues.

734-2, 2018-12-18;

#### **4.7.3 Réseau routier, éclairage et infrastructure**

Les critères applicables au niveau du réseau routier et des infrastructures sont les suivants :

- a)** Le réseau viaire devrait refléter la trame urbaine proposée par le Programme particulier d'urbanisme du secteur nord, illustrée sur le plan intitulé « Trame de rue » de l'Annexe 4 du présent règlement ;

Ainsi, le réseau routier devrait tendre à respecter les caractéristiques suivantes :

- i.** Pour le réseau de rues collectrices :
  - Ces rues devraient être bidirectionnelles et munies d'un trottoir sur au moins un côté de la rue, séparé de la voie de circulation automobile par une bande végétalisée ;
  - Une piste multifonctionnelle en site propre devrait être aménagée le long de l'axe central qui sépare le milieu résidentiel du secteur d'emploi et se connecter à la piste cyclable aménagée sous l'emprise d'Hydro-Québec ;
  - Les axes de circulation devraient être bordés d'arbres à grand déploiement ;
  - La biorétention et l'écoulement des eaux de ruissellement devrait être facilitée grâce à l'aménagement de noues collectrices végétalisées.
- ii.** Pour le réseau de rues locales :
  - L'aménagement de la rue devrait prendre la forme d'une voie partagée de type Woonerf;
  - La configuration du réseau local devrait favoriser la cohabitation harmonieuse des différents usagers de la voie partagée ;



- Des mesures de ralentissement de la circulation automobile telles qu'un tracé sinueux, des fosses de plantation ou autres devraient être intégrées à la trame viaire;
  - Des arbres à petit et moyen déploiement devraient fournir des zones ombragées au niveau de la rue ;
  - Du mobilier urbain et des supports à vélo devraient contribuer à rehausser la qualité du milieu et l'expérience de promenade.
- iii. Impasses de rues et seuils d'entrée vers les grands espaces verts :
- i. La forme des impasses de rues devrait proposer une version revisitée de la configuration en cul-de-sac, telle que présentée dans le *Programme particulier d'urbanisme du secteur nord* (inclus au Règlement 04-047);
  - ii. L'impasse des rues collectrices devrait marquer l'entrée des milieux naturels et adopter une forme de pointe allongée permettant la percolation du couvert végétal indigène dans la trame de rue ;
  - iii. L'impasse des rues locales devrait rappeler l'aménagement des impasses de rues collectrices, dans une configuration plus compacte et moins allongée;
  - iv. Un traitement différencié en ce qui a trait aux matériaux utilisés pour la surface des rayons de braquage est privilégié. Ainsi, le rayon utilisé pour la circulation régulière des voitures ( $\pm 6$  mètres) devrait être asphalté, tandis que la surface nécessaire et plus large disponible pour permettre la circulation des véhicules d'urgence ( $\pm 12$  mètres) devrait afficher un revêtement de pavé perméable;
- b) Le plan d'ensemble devrait prévoir l'accessibilité au site en tout temps pour les services d'urgence et d'utilité publique, en évitant qu'il n'y ait qu'une seule route d'accès sans alternative par voie secondaire;
- c) L'éclairage du site devrait être conçu de manière à limiter la pollution lumineuse. Ainsi, l'éclairage de haute intensité et orienté vers le ciel devrait être évité afin de permettre la perception du ciel de nuit;
- d) L'enfouissement des fils servant aux services de distribution d'électricité, de téléphonie, de câblodistribution et autres services assimilables est favorisé.

#### 4.7.4 Pistes cyclables et réseau piétonnier

Les critères applicables au niveau des pistes cyclables et du réseau piétonnier sont les suivants:

- a) La planification des voies de circulation tend à favoriser les déplacements actifs, autant à l'intérieur du milieu de vie que vers les quartiers limitrophes, la gare du Réseau électrique métropolitain (REM) et le parc-nature de l'Anse-à-l'Orme;
- b) 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;
- c) L'aménagement de sentiers pédestres ou multifonctionnels à l'intérieur des réseaux écologiques identifiés à titre informatif au plan intitulé « Caractérisation environnementale » de l'Annexe 1 du présent règlement devrait être limité au maximum. Le cas échéant, ceux-ci devraient traverser la zone tampon perpendiculairement, être revêtus de matériaux perméables, n'engendrer aucune ouverture de la canopée ni empiéter sur un milieu humide et être clairement définis pour minimiser la possibilité de circuler librement dans les boisés.

#### **4.7.5 Aménagement de terrain**

Les critères applicables au niveau de l'aménagement de terrain sont les suivants :

- a) Le plan d'aménagement d'ensemble devrait favoriser la préservation de corridors de visibilité libres de construction, illustrés à titre informatif au schéma intitulé « Composantes paysagères d'intérêt » de l'Annexe 5 du présent règlement ;
- b) L'aménagement proposé devrait souligner l'apport écologique des vestiges du passé agricole, tels les murets de pierres et allées champêtres qui délimitaient les anciens lots agricoles, illustrées à titre informatif au schéma intitulé « Composantes paysagères d'intérêt » présenté à l'Annexe 5 du présent règlement;
- c) L'aménagement proposé devrait, dans la mesure du possible, inclure les massifs d'arbres matures illustrés à titre informatif au schéma intitulé « Composantes paysagères d'intérêt » de l'Annexe 5 du présent règlement;
- d) La végétation existante et les aménagements paysagers devraient contribuer à la gestion écologique des eaux de ruissellement et au contrôle du transport des sédiments ;

- e) Chaque lot devrait fournir un couvert végétal et un sol perméable sur au moins vingt-cinq pourcent (25%) de la superficie du terrain ;
- f) Le couvert végétal sur chaque lot devrait présenter un bon niveau de biodiversité et inclure des espèces de plantes vivaces, d'arbustes et d'arbres;
- g) Les arbres sélectionnés devraient être diversifiés en termes de formats et de dimensions, incluant des feuillus et des conifères ;
- h) Les végétaux plantés devraient être adaptés à la zone de rusticité de la région (soit 5a selon Ressources Naturelles Canada) ;
- i) La plantation d'espèces invasives ou hautement allergènes devrait être évitée;
- j) Les essences d'arbres dotées d'une vitesse de maturation rapide ou moyennement rapide sont favorisées, en particulier en bordure et à l'intérieur des aires de stationnement à ciel ouvert ;
- k) Les essences sélectionnées devraient afficher une résistance face aux maladies et ravageurs répandus dans la grande région montréalaise ;
- l) Les végétaux nécessitant un minimum d'irrigation artificielle sont favorisés ;
- m) Les îlots de plantation les moins exposés aux contaminants devraient s'inspirer de la végétation existante (indigène), tandis que ceux plus exposés aux facteurs de stress urbain devraient afficher une bonne tolérance à la compaction, à la pollution et aux sels de déglacage;
- n) Le concept d'aménagement paysager devrait favoriser un mélange d'espèces dont les périodes de floraison ou d'épanouissement sont différentes.

#### **4.7.6 Implantation**

Les critères relatifs à l'implantation des bâtiments sont les suivants :

- a) L'implantation des bâtiments favorise un regroupement en cellules ou en grappes résidentielles, limitant par le fait même l'empreinte au sol des voies de circulation et surfaces imperméabilisées, et ce dans le but de préserver les composantes naturelles et paysagères du site ;
- b) Une variation dans le rythme d'implantation des constructions au long d'une même rue, d'une placette, ou entre secteurs contigus est perceptible grâce à la succession progressive des diverses typologies et gabarits de bâtiments ;

- c) L'adossement des habitations aux limites de l'écoterritoire du Corridor forestier de l'Anse-à-l'Orme devrait être évité afin de préserver le caractère collectif de ce grand espace vert;
- d) L'implantation d'une résidence pour personnes âgées est favorisée à proximité du pôle communautaire (zone P-140).
- e) L'aménagement de cours communes permettant l'implantation d'espaces de détente, de socialisation et d'équipements récréatifs est favorisé pour les habitations multifamiliales;
- f) 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.

#### **4.7.7 Lotissement**

Le critère applicable au lotissement est le suivant :

- a) Les formes du lotissement devraient favoriser une répartition équilibrée entre les différents terrains des espaces préservés pour le maintien des composantes paysagères d'intérêt et la préservation de la biodiversité locale, illustrées à l'Annexe 5 du présent règlement.

#### **4.7.8 Architecture**

Les critères applicables à l'architecture sont les suivants :

- a) La conception des bâtiments devrait permettre d'optimiser la performance écologique et l'intégration de normes d'efficacité énergétique à la construction;
- b) L'utilisation de matériaux durables et de qualité devrait contribuer à rehausser l'apparence extérieure des bâtiments;
- c) Les mesures suivantes sont favorisées pour accroître la qualité générale et la performance environnementale du cadre bâti sur le site d'intervention :
  - i. Pour une toiture plate (pente inférieure à 16,7%), la présence d'un revêtement végétalisé et/ou affichant un indice de réflectance solaire (IRS) d'au moins 78, attesté par les spécifications du fabricant ou par un avis d'un professionnel;
  - ii. L'emploi de matériaux écoresponsables (ex. : matériaux locaux, à base de ressources renouvelables, composées de matières recyclées, possédant une certification environnementale) ;

- iii. L'utilisation des sources d'énergie passive ou renouvelable;
- d) La certification environnementale des bâtiments et/ou de leurs composantes est encouragée;
- e) La diversification des typologies résidentielles au sein d'un ensemble de bâtiments voisins est favorisée de manière à éviter la monotonie du paysage urbain.

#### **4.7.9 Stationnement**

Les critères applicables aux aires de stationnement sont les suivants :

- a) Les aires de stationnement, excluant les entrées charretières et allées d'accès, devraient être aménagées en cours latérales ou arrière afin qu'elles soient le moins visibles possible des voies de circulation ;
- b) Les allées d'accès et entrées charretières communes sont favorisées afin de minimiser les points d'accès à partir de la rue ;
- c) L'adoption d'une ou l'autre des mesures suivantes est favorisée pour réduire la visibilité et l'empreinte écologique des aires de stationnement:
  - i. Dissimulation des cases sous les terrasses des bâtiments principaux;
  - ii. Dissimulation des cases à l'intérieur d'un garage (attaché ou isolé) ou d'une structure architecturale sobre, fonctionnelle et harmonisée à la facture architecturale du bâtiment principal ;
  - iii. Aménagement en souterrain dans le respect des normes établies par le Code national du bâtiment en vigueur ;
  - iv. Aménagement d'aires de stationnement extérieures partagées par les résidents d'un ou plusieurs bâtiment(s) multifamilial(aux), tendant à respecter les caractéristiques suivantes :
    - Dissimulation de l'aire de stationnement et de l'allée d'accès par l'aménagement d'une frange arborescente continue aux pourtours;
    - Regroupement des cases en grappes séparées par des îlots végétalisés et plantés d'arbres, de sorte que la canopée crée un ombrage et contribue à diminuer l'effet d'îlot de chaleur généré par les grandes surfaces minéralisées;
    - Aménagement de bandes végétalisées et/ou de jardins de pluie contribuant à la gestion écologique des eaux de ruissellement;

- Utilisation de matériaux de revêtement comprenant un ou plusieurs des éléments suivants :
  1. Le béton gris et/ou poreux ;
  2. Le pavé perméable ou alvéolé ;
  3. Un matériau inerte dont l'indice de réflectance solaire est d'au moins 29, attesté par les spécifications du fabricant ou par l'avis d'un professionnel.

#### **4.7.10 Stationnement pour vélos**

Un terrain occupé par un usage multifamilial de six logements ou plus devrait comprendre au moins 0,5 unité de stationnement pour vélo par logement.

L'installation de stationnement pour vélo devrait être située sur le même terrain que l'usage desservi et tendre à respecter les critères suivants :

- a) L'unité de stationnement pour vélo devrait comprendre un support métallique, fixé au sol ou à un bâtiment, permettant de maintenir le vélo en position normale sur deux roues ou en position suspendue par une roue;
- b) Si elle est située à l'extérieur du bâtiment, l'installation devrait être munie d'une structure ou d'un auvent protégeant l'installation des intempéries.

#### **4.8 Respect du plan d'aménagement d'ensemble**

Tout projet, notamment tout lotissement, tout usage et toute construction, doit être réalisé conformément au plan d'aménagement d'ensemble intégré aux règlements d'urbanisme. »

734-1, 2017-06-28;

## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DES ZONES « H-106 » ET « H-119 »**

### **5.1 Intention**

L'urbanisation du territoire du *Programme particulier d'urbanisme (PPU) 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*.

L'adoption d'un plan d'aménagement d'ensemble pour ce secteur vise à accueillir des projets résidentiels, à assurer leur intégration à titre d'interfaces entre l'environnement naturel et bâti, tout en tenant compte de la vocation publique de certains terrains situés à proximité. Les objectifs et critères du présent chapitre visent une insertion harmonieuse au cadre bâti existant, tout en favorisant une transition graduelle vers le noyau de biodiversité que constituent les espaces naturels protégés. Il s'agit par ailleurs, pour l'élaboration du plan d'aménagement d'ensemble de la zone H-106, de prendre en compte les besoins de l'école du Bout-de-l'Isle et de concevoir un milieu de vie sécuritaire et attractif pour les jeunes élèves.

### **5.2 Zones assujetties**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) par le ou les requérant(s) pour les zones « H-106 » et « H-119 » tels qu'illustrées au plan de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage no. 533.

Le plan d'aménagement d'ensemble est évalué à partir des critères généraux s'appliquant sans distinction aux zones « H-106 » et « H-119 » situées à l'intérieur des limites du *Programme particulier d'urbanisme du secteur nord*.

Les critères spécifiques s'appliquent de façon particulière à chacune des zones désignées spécifiquement dans chacune des sous-sections du présent chapitre. Un PAE distinct pour chacune de ces zones doit être élaboré par le ou les requérant(s).

### **5.3 Contenu de la demande**

En plus des renseignements, plans et documents requis aux termes du présent règlement, le(s) requérant(s) doit présenter une copie en format électronique et trois copies papier des documents suivants pour l'approbation d'une demande assujettie au présent chapitre :

- a) Une esquisse des typologies de bâtiments proposées (dessin type);

- b)** Un relevé de tous les arbres possédant un diamètre d'au moins 10 cm (3,9 po) à 1,3 m (4,2') du sol (diamètre à hauteur de poitrine [DHP]) ou un diamètre d'au moins 15 cm à un maximum de 15 cm (5,9 po) du sol (diamètre à hauteur de souche [DHS]);
- c)** Un plan de gestion des infrastructures souterraines conforme au Plan directeur des réseaux d'égouts et d'eau potable – secteur « nord » de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue;
- d)** Un plan de gestion écologique des eaux de ruissellement conforme aux recommandations du Guide de gestion des eaux pluviales élaboré par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC);
- e)** Pour la zone H-119, une étude de caractérisation environnementale déterminant la valeur écologique des milieux naturels présents dans la zone, évaluée selon les dimensions et critères fournis à l'Annexe 2 du présent règlement, et identifiant les réseaux écologiques à préserver le cas échéant;

Les documents présentés pour approbation doivent être préparés et signés par un professionnel membre en règle d'une association ou d'un ordre professionnel reconnu au Québec et compétent dans ce domaine d'expertise.

#### **5.4 Objectifs d'aménagement**

L'aménagement des zones assujetties au présent chapitre devrait être conçu selon une approche écosystémique préservant le caractère bucolique et les caractéristiques naturelles du site.

Dans ce sens, le plan d'aménagement d'ensemble devrait inclure, sans s'y limiter, un concept de lotissement durable intégrant les composantes naturelles du secteur, un plan de gestion écologique des eaux de ruissellement et toutes autres mesures de mitigation assurant la viabilité des espèces fauniques et floristiques locales.

Les objectifs généraux applicables à l'aménagement des zones « H-106 » et « H-119 » sont :

- a)** Maximiser la préservation des milieux naturels en fonction de leur valeur écologique;
- b)** Favoriser le maintien de la biodiversité et des réseaux écologiques;
- c)** Assurer un apport en eau suffisant et de qualité aux milieux humides;
- d)** Maximiser la préservation de la végétation existante;



- e) Tirer profit des attraits paysagers du secteur;
- f) Favoriser, la compacité du cadre bâti au profit des espaces verts et des milieux naturels ;
- g) Privilégier un ensemble bâti harmonieux et respectueux des quartiers environnants et des fonctions adjacentes.

Par ailleurs, le plan d'aménagement d'ensemble doit être conforme au contenu du plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue, ainsi qu'aux dispositions non incompatibles de la réglementation en vigueur.

### **5.5 Usages autorisés pour la zone « H-106 » et densité applicable**

Les usages projetés sont les suivants :

- a) Habitation unifamiliale détachée ou jumelée (maximum de 2 étages).

Une densité d'occupation du sol maximale de 10 logements à l'hectare de superficie brute de terrain, calculée sur l'ensemble de la zone « H-106 », est autorisée. La superficie brute de terrain équivaut à la superficie du lot ou de l'ensemble des lots destinés à accueillir la ou les construction(s), c'est-à-dire incluant la superficie des rues et autres espaces publics.

### **5.6 Usages autorisés pour la zone « H-119 » et densité applicable**

Les usages projetés sont les suivants :

- a) Habitation unifamiliale détachée;
- b) Habitation unifamiliale jumelée ou en rangée;
- c) Habitation multifamiliale de deux logements ou trois logements;
- d) Habitation multifamiliale détachée de 4 logements et plus.

Une densité d'occupation du sol maximale de 15 logements à l'hectare de superficie brute de terrain, calculée sur l'ensemble de la zone « H-119 », est autorisée. La superficie brute de terrain équivaut à la superficie du lot ou de l'ensemble des lots destinés à accueillir la ou les construction(s), c'est-à-dire incluant la superficie des rues et autres espaces publics.

### **5.7 Critères généraux d'évaluation pour les zones « H-106 » et « H-119 »**

Le plan d'aménagement d'ensemble doit tenir compte des critères suivants :

#### **5.7.1 Environnement**

Les critères voués à la préservation des milieux naturels et des écosystèmes sur l'ensemble du site sont les suivants :

- a) Les interventions à l'intérieur des milieux de valeur écologique élevée ou très élevée devraient être limitées autant que possible;
- b) Les interventions à l'intérieur d'une zone tampon d'une profondeur minimale de trente (30) mètres le long de la limite de l'écoterritoire du Corridor écoforestier de l'Anse-à-l'Orme devraient être évitées;
- c) L'empreinte au sol des surfaces minéralisées devrait être réduite au maximum;
- d) Les arbres matures et sains devraient, dans la mesure du possible, être préservés;
- e) La mise en place d'ouvrages de biorétention tels que des jardins de pluie, bandes filtrantes, réseau de noues végétalisées et autres infrastructures vertes est favorisée pour contribuer au maintien du débit d'écoulement et du niveau de contamination des eaux de ruissellement prévalant au moment d'élaborer le plan d'aménagement d'ensemble;
- f) La topographie naturelle du sol devrait, dans la mesure du possible, être maintenue;
- g) En prévision des travaux d'excavation et de construction, des mesures de protection de la flore et de la faune devraient être prévues afin d'en assurer la survie des écosystèmes.

### **5.7.2 Réseau routier, éclairage et infrastructure**

Les critères applicables au niveau du réseau routier et des infrastructures sont les suivants :

- a) L'emprise maximale de la chaussée dédiée à la circulation véhiculaire devrait se limiter à 8 mètres;
- b) Des arbres à moyen déploiement devraient fournir des zones ombragées au niveau de la rue;
- c) Le nombre d'impasses devrait être limité autant que possible ;
- d) Les îlots au centre des impasses devraient être aménagés avec des aires de rétention ou de biorétention pour favoriser la réduction des volumes et débits de ruissellement;

- e) Le plan d'ensemble devrait prévoir l'accessibilité au site en tout temps pour les services d'urgence et d'utilité publique, en évitant qu'il n'y ait qu'une seule route d'accès sans alternative par voie secondaire;
- f) L'éclairage du site devrait être conçu de manière à limiter la pollution lumineuse. Ainsi, l'éclairage de haute intensité et orienté vers le ciel devrait être évité afin de permettre la perception du ciel de nuit;

### **5.7.3 Implantation**

Le critère applicable à l'implantation est le suivant :

- a) 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.

### **5.7.4 Architecture**

Les critères applicables à l'architecture sont les suivants :

- a) La conception des bâtiments devrait permettre d'optimiser la performance écologique et l'intégration de normes d'efficacité énergétique à la construction;
- b) L'utilisation de matériaux durables et de qualité devrait contribuer à rehausser l'apparence extérieure des bâtiments;
- c) Les mesures suivantes sont favorisées pour accroître la qualité générale et la performance environnementale du cadre bâti sur le site d'intervention :
  - i. Pour une toiture plate (pente inférieure à 16,7%), la présence d'un revêtement végétalisé et/ou affichant un indice de réflectance solaire (IRS) d'au moins 78, attesté par les spécifications du fabricant ou par un avis d'un professionnel;
  - ii. L'emploi de matériaux écoresponsables (ex. : matériaux locaux, à base de ressources renouvelables, composées de matières recyclées, possédant une certification environnementale) ;
  - iii. L'utilisation des sources d'énergie passive ou renouvelable.

### **5.7.5 Aménagement de terrain**

Les critères applicables au niveau de l'aménagement de terrain sont les suivants :

- a) Chaque lot devrait fournir un couvert végétal et un sol perméable sur au moins 25% de la superficie du terrain ;
- b) Le couvert végétal sur chaque lot devrait présenter un bon niveau de biodiversité et inclure des espèces de plantes vivaces, d'arbustes et d'arbres;

- c) Les arbres sélectionnés devraient être diversifiés en termes de formats et de dimensions, incluant des feuillus et des conifères ;
- d) Les végétaux plantés devraient être adaptés à la zone de rusticité de la région (soit 5a selon Ressources naturelles Canada) ;
- e) La plantation d'espèces invasives ou hautement allergènes devrait être évitée;
- f) Les essences d'arbres dotées d'une vitesse de maturation rapide ou moyennement rapide sont favorisées, en particulier en bordure et à l'intérieur des aires de stationnement à ciel ouvert ;
- g) Les essences sélectionnées devraient afficher une résistance face aux maladies et ravageurs répandus dans la grande région montréalaise ;
- h) Les végétaux nécessitant un minimum d'irrigation artificielle sont favorisés;
- i) Les îlots de plantation les moins exposés aux contaminants devraient s'inspirer de la végétation existante (indigène), tandis que ceux plus exposés aux facteurs de stress urbain devraient afficher une bonne tolérance à la pollution et aux sels de déglçage;
- j) Le concept d'aménagement paysager devrait favoriser un mélange d'espèces dont les périodes de floraison ou d'épanouissement sont différentes.

#### **5.7.6 Stationnement**

Les critères applicables aux aires de stationnement sont les suivants :

- a) Les aires de stationnement sont aménagées, lorsque possible, en cours latérales ou arrière afin qu'elles soient le moins visibles possible des voies de circulation ;
- b) Les allées d'accès et entrées charretières communes sont favorisées afin de minimiser les points d'accès à partir de la rue ;
- c) L'adoption d'une ou l'autre des mesures suivantes contribue à réduire la visibilité et l'empreinte écologique des espaces de stationnement :
  - i. Dissimulation des cases sous les terrasses des bâtiments principaux ;
  - ii. Dissimulation des cases à l'intérieur d'un garage (attaché ou isolé) ou d'une structure architecturale sobre, fonctionnelle et harmonisée à la facture architecturale du bâtiment principal ;
  - iii. Aménagement en souterrain dans le respect des normes établies par le Code national du bâtiment en vigueur ;

- iv.** Aménagement d'une aire de stationnement extérieure commune, végétalisée et participant à l'effort global de gestion intégrée des eaux de ruissellement du secteur nord et respectant les conditions suivantes :
- Dissimulation de l'aire de stationnement par l'aménagement d'une frange arborescente continue aux pourtours;
  - Regroupement des cases en grappes séparées par des îlots végétalisés et plantés d'arbres, de sorte que la canopée crée un ombrage et contribue à diminuer l'effet d'îlot de chaleur généré par les grandes surfaces minéralisées;
  - Aménagement de bandes végétalisées et/ou de jardins de pluie contribuant à la gestion écologique des eaux de ruissellement;
  - Utilisation de matériaux de revêtement comprenant un ou plusieurs des éléments suivants :
    1. Le béton gris et/ou poreux ;
    2. Le pavé perméable ou alvéolé ;
    3. Un matériau inerte dont l'indice de réflectance solaire est d'au moins 29, attesté par les spécifications du fabricant ou par l'avis d'un professionnel.

#### **5.8 Critères d'évaluation spécifiques pour la zone « H-106 »**

Le plan d'aménagement d'ensemble de la zone « H-106 » doit tenir compte des critères suivants :

- a) L'implantation, la volumétrie et l'architecture des bâtiments devraient s'harmoniser au cadre bâti résidentiel bordant la rue Vallée;
- b) L'aménagement devrait prendre en compte les besoins et les activités associés à l'école du Bout-de-l'Isle.

#### **5.9 Critères d'évaluation spécifiques pour la zone « H-119 »**

Le plan d'aménagement d'ensemble de la zone « H-119 » doit tenir compte des critères suivants :

- a) La hauteur du cadre bâti ne devrait pas dépasser les trois (3) étages ;
- b) L'implantation, la volumétrie et l'architecture des bâtiments devraient s'intégrer de façon harmonieuse au cadre bâti des zones résidentielles limitrophes.

## 5.10 Respect du plan d'aménagement d'ensemble

Tout projet, notamment tout lotissement, tout usage et toute construction, doit être réalisé conformément au plan d'aménagement d'ensemble intégré aux règlements d'urbanisme de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

734-1, 2017-06-28;

## **CHAPITRE 6 : Dispositions finales**

### 6.1 Contraventions et pénalités : dispositions générales

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement, autres que les dispositions relatives à l'abattage d'arbres, commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
<b>Première amende</b>	200 \$	1 000 \$	400 \$	2 000 \$
<b>Cas de récidive</b>	400 \$	2 000 \$	800 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément du Code de Procédure pénale du Québec (L.R.Q. c C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

### 6.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

734-1, 2017-06-28

\_\_\_\_\_  
Francis Deroo  
Maire

\_\_\_\_\_  
Me Caroline Thibault, LL.B., OMA  
Greffière

**PROCÉDURE SUIVIE :**

- Avis de motion donné le 30 août 2010 (résolution numéro : 08-327-10)
- Adoption du règlement le 27 septembre 2010 (résolution numéro : 09-401-10)
- Avis public pour la convocation tenue le 22 septembre publié le 4 septembre 2010 dans le journal Première Édition
- Publication du règlement le 2 octobre 2010 dans le journal Première Édition
- Avis public affiché à l'Hôtel de Ville le 4 octobre 2010