

PLAN PARTICULIER  
D'URBANISME DU

# PÔLE RÉGIONAL

2025 - 2040

Assemblée de consultation publique  
10 septembre 2025



## **OBJECTIFS DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE**

- Informer sur la démarche ayant mené au plan particulier d'urbanisme (PPU)
- Présenter et expliquer la version projet du PPU du Pôle régional
- Recueillir vos opinions et commentaires sur le projet de PPU, afin de les améliorer et de mieux guider la suite du processus.

## ORDRE DU JOUR

Mot du maire

Présentation sommaire du projet de PPU du pôle régional  
(35 min)

Présentation des mémoires reçus (35 min)

Période de questions/commentaires des citoyens (60 min)

Mot de la fin



## **CONDITIONS DE SUCCÈS**

- Intervenir de manière brève et directe
- Attaquer les idées et non les personnes!
- Oser prendre la parole et s'ouvrir à la diversité
- Maintenir votre attention sur la personne qui s'exprime
- Collaborer pour parvenir à des décisions consensuelles et éclairées
- Prioriser les intérêts collectifs dans vos discussions

A large, thick, red stylized graphic element on the left side of the page, resembling a series of connected loops or a stylized letter 'W'.

# MOT DE BIENVENUE

---

M. Eric Westram  
Maire de la Ville de Rosemère



1.

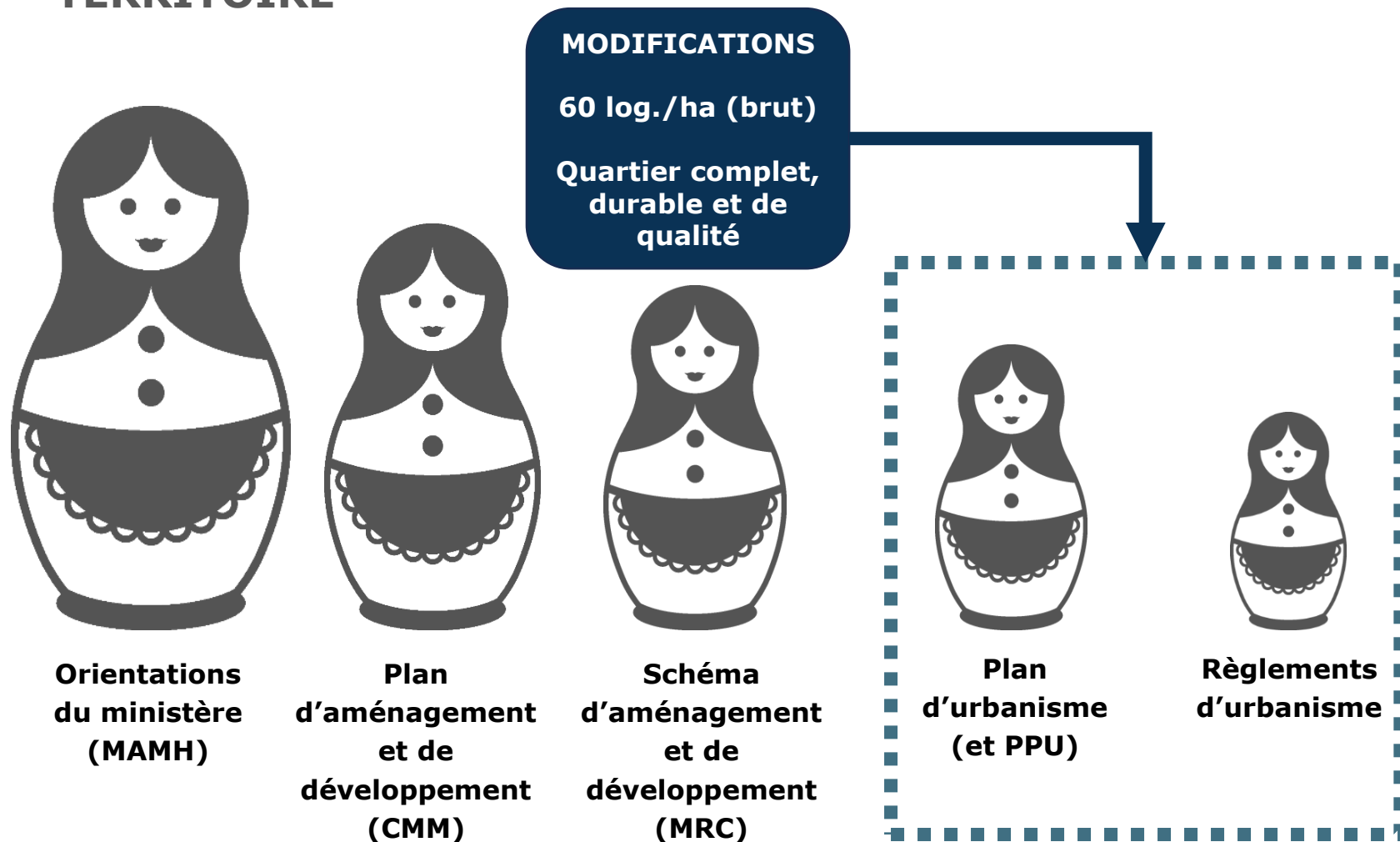
# MISE EN CONTEXTE

## **UN PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU), C'EST QUOI ?**

Le PPU est un outil de planification d'un secteur particulier qui identifie :

- une vision d'ensemble
- des outils concrets pour encadrer le développement futur
- des interventions requises pour répondre aux besoins de la population (infrastructure, équipements, etc.)

# PRINCIPE DE COHÉRENCE DANS LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE





## SECTEUR D'APPLICATION

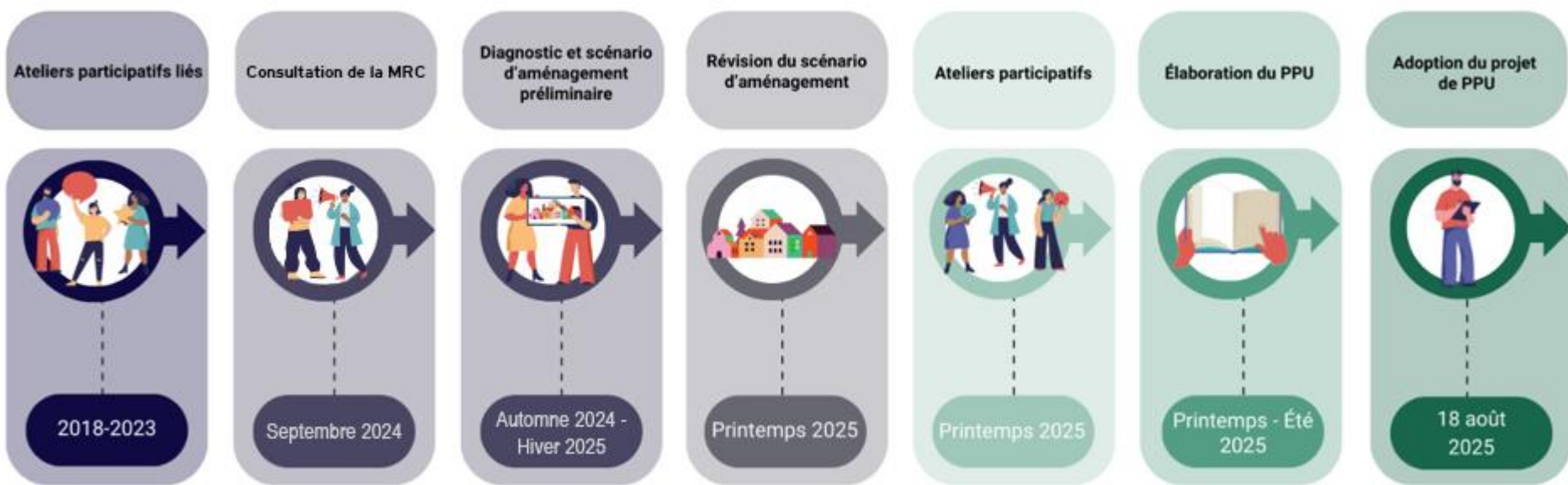
**46 hectares**

±78 terrains de football





# Le processus, dans le temps



# FAITS SAILLANTS DES ACTIVITÉS DE CONSULTATION

- Volonté claire de réinventer le Pôle régional et changer le statu quo
- Sensibilité plus marquée aux besoins des aînés, des familles et à une offre en logement relativement abordable
- Projet porteur, qui suscite des inquiétudes bien concrètes: infrastructures et services publics, circulation, impacts fiscaux, intégration dans la planification municipale, dynamisme commercial, etc.
- Destination régionale ancrée dans les besoins locaux
- Appui à une mobilité diversifiée, sans renier l'automobile



# FAITS SAILLANTS DES ACTIVITÉS DE CONSULTATION

- Aspiration à des espaces extérieurs animés et verdoyants, dans un cadre propice à la déambulation et à la socialisation
- Désir fort de verdissement pour contrer les îlots de chaleur
- Intégration urbaine: gage d'acceptabilité et de cohérence, bien qu'on reconnaisse que le futur développement urbain sera distinct
- Occasion unique de repenser l'espace accordée aux stationnements de surface et au mail de la Place Rosemère





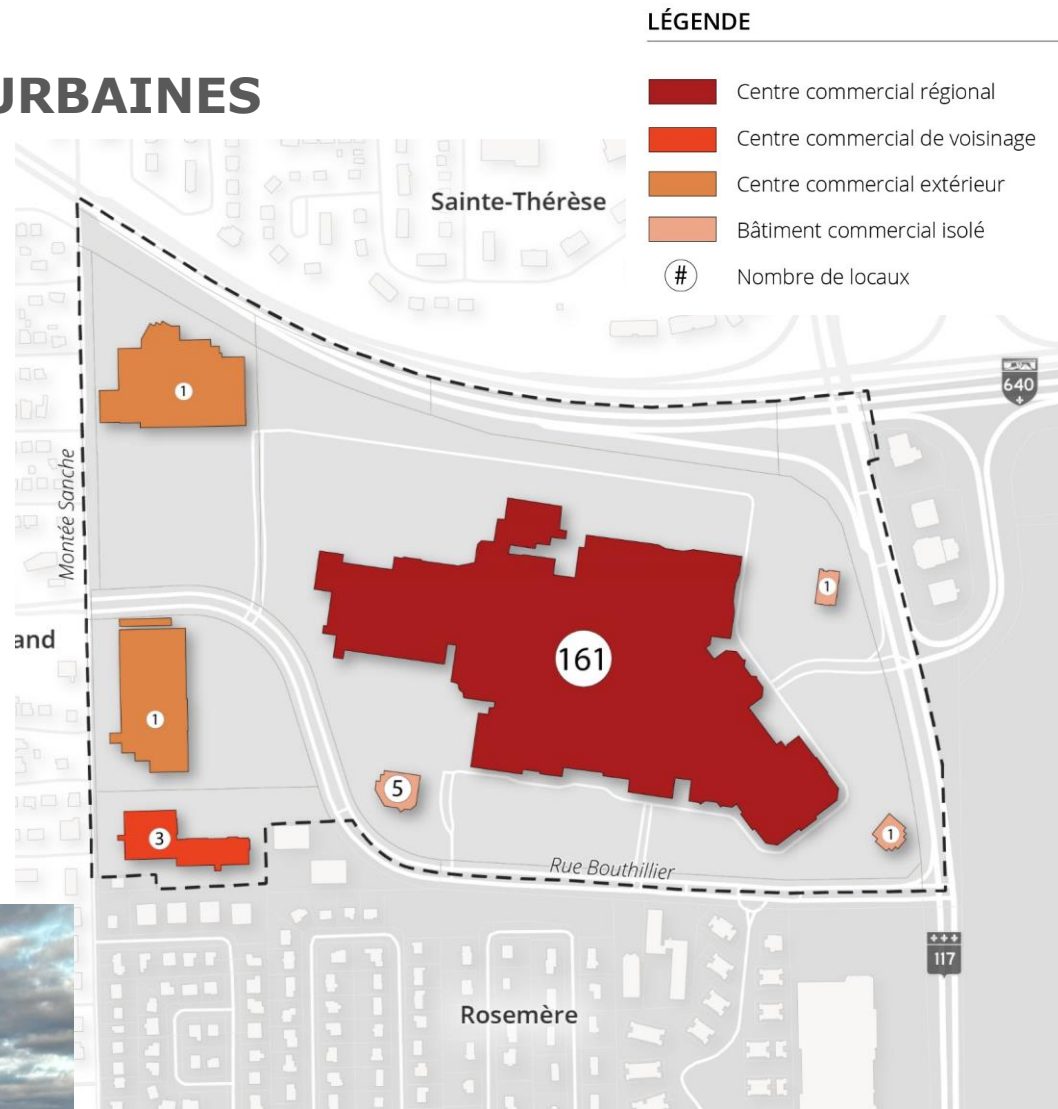
2.

## **PORTRAIT DU MILIEU**



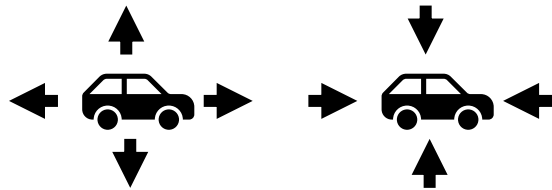
# FORMES ET FONCTIONS URBAINES

- Offre commerciale significative de rayonnement régional
- Potentiel de redéveloppement élevé
- Quartiers résidentiels limitrophes faisant dos au Pôle régional
- Absence de rues locales traversant le Pôle



# RÉSEAU ROUTIER

- Réseaux structurants axés sur l'automobile

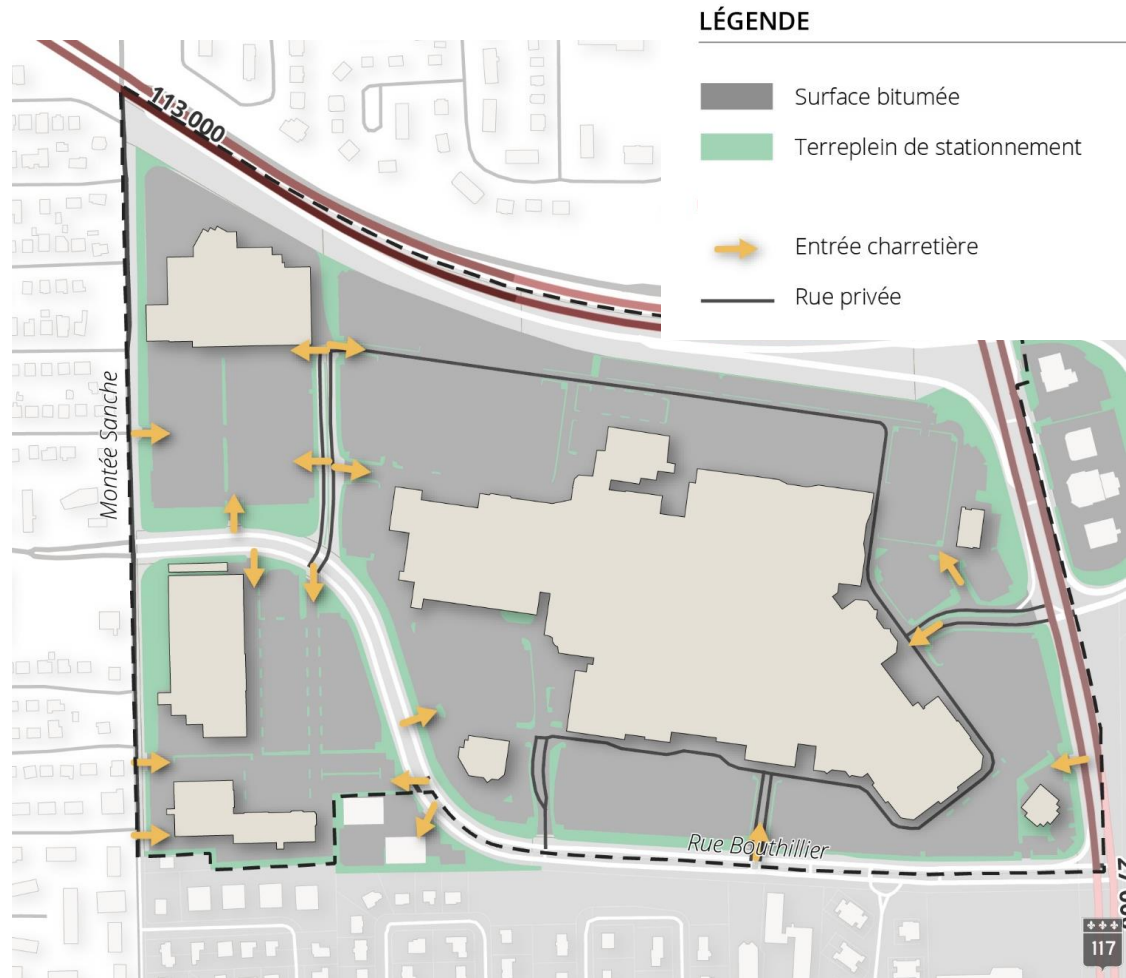


**82 %**

Déplacements  
produits à  
Rosemère

**78 %**

Déplacements  
attirés à  
Rosemère



# TRANSPORT ACTIF

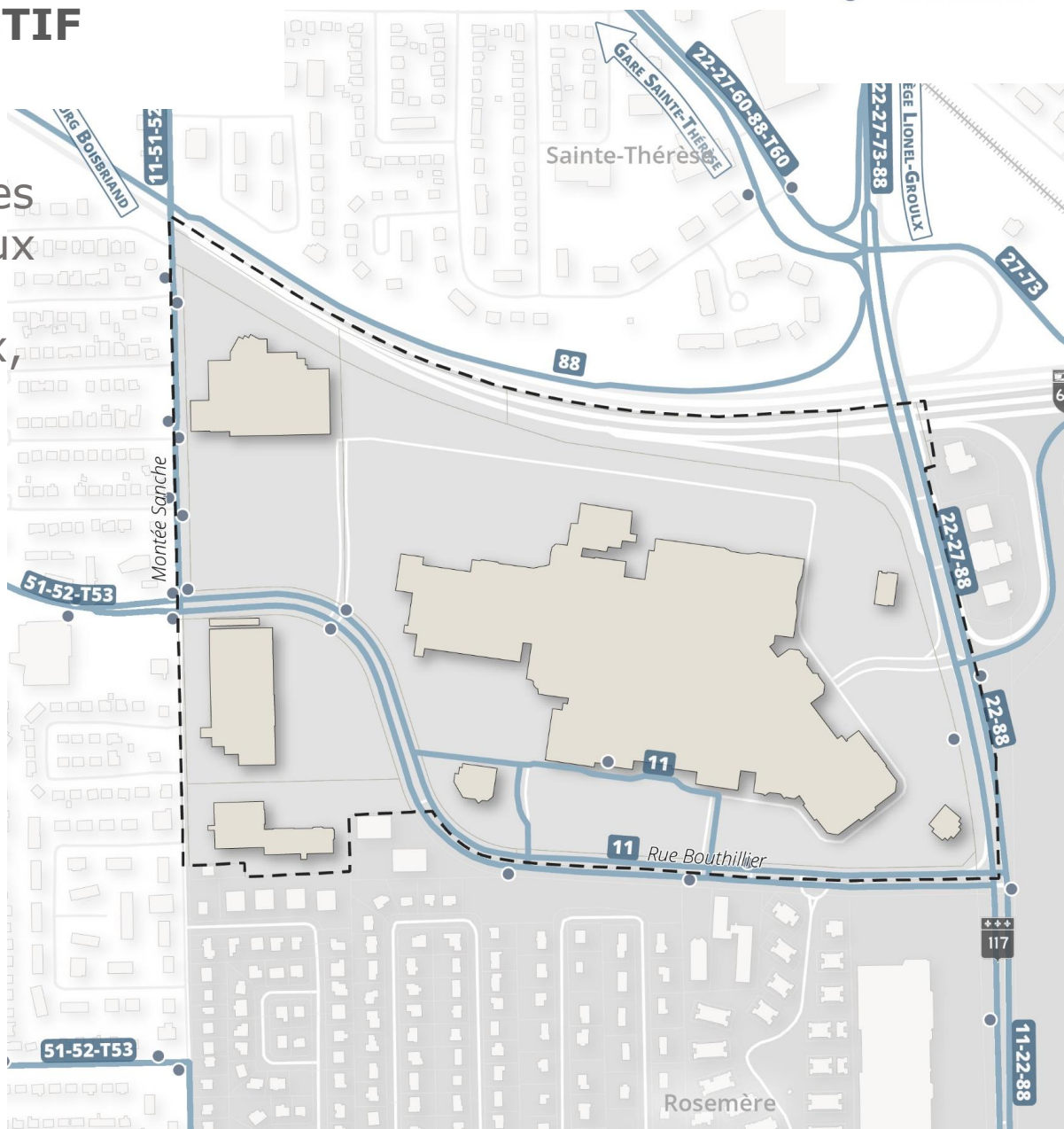
- Manque d'aménagement efficace pour les piétons et les cyclistes (discontinuité, absence, manque d'entretien)





## TRANSPORT COLLECTIF

- Desserte par quelques autobus vers des lieux d'intérêts (Cégep Lionel-Groulx, gares de train, etc.)



# IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

- Grande présence d'îlots de chaleur
- Fort niveau de bruit liés à l'autoroute et la route 117
- Faible qualité de l'air liée à la circulation automobile

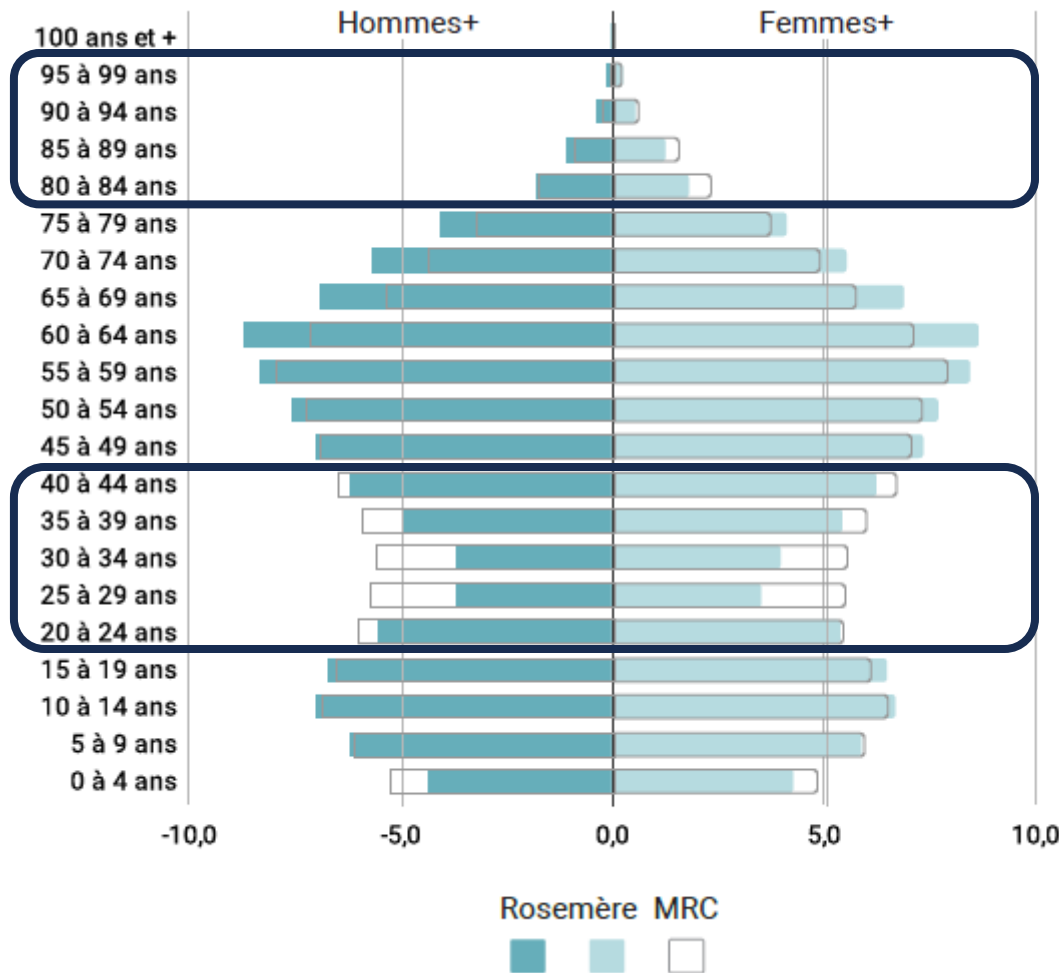


## ESPACES VERTS

- Absence de parc et espaces verts
- Plantations de faible qualité et de quantité
- Pôle régional qui contraste avec l'image verdoyante et horticole reconnue de Rosemère



# BESOINS EN LOGEMENTS



**81% des  
logements  
sont des  
maisons  
individuelles**



### 3.

# VISION ET CONCEPT

# ÉNONCÉ DE VISION

## LE PÔLE RÉGIONAL - UN MILIEU DE VIE INCLUSIF, DURABLE ET DE QUALITÉ

En 2040, le pôle régional de Rosemère incarne un milieu de vie distinctif et durable, unique sur la Rive-Nord, où nature, innovation et qualité de vie s'articulent en harmonie. Pensé comme un espace inclusif et évolutif, il offre des opportunités variées à toutes les générations, tout en préservant le cachet et l'identité propre de Rosemère. Conçu pour inspirer, ce quartier répond de manière avant-gardiste aux besoins de l'ensemble des Rosemérois et Roseméroises, qu'ils y vivent de longue date ou qu'ils aient récemment choisi de s'y établir.



## ORIENTATIONS



Un pôle régional **inclusif**



Un pôle régional **durable**



Un pôle régional **de qualité**



# ORIENTATIONS



## Un pôle régional **inclusif**

Objectifs:

- Favoriser la **mobilité durable**
  - Promouvoir un réseau de transport actif, sécuritaire, confortable et connecté
  - Améliorer la desserte en transport collectif et favoriser le transport durable et la réduction à l'autosolo
  - Atténuer les impacts de la circulation
- Offrir des types d'**habitations variés**
- Optimiser l'occupation au sol tout en maintenant un équilibre entre **espaces verts et bâtiments**



# ORIENTATIONS



## Un pôle régional **durable**

Objectifs:

- Adapter les nouvelles constructions et les infrastructures en matière de **résilience aux changements climatiques**
- Réduire les **îlots de chaleur**
- Assurer une **connectivité écologique** entre les nouveaux espaces verts et bleus

# ORIENTATIONS



## Un pôle régional **de qualité**

### Objectifs:

- Favoriser une **architecture de qualité** par la durabilité, la fonctionnalité et l'esthétisme des bâtiments existants et projetés
- Préserver et mettre en valeur le bâtiment de la Place Rosemère
- Réduire les **nuisances et les risques relatifs au bruit** routier pour les usages sensibles
- Assurer la **santé des résidents et des visiteurs.**

# PLAN CONCEPTUEL

- Limite du PPU
- Territoire municipal
- Bâtiment existant
- Voie existante
- Voie projetée
- Rue piétonne projetée
- Piste cyclable existante
- Piste cyclable projetée
- Intersection avec feu de circulation existant
- Bande tampon végétalisée
- Espace vert/parc
- Ambiance urbaine
- Ambiance de destination mixte
- Ambiance commerciale suburbaine
- Pôle d'attractivité (Place publique et équipement structurant)
- Pôle de mobilité



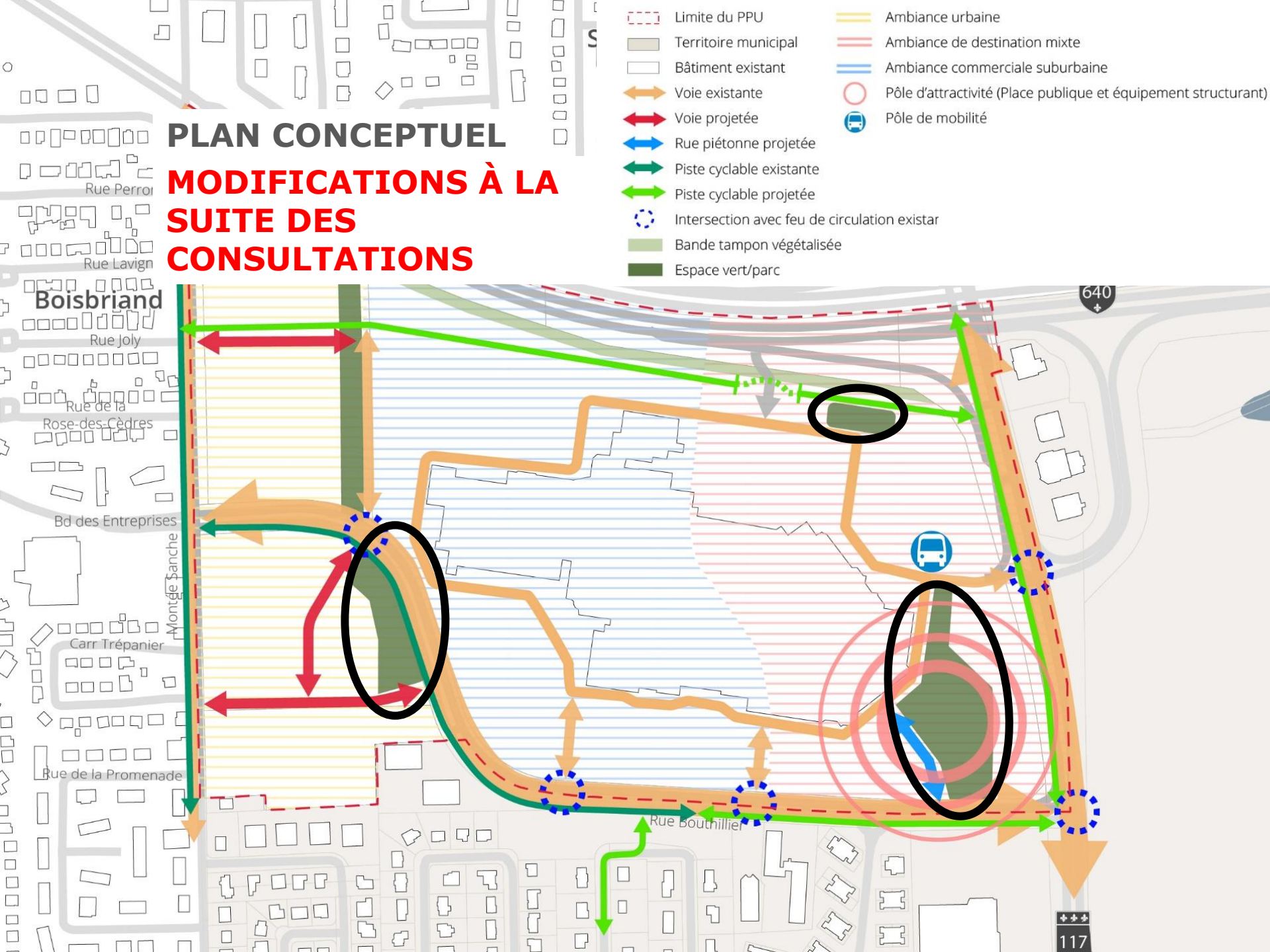
640

117

## PLAN CONCEPTUEL

# MODIFICATIONS À LA SUITE DES CONSULTATIONS

- Limite du PPU
- Territoire municipal
- Bâtiment existant
- Voie existante
- Voie projetée
- Rue piétonne projetée
- Piste cyclable existante
- Piste cyclable projetée
- Intersection avec feu de circulation existant
- Bande tampon végétalisée
- Espace vert/parc
- Ambiance urbaine
- Ambiance de destination mixte
- Ambiance commerciale suburbaine
- Pôle d'attractivité (Place publique et équipement structurant)
- Pôle de mobilité

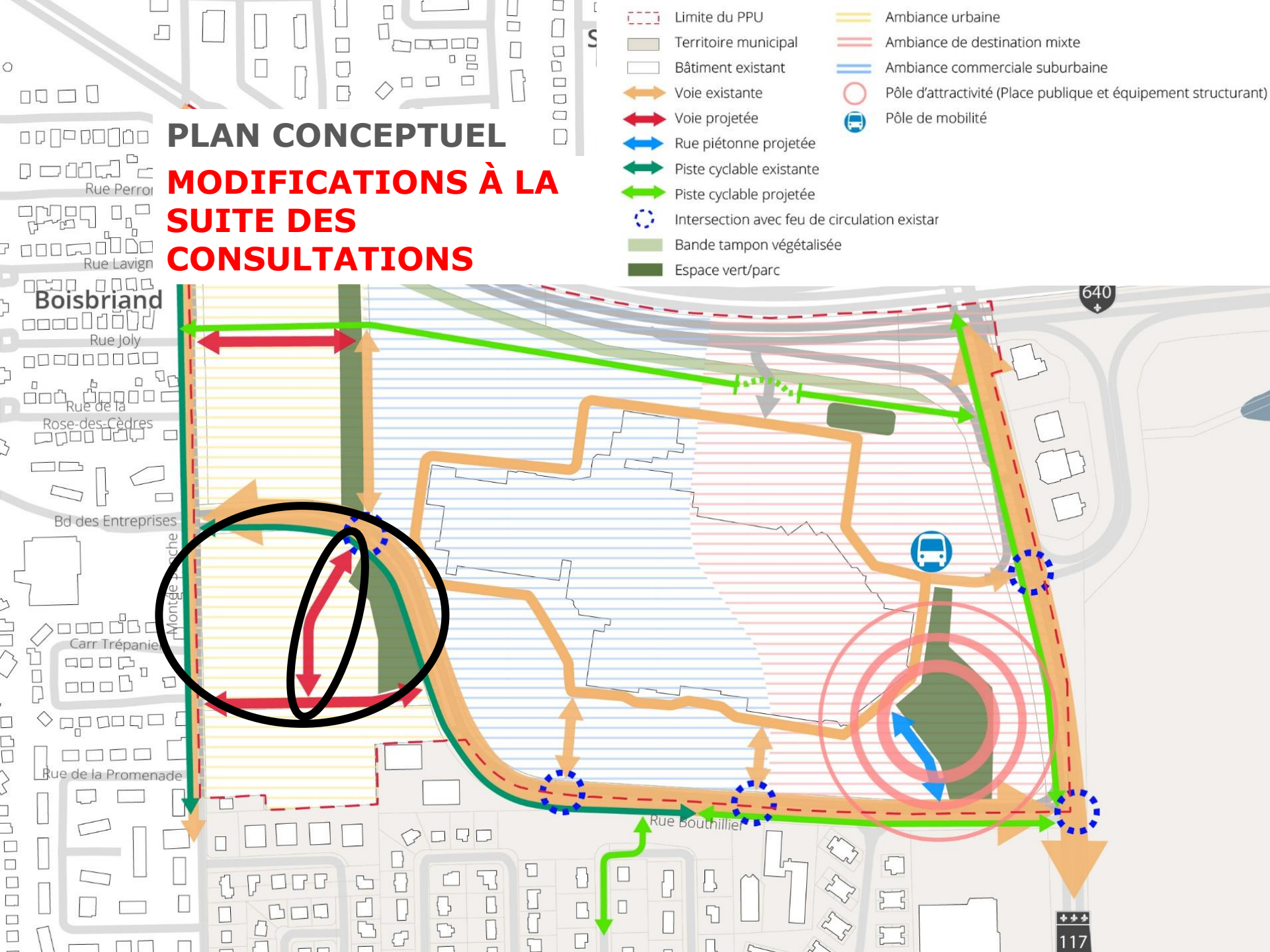




## PLAN CONCEPTUEL

# MODIFICATIONS À LA SUITE DES CONSULTATIONS

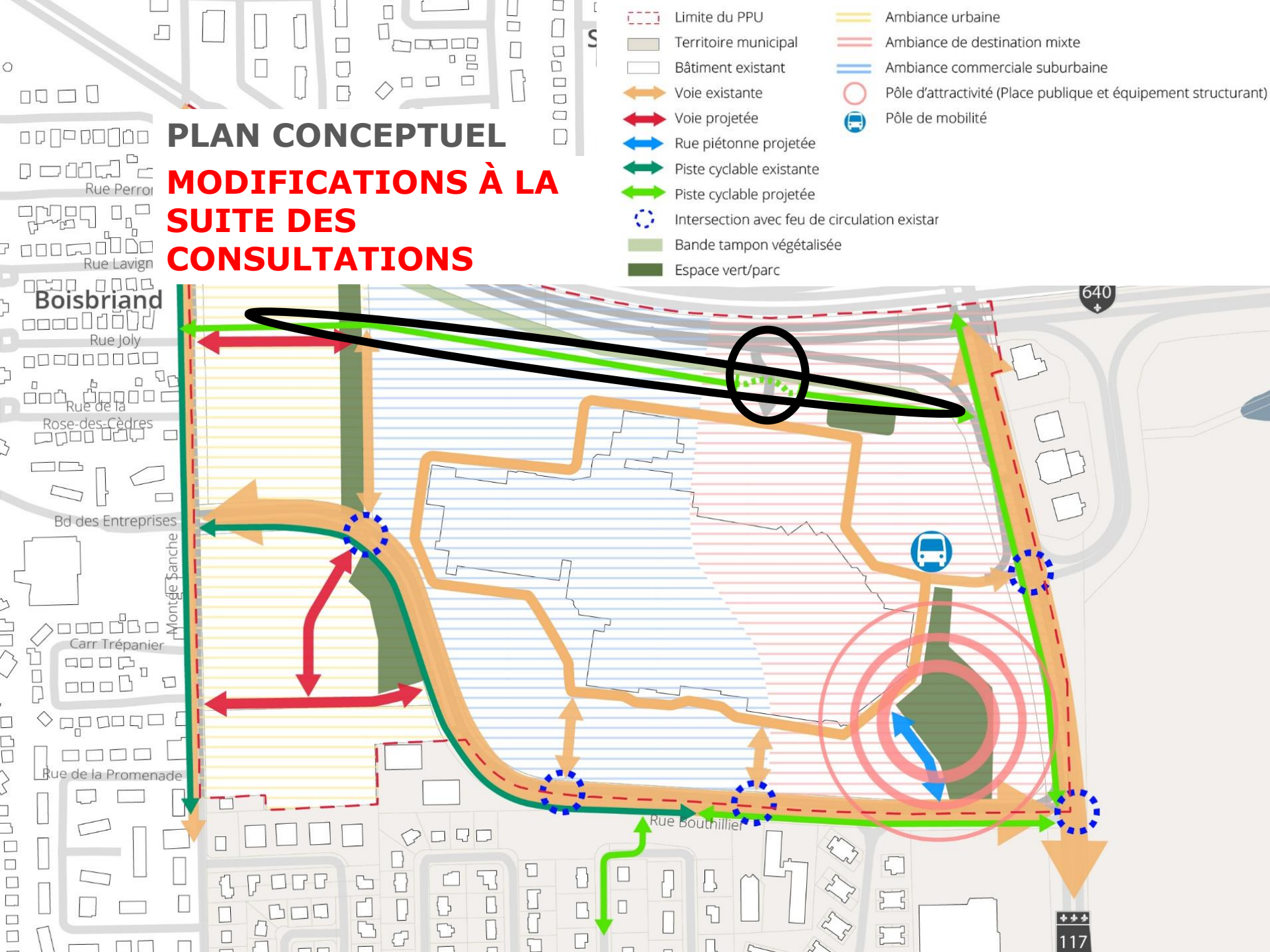
- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Limite du PPU                                 |  | Ambiance urbaine   |
|  | Territoire municipal                          |  | Ambiance de destination mixte                                  |
|  | Bâtiment existant                             |  | Ambiance commerciale suburbaine                                |
|  | Voie existante                                |  | Pôle d'attractivité (Place publique et équipement structurant) |
|  | Voie projetée                                 |  | Pôle de mobilité   |
|  | Rue piétonne projetée                         |  |  |
|  | Piste cyclable existante                      |  |  |
|  | Piste cyclable projetée                       |  |  |
|  | Intersection avec feu de circulation existant |  |  |
|  | Bande tampon végétalisée                      |  |  |
|  | Espace vert/parc                              |  |  |



## PLAN CONCEPTUEL

# MODIFICATIONS À LA SUITE DES CONSULTATIONS

- Limite du PPU
- Territoire municipal
- Bâtiment existant
- Voie existante
- ↔ Voie projetée
- ↔ Rue piétonne projetée
- ↔ Piste cyclable existante
- ↔ Piste cyclable projetée
- ⊙ Intersection avec feu de circulation existant
- Bande tampon végétalisée
- Espace vert/parc
- Ambiance urbaine
- Ambiance de destination mixte
- Ambiance commerciale suburbaine
- Pôle d'attractivité (Place publique et équipement structurant)
- 🚌 Pôle de mobilité





# PLAN DES AFFECTATIONS

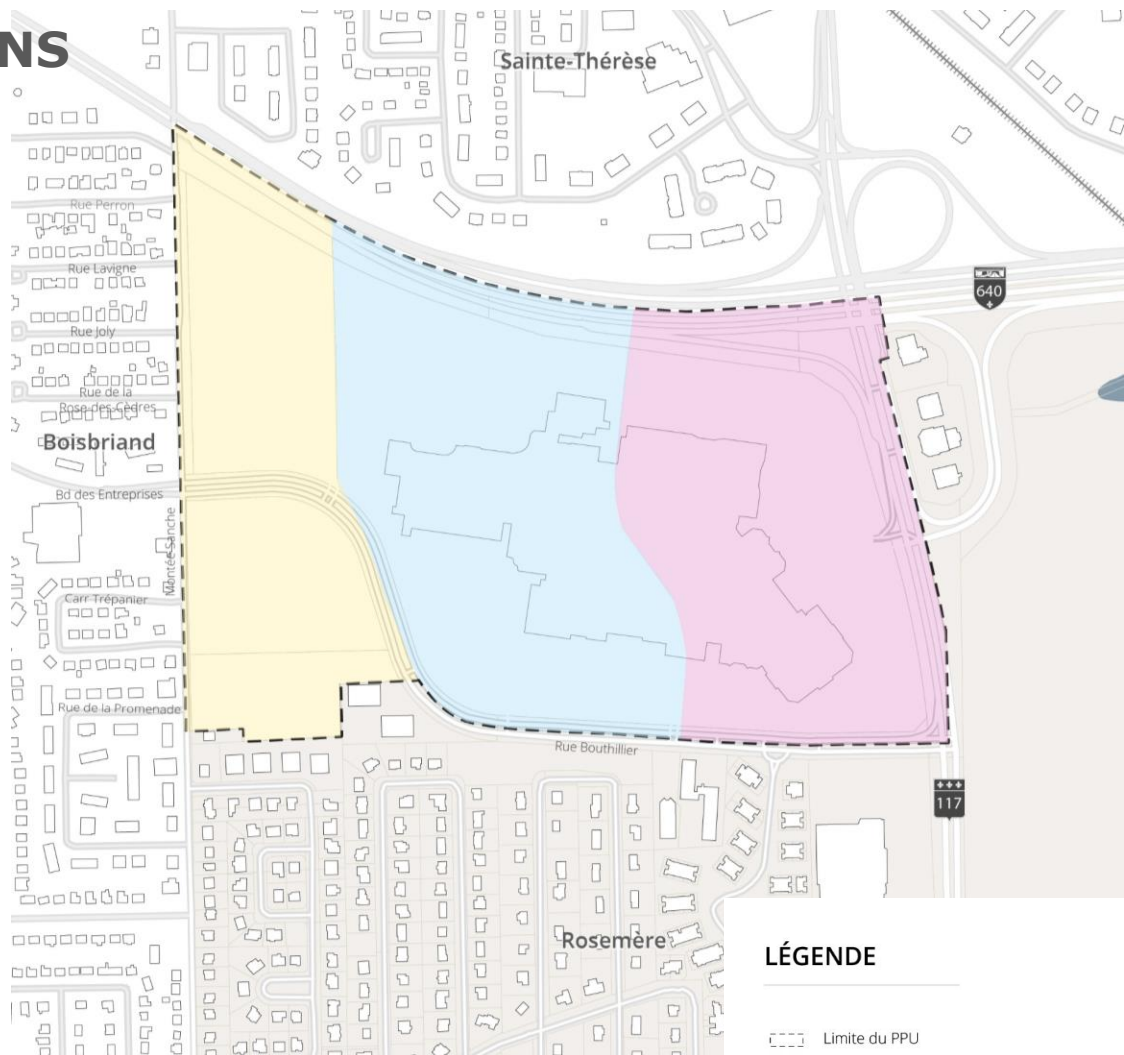
**Ambiance urbaine**



**Commerciale suburbaine**



**Ambiance de destination mixte**



## LÉGENDE

- Limite du PPU
- Territoire municipal
- Bâtiment existant
- Affectation urbaine (U)
- Affectation suburbaine (C)
- Affectation destination mixte (M)

# PLAN D'ENSEMBLE À L'HORIZON 2040



À titre indicatif



# PLAN D'ENSEMBLE À L'HORIZON 2040

*Gradation des hauteurs  
(ex.: recul des étages supérieurs au 4e)*  
Sainte Thérèse









# PLAN DES PARCS ET ESPACES VERTS

## Parc botanique



## Parc de quartier



## Place publique d'envergure



**Superficie:  $\pm 20\,500\text{ m}^2$**   
**10 % des terrains à redévelopper**







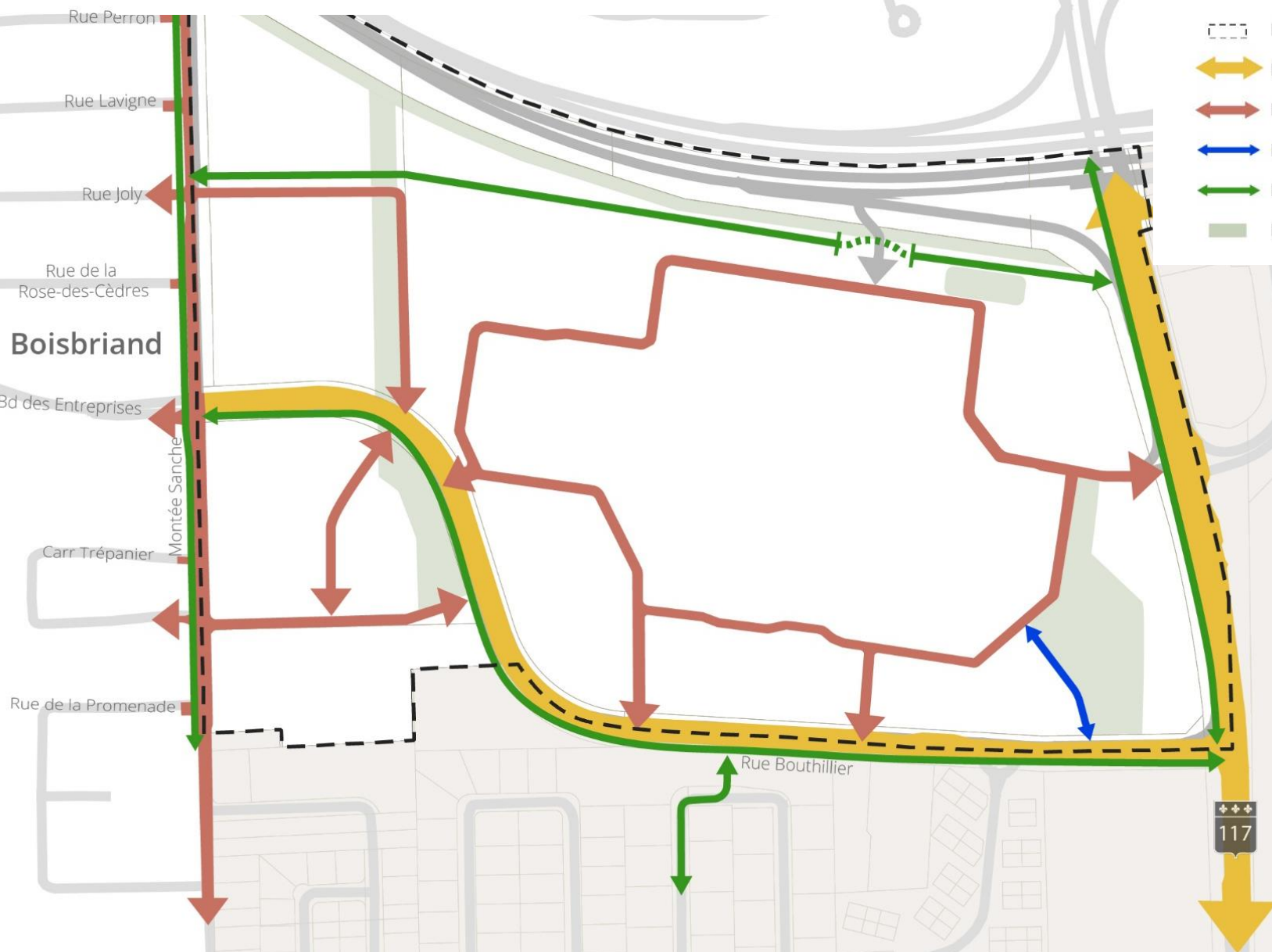
*À titre indicatif*



# PLAN DU RÉSEAU DE RUES

## LÉGENDE

- Limite du PPU
- ↔ Rue complète
- ↔ Rue étroite
- ↔ Rue piétonne et cycliste
- ↔ Piste cyclable
- Espace vert

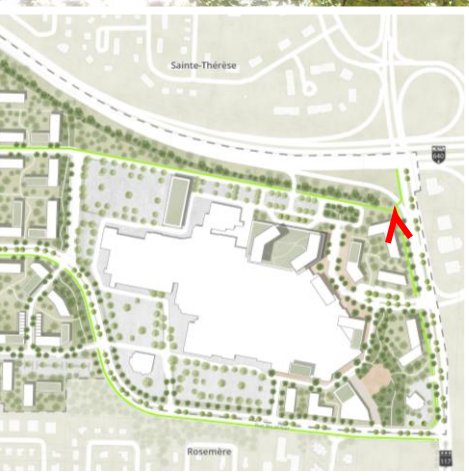


À titre indicatif

# PLAN D'ENSEMBLE À L'HORIZON 2040



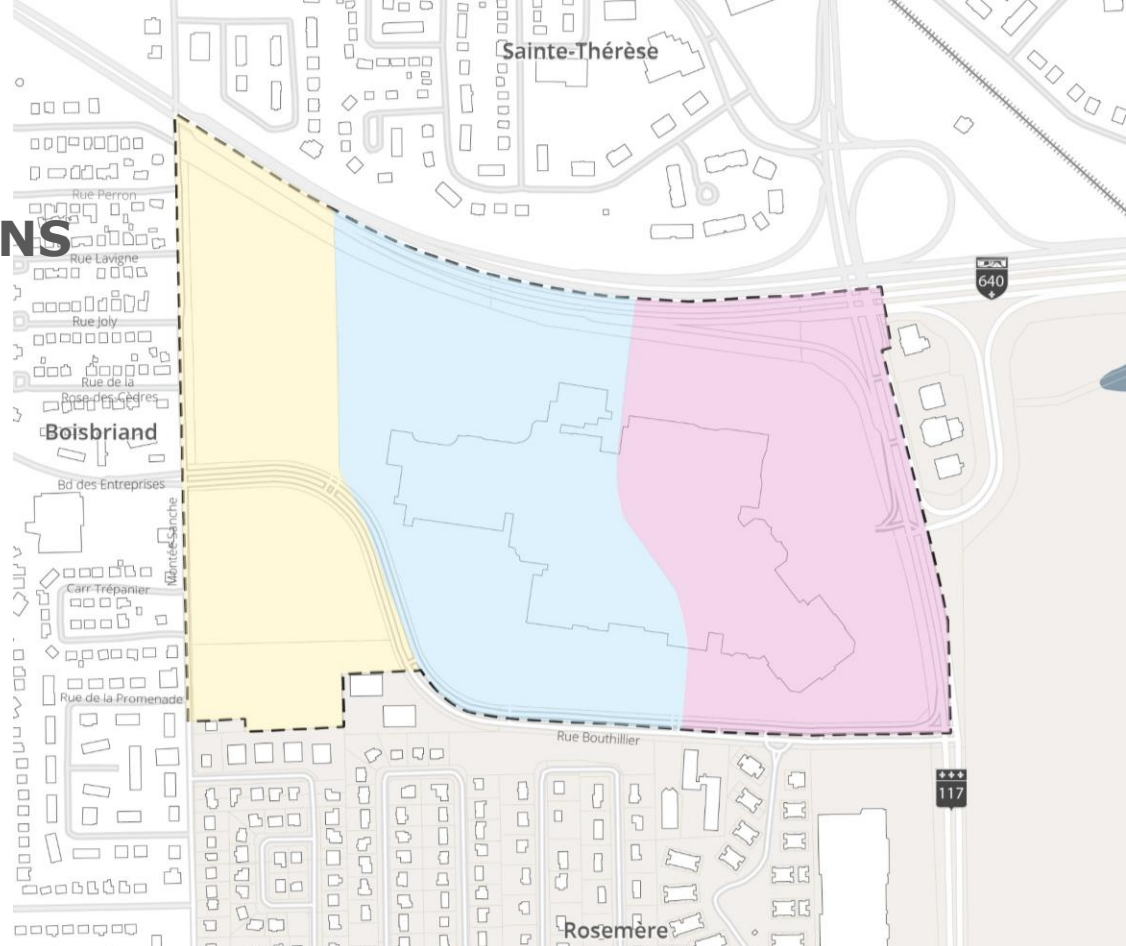




*À titre indicatif*



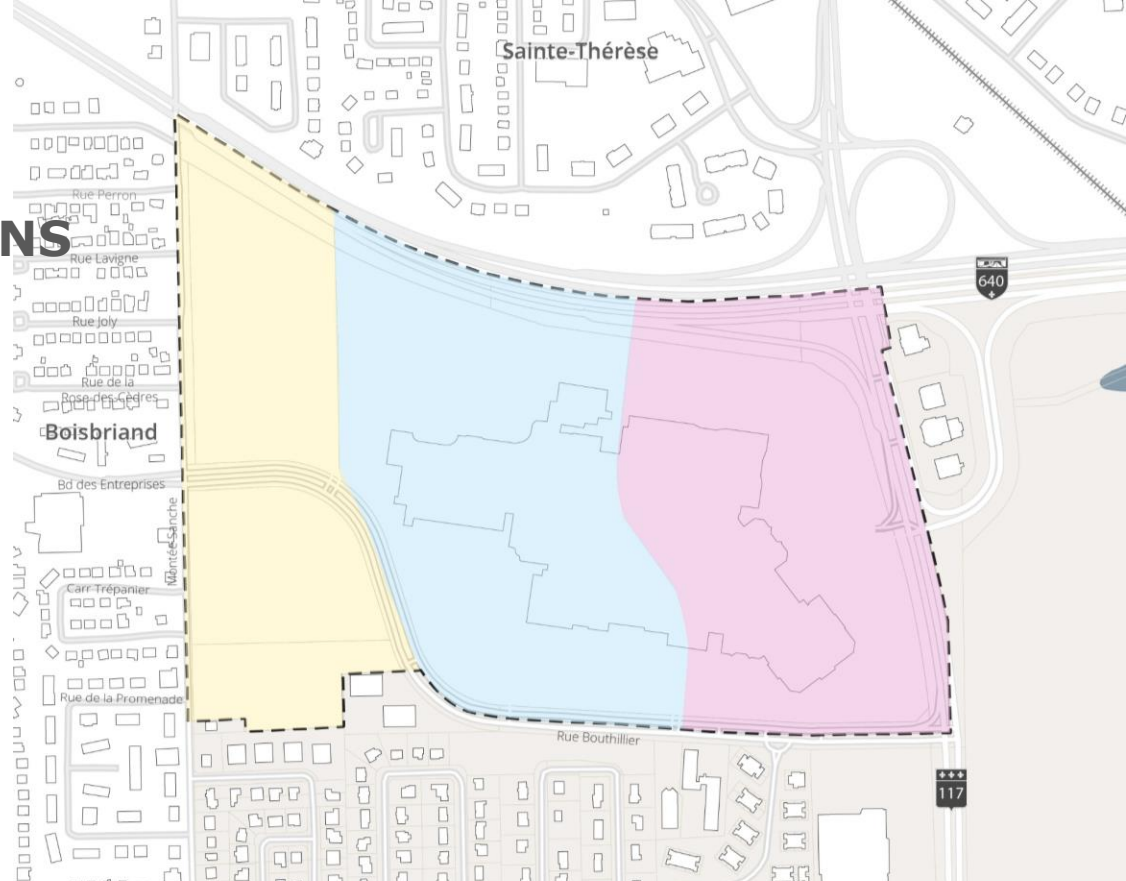
# PLAN DES AFFECTATIONS



Densité			
Densité minimale	60 log/ha brute	s.o.	60 log/ha brute
Architecture			
Nombre d'étages maximal	6	2	8
Nombre d'étages maximal selon le zonage incitatif	8	N.A.	12
Proportion minimale de logements sociaux ou abordable selon le RAOMLAF <sup>3</sup> (%)			10
Proportion minimale de logements familiaux selon le zonage incitatif (%)	10		
Proportion minimale de superficies de plancher du RDC occupées par un usage commercial (%)			50 (5) (6)
Proportion minimale de la largeur de la façade occupée par un usage commercial (%)			20 (5) (6)



# PLAN DES AFFECTATIONS



Usages compatibles			
Habitation unifamiliale			
Habitation bifamiliale ou trifamiliale	•		
Habitation multifamiliale	•		•
Commerce de voisinage (classe 1)	•		•
Commerce de quartier (classe 2)	•	•	•
Commerce régional (classe 3)		•	• (1)
Commerce régional lourd (classe 4)	○ (2)	○ (2)	○ (2)
Culturel et éducation primaire	•		•
Culte, éducation, santé et social	•		•
Récréatif régional et cimetière	○ (3)	○ (3)	○ (3)
Parc, terrain de jeux et service public	• (4)	•	• (4)
Conservation	•	•	•

## QUELQUES ASPECTS SOULEVÉS PRÉCÉDEMMENT

### École

- Le centre de service scolaire n'a pas fait de demande à la Ville.
- La Ville ne peut pas les forcer à y implanter une école

### Stationnement

- Les propriétaires vont maintenir l'accès à suffisamment de stationnement dans leur propre intérêt
- Le stationnement des nouveaux bâtiments sera essentiellement intérieur

### Circulation

- La densité devrait permettre une part modale plus faible pour les déplacements en voiture
- Ajout d'un pôle de mobilité

### Impact fiscal

- L'objectif est que les revenus pour la densité projetée permettent de balancer les investissements nécessaires



Sainte-Thérèse

Rue Perron

Rue Lavigne

Rue Joly

Rue de la  
Rose-des-Cèdres

Bd des Entreprises

Boisbriand

Carr Trépanier

Rue de la Promenade

Rosemère

640

117

À titre indicatif

0 50 100 m

A thick red line forming a series of overlapping loops, resembling a stylized 'W' or a continuous wave, positioned on the left side of the slide.

4.

**MISE EN OEUVRE**

# ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE

## Lotissement

- Tracé et aménagement des **voies** projetées selon le PPU
- Contribution pour **parcs et espaces verts** (ex.: cession 10%) – emplacement et superficies selon le PPU

## Zonage:

- Usages, selon les affectations
- **Densité minimale**, selon les affectations
  - Applicable à la partie redéveloppée et modulable à l'intérieur d'un site
- **Hauteur maximale**, selon les affectations
  - **Gradation** vis-à-vis des milieux résidentiels adjacents de faible densité
- Architecture: toit « blanc », qualité de l'air et niveau sonore
- **Stationnement**:
  - **Étagé ou souterrain** privilégié
  - **Végétalisation**
- **Gestion de l'eau pluviale** et réduction de la consommation d'eau
- Gestion des matières résiduelles
  - Espaces de tri mutualisés, aires de chargement intégrées aux bâtiments ou dissimulées depuis le domaine public



# ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE

Zonage incitatif:

- Permettre une surhauteur en échange d'une contrepartie
- **Conditionnel à la conclusion d'une entente** autorisé par le conseil municipal
- Hauteur, selon les affectations
- **Contreparties** possibles selon la loi:
  - aménagements ou d'équipements d'intérêt public;
  - intégration au projet de logements abordables, sociaux ou familiaux
    - 10% de logements sociaux, abordables ou familiaux dans l'affectation urbaine et mixte
  - performance environnementale des bâtiments ou du site
  - préservation / restauration d'un immeuble à valeur patrimoniale

# ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE

Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA):

- Critères relatifs à:
  - La **dimension des lots et îlots** à échelle humaine
  - L'aménagement des **voies** (dimension, verdissement, transport actif)
  - Le **stationnement** et zone de livraison
  - La **qualité environnementale** des bâtiments
  - L'**architecture** des bâtiments
  - La **végétation** et les mesures pour atténuer les îlots de chaleur
  - La gestion durable des **eaux pluviales**
  - La gestion des matières résiduelles
  - L'affichage

# **PLAN D'ACTION**

## **3 orientations**

## **13 objectifs**

## **66 actions**

- Sous forme de :
  - réglementation
  - intervention municipale
  - coordination/partenariat
- Ciblé en continu, à court, à moyen ou à long terme
- Identification des intervenants impliqués à leur mise en œuvre



*À titre indicatif*

**Un nouveau quartier urbain pour tous, mixte, durable et de qualité.**

**Le Pôle regional comme destination régionale réinventée.**



5.

# **PROCHAINES ÉTAPES**



# PROCHAINES ÉTAPES

Consultation publique  
(Loi sur  
l'aménagement et  
l'urbanisme)



10 septembre  
2025

Adoption finale  
du PPU



1<sup>er</sup> octobre  
2025

Élaboration des  
règlements de  
concordance



Automne 2025  
Hiver 2026

Adoption des projets  
de règlements par le  
nouveau conseil  
municipal



Printemps  
2026

Consultation publique  
sur les projets de  
règlements  
d'urbanisme de  
concordance (LAU)



Printemps  
2026

Adoption finale des  
règlements  
d'urbanisme de  
concordance



Printemps - Été  
2026

A thick red line forming a series of overlapping loops, resembling a stylized 'S' or a continuous wave, positioned on the left side of the slide.

# **PRÉSENTATION DES MÉMOIRES**

A thick red line forming a series of overlapping loops, resembling a stylized 'S' or a wavy pattern, positioned on the left side of the slide.

**PÉRIODE DE  
QUESTIONS**

***MERCI***

