

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE ROSEMÈRE**

PROJET DE RÈGLEMENT 800-06

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 800-02 - PLAN D'URBANISME AFIN
D'INTÉGRER LE PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU PÔLE RÉGIONAL**

CONSIDÉRANT que la MRC Thérèse-De Blainville a modifié son Schéma d'aménagement et de développement par le *Règlement n°24-02 amendant le Schéma d'aménagement et de développement afin d'encadrer le redéveloppement du pôle commercial régional situé sur le territoire de la Ville de Rosemère selon les principes d'aménagement durable*, lequel est entré en vigueur le 21 janvier 2025;

CONSIDÉRANT que la Ville de Rosemère doit, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, adopter tout règlement de concordance pour assurer la conformité du plan d'urbanisme au Règlement n°24-02 dans les 6 mois suivant l'entrée en vigueur de ce règlement;

CONSIDÉRANT qu'à la demande de la Ville de Rosemère par la résolution numéro 2025-01-019, le ministre des Affaires municipales a accordé une prolongation du délai imparti par la loi, soit jusqu'au 21 décembre 2025;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été dûment donné à la séance du 18 août 2025;

PAR CONSÉQUENT, le Conseil décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 L'article 2.2.1 « Secteur commercial régional » est modifié par :

1. L'insertion, au premier alinéa, des mots « et ses abords » après les mots « la Place Rosemère »;
2. L'insertion, au premier alinéa, des mots « de portée régionale et métropolitaine » après les mots MRC Thérèse-De Blainville »;
3. L'ajout des alinéas suivants :

« Face aux changements dans le secteur commercial, lesquels affectent plus particulièrement les centres commerciaux traditionnels, le Schéma d'aménagement et développement de la MRC a été modifié en 2025 afin de prévoir une affectation multifonctionnelle le pôle commercial régional, lequel correspond à la Place Rosemère et ses abords. Tout en conservant le rôle de pôle commercial régional et métropolitain, les espaces sous-utilisés, tels les stationnements pourront être redéveloppés. Le secteur est délimité de la façon suivante :

- au nord-est, par la limite municipale avec Sainte-Thérèse, soit l'autoroute 640;
- au sud-est par le boulevard du Labelle, soit la route 117;
- au sud-ouest, par les lots attribués aux secteurs résidentiels et commerciaux d'impact local;
- au nord-ouest par la Montée Sanche.

En effet, le secteur connaît une pression immobilière sans précédent, notamment pour y ajouter de l'habitation. Cette pression est liée à une pénurie d'habititations qui n'épargne pas Rosemère et la Rive-Nord. La visibilité et la notoriété de ce secteur commercial, la localisation stratégique du secteur et la présence de deux gares de train de banlieue à proximité participent à l'engouement pour l'optimisation de ce pôle. Les changements majeurs observés dans la structure commerciale actuelle soulèvent également la nécessité de planifier l'avenir de ce secteur d'importance régionale. À ce titre, un plan particulier d'urbanisme (PPU) du pôle régional a été réalisé en 2025 (annexe 4). »

ARTICLE 2 L'article 3.6 « Densité d'occupation hors-TOD » est modifié par l'insertion de l'alinéa suivant après le quatrième alinéa :

« Par ailleurs, dans le cas d'un redéveloppement du pôle régional de la Place Rosemère et de ses abords, la MRC a établi en 2025 une densité minimale brute de 60 logements à l'hectare. »

ARTICLE 3

L'article 4 « Grandes orientations, objectifs et stratégies d'intervention » est modifié par l'insertion de l'alinéa suivant après le quatrième alinéa (avant les tableaux sur les orientations) :

« Dans le cas du pôle régional de la Place Rosemère et de ses abords, les orientations, objectifs et stratégies, incluant les affectations et les densités, sont énoncés au plan particulier d'urbanisme (PPU) du pôle régional (annexe 4). En cas de contradiction, le contenu du PPU a préséance sur toute disposition incompatible. »

ARTICLE 4

L'article 5.0 « Affectations et densité d'occupation au sol » est modifié par l'insertion de l'alinéa suivant après le deuxième alinéa, sous le tableau « Affectations » :

« Dans le cas du pôle régional de la Place Rosemère et de ses abords, les affectations et les densités sont énoncées au plan particulier d'urbanisme (PPU) du pôle régional (annexe 4). En cas de contradiction, le contenu du PPU a préséance sur toute disposition incompatible. »

ARTICLE 5

L'article 7.4 « Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) » est modifié, au deuxième alinéa, par le remplacement des mots « au plan 2 – les aires d'affectations du territoire » par les mots « au plan 3 – les affectations du territoire ».

ARTICLE 6

L'article 7.5 intitulé « Programme particulier d'urbanisme (PPU) » est remplacé ce qui suit :

« 7.5 PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU)

7.5.1 Plan particulier d'urbanisme (PPU) du pôle régional

Dans le cadre de sa réflexion entourant la planification du pôle régional pour y consolider un pôle régional multifonctionnel à la hauteur des aspirations de sa population, la Ville de Rosemère se dote d'une vision pour ce pôle et d'outils concrets pour orienter son développement tant au niveau de la forme urbaine, de l'aménagement et des espaces verts.

Concrètement, la Ville se dote d'un plan particulier d'urbanisme (PPU) permettant d'identifier et prioriser les actions à prendre pour répondre aux besoins de sa population, notamment en matière de logements, d'équipements publics et de mobilité durable pour le secteur d'application. Le PPU du pôle régional est inclus à l'Annexe 4 et fait partie intégrante du présent règlement. »

ARTICLE 7

L'Annexe 2 intitulée « Plan des affectations du sol » est renommée par l'Annexe 3.

ARTICLE 8

L'Annexe 3 intitulée « Éléments de contraintes d'intérêts » est renommée par l'Annexe 2.

ARTICLE 9

Le règlement est modifié par l'ajout de l'Annexe 4 intitulée « Plan particulier d'urbanisme du pôle régional », le tout tel que joint à l'Annexe A du présent règlement.

ARTICLE 10

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Eric Westram
Maire

Me Alexandre Bélisle-Desjardins
Greffier

ANNEXE A

« Annexe 4 – Plan particulier d’urbanisme du pôle régional »