

Plan Particulier d'Urbanisme (PPU)- Pôle Commercial Régional
MÉMOIRE AU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE ROSEMÈRE

Règlements de concordance du Pôle régional commercial portant sur les règlements de concordance R 801 71 (zonage), n°1020 (zonage incitatif), n°1005 02 (PIIA), n°1021 (logement abordable, social, familial)

17 avril 2026

Johanne Ravary

Table des matières

- 1 **Sommaire exécutif** 3
- 2 **Introduction**..... 3
- 3 **Rappel des informations et engagements de la Ville** 3
- 4 **Constats**..... 4
- 5 **Recommandations** 5
- 6 **Conclusion** 7
- 7 **Annexe 1 – Tableau synthèse des informations clés – Pôle régional commercial (Soirée d’information du 23 mars 2026) ..** 8
- 8 **Annexe 2 – Tableau des citations clés – Pôle régional commercial (Soirée d’information du 23 mars 2026)** 9
- 9 **Annexe 3 - Zonage**..... 11
- 10 **Annexe 4 – Grilles des Spécifications – règlement de zonage C-139; C-140; C-164; C165** 12
- 11 **Annexe 5 – Simulation du Potentiel résidentiel du pôle régional commercial selon trois scénarios de logements bruts ...** 16
- 12 **Annexe 6 - Superficies mesurées avec Google maps** 18
- 13 **Annexe 7 – À titre d’exemple; Proposition de fusion et de pondération des objectifs du PIIA (règlement n°1005-02)** 21

1 SOMMAIRE EXÉCUTIF

Le mémoire analyse les règlements de concordance du Pôle régional commercial et met en lumière **quatre enjeux majeurs** :

- **Absence de plafond de densité** : les grilles de zonage ne fixent ni Rapport Plancher/terrain (RPT), ni densité maximale ;
- **Potentiel résidentiel théorique très élevé** (jusqu'à 5 200 logements), nettement supérieur aux projections annoncées ;
- **Manque de transparence du zonage incitatif** et absence d'études publiques sur la capacité des infrastructures ;
- **Ambiguïté réglementaire sur les hauteurs** (étages vs mètres) et **complexité du PIIA** (13 objectifs, près de 50 critères).

À cela s'ajoute un **décalage temporel critique** : les revenus du Pôle ne se matérialiseront que dans 15 à 20 ans, alors que la perte de valeur du secteur non résidentiel affecte dès maintenant les finances municipales, sans stratégie de transition fiscale claire.

Le mémoire souligne également que les exigences en logement abordable varient entre les secteurs, ce qui pourrait limiter la construction réelle d'unités dans le secteur mixte.

Nous recommandons :

- D'instaurer un **plafond de densité** et/ou un rapport plancher/terrain maximal ;
- De publier des **études indépendantes** sur les infrastructures ;
- D'élaborer une **stratégie de transition fiscale** pour éviter que la perte immédiate du secteur non résidentiel ne fasse augmenter les taxes des résidents ;
- D'assurer la **transparence** des ententes de zonage incitatif ;
- De **clarifier l'application des hauteurs** (le nombre d'étages prime, norme la plus restrictive) ;
- De **simplifier le PIIA** en fusionnant ses objectifs et critères (exemple en annexe) ;
- De **renforcer les exigences** en logement abordable ;
- Et de mettre en place un **comité de suivi citoyen**.

Ces mesures visent à garantir un développement maîtrisé, transparent et cohérent avec la capacité réelle du territoire.

2 INTRODUCTION

Le présent mémoire fait suite à l'adoption par la Ville de Rosemère des règlements de concordance encadrant le redéveloppement du Pôle régional commercial (secteurs des zones C-139, C-140, C-164, C-165). Nous avons analysé les textes réglementaires et visionné l'enregistrement de la soirée d'information publique du 23 mars 2026. Nous prenons acte des déclarations de la mairesse et souhaitons formuler les constats et recommandations suivants.

3 RAPPEL DES INFORMATIONS ET ENGAGEMENTS DE LA VILLE

Lors de la séance d'information publique du 23 mars 2026, plusieurs éléments d'information ont été partagés * :

1. Projection de **1 400 à 2 000 logements** pour l'ensemble du secteur
2. Développement prévu sur **15 ans et plus**.
3. Mention d'une première phase d'environ **650 logements**, associée au projet de Morguard,
4. Logements majoritairement **locatifs** pour le projet de Morguard (non des condos).
5. **Capacité des infrastructures** : la Ville garantit que **les permis ne seront octroyés que si les infrastructures (eau, égouts, pluviaux, etc.) sont en mesure de répondre à la demande**.
6. **Respect des hauteurs** : les promoteurs devront respecter les hauteurs maximales prévues (de plein droit ou en zonage incitatif).
7. **Respect du PIIA** : les projets devront satisfaire aux objectifs et critères du règlement n°1005-02.

* Voir l'annexe Tableau synthèse des informations clés – Pôle régional commercial (Soirée d'information du 23 mars 2026) et l'annexe Tableau des citations clés – Pôle régional commercial (soirée d'information du 23 mars 2026) pour plus de détails

8. **Propriété privée des terrains** : les intérêts des propriétaires ne sont pas tous connus, ce qui complique la planification des projets de développement et de mise à niveau des infrastructures si requis.
9. **Accès à l'autoroute 640** : Discussions en cours concernant l'accès à l'autoroute 640

4 CONSTATS

ABSENCE DE RAPPORT PLANCHER/TERRAIN MAXIMAL (RPT) DANS LES ZONES RÉSIDENTIELLES

Dans le règlement de zonage modifié (annexe B), la ligne « **Rapport plancher/terrain maximal** » est **vide** pour les zones C-139, C-140, C-164 et C-165. Seul le rapport espace bâti/terrain est limité à 0,5. Aucune limite théorique n'est imposée à la surface totale de plancher constructible. La soirée d'information n'a fourni aucune explication sur ce choix.

DENSITÉ MINIMALE SANS MAXIMUM

L'article 170.2 du règlement R-801-71 impose une densité brute minimale de 60 logements/ha, mais aucun maximum n'est fixé. Les projections municipales (1 400-2 000 logements) sont prudentes, mais rien n'empêcherait un promoteur de proposer une densité beaucoup plus élevée sous réserve du respect des hauteurs et du rapport de l'espace bâti/terrain maximal

▶ POTENTIEL DE LOGEMENTS THÉORIQUE VS PROJECTIONS[†]

Avec une superficie résidentielle estimée autour de 14 hectares[‡], le potentiel théorique (sans RPT) est :

- **Plein droit** : jusqu'à 3 500 logements (selon la taille des logements).
- **Avec incitatif** : jusqu'à 5 200 logements.
- **Projection municipale** : 1 400 à 2 000 logements[§]

Les projections municipales sont donc en deçà du maximum théorique, ce qui est rassurant, mais l'absence de plafond réglementaire demeure préoccupante.

Horizon temporel très long et impact sur les revenus municipaux

Le développement du Pôle commercial régional s'inscrit dans un horizon de plus de 20 ans. La première phase évoquée par la Ville (« 650 portes sur un horizon de 15 ans ») ne générera des revenus fonciers et fiscaux supplémentaires qu'à très long terme. Pourtant, la perte de valeur du secteur non résidentiel est **déjà en cours** et affecte dès maintenant les finances municipales. Cette érosion exerce une pression à la hausse sur les taxes des résidents de Rosemère, qui doivent compenser le manque à gagner. Le redéveloppement du Pôle, dont les premiers revenus fiscaux n'apparaîtront que dans 15 à 20 ans, ne pourra corriger cette situation qu'à très long terme. Or, aucune stratégie de transition fiscale ni mesure de compensation à court ou moyen terme n'a été présentée.

ZONAGE INCITATIF (RÈGLEMENT N°1020)

Le règlement permet d'augmenter les hauteurs maximales (jusqu'à 12 étages / 50 m en C-164 ; 9 étages / 40 m ailleurs) en échange de **prestations** définies à l'article 24 (logements abordables/sociaux/familiaux, contributions financières, aménagements publics, performance environnementale, patrimoine). Les **critères d'évaluation** (art. 34) sont qualitatifs et laissent un large pouvoir discrétionnaire au Conseil. Aucune obligation de **transparence** (publication des ententes) ni de **consultation publique systématique** n'est prévue (art. 27 : la consultation est facultative).

AMBIGUÏTÉ ENTRE LES LIMITES DE HAUTEUR EN ÉTAGES ET EN MÈTRES

Les règlements R-801-71 et n°1020 fixent des hauteurs maximales, l'une en **nombre d'étages**, l'autre en **mètres**. Or, ces deux limites ne sont pas toujours cohérentes. Par exemple, en zone C-164, 50 mètres pourraient théoriquement permettre plus de 12 étages si la hauteur par étage est inférieure à 4,17 m.

[†] Les scénarios détaillés sont présentés en annexe du présent document

[‡] Les superficies des zones respectives ont été estimées à l'aide de la fonction Mesurer de Google Maps et ont été utilisées pour établir trois scénarios disponibles en annexe

[§] À titre indicatif, un mémoire déposé par Morguard en septembre 2025 prévoit un développement en trois phases, incluant environ 650 logements dans une première phase résidentielle (5 à 10 ans) et environ 650 logements additionnels à plus long terme, pour un total d'environ 1 300 logements. Ces données reflètent des intentions de développement et ne constituent pas une limite réglementaire.

Lors de la soirée d'information**, il a été mentionné que le nombre d'étages est la référence principale, mais cette précision ne figure **nette part dans les textes réglementaires**. En l'absence de clarification écrite, un promoteur pourrait invoquer la limite la plus avantageuse. Nous demandons que la norme la plus restrictive s'applique et que le nombre d'étages prime.

LOGEMENT ABORDABLE, SOCIAL ET FAMILIAL (RÈGLEMENT N°1021)

Ce règlement impose une **entente préalable** pour tout projet dans les zones résidentielles du Pôle régional (art. 16). Lors de la soirée d'information, la Ville a précisé (et la présentation du 23 mars le confirme, diapositive 21) que les exigences diffèrent selon l'ambiance :

- **Secteur Urbain (zones C-139 et C-140) :**
10 % de logements abordables et familiaux (dont au moins 3 % de logements abordables et 3 % de logements familiaux). **La contribution se fait obligatoirement en unités** – aucune compensation financière n'est permise.
- **Secteur Mixte (zones C-164 et C-165) :**
10 % de logements abordables ou sociaux (le règlement n°1021 prévoit que la contribution peut être en unités, par contribution financière ou par une combinaison). La contribution financière de remplacement est fixée à **5 000 \$ par unité non construite**. **Ce montant n'est plus imposé par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme depuis sa modification en 2021 : il s'agit désormais d'un choix municipal.**

Cette distinction est importante. Dans le secteur Urbain, l'obligation de fournir des unités sur site garantit une offre réelle de logements abordables et familiaux intégrés dans le quartier. **Nous saluons cette exigence contraignante**. Dans le secteur Mixte, la possibilité de recourir à une contribution financière pourrait, si elle est systématiquement utilisée, réduire le nombre d'unités réellement construites sur le site, au profit d'un versement dont le montant (5 000 \$) est très inférieur au coût de construction d'un logement. Il s'agit donc d'un choix de la Ville de Rosemère, et non une limite imposée par la loi. Ce montant demeure toutefois très faible au regard du coût réel de construction d'un logement, ce qui limite son efficacité comme outil de création d'unités abordables^{††}.

Le règlement prévoit une reddition de comptes annuelle (art. 30), ce qui est positif.

PLANIFICATION INTÉGRÉE ET PIIA (RÈGLEMENT N°1005-02)

Le règlement introduit une **obligation de planification d'ensemble** avant tout projet (art. 146.2). C'est une avancée majeure. Cependant, le nombre d'objectifs (13) et de critères (environ 49) est très élevé, ce qui risque de complexifier les procédures et de retarder les projets. Un guide synthétique et un accompagnement municipal sont souhaitables.

CAPACITÉ DES INFRASTRUCTURES – ABSENCE D'ÉTUDES PUBLIQUES

La mairesse a reconnu ne pas pouvoir répondre sur la capacité des infrastructures, tout en garantissant que les permis ne seront délivrés qu'en fonction de celle-ci. Aucune étude indépendante et publique n'a été déposée. C'est une lacune grave qui doit être comblée **avant** l'approbation des premiers projets.

5 RECOMMANDATIONS

Au vu de ces constats, nous demandons au Conseil municipal de :

1. INSTAURER UN PLAFOND RÉGLEMENTAIRE DE DENSITÉ

Ajouter une **densité brute maximale** (ex. 80 log./ha) ou un **COS** dans les grilles des zones résidentielles, afin de garantir que les projections de 1 400-2 000 logements ne soient pas dépassées.

2. RÉALISER ET PUBLIER DES ÉTUDES DE CAPACITÉ DES INFRASTRUCTURES

Avant tout octroi de permis, produire des études indépendantes sur les réseaux d'eau potable, d'égouts, de drainage pluvial, de voirie, de transport en commun, d'écoles, de parcs, etc. Ces études gagneraient à être rendues publiques et présentées en consultation.

** Voir l'annexe 2 au tableau des citations clés pour le texte de la citation.

†† À titre indicatif, à la [Ville de Montréal](#) la contribution financière varie selon le type de logement abordable et le territoire de \$7 500 à \$45 000 par logement abordable

3. ÉLABORER UNE STRATÉGIE DE TRANSITION FISCALE

Élaborer et rendre publique une stratégie de transition fiscale pour compenser, pendant les 15 à 20 ans avant l'arrivée des nouveaux revenus du Pôle, la perte de valeur du secteur non résidentiel, et ainsi éviter que ce manque à gagner ne soit comblé par une hausse des taxes résidentielles.

4. GARANTIR LA TRANSPARENCE DU ZONAGE INCITATIF

- Rendre **obligatoire la publication** de toute demande de bonification de hauteur, des prestations exigées et de l'entente conclue (registre en ligne).
- Rendre **systématique la consultation publique** avant toute décision d'accorder une bonification.
- Préciser des **critères objectifs** de proportionnalité entre la hauteur supplémentaire et la valeur des prestations.

5. CLARIFIER L'APPLICATION DES HAUTEURS : LE NOMBRE D'ÉTAGES PRIME, ET LA NORME LA PLUS RESTRICTIVE S'APPLIQUE

Afin de lever toute ambiguïté entre les limites en étages et en mètres, nous recommandons à la Ville de confirmer par écrit que le **nombre d'étages maximal prime** et que la **norme la plus restrictive (étages ou mètres)** s'applique toujours, et d'inscrire cette règle dans les règlements R-801-71 (zonage) et n°1020 (zonage incitatif) ou dans une politique administrative le cas échéant.

6. RENFORCER L'EXIGENCE DE LOGEMENTS ABORDABLES, SOCIAUX ET FAMILIAUX

- **Secteur Urbain (C-139, C-140)** : maintenir l'obligation de contribution en unités car c'est un modèle exemplaire.
- **Secteur Mixte (C-164, C-165)** :
 - Dans les ententes de zonage incitatif, exiger des **prestations supplémentaires** pour compenser le faible montant de la contribution financière (ex. unités additionnelles, aménagements publics, etc.).
 - Établir une **présomption favorable à la construction d'unités sur site** plutôt qu'au versement de la contribution financière.
 - Rendre publique, pour chaque projet, la proportion de la contribution en unités vs financière.

7. POUR L'ENSEMBLE DU PÔLE :

- Imposer une **durée minimale d'abordabilité** (ex. 20 ans) dans les ententes.
- Transmettre une **résolution au gouvernement du Québec** afin de demander une révision du cadre législatif encadrant les contributions financières pour le logement abordable, de manière à permettre aux municipalités d'exiger des montants reflétant les coûts réels de construction
- **Revoir le montant municipal de 5 000 \$**, qui n'est plus encadré par un plafond provincial depuis 2021, afin de l'ajuster à un niveau cohérent avec les objectifs de logement abordable.

8. ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DU PIIA ET SIMPLIFIER SES OBJECTIFS ET CRITÈRES

Le règlement n°1005-02 impose une planification d'ensemble avant tout projet, ce qui est une avancée majeure.

Cependant, 13 objectifs et près de 49 critères rendent le processus lourd et complexe. Nous recommandons à la Ville de :

- **Fusionner les 13 objectifs en 6 objectifs stratégiques** (mobilité, mixité, verdissement, architecture, santé, planification d'ensemble) avec une **grille de pondération** (par exemple, 25 % pour le verdissement) et un **seuil d'approbation** (ex. 70/100), comme illustré à titre d'exemple en annexe du présent mémoire. Cette restructuration pourrait être réalisée par amendement au règlement 1005 02 ou par résolution du conseil approuvant une grille d'évaluation contraignante.
- Produire un **guide synthétique** basé sur cette nouvelle structure simplifiée (6 objectifs et environ 18 critères regroupés), à l'intention des promoteurs.
- Offrir un **guichet d'accompagnement** municipal pour les premiers projets.

9. METTRE EN PLACE UN COMITÉ DE SUIVI CITOYEN INDÉPENDANT

Créer un comité de suivi citoyen spécifiquement dédié au redéveloppement du Pôle régional. Ce comité aurait pour mandat:

- **De vérifier, avant chaque phase de développement, que les infrastructures (eau, égouts, drainage, voirie, transport) sont suffisantes.** À cet égard, son rôle n'est pas de réaliser les études techniques, mais de **s'assurer qu'elles existent, qu'elles sont complètes, qu'elles sont rendues publiques et qu'elles sont prises en compte avant l'autorisation de nouvelles phases.** Concrètement, le comité pourrait exiger la publication des études indépendantes portant sur l'eau potable, les égouts, le drainage pluvial, la circulation et le transport; vérifier que ces études sont mises à jour en fonction du nombre réel de logements projetés; comparer les résultats aux engagements annoncés par la Ville; et produire un rapport public annuel. Il s'agit donc d'un rôle **de surveillance, de transparence et de reddition de comptes**, distinct du mandat technique du CCU.
- **De suivre la transparence et la conformité des ententes conclues dans le cadre du zonage incitatif;**

Ce comité n'aurait toutefois aucun pouvoir décisionnel et ne pourrait en aucun cas être tenu responsable des décisions prises par la Ville. Ses responsabilités seraient de nature consultative et civique : examiner l'information disponible, demander la transparence, documenter les écarts éventuels et informer les citoyens. Il s'agit donc d'un rôle de surveillance et de reddition de comptes, distinct du mandat technique du CCU et sans responsabilité juridique.

Bien qu'un tel mécanisme ne soit pas utilisé de façon systématique au Québec, certaines municipalités ont déjà mis en place des comités de suivi citoyens, notamment pour le projet [Millénia à Saint-Basile-le-Grand](#) et pour les [grands projets du Centre-Sud à Montréal](#). Ces exemples montrent que ce type de comité est réaliste et applicable.

10. RÉPONDRE OFFICIELLEMENT SUR L'ABSENCE DE RAPPORT PLANCHER/TERRAIN MAXIMAL (RPT)

La Ville doit expliquer pourquoi le RPT n'a pas été fixé et quels sont les garde-fous alternatifs pour éviter une densité excessive.

6 CONCLUSION

Les informations fournies par la mairesse (1 400-2 000 logements, développement sur 15 ans, logements locatifs) sont rassurantes quant aux intentions de la Ville de maîtriser la croissance. Toutefois, l'absence de plafond réglementaire de densité, le manque de transparence du zonage incitatif et l'absence d'études publiques sur la capacité des infrastructures constituent des lacunes majeures.

En matière de logement abordable, la Ville a fixé la contribution financière à 5 000 \$ par unité non construite. Ce montant n'est plus imposé par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme depuis 2021 : il s'agit désormais d'un choix municipal. Étant donné l'écart important entre ce montant et le coût réel de construction, nous recommandons que la Ville revoie ce montant et demande au gouvernement du Québec de moderniser le cadre législatif afin de soutenir davantage la création de logements abordables

Nous vous remercions de l'attention portée à ce mémoire et demeurons disponibles pour échanger sur ces enjeux.

7 ANNEXE 1 – TABLEAU SYNTHÈSE DES INFORMATIONS CLÉS PARTAGÉE LORS DE LA SOIRÉE D’INFORMATION DU 23 MARS 2026

Thème	Information clé (avec citations résumées)	Timestamp
Nombre total de logements	Entre 1 400 et 2 000 portes à terme.	0:50:29
Première phase (Morguard)	650 portes (ou 600) sur un horizon de 15 ans.	0:50:29 à 0:50:37 / 0:17:57
Horizon global	Vision pour les 15 prochaines années (et plus).	0:07:33
Nature des logements (Morguard)	Locatif (probablement, car les propriétaires actuels ne vendraient pas leur terrain pour du condo).	01:06:31 à 01:06:39
Densité	Densité minimale de 60 logements/ha ; aucun maximum ni COS mentionné.	–
Zonage incitatif – définition	Étages supplémentaires (jusqu’à 9 ou 12) contre prestations (espaces publics, verdissement, performance environnementale).	0:13:21
Zonage incitatif – financement d’infrastructures	Possibilité de demander au promoteur de financer des infrastructures (ex. routes, égouts) ou des équipements (ex. restauration patrimoniale).	01:03:48 à 01:03:56
Zonage incitatif – évaluation	Évaluation au cas par cas par le conseil ; pas automatique.	0:29:14
Zonage incitatif – consultation publique	Facultative (non obligatoire, selon le règlement).	–
Logement abordable – secteur urbain (C-139, C-140)	10 % (dont 3 % abordables, 3 % familiaux) – obligatoirement en unités sur place.	00:17:05 / 00:18:05
Logement abordable – secteur mixte (C-164, C-165)	10 % – possible sous forme de contribution financière (5 000 \$/unité, max légal) ou d’unités, ou combinaison.	0:17:42
Période d’abordabilité	La Ville peut garantir le caractère abordable dans le temps (via clauses dans l’entente).	01:33:06 / 01:33:27 à 01:33:37
PIIA – planification intégrée	Le promoteur doit d’abord soumettre une planification de l’ensemble du secteur (étape 1).	0:33:23
PIIA – nombre d’objectifs	13 objectifs à poursuivre.	0:33:48
PIIA – nombre de critères	49 critères d’évaluation.	0:34:58
Infrastructures – études publiques	Aucune étude publique déposée ; les citoyens sont « dans le noir ».	01:15:19 à 01:15:39
Infrastructures – engagement des permis	Aucun permis délivré si les infrastructures ne suivent pas.	01:15:19 à 01:15:39
Infrastructures – capacité des premières phases	La Ville affirme être en mesure d’accueillir les premières phases (600-650 logements).	01:15:50
Infrastructures – financement	Les promoteurs financent les travaux via les ententes sur travaux municipaux et les redevances.	01:14:14 à 01:14:21
Accès autoroute 640	Discussions en cours avec le MTQ pour réaménager la sortie.	01:14:14 à 01:14:21
Propriété privée	Incertitude sur les intentions de certains propriétaires (développement non garanti à 100 %).	0:42:13 à 0:42:20
Hauteur – mètres vs étages	Marge de manœuvre : environ 3 m/étage (résidentiel) à 5 m (commercial) ; le nombre d’étages est la référence principale.	00:47:46 à 00:49:12
Consultation publique formelle	Assemblée publique de consultation le 27 avril (exigée par la loi).	0:05:34

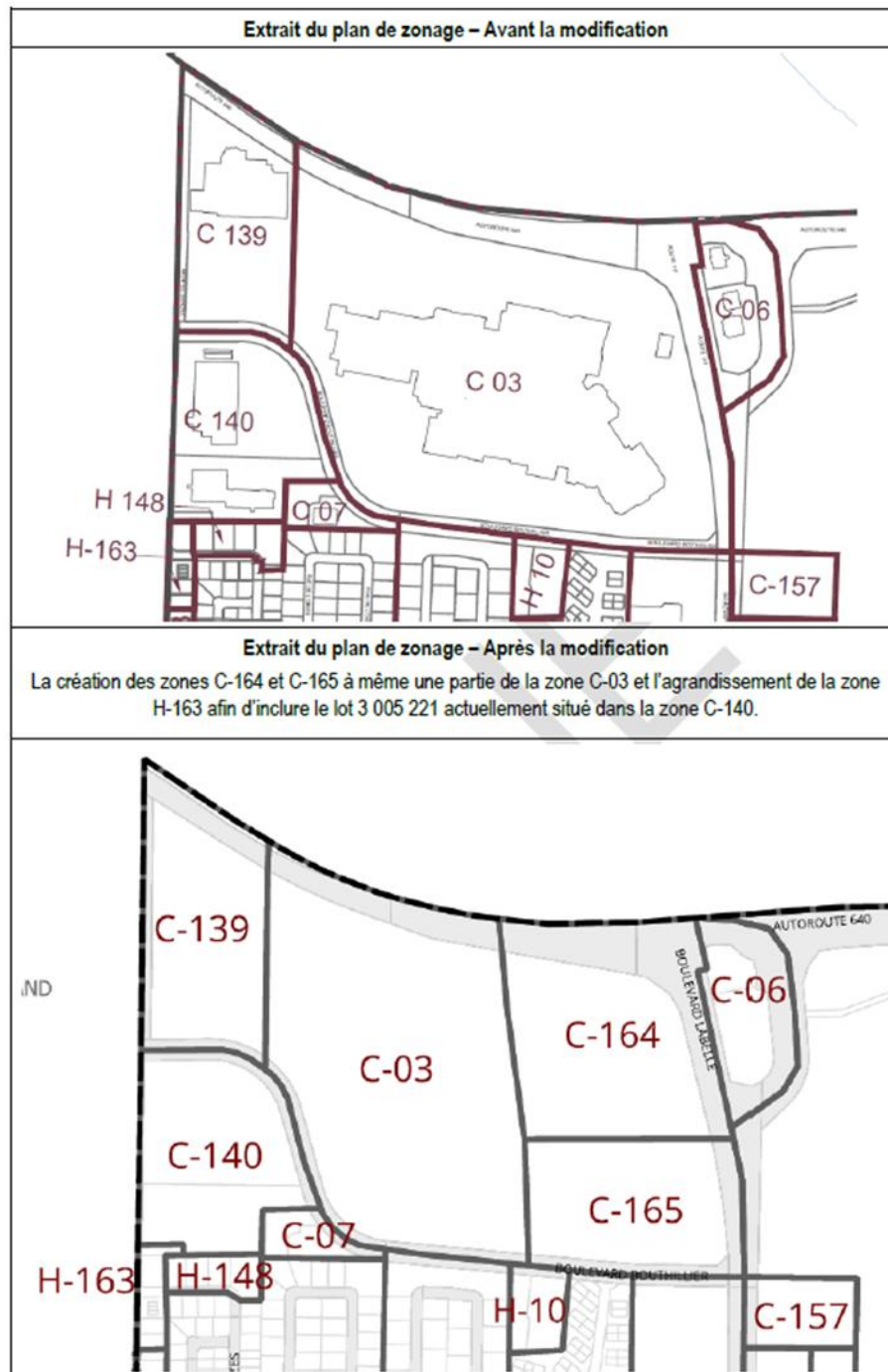
8 ANNEXE 2 – TABLEAU DES CITATIONS CLÉS DE LA SOIRÉE D'INFORMATION DU 23 MARS 2026

Thème	Information clé (avec citations résumées)	Timestamp
Nombre total de logements	« Un projet dans son ensemble, tel qu'il est présenté là, qui pourrait, à terme, si tout ça se développe, faire entre 1 400 et 2 000 portes. » (Mairesse)	0:50:29
Première phase – 650 portes (horizon 15 ans)	« La première phase qui est discutée présentement, c'est 650 portes sur un horizon de 15 ans. » (Mairesse)	0:50:29 à 0:50:37
Première phase – 650 portes (premier projet)	« La seule discussion ouverte que j'ai eue présentement, que j'ai vue, c'est ce qui avait été présenté à tous les citoyens à la Place Rosemère, le premier projet qu'ils veulent faire qui est 650 portes. » (Mairesse)	0:51:26 à 00:51:33
Première phase – 600 portes (capacité)	« Moi, je peux vous dire que la première phase, vous me nommez 600 portes, on est capable de le prendre. » (Mairesse)	0:17:57
Horizon global	« C'est une vision d'avenir que la ville s'est dotée pour les 15 prochaines années. » (Urbaniste)	0:07:33
Densité minimale (aucun maximum mentionné)	« Le règlement impose une densité minimale de 60 logements à l'hectare. » (inférence – la Ville n'a jamais parlé de maximum)	–
Absence de COS / plafond de densité	(Aucune mention d'un coefficient d'occupation du sol ou d'un plafond de densité dans tout le transcript)	–
Zonage incitatif – définition	« C'est un nombre d'étages maximal qui pourra être autorisé sur certaines conditions, c'est-à-dire après évaluation du projet. [...] En contrepartie, il devra offrir des prestations à la municipalité. » (Urbaniste)	0:13:21
Zonage incitatif – prestations possibles	« Le promoteur devra offrir des prestations à la municipalité, c'est-à-dire devra réaliser un espace public, aménager des espaces verts, devra mettre en place des mesures de performance environnementale. » (Urbaniste)	0:13:37
Zonage incitatif – financement d'infrastructures	« Et en plus, tu pourrais peut-être financer aussi certaines infrastructures [...] Donc ça pourrait être aussi des sous qu'on demande pour la restauration de bâtiments patrimoniaux. » (Urbaniste)	01:03:48 à 01:03:56
Zonage incitatif – critères d'évaluation	« Il y a vraiment des critères d'approbation qui devront être évalués. » (Urbaniste)	0:29:14
Zonage incitatif – pas automatique	« Ça ne veut pas dire que le conseil va autoriser neuf étages. » (Urbaniste)	0:29:14
Zonage incitatif – nombre d'étages	« L'idée, c'est qu'on retient, c'est le nombre en étage maximal qui est bien important. [...] Il fallait prévoir une norme qui correspondait au nombre d'étages. » (Urbaniste)	00:47:54 – 00:48:23
Zonage incitatif – consultation publique	(Aucune mention d'une consultation publique obligatoire pour le zonage incitatif ; l'article 27 du règlement la prévoit facultative)	–
Logement abordable – secteur urbain	« Dans l'ambiance urbaine, clarification [...] le promoteur devra minimalement faire 3 % de logements abordables, 3 % de logements familiaux, pour un total minimum de 10 %. » (Urbaniste)	0:17:05
Logement abordable – unités obligatoires (urbain)	« Tandis qu'en jaune [urbain], les unités devront être fournies dans le projet. » (Urbaniste)	0:18:05
Logement abordable – secteur mixte	« Dans l'ambiance mixte [...] contribution financière, soit en nombre d'unités à réaliser dans le projet ou une combinaison. » (Urbaniste)	0:17:42
Période d'abordabilité	« Ce qu'il faut savoir aussi, c'est que la ville peut assurer le caractère abordable dans le temps. [...] Donc la ville a le pouvoir de garantir ce caractère abordable dans le temps. » (Urbaniste)	01:33:06
Garantie par entente	« Dans l'entente. C'est les clauses dans l'entente qui vont devoir être signées. » (Urbaniste)	01:33:27 à 01:33:37

Thème	Information clé (avec citations résumées)	Timestamp
PIIA – nombre d’objectifs	« Il devra poursuivre les 13 objectifs énoncés au PPU. » (Urbaniste)	0:33:48
PIIA – nombre de critères	« Il y a 49 critères qui ont été énoncés. [...] Ça va être la recette. » (Urbaniste)	0:34:58
Planification intégrée (PIIA, étape 1)	« Le promoteur devra faire une planification de l’ensemble du secteur. » (Urbaniste)	0:33:23
Infrastructures – absence d’études publiques	« Mais nous sommes toujours dans le noir sur nos infrastructures. » (Citoyenne)	01:15:19 à 01:15:39
Infrastructures – engagement des permis	« Il n’y a aucun permis qui va être délivré si on arrive à un point où est-ce qu’on n’est pas en mesure de fournir en infrastructure. » (Mairesse)	01:13:11 à 01:13:17
Infrastructures – capacité des premières phases	« Ce qu’on nous dit, c’est qu’on est en mesure d’accueillir les premières phases. » (Mairesse)	01:15:50
Infrastructures – financement par promoteur	« Les ententes sur les travaux municipaux. [...] Avec notre règlement sur les redevances, oui, le but, c’est de pouvoir financer les investissements nécessaires. » (Mairesse)	01:14:14 à 01:14:21
Accès à l’autoroute 640	« On a discuté aussi avec le ministère des Transports, de la Mobilité durable pour voir la possibilité de réaménager aussi la section de la sortie de la 640. » (Mairesse)	0:51:20
Propriété privée – incertitude	« Ça demande des terrains privés, donc on ne sait pas. [...] certains propriétaires de terrains n’auront peut-être pas le désir non plus de développer. » (Mairesse)	0:42:13 à 00:42:20
Logements locatifs vs condos	« Présentement, on parle, par exemple, si je regarde la place Rosemère, entre autres, je serais quand même surprise qu’ils veulent vendre leur fond de terrain pour faire du condo. Donc, ça risque d’être du locatif. » (Mairesse)	01:06:31 à 01:06:39
Hauteur en mètres vs étages	« Il y a eu une marge de manœuvre qui a été donnée en calculant environ 3 mètres à peu près par résidentiel et à peu près jusqu’à 5 mètres en commercial. [...] L’idée, c’est qu’on retient, c’est le nombre en étage maximal qui est bien important. » (Urbaniste)	00:47:46 à 00:49:12
Consultation publique formelle	« Le 27 avril prochain, nous tiendrons l’Assemblée de consultation publique. C’est la consultation formelle prévue par la Loi. » (Mairesse)	0:05:34

9 ANNEXE 3 - ZONAGE

ANNEXE 1 : MODIFICATIONS AU PLAN DE ZONAGE



Source : PROJET DE RÈGLEMENT 801-71, RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N°801 AFIN D'ASSURER LA CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT N°24-02 DE LA MRC THÉRÈSE-DE BLAINVILLE ET AUX RÈGLEMENTS N°800-06 ET N°800-08 DE LA VILLE DE ROSEMÈRE RELATIFS AU PÔLE RÉGIONAL – RÈGLEMENT DE CONCORDANCE

10 ANNEXE 4 – GRILLES DES SPÉCIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE POUR LES ZONES C-139; C-140; C-164; C165



Grille des spécifications
Règlement de zonage

C-139

Usages permis

Habitation	1: Unifamiliale							
	2: Bifamiliale	●						
	3: Trifamiliale	●						
	4: Multifamiliale		●					
Commerce	1: Commerce de voisinage				●			
	2: Commerce de quartier				●(1)			
	3: Commerce régional							
	4: Commerce régional lourd					●		
Public	1: Parc, terrain de jeux et service public						●	
	2: Culturel et éducation primaire							●
	3: Culture, éducation, santé et social							●
	4: Recréatif régional et cimetières							●
Conservation	1: Conservation						●	
Usages spécifiques	Permis							
	Exclus						(2)	

Dispositions spécifiques

Type de construction	Isolée		●	●	●		●	
	Partielles	●		●				
	En rangée	●		●				
Dimensions du bâtiment	Largeur minimale (mètres)							
	Superficie minimale de bâtiment (m ²)							
	Superficie minimale de plancher (m ²)							
	Hauteur en étages minimale/maximale	3/6	4/6	3/6	3/6		3/6	
	Hauteur maximale (mètres)	20	20	20	20		20	
Rapports	Nombre maximal de logements par bâtiment							
	Rapport plancher/terrain maximal							
	Rapport espace bâti/terrain maximal	0,50	0,50	0,50	0,50		0,50	
Marges de recul	Avant minimale (mètres)	7	7	7	10		7	
	Latérale minimale (mètres)	3	5	5	10		5	
	Total des marges latérales minimales (mètres)							
	Arrière minimale (mètres)	7	7	7	10		7	

Amendements

Règlement 801-71	
------------------	--

Notes

(1) Aucune superficie minimale de plancher ne s'applique (article 41, alinéa 4).
(2) Les usages suivants sont interdits : terrain de stationnement pour automobiles (code 4621).



Usages permis

Habitation	1: Unifamiliale							
	2: Bifamiliale	•						
	3: Trifamiliale	•						
	4: Multifamiliale		•					
Commerce	1: Commerce de voisinage				•			
	2: Commerce de quartier				•(1)			
	3: Commerce régional							
	4: Commerce régional lourd					•		
Public	1: Parc, terrain de jeux et service public						•	
	2: Culturel et éducation primaire							•
	3: Culte, éducation, santé et social							•
	4: Recréatif régional et cimetières							
Conservation	1: Conservation						•	
Usages spécifiques	Permis							
	Exclus						(2)	

Dispositions spécifiques

Type de construction	Isolée		•	•	•	•		
	Annexée	•			•			
	En rangée	•			•			
Dimensions du bâtiment	Largeur minimale (mètres)							
	Superficie minimale de bâtiment (m ²)							
	Superficie minimale de plancher (m ²)							
	Hauteur au étage minimale/maximale	3/6	4/6	3/6	3/6		3/6	
	Hauteur maximale (mètres)	20	20	20	20		20	
Rapports	Nombre maximal de logements par bâtiment							
	Rapport plancher/terrain maximal							
	Rapport espace bâti/terrain maximal	0,50	0,50	0,50	0,50		0,50	
Marges de recul	Avant minimale (mètres)	7	7	7	10		7	
	Latérale minimale (mètres)	3	5	5	10		5	
	Total des marges latérales minimales (mètres)							
	Arrière minimale (mètres)	7	7	7	10		7	

Amendements

Règlement 801-71								
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Notes

(1) Aucune superficie minimale de plancher ne s'applique (article 41, alinéa 4).
(2) Les usages suivants sont interdits : terrain de stationnement pour automobiles (code 4621).

Usages permis

Habitation	1: Unifamiliale						
	2: Bifamiliale						
	3: Trifamiliale						
	4: Multifamiliale	•					
Commerce	1: Commerce de voisinage		•				
	2: Commerce de quartier		•(1)				
	3: Commerce régional		•				
	4: Commerce régional lourd						
Public	1: Parc, terrain de jeux et service public			•			
	2: Culturel et éducation primaire				•		
	3: Culture, éducation, santé et social				•		
	4: Recréatif régional et cimetières						
Conservation	1: Conservation			•			
Usages spécifiques	Permis						
	Exclus		(2)	(3)			

Dispositions spécifiques

Type de construction	Isolée	•	•		•		
	Annexée						
	En rangée						
Dimensions du bâtiment	Largeur minimale (mètres)						
	Superficie minimale de bâtiment (m ²)						
	Superficie minimale de plancher (m ²)						
	Hauteur au étage minimale/maximale	6/8	6/8		6/8		
	Hauteur maximale (mètres)	3,5	3,5		3,5		
Rapports	Nombre maximal de logements par bâtiment						
	Rapport plancher/terrain maximal						
	Rapport espace bâti/terrain maximal	0,50	0,50		0,50		
Marges de recul	Avant minimale (mètres)	7	7		7		
	Latérale minimale (mètres)	3	5		5		
	Total des marges latérales minimales (mètres)						
	Arrière minimale (mètres)	7	7		7		

Amendements

Règlement 801-71							
------------------	--	--	--	--	--	--	--

Notes

(1) Aucune superficie minimale de plancher ne s'applique (article 41, alinéa 4).
(2) Les usages suivants sont interdits : vente au détail de pneus, de batteries et d'accessoires automobiles (code 552), vente au détail de tondeuses, de souffleuses et leurs accessoires (code 5596), service de réparation d'automobiles (code 6411), service de remplacement de pièces et d'accessoires automobiles (code 6413), service de réparation et remplacement de pneus (code 6418).
(3) Les usages suivants sont interdits : terrain de stationnement pour automobiles (code 4621).

Usages permis

Habitation	1: Unifamiliale						
	2: Bifamiliale						
	3: Trifamiliale						
	4: Multifamiliale	•					
Commerce	1: Commerce de voisinage			•			
	2: Commerce de quartier			•(1)			
	3: Commerce régional			•			
	4: Commerce régional lourd						
Public	1: Parc, terrain de jeux et service public				•		
	2: Culturel et éducation primaire					•	
	3: Culture, éducation, santé et social						•
	4: Recréatif régional et cimetières						
Conservation	1: Conservation			•			
Usages spécifiques	Permis						
	Exclus		(2)	(3)			

Dispositions spécifiques

Type de construction	Ecluse	•	•		•		
	Annexe						
	En rangée						
Dimensions du bâtiment	Largeur minimale (mètres)						
	Superficie minimale de bâtiment (m ²)						
	Superficie minimale de plancher (m ²)						
	Hauteur au étage minimale/maximale	4/6	4/6		4/6		
	Hauteur maximale (mètres)	20	20		20		
Rapports	Nombre maximal de logements par bâtiment						
	Rapport plancher/terrain maximal						
	Rapport espace bâti/terrain maximal	0,50	0,50		0,50		
Marges de recul	Avant minimale (mètres)	7	7		7		
	Latérale minimale (mètres)	3	5		5		
	Total des marges latérales minimales (mètres)						
	Arrière minimale (mètres)	7	7		7		

Amendements

Règlement 801-71	
------------------	--

Notes

(1) Aucune superficie minimale de plancher ne s'applique (article 41, alinéa 4).
(2) Les usages suivants sont interdits : vente au détail de pneus, de batteries et d'accessoires automobiles (code 552), vente au détail de tondeuses, de souffleuses et leurs accessoires (code 5596), service de réparation d'automobiles (code 6411), service de remplacement de pièces et d'accessoires automobiles (code 6415), service de réparation et remplacement de pneus (code 6418).
(3) Les usages suivants sont interdits : terrain de stationnement pour automobiles (code 4621).

Source : PROJET DE RÈGLEMENT 801-71, RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N°801 AFIN D'ASSURER LA CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT N°24-02 DE LA MRC THÉRÈSE-DE BLAINVILLE ET AUX RÈGLEMENTS N°800-06 ET N°800-08 DE LA VILLE DE ROSEMÈRE RELATIFS AU PÔLE RÉGIONAL – RÈGLEMENT DE CONCORDANCE

11 ANNEXE 5 – SIMULATION DU POTENTIEL RÉSIDENTIEL DU PÔLE RÉGIONAL COMMERCIAL SELON TROIS SCÉNARIOS DE LOGEMENTS BRUTS

HYPOTHÈSES UTILISÉES POUR TOUS LES SCÉNARIOS

PARAMÈTRES RÉGLEMENTAIRES CONSTANTS

- RBT = 0,5 pour toutes les zones
- Aucune densité maximale
- Aucun RPT/COS maximal
- Aucune limite sur le nombre de logements par bâtiment

PARAMÈTRES RÉSIDENTIELS CONSTANTS

% résidentiel :

- C-139, C-140 : 100 %
- C-164, C-165 : 60 %

Taille moyenne des logements (brut, incluant corridors, escaliers, halls, locaux techniques, etc.)^{**} :

- C-139, C-140, Forum : 117 m² (90 × 1,30)
- C-164, C-165 : 104 m² (80 × 1,30)

Méthode de calcul

- Volume = Superficie × RBT × Nombre d'étages
- Logements = Volume résidentiel ÷ Taille logement brut

Hauteurs utilisées

- Scénario minimal : 3 / 3 / 4 / 6
- Scénario plein droit : 6 / 6 / 6 / 8
- Scénario incitatif : 9 / 9 / 9 / 12

Impact R1005-02

- Aucun impact sur le nombre de logements
- Modifie uniquement les critères qualitatifs (PIIA)

SUPERFICIE DES ZONES

Les superficies des zones (C-139, C-140, C-164 et C-165) ont été estimées à partir de mesures approximatives réalisées à l'aide de l'outil de mesure intégré à *Google Maps*. Ces superficies sont utilisées à titre illustratif afin d'évaluer le potentiel résidentiel relatif entre les scénarios. Elles ne constituent pas des superficies officielles et pourraient différer légèrement des données cadastrales ou des documents techniques produits par la Ville.

Zone	Superficie (m ²)	% rés.	Taille loge. brute	Min. étages	Logements minimal	Plein droit étages	Logements plein droit	Incitatif étages	Logements incitatif	Impact R1005-02
C-139 (Rona+)	51 580	100%	117 m ²	3	≈ 661	6	≈ 1 322	9	≈ 1 983	Aucun impact quantitatif
C-140 (Canadian Tire)	34 651	100%	117 m ²	3	≈ 444	6	≈ 888	9	≈ 1 332	Aucun impact quantitatif

^{**} Institut de développement urbain du Québec (IDU). Guide de bonnes pratiques en densification résidentielle. Montréal, 2021. Les superficies correspondent à des logements bruts, calculés en ajoutant une majoration institutionnelle de 30 % à la surface nette afin d'inclure la quote-part des espaces communs, conformément aux pratiques professionnelles en urbanisme.

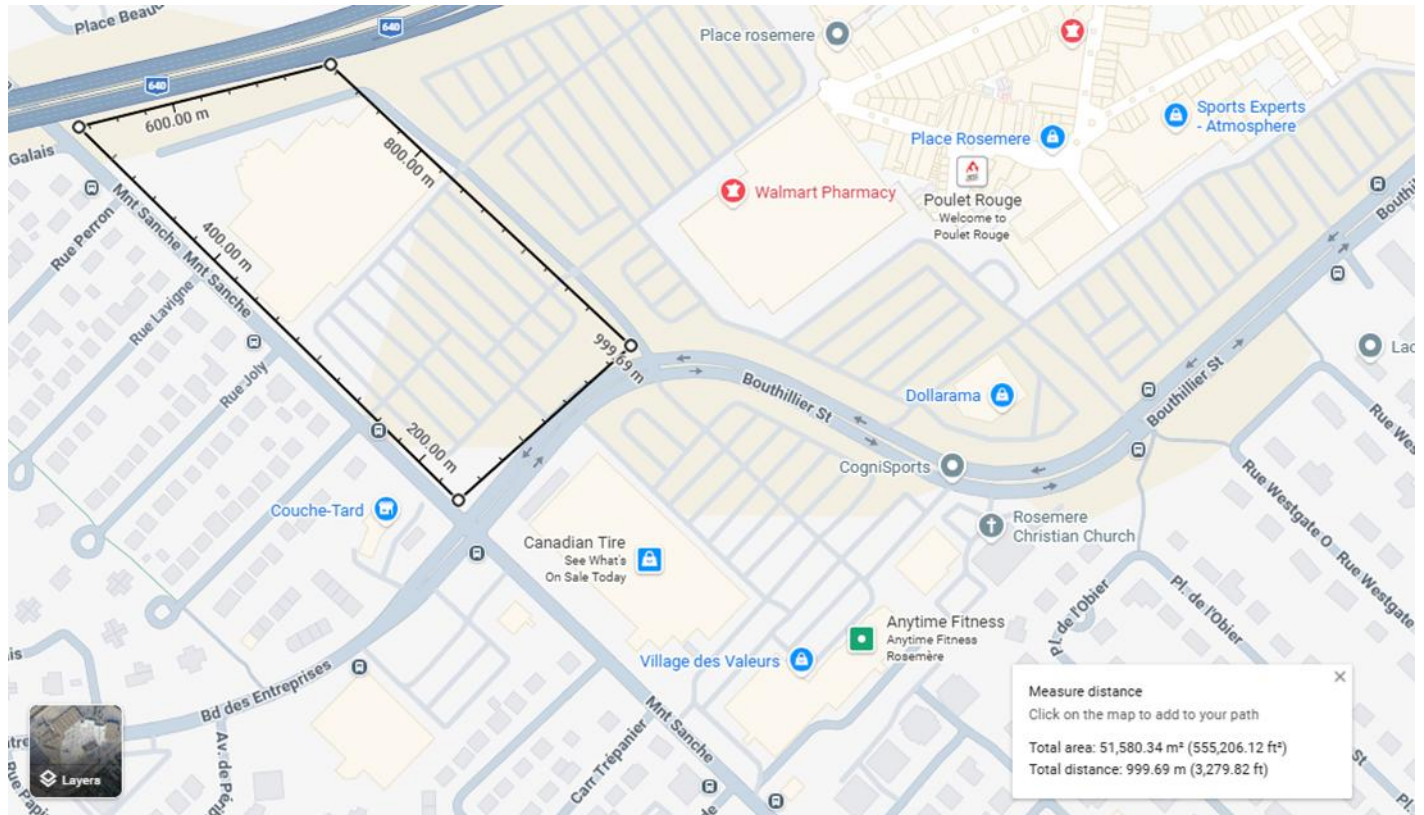
Mémoire Plan Particulier d'Urbanisme – Pôle Commercial Régional

Zone	Superficie (m ²)	% rés.	Taille loge. brute	Min. étages	Logements minimal	Plein droit étages	Logements plein droit	Incitatif étages	Logements incitatif	Impact R1005-02
C-140 (Forum)	18 332	100%	117 m ²	3	≈ 235	6	≈ 470	9	≈ 705	Aucun impact quantitatif
C-165	13 869	60%	104 m ²	4	≈ 160	6	≈ 240	9	≈ 360	Aucun impact quantitatif
C-164	25 839	60%	104 m ²	6	≈ 447	8	≈ 596	12	≈ 894	Aucun impact quantitatif
TOTAL	134 500	—	—	—	≈ 1 947	—	≈ 3 516	—	≈ 5 274	R1005-02 n'affecte pas le potentiel

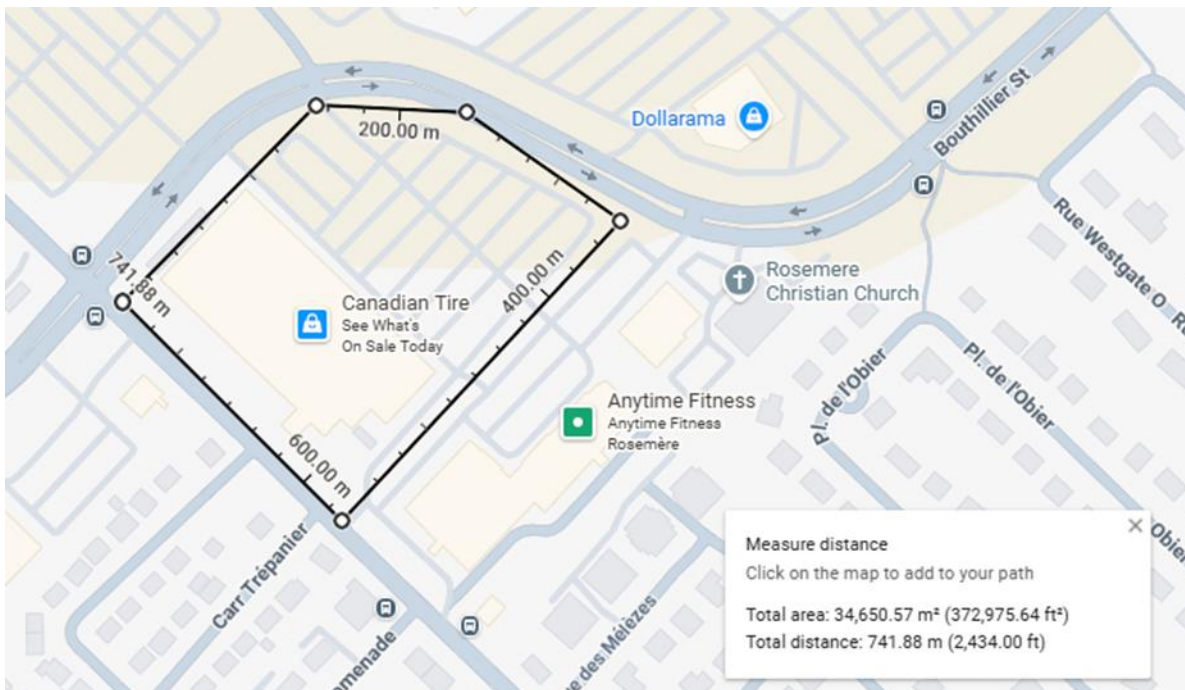
(Les totaux sont arrondis, d'où de légers écarts de 1–2 logements.)

12 ANNEXE 6 - SUPERFICIES MESURÉES AVEC GOOGLE MAPS

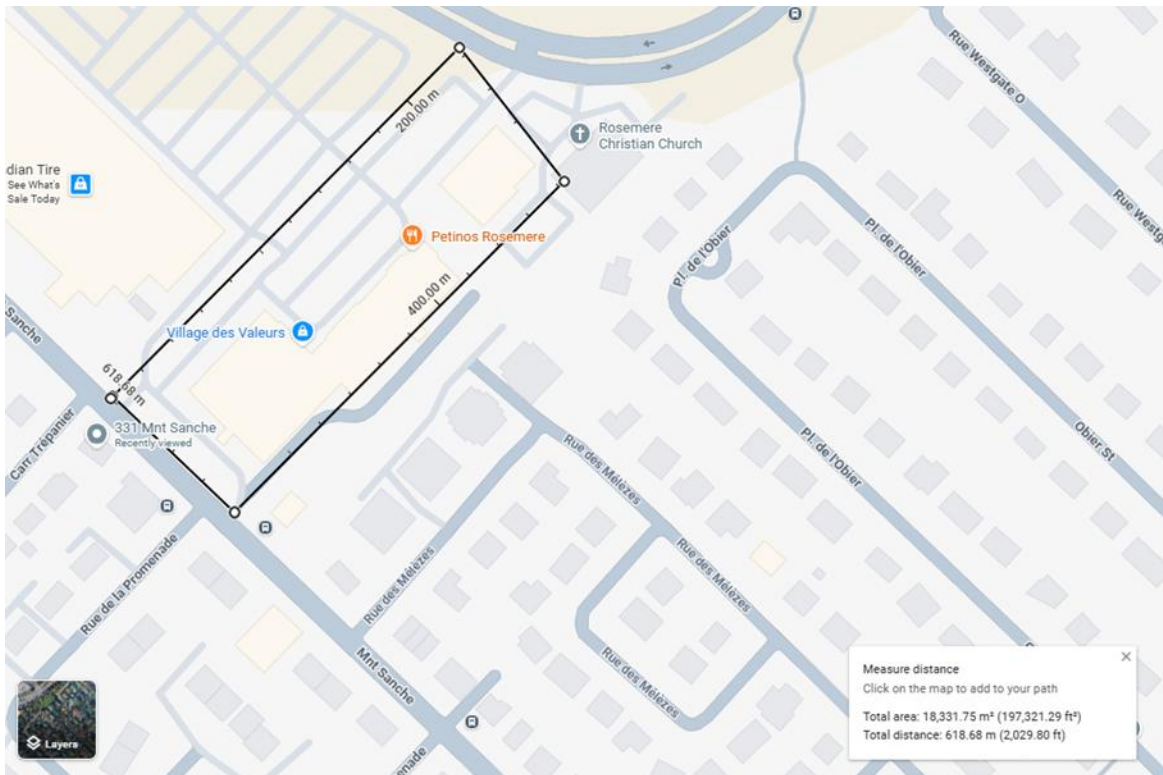
📍 SUPERFICIE APPROXIMATIVE ZONE C-139 (RONA+)



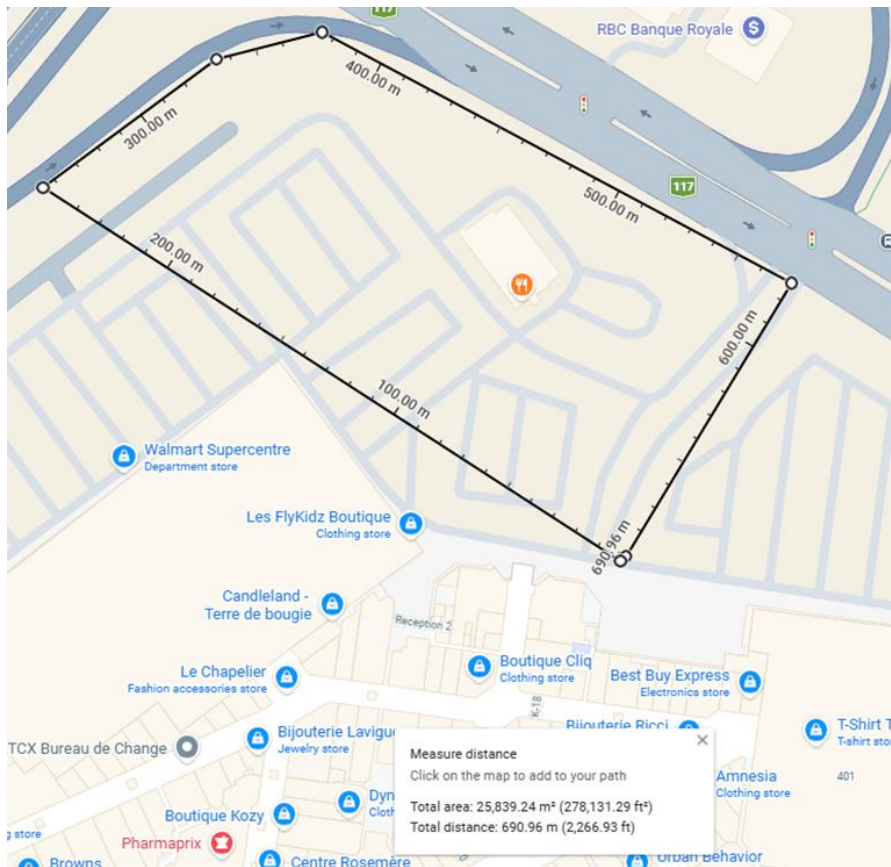
📍 SUPERFICIE APPROXIMATIVE ZONE C-140 (CANADIA TIRE)



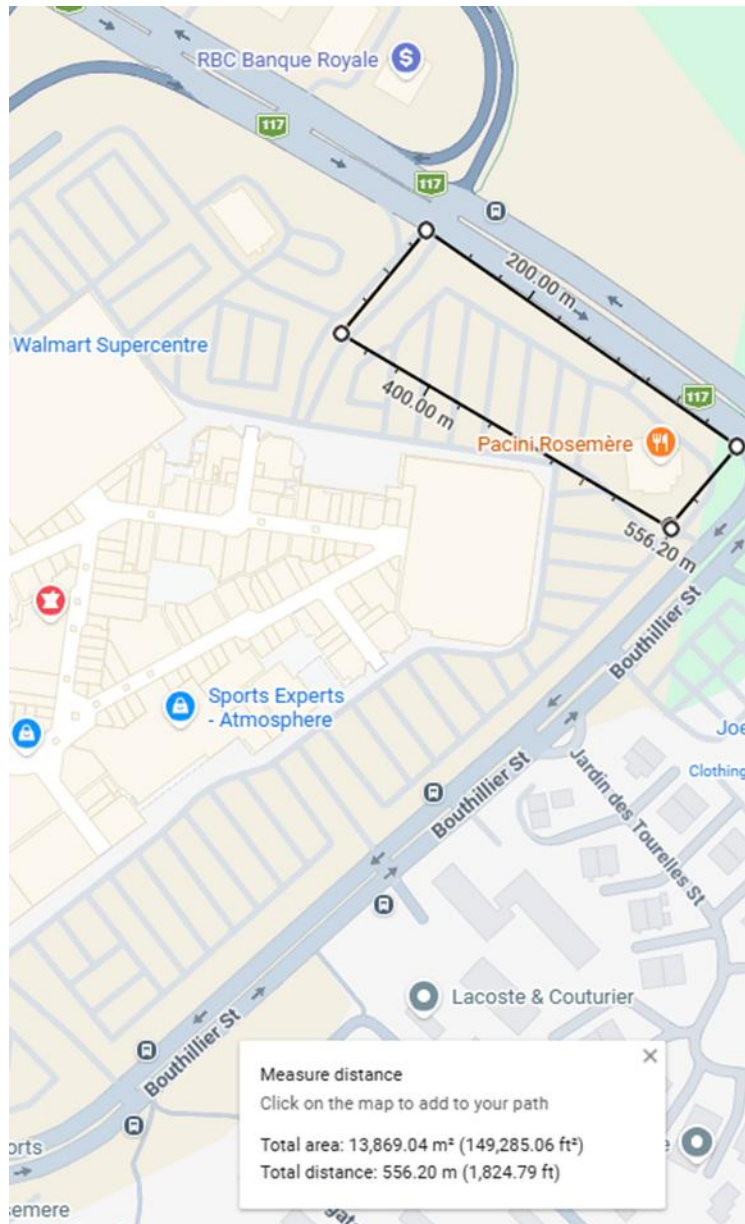
SUPERFICIE APPROXIMATIVE ZONE C-140 (FORUM – « VILLAGE DES VALEURS »)



SUPERFICIE APPROXIMATIVE ZONE C-164



 SUPERFICIE APPROXIMATIVE ZONE C-165



13 ANNEXE 7 – À TITRE D'EXEMPLE; PROPOSITION DE FUSION ET DE PONDÉRATION DES OBJECTIFS DU PIIA (RÈGLEMENT N°1005-02)

TABLEAU - PROPOSITION DE FUSION DES 13 OBJECTIFS EN 6 OBJECTIFS STRATÉGIQUES PONDÉRÉS

Objectifs stratégiques	Poids proposé	Objectifs d'origine (art. 146.3)
A. Mobilité durable et réduction de l'autosolisme	20%	1, 2, 3, 4
B. Mixité fonctionnelle et diversité des logements	15%	5, 6
C. Résilience climatique, verdissement et gestion de l'eau	25%	7, 8, 9
D. Qualité architecturale, intégration urbaine et patrimoine	20%	10, 11
E. Santé, confort et réduction des nuisances	15%	12, 13
F. Cohérence d'ensemble et planification préalable	5%	(art. 146.2)

Seuil d'approbation suggéré : 70 points sur 100.

PROPOSITION DE REGROUPEMENT DES CRITÈRES EN 18 CRITÈRES FUSIONNÉS

A. Mobilité durable (20 %) – 5 critères fusionnés

- A1. Planification conforme au plan de mobilité (rues complètes/étroites/piétonnes, accès A-640)
- A2. Plateformes de correspondance multimodales (vélos, autopartage, bornes, bus)
- A3. Mutualisation des stationnements, bornes électriques, stationnements vélos
- A4. Réseau de transport actif sécuritaire, connecté, adapté à l'hiver et universellement accessible
- A5. Offre globale de stationnement limitée, priorité aux transports actifs

B. Mixité fonctionnelle (15 %) – 3 critères fusionnés

- B1. Mixité à l'échelle du bâtiment, du secteur et du Pôle, tenant compte des infrastructures
- B2. Diversité des tailles de logements et solutions d'abordabilité
- B3. Commerces et services répondant aux besoins quotidiens ; animation des rez-de-chaussée

C. Résilience climatique (25 %) – 4 critères fusionnés

- C1. Réduction significative des surfaces imperméabilisées ; stationnements intérieurs prioritaires
- C2. Canopée dense et continue (arbres à moyen/grand déploiement, conifères près A-640)
- C3. Diversité végétale adaptée (résistance sécheresse, éviter gazon, prés fleuris) ; agriculture urbaine
- C4. Gestion durable des eaux pluviales (infrastructures vertes, parcs éponges) et connectivité écologique

D. Architecture et intégration (20 %) – 3 critères fusionnés

- D1. Volumétrie à échelle humaine, gradation harmonieuse avec quartiers existants
- D2. Architecture de qualité (matériaux, façades, traitement des stationnements étagés)
- D3. Préservation et mise en valeur du bâtiment de la Place Rosemère

E. Santé et nuisances (15 %) – 3 critères fusionnés

- E1. Sécurisation des déplacements (modération vitesse, traverses protégées)
- E2. Réduction des nuisances du transport de marchandises (livraisons, déchets)
- E3. Atténuation du bruit routier (orientation bâtiments, végétation dense)

F. Planification préalable (5 %) – 1 critère

- F1. Planification d'ensemble approuvée et rendue publique avant tout projet

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Cette proposition est donnée **à titre d'exemple** pour illustrer comment le règlement 1005-02 pourrait être allégé et rendu plus opérationnel. La Ville pourrait adopter une restructuration similaire par amendement au règlement ou par résolution du conseil approuvant une grille d'évaluation contraignante.