

17 avril 2026

Sonia Montpetit  
Directrice, Service de l'urbanisme  
Ville de Rosemère  
100, rue Charbonneau  
Rosemère (QC) J7A 3W1

Objet : Mémoire sur les règlements de concordance au PPU du Pôle régional

N/Réf. : **F00296A-003**

---

Madame Montpetit,

La présente porte sur l'adoption des projets de règlements d'urbanisme adoptés en concordance au Plan particulier d'urbanisme pour le Pôle régional dont fait partie la propriété de la Place Rosemère, le tout en lien avec le projet de redéveloppement planifié.

Nous accueillons avec enthousiasme l'adoption de ces règlements, qui permettront enfin l'introduction de l'usage résidentiel sur le site. Les recommandations proposées visent une transition harmonieuse d'un site monofonctionnel vers un nouveau milieu de vie, tout en simplifiant les normes applicables.

## **1. PPU – Projet de règlement 800-08**

### **1.1 Logements sociaux, abordables et familles**

Le paragraphe m. de l'article 2 prévoit le remplacement de la ligne « Proportion minimale de logements familiaux selon le zonage incitatif (%) » par « Proportion minimale de logements abordables et familiaux selon le RAOMLAF3 (%) ». En vertu du PPU, cette ligne ne s'applique à l'affectation « Destination mixte ». Est-ce que nous devons comprendre qu'il n'y a aucun logement famille qui sera requis à l'intérieur de cette affectation, mais qu'un minimum de 10% des logements devront être sociaux ou abordables?

### **1.2 Stationnement étagé**

L'article 9 prévoit coûtqu'un stationnement étagé pourra être aménagé entre la Place Rosemère et l'A-640. Nous **recommandons d'ajouter une précision qui indique que le stationnement étagé peut être ouvert** afin d'éviter les coûts liés au respect du code de construction dans le cas d'un bâtiment fermé (gicleurs, etc.).

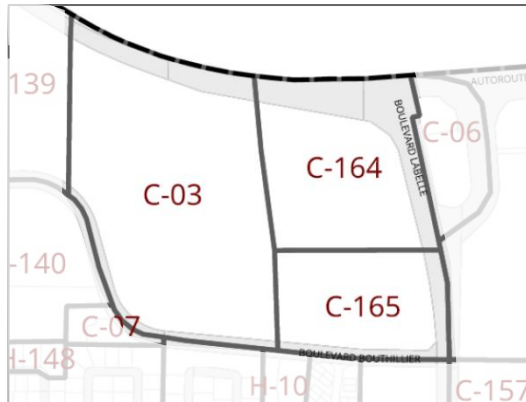
### **1.3 L'usage habitation au rez-de-chaussée**

Le paragraphe r. de l'article 2 modifie la note 5 et précise que l'usage habitation ne peut être autorisé au rez-de-chaussée que par autorisation particulière. En fonction des arguments cités plus bas (point 2.2 du présent mémoire), nous **recommandons d'autoriser de plein droit l'intégration de logement au rez-de-chaussée des bâtiments.**

## 2. Zonage – Projet de règlement 801-71

### 2.1 Hauteurs minimales et maximales

La figure ci-dessous illustre les nouvelles zones découpant la propriété de la Place Rosemère :



#### Zone C-03

La grille C-03, qui n'autorise que des usages commerciaux, fixe une hauteur maximale de 2 étages et de 12 mètres. Or, considérant que la hauteur actuellement permise pour cette zone est de 4 étages et de 17 mètres, nous estimons que le projet de règlement propose une limite inutilement restrictive au regard des possibilités futures du secteur. De plus, les zones C-164 et C-165 permettent des hauteurs plus élevées et s'inscrivent dans une logique de densification du secteur. Le redéveloppement de la zone C-164 pourrait ainsi attirer de nouveaux types de commerces ou des usages institutionnels ou bureau nécessitant une hauteur supérieure à 2 étages ou à 12 mètres (par exemple, une clinique médicale, centre d'escalade, espaces bureau pour services professionnels, etc.).

- Notre recommandation est de **conserver à la zone C-03 la hauteur maximale présentement en vigueur, soit à 4 étages.**

#### Zones C-164 et C-165

La grille C-164 encadre la première phase du redéveloppement du site. Cette phase prévoit la démolition du local anciennement occupé par la bannière Sears, la création de nouvelles façades commerciales contemporaines ouvertes sur l'extérieur ainsi que l'aménagement d'une place publique centrale et animée. Le projet vise notamment à encadrer cette place publique par la construction d'un bâtiment pouvant accueillir des restaurants donnant directement sur celle-ci et contribuant à son animation. La grille C-164 impose une hauteur minimale de 6 étages pour les nouveaux bâtiments commerciaux, ce qui contrevient à la vision d'aménagement de cette place publique et rendrait également non conforme une portion du centre commercial existant située dans la zone.

La grille C-165 soulève un enjeu similaire à l'égard du centre commercial existant d'un étage et de deux étages, qui deviendrait alors dérogatoire et protégé par droits acquis advenant l'entrée en vigueur d'une nouvelle hauteur minimale de 4 étages. La création de droits acquis devrait être

évitée, puisqu'elle complexifie indûment les interventions futures, tant pour les propriétaires que pour la Ville.

- Nous recommandons de **modifier les grilles C-164 et C-165 afin de permettre la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment autre que résidentiel d'un minimum un étage.**

## **2.2 Mixité des usages**

[Article 170.3] « Les logements sont interdits dans un rez-de-chaussée d'un nouveau bâtiment situé dans les zones C-164 et C-165 à moins d'avoir obtenu une autorisation en vertu du *Règlement sur les usages conditionnels*. »

Nous ne sommes pas favorables à cette nouvelle norme, puisqu'elle introduit une procédure d'usage conditionnel pour l'autorisation de logements qui devraient être pleinement permis au rez-de-chaussée. Bien que nous comprenions que l'objectif soit de maximiser l'animation des rez-de-chaussée adjacents à la nouvelle place publique, une vision d'aménagement également partagée par Morguard, cette exigence additionnelle crée une lourdeur administrative qui pourrait être évitée. Elle pourrait également restreindre inutilement la diversité des typologies résidentielles pouvant être intégrées au projet, notamment des maisons de ville, qui s'implantent naturellement au rez-de-chaussée et contribuent à l'animation et à la transition du milieu.

Par ailleurs, les espaces résidentiels aménagés au rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments seront principalement occupés par des espaces communs actifs et animés. De plus, l'aménagement de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite nécessite une implantation prioritaire au rez-de-chaussée, ce qui justifie que cet usage y soit autorisé de plein droit.

- Nous recommandons de **retirer le processus d'usage conditionnel exigé pour l'approbation de logement au rez-de-chaussée et de les autoriser de plein droit.**

## **2.3 Divers éléments demandant des précisions**

- [Article 170.2] **Stationnement étagé**
  - Nous recommandons de s'assurer qu'un stationnement étagé est bien considéré comme étant un stationnement intérieur, même si ses murs ne sont pas complètement fermés pour raison d'aération et de conformité au code de construction.
- [Article 170.8] **Aire de chargement**
  - Selon le projet de règlement, une aire de chargement est requise pour tout bâtiment de 6 étages et plus. Considérant que ces bâtiments seront résidentiels, une aire de chargement ne devrait pas être requise. Ce type d'aire occupe beaucoup d'espace et n'est en fait requis que les jours de déménagement. Des espaces de type « débarcadère » devraient être prévus à proximité des lobbys afin de permettre une livraison efficace et un accès temporaire rapide aux bâtiments multi-résidentiels. Nous recommandons de retirer cette disposition.

- [Article 170.9] **Bande paysagère**
  - 7 mètres exigés sur Bouthillier : Nous recommandons de modifier cette disposition afin de préciser que cette bande paysagère est incluse dans la marge avant minimale de 7 mètres, mais que des aménagements tels que des trottoirs peuvent aussi y être aménagés.
  - 15 mètres exigé le long de l'autoroute 640 : Nous recommandons de modifier cette disposition afin d'être moins restrictif sur les aménagements demandés et de réduire cette bande tampon 7 mètres (comme pour les marges le long de Bouthillier), puisque cette norme entraînera la suppression de deux rangées de cases de stationnement. Préciser que cet aménagement ne sera exigé que si un projet de développement est prévu dans ce secteur. Un réaménagement du stationnement ou son entretien ne devrait pas entraîner l'obligation de créer cette bande tampon.
- Rapport espace bâti/terrain maximal : Considérant que le projet de redéveloppement visé est mixte et plus dense que la propriété, et afin de se laisser une marge de manœuvre, nous **recommandons de rehausser le rapport espace bâti/terrain maximal à 0.60.**

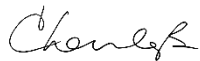
## Recommandations

Résumés des recommandations :

- C-03 : conserver la hauteur maximale d'un bâtiment principal à quatre (4) étages;
- C-164 : autoriser une hauteur minimale de (1) étage;
- C-165 : autoriser une hauteur minimale de (1) étage;
- Logement au rez-de-chaussée : retirer l'obligation du processus d'usage conditionnel;
- Stationnement étagé : s'assurer que les murs ne doivent pas être entièrement fermés;
- Bande paysagère sur Bouthillier et Labelle : autoriser certains éléments comme des trottoirs dans la bande qui sert aussi de marge avant;
- Bande paysagère A-640 : réduire l'exigence à sept (7) mètres et préciser qu'elle serait requise que le jour où un développement est prévu dans ce secteur.
- Aire de chargement : retirer l'obligation d'une aire de chargement par bâtiment de 6 étages et plus.
- Rapport espace bâti/terrain maximal : rehausser le maximum autorisé à 0.60.

Nous vous remercions de l'attention portée à la présente.

Veuillez agréer nos meilleures salutations,



Charles Bennett, Urbaniste  
Co-président  
Fahey et associés Inc.

**Pour le compte de Morguard Investments Limited**

c.c. Margaret Knowles, Morguard Investments Limited