

PROJET INTÉGRÉ POD ET TOD PPU PLACE ROSEMERE

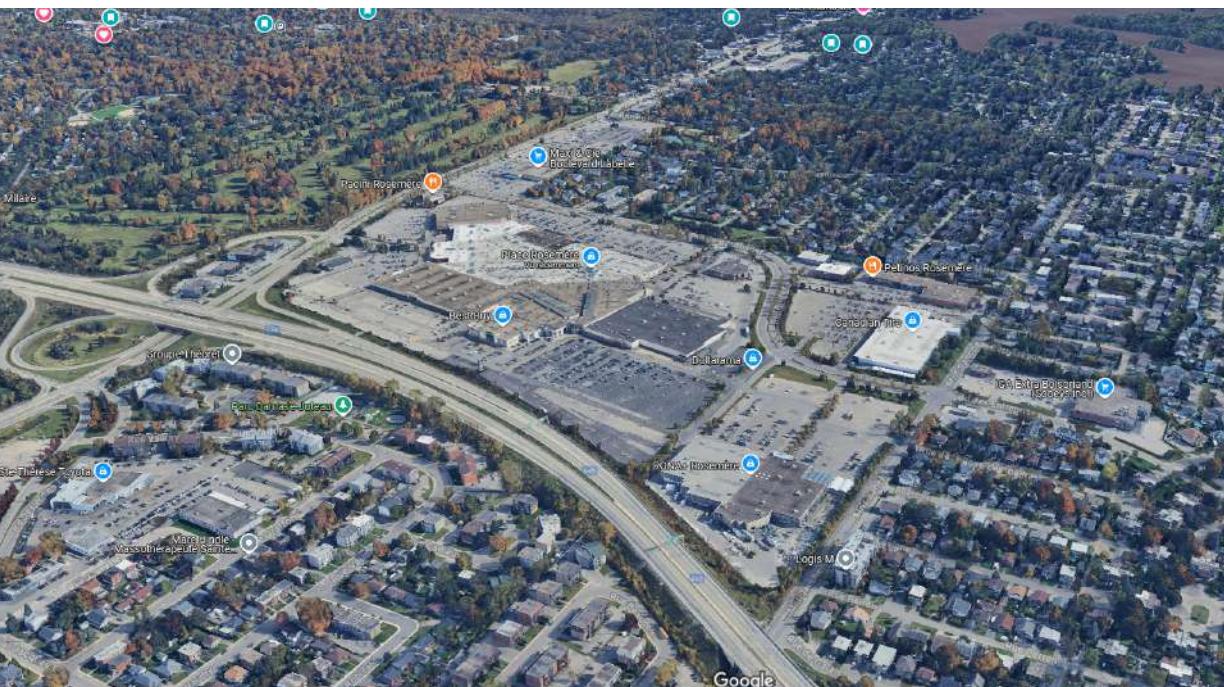
Mémoire déposé pour le projet de revitalisation de la Place Rosemère en consultation publique

Gianni Biagioni, Bs. SC. Design Architectural

Résident de Rosemère

R00: 2025.06.11

R01: 2025.09.08



En tant que fier citoyen Rosemérois et membre du comité consultatif d'urbanisme, je soumets ce mémoire à la suite de ma participation à la consultation publique sur le Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Place Rosemère. Le projet de requalification du site du centre commercial en un quartier mixte et durable représente une occasion majeure de redéfinir notre milieu de vie. Le présent mémoire vise à saluer les grandes orientations proposées tout en suggérant des pistes d'amélioration fondées sur des principes éprouvés en urbanisme et développement TOD.

Forces du PPU

- Un réseau d'espaces verts publics bien répartis, incluant un parc botanique, des parcs de quartier et une place centrale.
- Trois zones d'ambiance distinctes favorisant la mixité des usages et la diversité architecturale.
- Une vision à long terme (2040) permettant une planification phasée et adaptable.

Recommandations et points de vigilance

a. Intégration au tissu existant

Favoriser une transition graduelle des hauteurs, en intégrant des typologies intermédiaires comme les maisons en rangée et les plex, particulièrement aux abords des zones résidentielles actuelles.

b. Rue partagée et perméabilité urbaine

Transformer la rue Bouthillier en axe partagé ou verdoyant et créer des liens piétonniers et cyclables structurants vers les quartiers existants afin d'éviter l'effet d'enclave.

c. Îlots de chaleur et verdissement

Réduire la présence du stationnement en surface. Privilégier des stratégies comme les plantations massives, les toitures vertes et les surfaces perméables.

d. Mixité fonctionnelle réelle

Encadrer la diversité des logements pour inclure du logement abordable, familial et intergénérationnel. Planifier des commerces et services de proximité dès les premières phases.

e. Mobilité durable

Intégrer un pôle de transport actif comprenant une navette locale, des stationnements à vélos, et une meilleure connexion avec les lignes de transport régionales.

CONCEPT DU POD (PROJECT ORIENTED TOWARD DISPLACEMENT / PIÉTONNISATION ORIENTÉE VERS LE DÉPLACEMENT ACTIF)

- Concept développé depuis les années 2000.
- Développé par des mouvements issus du nouvel urbanisme : (Smart Growth, Complete Streets).
- Vise à réduire la dépendance à l'automobile en promouvant la marche et l'activité physique.
- Va de pair avec l'approche « TOD » : se rendre « à pieds » au point d'accès au transport en commun.



<http://www.archithings.com/adept-and-luplau-poulsen-win-12000-m2-sustainable-housing-project-in-denmark/2012/10/25>



Intersection, Chinatown, Oakland, Californie

CRITÈRES DU POD À METTRE DE L'AVANT_ PLACE ROSEMÈRE

- Minimiser les déplacements véhiculaires au cœur du quartier.
- Minimiser les distances de marche et assurer la connectivité.
- Assurer un accès facile et sécuritaire pour tous, à partir des habitations, aux commerces, services, équipements collectifs et au transport en commun.
- Orienter les bâtiments vers la rue et réduire les reculs.
- Concevoir les rez-de-chaussées de façon à animer la voie publique.
- Limiter le stationnement extérieur et maximiser le stationnement en sous-sol.
- Assurer la qualité des aménagements extérieurs qui encouragent la marche et le plein air.



Concept d'une rue partagée, West Don Lands, Toronto.



Lien de déplacements actifs, Cultural Trail, Indianapolis, États-Unis.



Piper Home Zone, Islington, Londres



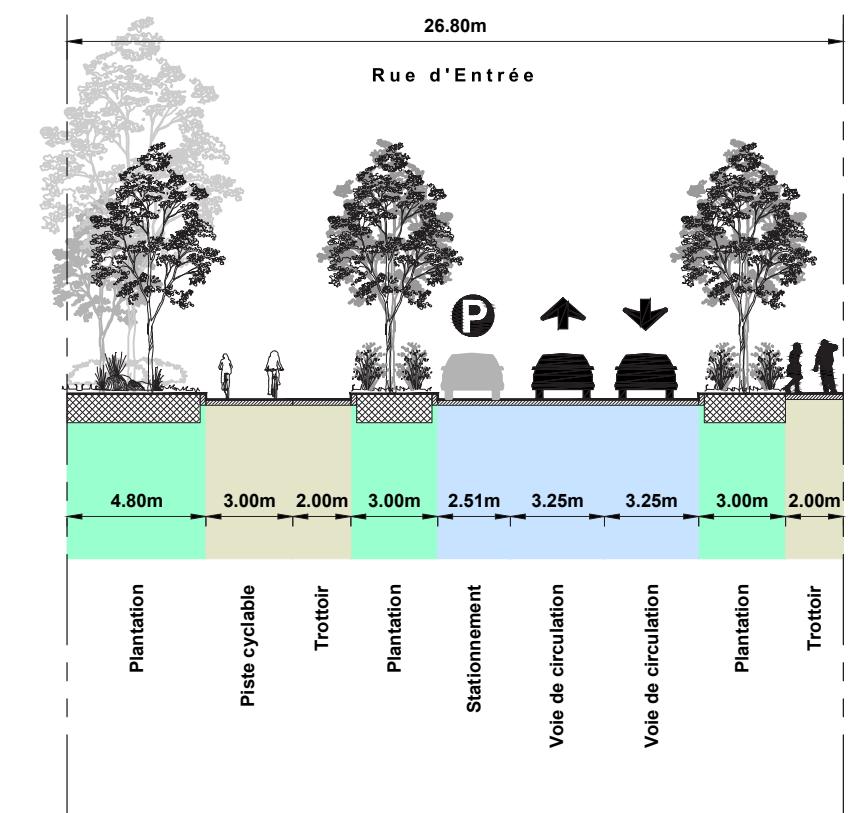
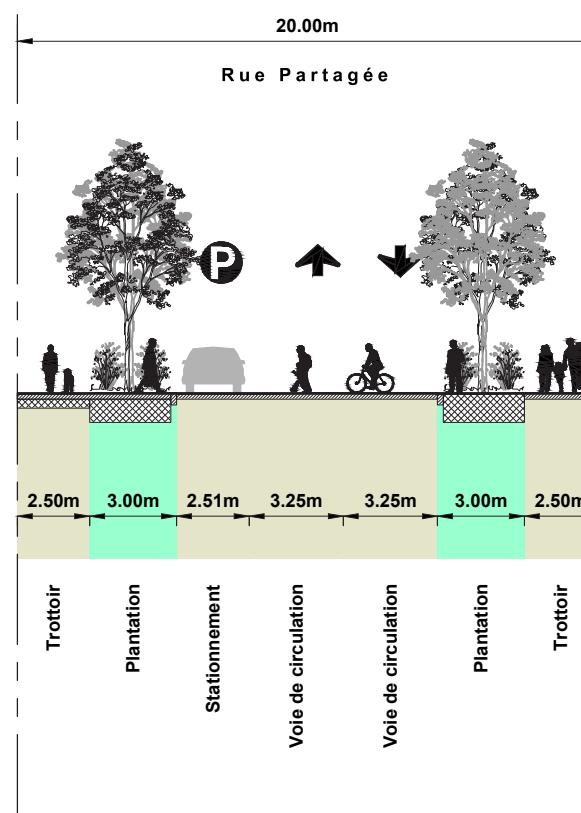
PISTE CONCEPTUELLE

- 1 ZONE TAMON DENSE DE CONIFÈRES DE 30m MINIMUM.
FILTRE NATURELLE ADJACENT A L'AUTOROUTE 640
- 2 NAVETTE VERS GARE CENTRALE (TOD/POD)
- 3 BÂTIMENT MULTI CONNEXE PLACETTE URBaine
- 4 PARC LINÉAIRE ET TAUX D'ESPACE VERT DE 50% MINIMAL
ASSURER LE VERDISSEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT
POUR UN COUVERT VÉGÉTAL ET RÉDUIRE ÎLOTS DE CHALEUR.
- 5 RUE PARTAGÉE DE 20m (VOIR COUPE) ASSURE LES ÉCHANGES,
LA SÉCURITÉ, UNE VITESSE RÉDUITE ET LA REVITALISATION DE
LA PLACE ROSEMÈRE EN INTRODUISANT DES COMMERCES DE
PROXIMITÉS (TRAITEMENTS DES FAÇADES BOUTIQUE)
- 6 AJOUT ET ALIGNEMENT DE COMMERCES DE PROXIMITÉ
- 7 STATIONNEMENT ÉTAGÉ (5) AVEC TOIT VERT (600 CASES)
- 8 PROLONGEMENT DE LIENS PIÉTONNIERS / RUES EXISTANTS
- 9 PARC WESTGATE ET CHEMINS EXISTANTS À BONIFIER
- 10 PARC DAMASE-JUTEAU ET SA PASSERELLE PIÉTONNE
- 11 ZONE D'ÉCOLE PROPICE POUR ÉCOLE PRIMAIRE DE QUARTIER
- 12 CRÉATION DE FERMES LUFA SUR LA TOITURE DE BATIMENT
TEL QUE LE WALMART (// MARCHÉ CENTRAL)
- 13 CRÉATION D'UN MARCHÉ PUBLIC D'ENVERGURE
- BÂTIMENT RÉSIDENTIEL MIXTE_ PORTION RÉSIDENTIELLE (RECUL)
- BÂTIMENT RÉSIDENTIEL MIXTE_ PORTION COMMERCIAL,
INTERFACE PIÉTONNIER ET PARTICIPATION À LA RUE PARTAGÉE
(TRANSITION EFFICACE)

⑤ Rue partagée – Principes clés

- Espace sans hiérarchie stricte entre piétons, cyclistes et automobilistes
- Favorise la cohabitation sécuritaire entre tous les usagers
- Absence ou réduction des trottoirs, bordures et signalisation classique
- Priorité implicite donnée au piéton, dans un cadre apaisé
- Aménagements favorisant la modération de la vitesse (mobilier, texture du sol, végétation)
- Création d'une ambiance de place publique : ruelles actives, résidentielles ou commerciales
- Approche souvent utilisée dans les quartiers à forte densité urbaine ou mixité fonctionnelle

La transformation de Place Rosemère est une opportunité structurante pour le futur de la ville. En intégrant les principes de développement orienté vers le transport collectif (TOD), la mixité, la mobilité active et la qualité des espaces publics, ce projet peut devenir un modèle de requalification suburbaine. Le présent mémoire souhaite enrichir la réflexion collective et encourager une mise en œuvre exemplaire du PPU.



⑤ COUPE RUE PARTAGÉE (15 KM)

COUPE RUE D'ENTRÉE

Malgré la tenue d'une consultation publique et le dépôt de nombreux mémoires citoyens, le PPU adopté présente peu de modifications tangibles. Le projet conserve ses orientations initiales, sans que les préoccupations exprimées telles que la perméabilité, la transition d'échelle, l'intégration d'usages communautaires et un modèle de développement structurant, aient été prises en compte.

Cette situation soulève une question fondamentale quant à la portée réelle de la participation citoyenne dans le processus de planification. Tel que présenté actuellement, le PPU ne permet pas d'encadrer adéquatement l'introduction d'un usage résidentiel sur les terrains visés.

Plusieurs éléments demeurent problématiques :

Problèmes relevés

Maintien d'une forme introvertie et privatisée

Le projet semble chercher à densifier sans désenclaver. La logique de l'îlot fermé et du gabarit commercial massif prévaut, au détriment d'une trame viaire complète, d'une perméabilité urbaine et d'une animation à échelle humaine.

Dialogue insuffisant avec le tissu résidentiel existant

Aucune stratégie claire ne prévoit de transition d'échelle, de tampon végétalisé ou d'usages institutionnels (école, culture, sport). Cela crée une rupture avec les enjeux et le bâti existant.

Volumes greffés au centre commercial existant

L'implantation de bâtiments directement sur ou accolés à l'enveloppe actuelle du centre d'achat contrevient aux principes d'un développement sain : découpage parcellaire, mixité réelle, animation urbaine, et lisibilité du domaine public.

Responsabilités d'un PPU

Un programme particulier d'urbanisme (PPU) a pour mission de traduire une vision d'aménagement en stratégies concrètes, tenant compte du contexte local et des objectifs du plan d'urbanisme. Il doit encadrer les conditions de faisabilité d'un ajout résidentiel sur un site enclavé à vocation commerciale, notamment en ce qui a trait à :

- la capacité d'accueil de 60 logements/hectare,
- la mise en place d'infrastructures publiques de qualité,
- une trame viaire complète,
- des aménagements structurants.

Le projet actuel, en permettant la greffe de bâtiments résidentiels sur l'existant sans mesures de mitigation, risque de créer des îlots sur un océan d'asphalte, sans réelle intégration au tissu urbain, ni cohérence à long terme. Ce statu quo, s'il persiste, met en péril la qualité de vie, la mobilité durable, et la viabilité du secteur.

L'ensemble des terrains visés par le présent PPU totalise une superficie de 3 925 467 pi², soit 36,47 hectares, ce qui représente un potentiel d'environ 2 188 logements (60 log./hectare), équivalant à près de 4 400 nouveaux résidents potentiels.

Voici un Règlementaire d'ajouts à incorporer sous forme de garanties et d'obligations afin d'octroyer l'usage *Résidentiel* au pôle régional de la place Rosemère :

D'exiger :

- **Cession de terrain pour fins de trame viaire publique**
 - Cession obligatoire de terrains à des fins de rues municipales, avec une emprise minimale de 20 mètres, pour créer une structure viaire claire, connectée et gérée par la Ville
 - Incluant la rue d'entrée d'au moins 26,8 mètres prévue, assurant l'intégration du transport actif (TOD/POD), du verdissement et des services urbains structurants.
 - La gestion privée des voies de circulation principales et le modèle actuelle de « rue étroite » tel que proposé perpétue une logique de propriété privée et de sous-fonctionnalité déjà observable dans sa situation présente (accès incohérents, congestion véhiculaire, gestion incompatible avec l'usage résidentiel).
 - Plan d'ensemble obligatoire de rues principales et secondaires, devant être cédées à la municipalité à la lumière des études de circulation et du futur nombre d'habitants visé.
 - Continuité des rues et de la trame existante à préserver voir bonifier, en assurant l'intégration des liens actuels pour assurer la perméabilité du site et de son intégration au tissu urbain.
- **Cession de terrain pour fins de parc (à titre de frais de parc)**
 - Cession d'une bande tampon de 30 m minimal le long de l'autoroute 640 à des fins de parc linéaire boisé dense (fonction de filtration de pollution de l'air, acoustique, visuelle et environnementale).
 - *La bande tampon de 10 mètres, telle que prévue actuellement, est largement insuffisante pour garantir des conditions de vie saines à proximité d'une autoroute. Elle ne permet ni un filtrage efficace des nuisances sonores et visuelles, ni une barrière végétale significative contre la pollution atmosphérique. Un recul minimal de 30 mètres est requis pour créer une zone de transition véritablement fonctionnelle, propice à la qualité de vie et à la salubrité des milieux résidentiels en bordure d'infrastructures autoroutières.*
 - Incluant la bande tampon de l'autoroute, une cession totalisant un minimum de 15% de la superficie des terrains actuels pour fins de parc.
 - Objectifs : Verdir et réduire les îlots de chaleur tout en renforçant la vocation résidentielle du secteur. La saine gestion de parc n'est réalisable qu'au niveau municipal.
- **Taux d'implantation maximal de 40 % par lot**
 - Objectif : Garantir une densification équilibrée et un espace adéquat entre les bâtiments.
- **Retrait de façade de 3 mètres minimal des étages supérieurs pour un bâtiment de plus de 3 étages, entre 8-11 mètres de hauteur,**
 - Objectif : Assurer une transition à échelle humaine et maximiser le sentiment d'appartenance, et clarifier la vocation commerciale du résidentielle.
- **Distance minimale de 20 mètres entre tout bâtiment distinct en hauteur, nonobstant les marges prescrites au zonage**
 - Objectif : Garantir la lumière naturelle, la ventilation et le confort des occupants.
- **Que les logements situés au rez-de-chaussée soient accessibles directement à partir de l'extérieur, de la rue, et du domaine public.**
 - On assure l'animation de rue, l'échelle humaine et des aménagements paysagers réfléchis pour les futurs rosemérois et tout visiteur du secteur.
- **100 % des nouveaux stationnements résidentiels doivent être en sous-sol.**
 - Objectifs : libérer le sol pour des usages piétonniers, des cours partagées et des aménagements verts.
 - Aucune case de stationnement en surface pour les nouveaux bâtiments résidentiels ne devrait être autorisée.
- **L'aménagement d'un minimum de 20% des toitures plates en toits verts (extensifs, intensifs, ou potagers communautaires).**
 - Objectifs : réduire les îlots de chaleur, capter les eaux pluviales, augmenter le couvert végétal hors-sol, bonifier l'esthétique urbaine et contribuer à la résilience climatique du quartier.
- **Au moins 40 % des logements doivent être adaptés pour les familles, comprenant :**
 - 40 % de logements de 2 chambres ou plus et incluant;
 - un minimum de 15 % de logements de 3 chambres ou plus (100 m²);
- **Des études préalables obligatoires**
 - Étude éolienne requise à partir de 6 étages ($\pm 18-20$ m) ou lorsqu'un projet rompt significativement avec le gabarit existant, pour évaluer l'impact sur le confort piéton et l'usage des balcons.
 - Étude de circulation obligatoire pour tout projet résidentiel intégré au site, tenant compte des liens actuels et des futurs points de pression (école, transports, accès commercial, etc.).

À exiger, pour toute approbation en vertu d'un règlement d'urbanisme à portée discrétionnaire (PPCMOI, PIIA, zonage incitatif ou autre règlement applicable encadrant les projets intégrés ou usages conditionnels):

- **Prévoir des aménagements adaptés aux familles et aux enfants sur le terrain :**
 - Des aires de jeux conçues pour différents groupes d'âge
 - Des placettes dotées de mobilier urbain convivial (bancs, tables, fontaines, zones d'ombre).
 - Des sentiers de promenade sécurisés pour poussettes et vélos pour enfants
 - Des zones piétonnes apaisées favorisant les déplacements actifs en famille ;
 - Privilégier la plantation de végétaux comestibles et des aménagements permettant l'agriculture urbaine pour une partie des aménagements paysagers.
- **Un plan de performance environnementale du bâtiment.**
 - Ce plan pourra prévoir l'implantation de mesures dont des murs végétaux, des aménagements paysagers assurant la gestion des eaux de pluie, l'utilisation de revêtement de façade ayant un albédo moyen à éléver, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou passives, une performance thermique passive des ouvertures, adaptée aux saisons pour les façades les plus exposées;
- **Les habitations à accès direct sont possibles par l'intégration de bancs de plantations et garde-corps davantage opaques et assurent une intimité sur les terrasses privées des habitations.**
 - L'intimité entre logement est possible par l'implantation d'un banc de plantation et/ou d'un écran perpendiculaire à la façade. Des entrées individuelles clairement marquées et distinctes par rapport au domaine public se définit par un aménagement paysager distinct et clair.
- **Échelle piétonne pour l'ensemble du site**
 - Accès aux immeubles résidentiels (local. Préférentielle). Les accès aux immeubles sont identifiés par un recul de ceux-ci dans le plan de façade principale ainsi qu'une matérialité distinctive (matériau signature et largement fenestré) particulièrement si des usages commerciaux se trouvent en rez-de-chaussée. Ces accès principaux sont accessibles universellement.
 - Les piétons bénéficient d'un environnement propice à la marche et aux modes actifs à l'intérieur du projet. Les nouvelles rues prévues sont munies de trottoirs et de plage verte sécuritaire sur les deux côtés. La rue partagée favorise la connexion avec les parcs et plusieurs axes piétons rendent agréable et efficace le transit des piétons au sein du projet.

- **Composition tripartite : Bâtiment mixte résidentiel et commercial**
 - **SOCLE** (base du bâtiment) : Le socle constitue l'interface entre l'immeuble et le domaine public. Il assure la transition avec les typologies voisines et renforce la vie de rue par des rez-de-chaussée actifs. Ceux-ci doivent intégrer des logements à accès direct, des usages commerciaux ou communautaires, et prévoir des dispositifs de confort tels que marquises, pergolas ou auvents pour favoriser la convivialité et la protection climatique.
 - **CORPS** du bâtiment : Le corps exprime la volumétrie principale du projet. Une attention particulière est portée à l'articulation architecturale, notamment par l'accentuation des angles et l'intégration de surfaces vitrées orientant les vues. Des décrochés volumétriques, tels que des alcôves ou retraits, peuvent accueillir des balcons et enrichir la lecture des façades. La saillie maximale des éléments en porte-à-faux ne doit pas excéder 1,55 mètre.
 - **COURONNEMENT** : Le couronnement marque la silhouette du bâtiment dans le paysage. Il se distingue du volume principal par un traitement architectural spécifique. Les deux derniers niveaux doivent être traités avec légèreté : retraits en façade, proportion plus élevée de fenestration, et utilisation de matériaux clairs et distinctifs. Pour les bâtiments de 4 à 5 étages, seul l'étage supérieur doit adopter cette expression différenciée.
- **Les toitures des bâtiments permettent de créer des espaces de vie, d'échange, de plantation, de jardins partagés et bonifient les espaces communs.**
 - La toiture demeure souvent un espace perdu. Son utilisation permet de limiter l'espace nécessaire au sol pour l'aménagement d'espaces de vie supplémentaires. Des éléments tels que des auvents, pare-soleil, et toutes autres structures de toit-terrasse doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.
 - Créer un espace jardin dont la perception est continue tout en adressant les besoins de hiérarchisation privée-publique inhérents au projet.
 - L'insertion de zones végétalisées (bac de plantation, section plantée, jardins communs) permet de réduire les effets d'îlot de chaleur ainsi que les nuisances phoniques.
 - L'aménagement des toitures et les constructions qui lui sont liées doivent être peu perceptibles depuis le domaine public.

- Assurer un minimum d'aire d'agrément de 20% commun aux bâtiments
 - Les espaces communs bonifient les espaces privés de plus en plus petit et assure la pérennité du bâti et l'appropriation des lieux des usagers.
- Assurer une saine gestion des eaux de pluie
 - Intégration des principes de bio-rétention, des parcs éponges au pavé perméable et jardins de pluie réfléchis.
- La matérialité des bâtiments doit refléter le caractère distinctif de Rosemère et la qualité de son cadre bâti.
 - L'utilisation de matériaux aux teintes chaudes et naturelles est privilégiée afin d'assurer une cohérence avec l'image de marque de la ville et son environnement boisé.
 - Les tons d'argile, de pierre naturelle et de bois constituent les principales sources d'inspiration, contribuant à une esthétique chaleureuse, sobre et durable.
 - Pour chaque type de maçonnerie, une seule couleur dominante devra être retenue à l'échelle du projet, avec possibilité de variation par des textures ou formats différents (velours, coupé au fil, modules mixtes), tout en assurant une harmonie d'ensemble.
- Les accès principaux doivent être facilement identifiables en façade depuis la rue. Le nombre et la disposition des accès principaux doivent être rationalisés.
 - Les halls d'entrée double hauteur et de superficie généreuse sont encouragés.
 - L'aménagement de halls d'entrée traversants ou la transparence visuelle de ceux-ci permet d'enrichir les possibilités de parcours sur le site et de créer des séquences visuelles inédites.
 - Le recours aux marquises sur accès est acceptable.
- Les portes de garage situées en retrait de l'alignement des façades est favorable à la diminution de leur impact visuel.
 - Leur nombre et emplacements doivent être limités et de type partagé lorsque possible pour assurer de minimiser l'ajout des accès véhiculaires.
- Les balcons résidentiels soient de type loggia
 - Les balcons non protégés (porte-à-faux) sont exposés à des rafales latérales ou verticales qui gênent leur usage en été (vents frais, transport d'objets), accroît le risque de chute d'objets et nuisent à l'intimité. L'intégration en alcôve ou dans un retrait du volume est alors requise.
- Les balcons/loggias doivent tendres à être intégrés à l'architecture des bâtiments
 - L'intégration de loggias et de balcons semi-encastres est recommandée pour assurer à la fois intimité, protection et animation en façade.
 - Le nez de dalle ainsi que les retours latéraux doivent également bénéficier d'un traitement architectural réfléchi, sans éléments techniques exposés.
 - Les éléments métalliques doivent présenter une finitude soignée, galvanisés et peints dans des tons neutres ou naturels s'intégrant au langage architectural.
- Exiger des garanties financières adéquates pour assurer le respect des engagements de propriétaires envers la ville.



balcon en maçonnerie et borrotins



balcon de borrotins devant dalle



balcon en verre sérigraphié ou perforé



Le PPU tel qu'adopté ne propose pas une requalification structurante du secteur, mais s'inscrit plutôt dans une logique de densification partielle, calquée sur le cadre foncier existant et les paramètres commerciaux en place. En l'absence de trame viaire publique cohérente, d'espaces verts significatifs et d'un encadrement réglementaire clair, l'ajout de résidences, même bien intégrées en apparence, risque de compromettre la cohésion urbaine du futur quartier.

Pour accueillir harmonieusement plusieurs milliers de nouveaux résidents, le site doit être repensé comme un véritable morceau de ville. Cela nécessite l'implantation de rues publiques structurantes, capables d'assurer la lisibilité, la perméabilité et la saine gestion du territoire. Il est tout aussi essentiel de réserver des terrains pour des parcs linéaires, tampons et centraux, qui reflètent l'identité verdoyante de Rosemère et assurent une transition douce entre les différentes vocations du site.

Le potentiel du site est indéniable, mais son avenir ne peut être laissé au hasard. Une transformation ambitieuse, rigoureuse et guidée par l'intérêt collectif est nécessaire pour que ce secteur devienne, d'ici 2050, un quartier durable, inclusif et pleinement intégré à la trame roseméroise;

— un héritage cohérent et vivable pour les générations à venir.