

8 septembre 2025

Ville de Rosemère
100, rue Charbonneau
Rosemère (QC) J7A 3W1

Objet : Mémoire sur le Plan particulier d'urbanisme (PPU) du Pôle Régional
Propriété de la Place Rosemère

Madame, Monsieur,

L'adoption du projet de PPU du Pôle régional découle de l'entrée en vigueur, le 21 janvier 2025, du Règlement numéro 24-02 modifiant le Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Thérèse-de-Blainville. Cette modification a été amorcée à la suite de notre demande déposée en août 2023, visant à autoriser l'usage « Habitation multifamiliale » dans le cadre du redéveloppement du site.

Les démarches entreprises par Morguard auprès de la Ville de Rosemère relativement à l'avenir de la Place Rosemère remontent à plus de cinq ans. Bien que la vision ait évolué au fil du temps, l'intention de redévelopper l'ensemble de la propriété non restreintes par ses baux commerciaux est demeurée constante. La zone située près de l'intersection de l'autoroute 640 et du boulevard Labelle a toujours été envisagée comme point d'ancrage de la première phase, alors que les phases subséquentes ont toujours été planifiées le long du boulevard Bouthillier.



Figure 1 – Carte du phasage présentée dans la demande de modification de zonage, août 2023

La Place Rosemère, au centre de la vitalité économique et sociale de la Ville depuis 50 ans

Depuis 50 ans, la Place Rosemère est au cœur du développement économique et social de la municipalité. Elle accueille chaque année en moyenne 7,5 millions de visiteurs, regroupe environ 200 commerces, organise annuellement une dizaine d'événements pour la communauté, génère plus de 1500 emplois directs et contribue de façon significative aux finances municipales avec des retombées foncières annuelles s'élevant en moyenne à 5,5 millions de dollars, faisant de la Place Rosemère le plus important contributeur fiscal de la Ville.

Il s'agit sans équivoque d'un acteur et d'un actif majeurs, non seulement pour la Ville de Rosemère, la communauté roseméroise mais également pour les résidents.es de la Rive-Nord de Montréal. La Place Rosemère a définitivement une portée sociale et économique régionale positive.

Le projet

Conscient de son rôle au sein de la communauté roseméroise, la vision portée par Morguard a toujours été de faire de la Place Rosemère un véritable lieu de rencontres et de connexions. L'objectif ultime du redéveloppement est la création d'un quartier complet, qui doit passer par une mixité des usages et une densité suffisante, afin d'atteindre une échelle de proximité et de participer à une économie circulaire.

Le site entend continuer de contribuer à l'identité de la Ville, tout en s'intégrant plus harmonieusement au quartier environnant, notamment par une animation accrue de ses espaces et un verdissement du site. Cette animation, tant intérieure qu'extérieure, vise à créer une zone d'activité vivante, conviviale et inclusive, pleinement au service de la population.

Les étapes du développement sont les suivantes :

- Étape 1 (2026)
 - Démolition du Sears;
 - Réaménagement de la façade commerciale et d'une nouvelle entrée au centre commercial;
 - Construction d'un pavillon pour accueillir de nouveaux restaurants;
 - Aménagement d'une place publique centrale.
- Étape 2 (5-10 ans)
 - Construction de trois tours résidentielles de 10 à 15 étages, dans le quadrant nord-est de la propriété, pour un total de ±650 logements.
- Étape 3 (10 ans et plus)
 - Développement de ±650 nouveaux logements au sud du centre commercial, le long du boul. Bouthillier.

Étape 1

Comme première étape, Morguard souhaite prioriser la place publique, afin que l'ensemble de la population en bénéficie le plus tôt possible. La façade commerciale donnant sur cette place publique sera réaménagée afin d'établir une connexion d'animation et d'activités. Voir les images à la page suivante.

Plan et visuel de l'étape 1



Figure 2 – Nouvelle place publique et réaménagement de la façade commerciale, pappas design studio inc.

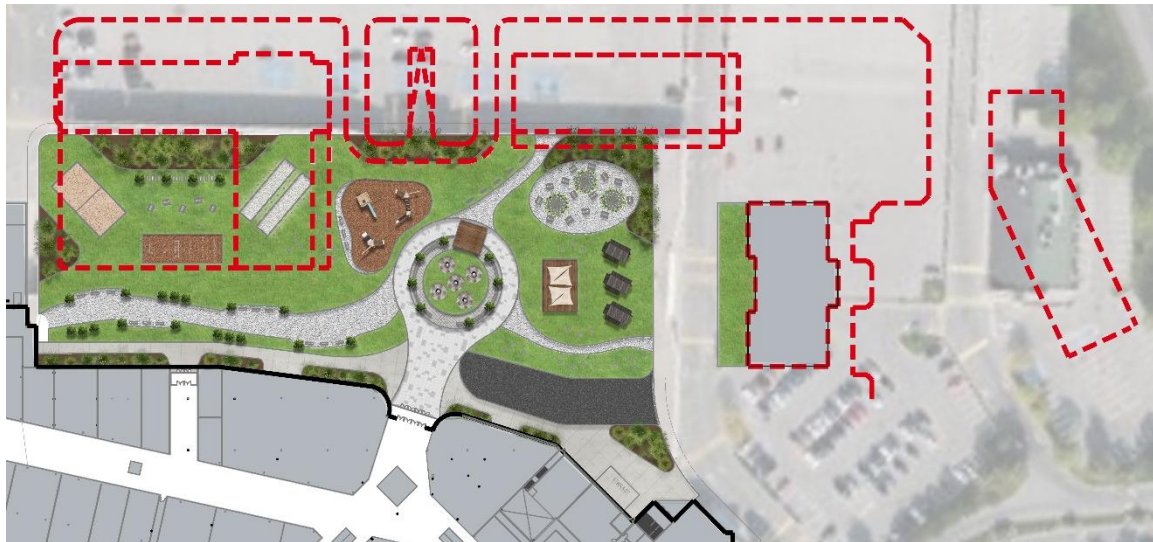


Figure 3 – Plan illustratif de la place publique de l'étape 1 (les pointillés rouges illustrent les nouveaux futurs bâtiments, se référer au Plan de l'étape 2), pappas design studio inc.



Figure 4 – Zoom sur l'espace public et la nouvelle entrée au centre commercial, pappas design studio inc. (Étape 1)

Plan et visuels de l'étape 2

L'étape 2 en soi comportera plusieurs phases de construction pour les tours résidentielles. À noter que les éléments de la place publique aménagés en étape 1 seront conservés pour la plupart. Le visuel de la place publique sur les figures suivantes n'a pas été mis à jour pour correspondre à la programmation de l'étape 1.



Figure 5 – Plan illustratif de l'étape 2, NEUF architectes

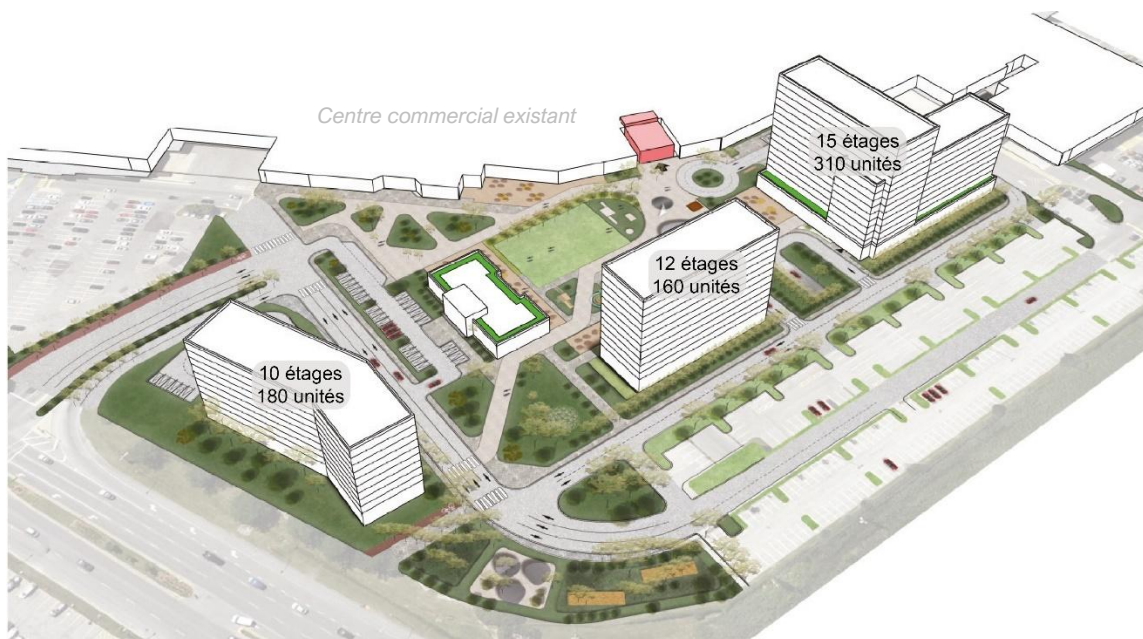


Figure 6 – Vue illustrative de l'étape 2 – Hauteurs souhaitées, NEUF architectes

Plan et visuels de l'étape 2



Figure 7 – Ambiance illustrative de la place publique et des nouvelles façades, NEUF architectes (Étape 2)



Figure 8 – Ambiance illustrative de kiosques et des bâtiments résidentiels entourant la place publique, NEUF architectes



Figure 9 – Ambiance illustrative de la place publique et des bâtiments résidentiels, NEUF architectes

Enjeux de planification

Soucieuse d'offrir un milieu de vie renouvelé et de qualité aux citoyen(ne)s, Morguard a multiplié les démarches de collaboration, les efforts et les investissements dans le but de concrétiser un projet cohérent, stratégique et porteur pour la municipalité. Or, le projet de PPU adopté le 18 août 2025 ne reflète malheureusement pas ces intentions. Il est décevant de constater que les paramètres de planification retenus ne répondent ni aux besoins identifiés ni aux perspectives de redéveloppement du site. L'exclusion injustifiée de l'usage résidentiel sur une portion du terrain est une orientation incompatible avec les objectifs de redéveloppement mixte que nous portons depuis le début de nos démarches. L'affectation suburbaine (C) prévue au PPU limite les usages permis à des fonctions commerciales, et ce pour toute la partie ouest de la propriété.

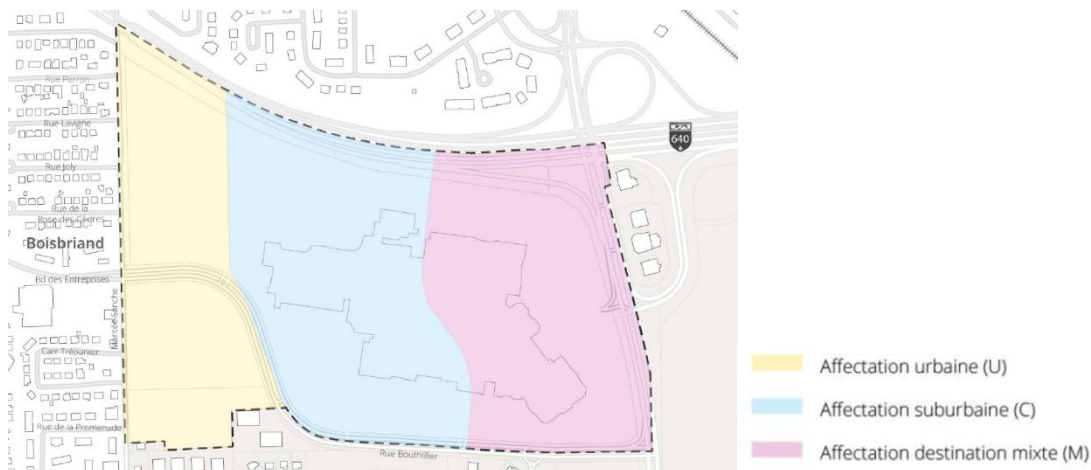


Figure 10 – Extrait du PPU, figure 25 – Plan des affectations du sol, p. 55

Bien que ce document de planification représente une étape attendue, plusieurs de ses orientations soulèvent des préoccupations majeures quant à leur cohérence avec le redéveloppement durable souhaité par Morguard et la Place Rosemère. Les observations suivantes mettent en lumière les principaux enjeux de mixité, de flexibilité, de densité et de cohérence réglementaire, qui méritent d'être revus pour assurer la réussite d'un projet structurant à l'échelle régionale.

L'usage résidentiel

Le PPU, dans sa forme actuelle, exclut l'usage résidentiel sur une portion importante du site par son l'affectation suburbaine (C). Le refus d'y autoriser l'habitation multifamiliale empêche d'envisager un redéveloppement complet, évolutif et catalyseur pour le site. Cela limite et compromet toute planification intégrée des phases subséquentes. L'aménagement de la rue Boulthillier, identifié de longue date comme secteur de la phase 2, doit bénéficier d'un encadrement bâti incluant une mixité d'usages à l'échelle du site.

L'absence de mixité empêche la transformation progressive des stationnements de surface en un cadre bâti plus durable, pourtant aligné avec les objectifs municipaux de réduction des îlots de chaleur et d'intégration d'espaces verts. À terme, il faudra inévitablement modifier le Plan d'Urbanisme pour permettre l'intégration d'usages résidentiels. Il s'agit ici d'une occasion manquée d'instaurer dès maintenant un cadre clair, prévisible et efficient pour l'ensemble du redéveloppement.

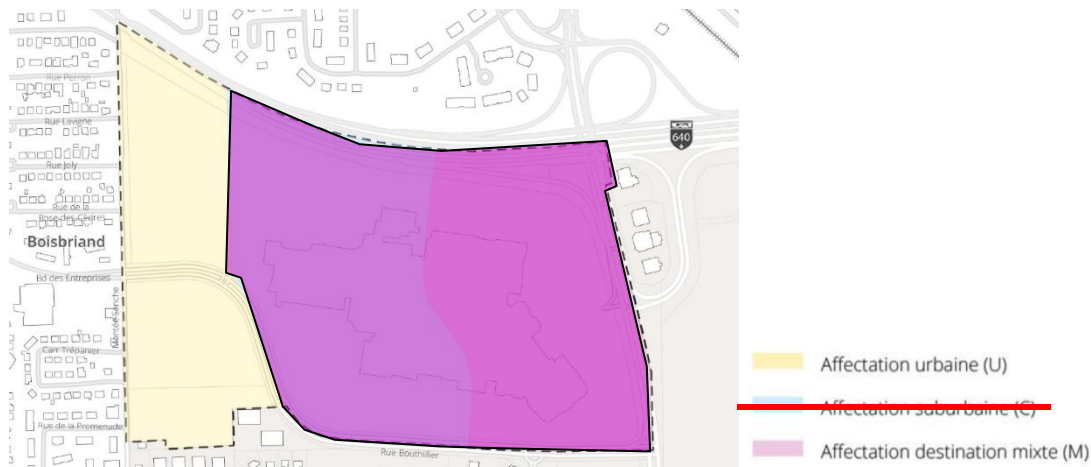


Figure 11 – Modifications proposées au Plan des affectations du sol de la page 55 du PPU

L'affectation mixte

Dans l'affectation mixte (M), les exigences minimales de superficies commerciales, soit 50 % du rez-de-chaussée et 20 % de la façade, doivent être retirées. Ces obligations rigides risquent de disperser l'offre commerciale, de créer une concurrence interne. Il faut éviter de fragiliser davantage le centre commercial existant qui présente un taux d'occupation de $\pm 85\%$ par l'ajout de superficie commerciale supplémentaire. Le centre commercial est le cœur commercial du secteur et l'intention est qu'il le demeure.

L'intégration de bâtiments mixtes doit se faire de manière stratégique, en complémentarité avec l'existant, et non de façon systématique. Les nouveaux bâtiments pourront aussi être occupés par des espaces résidentiels communs, des logements au rez-de-chaussée et certains locaux commerciaux ciblés, adaptés aux besoins du marché et à l'évolution du site. Une approche flexible est essentielle pour préserver l'équilibre économique du projet et éviter la cannibalisation d'une offre commerciale déjà sous pression.

Les hauteurs et la densité

La planification actuelle ne permet pas d'atteindre les cibles de densité prévues au PMAD révisé, qui exige un minimum de 170 logements/ha pour la Place Rosemère, désignée comme espace stratégique de redéveloppement par la CMM.

Le seuil de 12 étages, présenté à plusieurs reprises à la Ville, mérite d'être confirmé sans condition additionnelle. Il devrait même être permis de le porter à 15 étages, notamment par l'entremise d'un zonage incitatif ou de contributions supplémentaires.

La condition imposant 10 % de logements sociaux à partir de 8 étages n'est pas viable sans une densité accrue, capable de générer les retombées économiques nécessaires. À défaut, les promoteurs risquent de privilégier d'autres municipalités où les projets allant jusqu'à 15 étages sont autorisés de plein droit et mieux adaptés aux réalités du marché. Dans ce contexte, une contribution bonifiée en espaces verts et en aménagements ou équipements publics apparaît plus porteuse et cohérente avec les objectifs de requalification du site, que l'intégration de logements sociaux ou abordables in situ, dont la faisabilité demeure incertaine.

Enfin, une hauteur de 6 à 8 étages devrait être autorisée dans l'affectation suburbaine (C), tel que permise dans l'affectation urbaine (U) adjacente. Cette souplesse permettrait de maximiser l'utilisation du sol tout en assurant une transition harmonieuse vers les quartiers résidentiels adjacents.

Flexibilité et prévisibilité

Le pôle structurant proposé devrait pouvoir s'adapter en fonction de l'évolution du centre commercial et des vocations futures de certains locaux stratégiques (notamment les espaces actuellement occupés par La Baie ou Pacini). Aucune démolition n'étant envisagée à court terme dans ce secteur, il serait prématuré d'y figer des paramètres rigides. La planification doit plutôt accompagner les étapes réelles de transformation : la première phase demeure concentrée sur l'ancien Sears, et la seconde le long du boulevard Bouthillier, au sud du centre commercial.

Il est essentiel que le PPU établisse dès maintenant les paramètres nécessaires à la planification des phases futures. Celle-ci s'amorce bien en amont des constructions, et repose sur la prévisibilité des outils de planification. Sans ce cadre clair, il devient difficile d'engager les études et démarches pré-développement requises pour faire progresser un tel projet.

Recommandations

En résumé, nos recommandations sont les suivantes :

- Autoriser l'usage résidentiel pour tout le pôle régional, comme au SAD;
- Retirer les exigences de superficies commerciales pour les nouveaux bâtiments;
- Respecter la densité minimale exigée au PMADR de 170 logements par hectare;
- Autoriser 12 étages maximales pour l'affectation Mixte et 15 étages via un zonage incitatif;
- Autoriser 6 à 8 étages dans l'affectation Suburbaine;
- Faire preuve d'une plus grande flexibilité de planification.

En somme, tous les efforts déployés témoignent de notre engagement à faire évoluer la propriété de manière positive, à assurer la pérennité du centre commercial, et à poser les bases d'un véritable quartier mixte, à échelle humaine.

Toutefois, la concrétisation de cette vision doit passer par une adaptation du cadre réglementaire, notamment pour permettre l'usage résidentiel sur l'ensemble du site ainsi que des hauteurs compatibles avec les investissements requis.

La Place Rosemère ne cherche pas à contourner les règles, mais à collaborer avec la Ville, comme elle l'a toujours fait. Nous espérons qu'une révision du PPU pourra être envisagée, dans un esprit de dialogue ouvert avec les propriétaires fonciers concernés, et en tenant compte des enjeux économiques, sociaux et environnementaux liés à la requalification du cœur de Rosemère.

Veuillez agréer nos meilleures salutations,



Margaret Knowles
SVP Développement
Morguard Investments Limited