

forum

Westmount, le 8 septembre 2025

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

Romain Fayolle
Vice-président, Développement
9357-1933 Québec Inc. (Forum)
4120, rue Sainte-Catherine Ouest, 5^{ème} étage
Westmount (Québec) H3Z 1P4

Objet : Commentaires sur le projet de Plan particulier d'urbanisme du Pôle régional de Rosemère dans le contexte du redéveloppement projeté de la propriété située au 20, boul. Bouthillier

Bonjour,

Forum est propriétaire de la propriété commerciale située au 20, boul. Bouthillier correspondant au lot 3 005 206, cadastre du Québec (la « Propriété »). En lien avec celle-ci, la présente lettre fait suite à de nombreux échanges intervenus entre la Ville de Rosemère et Forum au cours des dernières années, dont les premiers datent de mars 2022, concernant un projet de redéveloppement de ladite propriété par un projet mixte comprenant +- 200 logements et +- 2 200 mètres carrés d'espaces commerciaux situés au rez-de-chaussée. Ces démarches ont permis à Forum d'obtenir deux avis favorables préliminaires de la part des instances municipales en juin et en septembre 2022. Par la présente lettre, Forum aimerait renouveler son fort intérêt auprès de la Ville de Rosemère à réaliser ce projet composé d'au moins deux phases dans les prochaines années.

Forum a pris connaissance des informations étant disponibles concernant le projet de Programme particulier d'urbanisme pour le pôle régional de Rosemère (le « PPU »). Elle salue la volonté de la Ville de se doter d'une vision et d'outils afin de favoriser le redéveloppement de propriétés commerciales pouvant être considérées en 2025 comme sous-utilisées et ce, par des projets résidentiels et/ou mixtes. Il s'agit d'une tendance lourde en urbanisme plus que nécessaire en vue de favoriser un développement durable du territoire et de limiter l'étalement urbain. Forum tient à mentionner qu'elle est favorable aux orientations ayant été identifiées dans le PPU, soit celles d'avoir un pôle régional inclusif, durable et de qualité, ainsi qu'aux dispositions envisagées pour sa propriété, soit l'affectation Urbaine avec les usages, la densité et les normes architecturales envisagés, notamment celles sur la hauteur des bâtiments. Forum considère que ce nouveau cadre de planification permettra le redéveloppement en phases de la Propriété et que son projet contribuera à la concrétisation de ses orientations.

Vis-à-vis du projet de PPU adopté par le Conseil municipal de la Ville de Rosemère en date du 18 août 2025, Forum n'émet qu'une seule réserve, celle-ci ayant déjà été mentionnée à plusieurs reprises, notamment dans le cadre d'une correspondance écrite destinée à la Ville et ayant été envoyée en date du 11 juin 2025. En effet ce projet de PPU mentionne l'ouverture envisagée d'une « Rue étroite » afin de relier la montée Sanche au boul. Bouthillier (voir Annexe A). Selon Forum, cette intention est grandement problématique pour plusieurs raisons :

- Les lots 3 005 204 (Canadian Tire existant) et 3 005 206 (Propriété de Forum) partagent plusieurs accès pour la clientèle mais aussi pour les manœuvres camions de plusieurs locataires. Même si elle était ouverte en plusieurs phases par différents échanges d'emprises, l'ouverture de cette rue projetée rendrait impossible certains accès et certaines manœuvres pour les deux propriétés, notamment en lien avec les livraisons et les opérations de certains commerces existants (voir Annexe B). Il est important de mentionner que la Propriété de Forum est principalement desservie par des camions avec des remorques de 53', ce qui nécessite d'importants rayons de braquage.
- En lien avec le point précédent, ces deux lots mentionnés appartiennent à des propriétaires différents dont les intentions quant au redéveloppement de leur propriété respective par un projet résidentiel et/ou mixte pourraient être différentes à court, moyen ou long terme. Cette potentielle rue poserait d'importants enjeux si une des deux propriétés se redéveloppait et l'autre pas, notamment au niveau des manœuvres

forum

camions pour le bâtiment existant restant tel quel. À ce sujet, Forum tient à mentionner qu'elle ne connaît pas les intentions du propriétaire du lot 3 005 204 (Canadian Tire existant).

- Selon Forum, les objectifs et les bénéfices en lien avec l'ouverture éventuelle de cette nouvelle rue sont plus ou moins compréhensibles. Si elle était réalisée, cette nouvelle rue générerait notamment une importante circulation de transit non souhaitable pour les véhicules circulant en direction nord sur la montée Sanche et désirant accéder le plus rapidement possible au boul. Bouthillier ainsi qu'à l'actuelle Place Rosemère. Cette analyse s'applique aussi pour les véhicules en sens inverse, c'est-à-dire du boul. Bouthillier à la montée Sanche. Cette augmentation importante de véhicules souhaitant éviter l'intersection de la montée Sanche et des boul. des Entreprises / Bouthillier nuirait grandement à la volonté de Forum de créer un environnement de vie agréable axé sur la mobilité active grâce au redéveloppement projeté de sa Propriété.
- Enfin, si cette potentielle rue devait être ouverte, il est important d'ajouter que la Propriété de Forum serait ceinturée sur trois de ses côtés par le domaine public, ce qui est une situation très rare et pouvant générer d'importants enjeux notamment vis-à-vis du traitement des façades d'un projet de redéveloppement mixte.

Par ailleurs, à la suite de l'adoption éventuelle du PPU dans les prochaines semaines, Forum se permet de transmettre les commentaires et les suggestions ci-après dans le cadre du processus de concordance des règlements d'urbanisme à venir par la suite :

- Dans le cadre d'un projet de redéveloppement d'un bâtiment commercial avec des locataires en opération, comme cela est le cas de Forum, il est bien important que le règlement de zonage de la Ville de Rosemère inclue des dispositions sur les mesures transitoires afin de permettre la réalisation de ce type de projet en plusieurs phases. À titre d'exemple, lors de la réalisation de la phase 1 prévoyant la démolition d'une partie existante du bâtiment commercial et son remplacement par un nouveau bâtiment résidentiel et/ou mixte, il se peut que le taux d'implantation maximal ou la densité minimale ne soient plus respectés « temporairement », jusqu'à la démolition complète du bâtiment commercial existant et/ou la construction de l'ensemble du projet résidentiel / mixte. Une fois l'ensemble du projet du redéveloppement réalisé, l'éventuelle disposition non-conforme « redeviendrait » conforme.
- En attendant que la Propriété de Forum soit redéveloppée par un projet mixte, il est important que la grille des usages et des normes applicable à cette propriété une fois le PPU adopté puisse permettre aux établissements d'affaires actuellement en opération et au bâtiment existant d'être toujours de pleins droits et ainsi éviter toute situation de droits acquis, notamment sur les normes d'implantation ou de hauteur. En effet, lorsqu'une propriété est placée dans cette situation de droits acquis, cela engendre d'autres enjeux vis-à-vis d'autres intervenants comme les créanciers hypothécaires et peut nuire à tout projet de redéveloppement. La grille des usages et des normes à venir pour la Propriété de Forum pourrait donc inclure plusieurs dispositions applicables pour le bâtiment existant et d'autres pour le projet de redéveloppement à venir.
- En lien avec les orientations et les objectifs de développement durable souhaités par le PPU, il serait pertinent que la Ville de Rosemère poursuive la réflexion en adoptant des dispositions sur les ratios de stationnement appropriées à un environnement de redéveloppement et de densification du territoire. Afin de réduire l'utilisation de l'auto-solo et de favoriser le co-voiturage ainsi que la mobilité active, le ratio de stationnement minimal exigé dans les limites du PPU pourrait être de 1 case / logement auquel s'ajouteraient une exigence de 10 % de cases additionnelles exigée pour les visiteurs, comme cela peut se faire dans plusieurs municipalités périphériques de Montréal mais n'étant pas trop éloignées d'infrastructures du transport en commun. En ce qui concerne le ratio de stationnement pour les espaces commerciaux, il ne devrait pas y avoir de minimum. Il est important de considérer que les locataires commerciaux exigeront dans tous les cas un nombre minimal de cases auprès de son bailleur.

forum

- Toujours en lien avec les exigences de stationnement, il serait aussi possible d'avoir un ratio de stationnement modulable en fonction de la typologie de logements. En effet, le nombre de véhicules par logement pour un studio ou un 5 ½ ne sera pas le même. Un studio ou un 3 ½ est principalement occupé par une personne seule alors qu'un 5 ½ est généralement occupé par un couple avec ou sans enfants. Il serait par exemple pertinent que le ratio de stationnement soit 0,75 case pour un studio, 1 case pour un 3 ½, 1,25 case pour un 4 ½ et 1,5 case pour un 5 ½.
- La construction d'un bâtiment mixte avec un rez-de-chaussée commercial et des logements aux étages supérieurs impose certaines contraintes de développement et de cohabitation d'usages une fois construit (ex. : hauteur libre différente entre un usage commercial et un usage résidentiel s'ils sont situés au même niveau, gestion des livraisons et des matières résiduelles, besoins en équipements mécaniques plus importants pour les usages commerciaux, etc.). Dans un contexte périphérique comme celui de la Ville de Rosemère et ce, au cœur d'un important pôle commercial existant, l'exigence d'un rez-de-chaussée commercial en totalité ou en partie est à considérer avec précaution afin d'éviter l'omniprésence d'espaces vacants étant difficilement louables et nuisant à la dynamique urbaine du secteur. Forum recommande ainsi de ne pas imposer de % minimal d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée ou au moins de prendre en considération dans ce même % l'aménagement d'espaces communs réservés aux résidents comme par exemples les gyms, les lounges ou encore les espaces de sociabilisation. Ces espaces contribueront à la dynamique urbaine et à l'interface du bâtiment vis-à-vis du domaine public. Enfin, si un % d'espaces commerciaux était exigé au rez-de-chaussée, il faudrait prendre en considération le contexte déjà construit et par, exemple, ne pas exiger d'espaces commerciaux vers montée Sanche puisque l'autre côté de cet axe est entièrement résidentiel.
- Si cela n'est déjà pas prévu, Forum attire l'attention de la Ville de Rosemère sur le fait qu'il serait pertinent de définir clairement les dispositions liées à l'application du zonage incitatif, notamment le 10 % de logements abordables.
- Forum ne s'oppose pas à l'adoption de mesures favorisant les performances environnementales des bâtiments. Il faut néanmoins s'assurer que les exigences soient réalistes, notamment dans un marché péri-urbain comme Rosemère et ce, pour maintenir l'abordabilité du logement.

Pour finir, Forum tient à rappeler qu'elle salue la présente initiative de la Ville de Rosemère de se doter d'une vision et d'outils pour le redéveloppement et la densification de ce pôle commercial, celui-ci étant l'un des plus importants sur la rive-nord de Montréal. Elle apprécie aussi que l'administration municipale ait sollicité et prenne le temps de recueillir les commentaires des propriétaires comme Forum. Le développement cohérent d'un territoire se fait grâce à la collaboration de toutes les parties impliquées.

Concernant le projet de redéveloppement envisagé par Forum ou la présente communication en lien avec le projet de PPU, l'équipe de Forum se tient à la disposition de la Ville de Rosemère pour toute question et pour tout commentaire.

Veuillez agréer l'expression de mes sentiments respectueux.

Romain Fayolle,
Vice-président, Développement

9357-1933 Québec Inc. (Forum)

forum

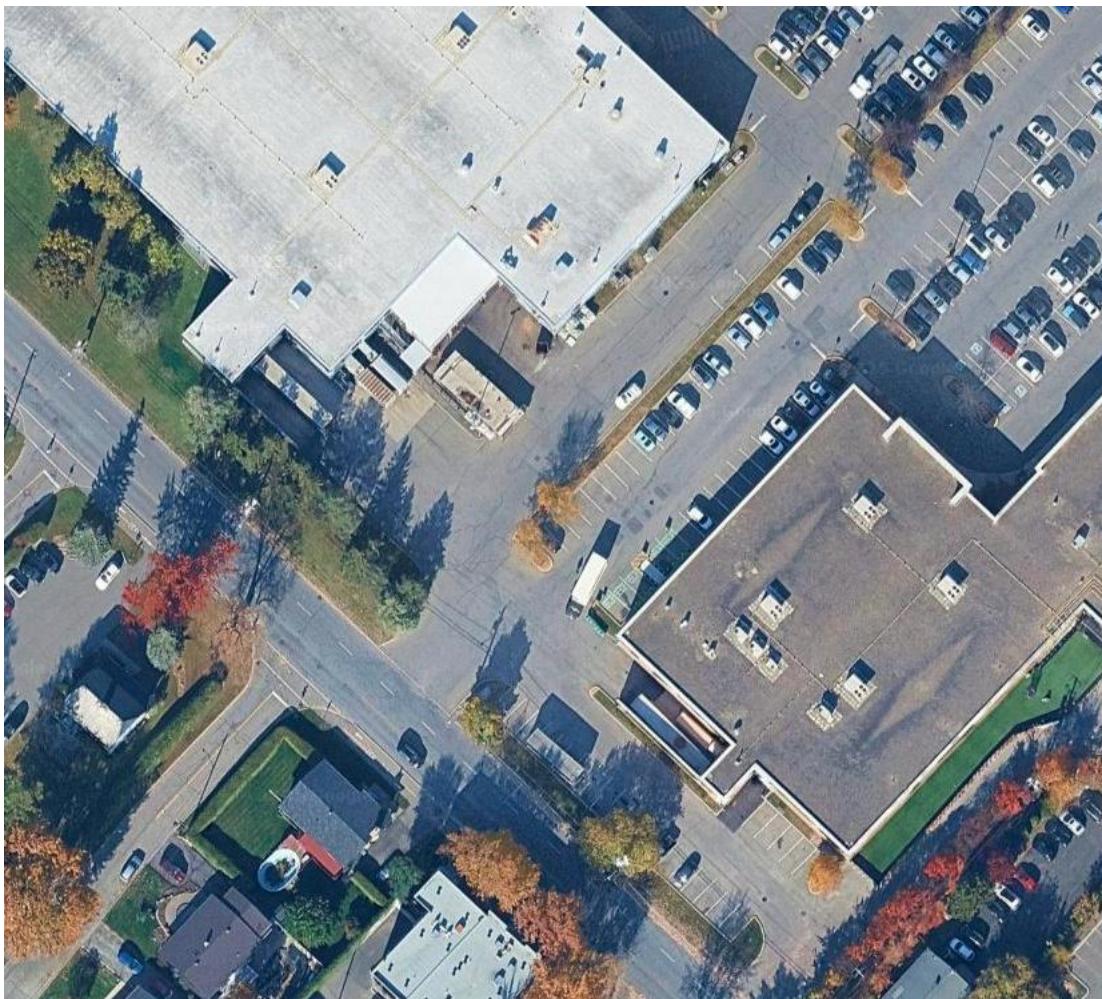
Annexe A : emplacement projeté de la « Rue étroite » (ligne hachurée bleue) à proximité et/ou sur une partie de la Propriété de Forum



Source : Projet de Plan particulier d'urbanisme du pôle régional de Rosemère

forum

Annexe B : Proximité d'aires de manœuvres et de quais de chargement / déchargement en lien avec l'ouverture envisagée de la « Rue étroite »



Source : Google Maps, impression d'écran en date du 8 septembre 2025