

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 24-02

Règlement amendant le Schéma d'aménagement et de développement 2005 afin d'encadrer le redéveloppement du pôle commercial régional situé sur le territoire de la Ville de Rosemère selon des principes d'aménagement durable

ATTENDU QUE la MRC de Thérèse-De Blainville est soumise à l'application de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QUE le conseil de la MRC de Thérèse-De Blainville a adopté le règlement numéro 01-03.3 édictant son schéma d'aménagement et de développement (SAD), lequel est entré en vigueur le 14 mars 2005;

ATTENDU QUE le conseil de la MRC peut modifier son schéma d'aménagement et de développement (SAD) conformément à l'article 47 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU la demande de la Ville de Rosemère exprimée par la résolution numéro 2024-07-270 de la séance du conseil de la Ville de Rosemère du 8 juillet 2024 afin « de modifier son schéma d'aménagement afin de permettre une affectation mixte commerciale et résidentielle dans le pôle régional plus particulièrement les zones C-03, C-139 et C-140 », soit le secteur de la Place Rosemère et ses abords;

ATTENDU QUE la Place Rosemère et ses abords font partie du pôle commercial régional de la MRC et sont identifiés à titre de pôle commercial métropolitain;

ATTENDU QUE le pôle commercial régional sur le territoire de la Ville de Rosemère est actuellement visé par une affectation « Commerciale et de services » laquelle ne permet pas l'introduction d'une fonction résidentielle;

ATTENDU QUE le maintien d'une vocation unique des espaces commerciaux sous-utilisés ne contribue pas aux objectifs de redéveloppement des espaces basés sur les principes d'aménagement durable;

ATTENDU QUE le pôle commercial régional à Rosemère offre une opportunité de redéveloppement axée sur les principes d'aménagement durable et de contribuer à résorber la crise du logement;

ATTENDU QUE la MRC et la Ville de Rosemère souhaitent orienter le redéveloppement du pôle en tenant compte des principes d'aménagement durable, soit l'adaptation aux changements climatiques et la lutte aux îlots de chaleur, la priorisation du transport actif et de la mobilité durable, la contribution à une offre de logements diversifiée, la réduction des nuisances et des risques relatifs au bruit routier, la qualité architecturale des milieux de vie et l'aménagement d'un milieu de vie complet, durable et de qualité;

ATTENDU QUE les principes d'aménagement durable répondent aux nouvelles orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire, lesquelles entreront en vigueur le 1^{er} décembre 2024;

ATTENDU QUE les principes d'aménagement durable répondent aux objectifs métropolitains en cours de révision dans le plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal;

ATTENDU QU'il y a lieu de remplacer l'affectation « Commerciale et de services » pour le pôle commercial régional à Rosemère par une affectation « Multifonctionnelle » afin d'autoriser un redéveloppement incluant la fonction résidentielle pour la création d'un milieu de vie complet, durable et de qualité;

ATTENDU QU'il y a lieu d'exiger des dispositions particulières liées à la planification et à l'encadrement des interventions dans le pôle commercial régional à Rosemère;

ATTENDU QU'un avis de motion a été dûment donné à une séance tenue le 28 août 2024;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation est prévue le 25 septembre à 14h00;

EN CONSÉQUENCE,

LE PRÉSENT RÈGLEMENT NUMÉRO 24-02 DE LA MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE ORDONNE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

L'article 4.1.5 « Affectation « Commerciale et de services » » de ce règlement est modifié au 1^{er} point du 5^e alinéa par le remplacement des mots « que le Faubourg Boisbriand, faisant partie des pôles commerciaux d'envergure régionale et métropolitaine, est inclus » par les mots « que le Faubourg Boisbriand et la Place Rosemère et ses abords faisant partie des pôles commerciaux d'envergure régionale et métropolitaine sont inclus ».

ARTICLE 2

L'article 4.1.7 « Affectation « Multifonctionnelle » » est modifié par l'insertion de l'alinéa suivant, après le 6^e alinéa :

« Face aux changements dans le secteur commercial lesquelles affectent plus particulièrement les centres commerciaux traditionnels, une affectation multifonctionnelle est également proposée pour le pôle commercial régional à Rosemère, lequel correspond à la Place Rosemère et ses abords. Tout en conservant le rôle de pôle commercial régional et métropolitain, les espaces sous-utilisés tels les stationnements pourront être redéveloppés conformément aux conditions énoncées au document complémentaire. »

ARTICLE 3

Le document complémentaire est modifié par l'ajout, après l'article 8.19, de l'article 8.20 qui se lit comme suit :

« 8.20 DISPOSITIONS RELATIVES AU PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL À ROSEMÈRE

À l'égard du pôle commercial régional situé sur le territoire de la Ville de Rosemère et identifié par une affectation Multifonctionnelle à la carte 4, la Ville de Rosemère doit :

1. Intégrer les objectifs poursuivis pour le pôle commercial régional au plan d'urbanisme;
2. Intégrer une planification détaillée du pôle commercial régional au plan d'urbanisme ou dans un plan particulier d'urbanisme ou exiger une telle planification dans un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble en tenant compte des objectifs poursuivis et des mesures de mise en œuvre;
3. Encadrer les interventions à l'aide de normes, d'objectifs et de critères aux règlements d'urbanisme en tenant compte des objectifs poursuivis et des mesures de mise en œuvre (le choix des outils urbanistiques appartient à la Ville).

Les objectifs poursuivis et les mesures de mise en œuvre pour le pôle commercial régional sont :

1. Adapter le pôle commercial régional aux changements climatiques et lutter contre les îlots de chaleur urbains par des mesures visant à :
 - a) Réduire les surfaces imperméabilisées du pôle par la déminéralisation des espaces excédentaires et l'augmentation du verdissement;
 - b) Exiger des plantations minimales avec une variation d'espèces adaptées au site, dont une portion à croissance rapide et à grand déploiement;
 - c) Augmenter la végétation et la canopée, particulièrement à proximité des espaces minéralisés tels les espaces de stationnement, les rues, les parcours de transport actif et les points d'accès au transport collectif;
 - d) Favoriser l'utilisation d'infrastructures vertes naturelles ou aménagées;
 - e) Intégrer des zones d'ombrages et rafraichissement pour réduire la vulnérabilité des personnes face aux températures élevées, notamment en bordure des parcours de transport actif;
 - f) Assurer une connectivité des espaces végétalisés dans le secteur afin de favoriser le déplacement de la faune;
 - g) Exiger des matériaux de toiture de type toit vert, toit blanc ou à indice de réflectance solaire élevé pour réduire les températures dégagées;
 - h) Assurer une gestion durable des eaux pluviales, minimalement par l'aménagement d'ouvrages d'infiltration des eaux;
 - i) Limiter les surfaces de stationnement sans alternance avec des îlots de végétation et favoriser l'approche d'aménagement proposée par le Bureau de la normalisation du Québec (BNQ) contre les îlots de chaleur dans les espaces de stationnement;
 - j) Tenir compte du Plan d'adaptation aux changements climatiques (2023) de la MRC.

2. Revoir, dans une perspective globale, l'organisation des déplacements dans le pôle commercial régional et son accessibilité en priorisant le transport actif, le transport collectif et la mobilité durable et sécuritaire par des mesures visant à :
 - a) Intégrer un réseau de transport actif sécuritaire, confortable et connecté à l'aide d'infrastructures et d'aménagements dédiés dont la planification répond aux contraintes et discontinuités présentes, tels des voies cyclables, des stationnements pour vélo, des allées piétonnes, des espaces dédiés pour les déplacements, des aires d'attente, du mobilier urbain, des abris ou haltes, la sécurisation des allées et traverses, des aménagements favorisant la réduction de la vitesse, un affichage directionnel pour éviter les conflits entre usagers et l'adaptation aux conditions hivernales;
 - b) Intégrer le réseau de transport actif du pôle commercial régional au réseau de transport actif existant et développer les liens absents ou insuffisants en termes de capacité et de sécurité vers, sans être limitatif, les services et les équipements municipaux, les équipements institutionnels (santé, éducation, etc.) et les aires TOD de Rosemère et Sainte-Thérèse;
 - c) Assurer une connectivité des parcours de transport actif aux points d'accès au transport collectif, particulièrement sur la montée Sanche, la rue Bouthillier et le boulevard Labelle (route 117), ainsi que vers le pôle civique, le pôle récréatif et les aires TOD de Rosemère et Sainte-Thérèse, incluant le secteur commercial du chemin la Grande-Côte, le Vieux Sainte-Thérèse;
 - d) Limiter le nombre de cases de stationnement à l'intérieur du pôle et exiger l'aménagement d'une partie de celles-ci en souterrain;
 - e) Exiger l'intégration d'infrastructures et d'aménagements pour favoriser le transport durable et la réduction de l'autosolo, tels le partage et la mutualisation des espaces de stationnement, la disponibilité d'espaces dédiés au covoiturage ou à l'autopartage, l'installation de borne de recharge de véhicules électriques dans les stationnements extérieurs et intérieurs ainsi que la présence de stationnement pour les vélos (ces infrastructures et aménagements doivent être répartis sur le site pour une utilisation accrue et une présence est attendue à proximité des arrêts d'autobus);
 - f) Limiter les accès véhiculaires au pôle commercial régional à partir du réseau routier supérieur aux accès existants. Si ces accès sont déplacés, une distance minimale de 50 mètres doit être prévue entre une intersection et l'accès;
 - g) Exiger, lors d'une demande de permis de construction ou d'une demande de changement d'usage, que le demandeur joigne à sa demande une permission d'accès au réseau routier supérieur, ce qui inclut le boulevard Labelle. Lorsqu'il s'agit d'un changement d'usage, la permission d'accès doit refléter le changement d'usage prévu;
 - h) Déterminer, en collaboration avec le ministère des Transports et de la Mobilité et les organismes de transport concernés, soit EXO et l'ARTM, les points d'accès vers le pôle commercial régional et les axes de desserte du site qui pourraient bénéficier de mesures préférentielles pour but afin d'améliorer la desserte en transport collectif;
 - i) Poursuivre ses démarches auprès du ministère des Transports et de la Mobilité durable afin de mettre en place des mesures de mitigation pour atténuer les impacts de la circulation sur le réseau routier supérieur;
 - j) Mettre en place des mesures de mitigation pour atténuer les impacts de la circulation sur le réseau routier local;
 - k) Faire un suivi de l'efficacité des mesures mises en place pour améliorer le transport actif et collectif en collaboration avec le ministère des Transports et de la Mobilité et les organismes de transport concernés, soit EXO et l'ARTM.
3. Contribuer à une offre en habitation variée par des mesures visant à :
 - a) Diversifier la taille des logements offerts à l'intérieur du pôle commercial régional en tenant compte des besoins;
 - b) Favoriser l'introduction de logements abordables ou de modèles d'habitats qui contribue à l'abordabilité des logements;
 - c) Évaluer la possibilité d'inclure des logements sociaux dans le pôle ou de contribuer à la création de logements sociaux sur le territoire.

4. Réduire les nuisances et les risques relatifs au bruit routier pour les usages sensibles par des mesures visant à :
 - a) Appliquer les dispositions relatives aux zones sensibles au bruit routier pour l'ensemble du pôle commercial régional en tenant compte des niveaux sonores suivants (le pôle commercial régional est, par conséquent, identifié comme étant une zone de contrainte sonore et s'ajoute à celle identifiée à l'article 2.9.2.6 du présent schéma)¹ :
 - Un niveau sonore extérieur n'excédant pas 55 dBA L_{den} au rez-de-chaussée;
 - Un niveau sonore intérieur pour tous les étages n'excédant pas 40 dBA L_d (7h à 19h) et 35 dBA L_n (19h à 7h).
 - b) Démonter, à l'aide de l'étude acoustique réalisée par un professionnel compétent, l'efficacité des mesures proposées et le respect des valeurs limites;
 - c) Orienter l'implantation des bâtiments afin de contribuer à la diminution du niveau sonore sur le site et éviter la propagation du bruit par réflexion;
 - d) Favoriser la localisation des pièces sensibles au bruit (séjour, chambre) et les balcons à l'opposé de la source de bruit;
 - e) Intégrer une protection accrue aux murs, aux ouvertures et aux balcons orientés vers la source de bruit;
 - f) Bonifier la végétation afin de contribuer à la diminution du niveau sonore sur le site, notamment par une végétation dense et de grande hauteur;
 - g) Encadrer l'ajout de source de bruits additionnels dans le site, tels les équipements mécaniques et de climatisation;
 - h) Évaluer les mesures possibles pour réduire les nuisances générées par le transport local des marchandises vers et depuis le pôle commercial régional.
5. Assurer une qualité de l'architecture par la durabilité, la fonctionnalité et l'esthétisme des bâtiments existants et projetés par des mesures visant à :
 - a) Réduire les effets négatifs sur l'environnement et l'empreinte carbone des lieux;
 - b) Introduire des matériaux durables;
 - c) Introduire des aménagements favorisant un accès universel aux entrées des bâtiments et des aménagements adaptés aux clientèles dans les autres parties du bâtiment;
 - d) Concevoir un cadre bâti qui contribue à la santé et au confort des clientèles (qualité acoustique, ventilation naturelle, liens visuels avec la végétation, etc.);
 - e) Introduire des mesures complémentaires basées sur les principes directeurs de la qualité architecturale².
6. Aménager un milieu de vie complet, durable et de qualité par les mesures précédentes ainsi que des mesures visant à :
 - a) Optimiser l'occupation au sol tout en maintenant un équilibre entre les espaces bâtis, les espaces verts incluant les parcs et les espaces fonctionnels (accès, stationnement);
 - b) Assurer une mixité des fonctions à l'intérieur des bâtiments et du pôle;
 - c) Intégrer une offre commerciale et de services de proximité pour les résidents;
 - d) Prescrire un seuil minimal de densité nette de 75 logements à l'hectare (corresponds à une densité brute minimale de 60 logements à l'hectare);
 - e) Prévoir des espaces libres aménagés, connectés et verdifiés pour les résidents;
 - f) Éviter les espèces à potentiel allergène;

¹ Les niveaux doivent être déterminés selon la méthode énoncée au *Cadre normatif – Atténuer les nuisances et réduire les risques d'origine anthropique relatifs au transport routier, ferroviaire et aérien ainsi qu'aux sources fixes de bruit* (MAMH, OGAT publiées le 22 mai 2024) : [https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-](https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/BRO_ogat_cadre_normatif_bruits_risques_associes.pdf)

² La Ville est invitée à s'inspirer des principes directeurs de la qualité architecturale énoncés dans l'aide-mémoire produit par le gouvernement : <https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/culture-communications/documents/patrimoine/Architecture/Aide-memoire-qualite-architecturale.pdf>

- g) Introduire des aménagements favorisant un accès universel dans les parcours actifs et, idéalement, depuis leur point de départ et d'arrivée (entrée des bâtiment, point d'accès au transport collectif, etc.);
 - h) Favoriser l'introduction de l'agriculture urbaine, par exemple, par les potagers au sol, aux balcons ou au toit et des aménagements comestibles;
 - i) S'assurer de la disponibilité en eau potable et de la capacité des infrastructures d'aqueduc et d'égout en amont de l'autorisation des projets;
 - j) Exiger, en amont des travaux d'excavation, une caractérisation des sols afin de déterminer la présence ou non de sols contaminés.
7. Préserver et mettre en valeur les sites et les secteurs archéologiques par des mesures visant à :
- a) Dans une perspective d'archéologie préventive, exiger en amont des travaux d'excavation un avis archéologique³ réalisé par une personne compétente en la matière afin d'identifier le potentiel archéologique;
 - b) Dans le cas où un potentiel archéologique est identifié, déterminer les mesures pour la préservation et la mise en valeur en collaboration avec la MRC. »

ARTICLE 4

La carte 4 « Grandes affectations du territoire » de l'annexe D est modifiée par le remplacement de l'affectation « Commerciale et de services » pour le pôle commercial régional situé sur le territoire de la Ville de Rosemère par l'affectation « Multifonctionnelle », le tout tel que montré à l'annexe A du présent règlement.

ARTICLE 5

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.



ÉRIC WESTRAM
PRÉFET



KAMAL EL-BATAL
DIRECTEUR GÉNÉRAL ET
GREFFIER-TRÉSORIER

Avis de motion	:	28 août 2024
Adoption du projet de règlement	:	28 août 2024
Avis public	:	28 août 2024
Assemblée de consultation publique	:	28 septembre 2024
Adoption du règlement	:	
Entrée en vigueur	:	
Avis de publication	:	

³ La Ville est invitée à prescrire le contenu minimal de l'avis archéologique en se basant sur le guide du ministère de la Culture et des Communications « Différencier l'étude de potentiel archéologique de l'avis archéologique » (2022).

ANNEXE A
Modification de la carte 4 « Grandes affectations du territoire »

