

**PROJET DE RÈGLEMENT 800-08**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N°800-02 AFIN D'APPORTER CERTAINES MODIFICATIONS AU PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU PÔLE RÉGIONAL**

**CONSIDÉRANT** que le *Règlement sur le plan d'urbanisme n°800-02* est en vigueur;

**CONSIDÉRANT** que ce règlement a été modifié par le Règlement n°800-06 afin d'intégrer le plan particulier d'urbanisme (PPU) du pôle régional;

**CONSIDÉRANT** que la Ville de Rosemère est d'avis que certaines modifications doivent être apportées afin de préciser certaines intentions et de faciliter sa mise en œuvre dans les règlements d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT** qu'un avis de motion a été dûment donné et que le projet de règlement a été déposé à la séance du 9 mars 2026;

**PAR CONSÉQUENT**, le Conseil décrète ce qui suit :

**ARTICLE 1** L'article 4.1 « Orientations et objectifs » de l'Annexe 4 intitulée « Plan particulier d'urbanisme du pôle régional » du *Règlement sur le plan d'urbanisme n°800-02* (ci-après « PPU ») est modifié, à l'objectif 3.4 de l'orientation 3, par le remplacement du mot « Assurer » par le mot « Contribuer à ».

**ARTICLE 2** L'article 6.1 « Cadre réglementaire » du PPU est modifié par :

- 1° Au sous-titre « Seuils de densité minimales et hauteurs permises » du titre « Affectations du sol, hauteur et densité » :
  - a. La suppression, au 2<sup>e</sup> alinéa, de la phrase débutant par « Ces seuils sont exigés (...) »;
  - b. Le remplacement, au 1<sup>e</sup> point (\*) du troisième alinéa, de l'expression « 8 étages » par l'expression « 9 étages »;
  - c. La suppression, au 3<sup>e</sup> point (\*) du troisième alinéa, des mots « (par exemple, être conditionnel à une entente de développement) ».
- 2° Au tableau « Application des usages compatibles, des densités et des rez-de-chaussée commerciaux par affectation » :
  - a. L'insertion du mot « Commerce » avant les mots « classe 1 »;
  - b. L'insertion du mot « Commerce » avant les mots « classe 2 »;
  - c. L'insertion du mot « Commerce » avant les mots « classe 3 »;
  - d. L'insertion de la note « (1) » à la ligne correspondant à la classe 3 du groupe Commerce et à la colonne correspondant à l'affectation Commerciale suburbaine;
  - e. L'insertion du mot « Commerce » avant les mots « classe 4 »;
  - f. L'insertion des mots « (Public - classe 2) » après les mots « Culturel et éducation primaire »;
  - g. L'insertion des mots « (Public - classe 3) » après les mots « Culte, éducation, santé et social »;
  - h. L'insertion des mots « (Public - classe 4) » après les mots « Récréatif régional et cimetière »;
  - i. L'insertion des mots « (Public - classe 1) » après les mots « Parc, terrain de jeux et service public »;

- j. Le remplacement, à la ligne « Nombre d'étages maximal » et à la colonne de l'affectation « Destination mixte (M) », du nombre « 8 » par l'expression « 6 et 8 (6) »;
- k. Le remplacement, à la ligne « Nombre d'étages maximal selon le zonage incitatif » et à la colonne de l'affectation « Urbaine (U) », du nombre « 8 » par le nombre « 9 »;
- l. Le remplacement, à la ligne « Nombre d'étages maximal selon le zonage incitatif » et à la colonne de l'affectation « Destination mixte (M) », du nombre « 12 » par l'expression « 9 et 12 (6) »;
- m. Le remplacement de la ligne « Proportion minimale de logements familiaux selon le zonage incitatif (%) » par la suivante :
  - « Proportion minimale de logements abordables et familiaux selon le RAOMLAF<sup>3</sup> (%) »
- n. Le remplacement, à la ligne « Proportion minimale de superficies de plancher du RDC occupées par un usage commercial (%) », du texte par le suivant :
  - « Proportion minimale de superficies de plancher de tous les RDC des nouveaux bâtiments occupées par des usages commerciaux et certains usages publics (%) dans l'affectation »
- o. La suppression de la ligne « Proportion minimale de la largeur de la façade occupée par un usage commercial (%) » et de l'expression « 20 (5) » à la colonne de l'affectation « Destination mixte (M) »;
- p. Le remplacement, dans la légende, du texte du point « ° La réglementation d'urbanisme reconnaîtra certains usages, mais contingentera leur nombre » par le texte suivant :
  - « °Ces usages pourront être autorisés au cas par cas, par exemple, à partir d'un règlement sur les usages conditionnels ou d'un règlement sur les projets particuliers, de manière à limiter leur nombre et à assurer leur comptabilité. »
- q. Le remplacement, à la note (2) dans la légende, des mots « Établissement où l'on sert à boire (boissons alcoolisées) et activités diverses (bars, brasseries, discothèque, etc.) » par les mots « Bar à spectacle et microbrasserie »;
- r. Le remplacement, dans la légende, du texte de la note (5) par le texte suivant :
  - « (5) Les usages publics compris dans le calcul de la proportion minimale correspondent aux classes 2, 3 et 4 dans la mesure où ils sont autorisés dans l'affectation et les zones correspondantes à la réglementation d'urbanisme. Afin de répondre au but recherché et d'encadrer leur localisation à proximité des entrées existantes et futures de la Place Rosemère, le zonage devra interdire l'usage habitation au RDC des nouveaux bâtiments, tout en l'autorisant au cas par cas afin d'appliquer la proportion minimale de superficie de plancher et respecter les objectifs poursuivis (ex. : par le règlement sur les usages conditionnels ou sur les projets particuliers). »
- s. L'insertion, dans la légende, de la note (6) qui se lit comme suit :
  - « (6) La hauteur maximale autorisée à l'intérieur des 200 premiers mètres calculée depuis la rue Bouthillier est de 6 étages et, pour le reste de l'affectation, de 8 étages. Cependant, en vertu du règlement sur le zonage incitatif, la hauteur maximale autorisée pourra atteindre 9 étages dans les 200 premiers mètres de la rue Bouthillier et, pour le reste de l'affectation, 12 étages. »

<sup>3°</sup> Le remplacement, au deuxième alinéa du sous-titre « Types de rues », des mots « De plus, lorsque le type de voie est prescrit, celui-ci devra être respecté conformément aux définitions, illustrations et principes du » par les mots « De plus, la conception des types de rues devra prendre appui sur les principes énoncés au »;

- 4° L'insertion, au deuxième alinéa du sous-titre « Exigences transversales » du titre « Types de rues », des mots « (la planification d'une telle bretelle d'accès ne pourra pas être exigée si le MTMD ne concrétise le projet) » après les mots « lieu de destination »;
- 5° Au sous-titre « Déplacement actif et collectif et électrification des transports » :
- a. Le remplacement, au premier alinéa, des mots « au plan suivant » par les mots « à la figure 22 »;
  - b. Le remplacement, au deuxième alinéa, des mots « le long de la voie véhiculaire au nord du site » par les mots « au nord du site telle qu'illustrée à la figure 30 ».
- 6° Le remplacement, au premier alinéa du sous-titre « Cession pour fins de parcs » du titre « Espaces verts et végétalisés », de la phrase « Cette cession ou cette valeur peut être modulée selon le développement du site, sans être proportionnelle, afin de répartir, selon les phases de développement, le fardeau d'une telle exigence »;
- 7° Au titre « Architecture » :
- a. Le remplacement du deuxième alinéa par le suivant :  
« En matière de performance environnementale, la réglementation favorisera l'introduction, dans les bâtiments de grande envergure, de mesures visant à réduire les émissions de carbone intrinsèque et opérationnel et encouragera l'obtention d'une certification reconnue dans le domaine. »
  - b. Le remplacement, au troisième alinéa, des mots « devront présenter » par les mots « favoriseront »;
  - c. Le remplacement, au quatrième alinéa, des mots « imposera des » par les mots « favorisera l'atteinte de »;
  - d. Le remplacement, au quatrième alinéa, du mot « exigé » par le mot « favorisé »;
  - e. Le remplacement, au cinquième alinéa, des mots « une portion résidentielle ou institutionnelle » par les mots « des usages sensibles (usages résidentiels, lieux d'enseignement, établissements de santé et services de garde) ».
- 8° Le remplacement, au titre « Logements sociaux, abordables et familiaux » du texte entier par le suivant :
- « De manière générale, la construction d'une diversité de typologies résidentielles est privilégiée afin de répondre aux besoins des différents types de ménages.
- De plus, dans l'affectation « Urbaine (U), la ville souhaite s'assurer qu'au minimum 10% des logements à construire soient des logements abordables et familiaux en utilisant un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial (exigence à chacun des projets lors de la demande de permis). La ville verra à identifier le pourcentage minimal exigé pour chacun d'entre eux au règlement, par exemple, un minimum de 3% de logements abordables et un minimum de 3% de logements familiaux, tout en s'assurant qu'au minimum 10% des logements à construction soient des logements abordables et familiaux.
- Également, dans l'affectation « Destination mixte (M) », la ville souhaite s'assurer qu'au minimum 10% des logements à construire soient des logements abordables ou sociaux en utilisant un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial (exigence à chacun des projets lors de la demande de permis). Dans le cas des logements sociaux, une compensation financière pourra par ailleurs être possible afin que les sommes puissent être utilisés dans le cadre d'autres projets situés sur le territoire.
- Que ce soit pour les logements abordables, sociaux ou familiaux, la ville pourrait revoir à la hausse le pourcentage minimal exigé par le présent PPU au règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial afin de répondre aux besoins. »
- 9° L'insertion, au titre « Stationnements » un quatrième alinéa qui se lit comme suit :

« Concernant la Place Rosemère, un stationnement étagé situé entre la Place Rosemère et l'A-640 pourra être aménagé dès maintenant afin d'assurer une offre de stationnement continue. »

- 10° Le remplacement, au titre « Gestion des déchets » des mots « prévoira l'obligation d'aménager » par les mots « prévoira l'aménagement »;
- 11° Le remplacement, au point (\*) sur la gestion des déchets au titre « Plans d'implantation et d'intégration architecturale » des mots « devront être aménagés » par les mots « seront favorisés ».

### **ARTICLE 3**

L'article 6.3 « Plan d'action » du PPU est modifié par :

- 1° L'insertion, à l'action 1 de l'objectif 1.1, des mots « des trottoirs, » après les mots « allées piétonnes, »;
- 2° L'insertion, à l'action 1 de l'objectif 1.3, des mots « à l'intérieur et à l'extérieur » après les mots « stationnements pour vélos »;
- 3° Le remplacement, à l'action 2 de l'objectif 1.3, des mots « soit aménagée en souterrain » par les mots « soit aménagée à l'intérieur d'un bâtiment, en souterrain ou étagé »;
- 4° Le remplacement de l'action 3 de l'objectif 1.5 par la suivante :  
« Exiger l'inclusion de logements abordables, sociaux ou familiaux selon les paramètres définis à la section 6.1. »
- 5° Le remplacement, à l'action 6 de l'objectif 1.6, du mot « recule » par le mot « recul »;
- 6° Le remplacement de l'action 5 de l'objectif 2.1 par la suivante :  
« Introduire, dans les bâtiments de grande envergure, des mesures favorisant la réduction des émissions de carbone intrinsèque et opérationnel dans le but de réduire l'empreinte environnementale. »
- 7° Le remplacement, à l'action 9 de l'objectif 2.1, du mot « Exiger » par les mots « Se doter »;
- 8° Le remplacement, à l'action 13 de l'objectif 2.1, du mot « Permettre » par le mot « Favoriser » et des mots « , tout en autorisant » par les mots « et des »;
- 9° Le remplacement, à l'action 1 de l'objectif 3.1, des mots « naturelle, les liens visuels avec la végétation et la qualité de l'eau » par les mots « naturelle et les liens visuels avec la végétation »;
- 10° Le remplacement, à l'action 4 de l'objectif 3.1, du mot « Exiger » par le mot « Favoriser »;
- 11° Le remplacement, à l'action 5 de l'objectif 3.1, du mot « Exiger » par le mot « Favoriser »;
- 12° Le remplacement, à l'action 6 de l'objectif 3.1, du mot « Exiger » par le mot « Favoriser »;
- 13° La suppression, à la ligne correspondant à l'action 5 de l'objectif 3.3;
- 14° Le remplacement, à l'objectif 3.4, du mot « Assurer » par le mot « Contribuer »;
- 15° Le remplacement, à l'action 1 de l'objectif 3.4, du mot « Prohiber » par le mot « Éviter »;
- 16° La suppression, à l'action 1 de l'objectif 3.4, du mot « haut ».

### **ARTICLE 4**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.