

8 novembre 2024

Commission spéciale sur la révision du PMAD

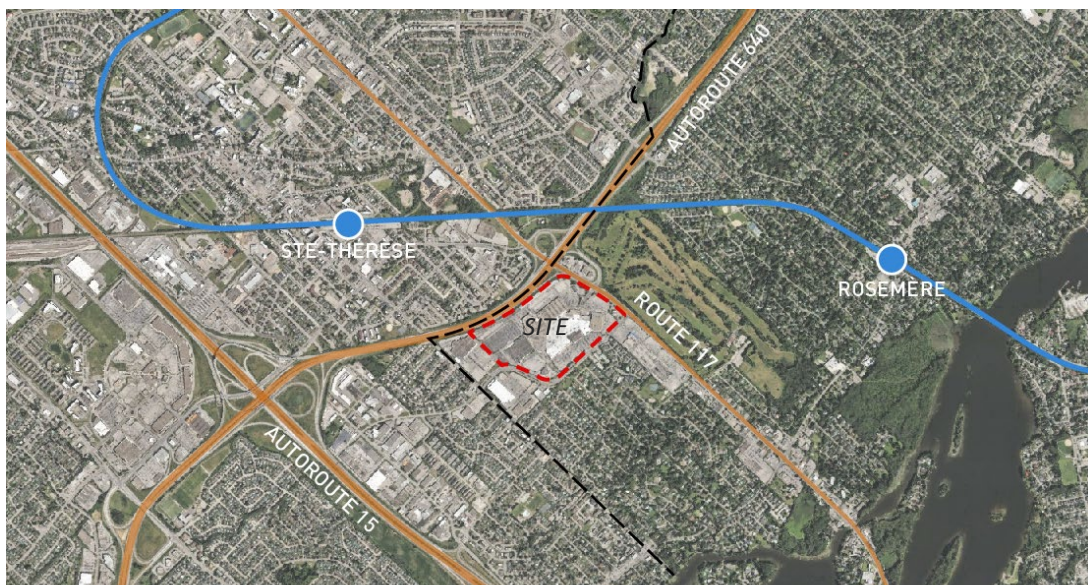
Communauté métropolitaine de Montréal
1801, avenue McGill College
Bureau 1010
Montréal (QC) H3A 2N4

Objet : Propriété de la Place Rosemère
*Mémoire soumis dans le cadre de la consultation publique sur le Second
Projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé*

Madame, Monsieur,

En juin 2020, le conseil municipal de Ville de Rosemère s'est positionné en divulguant sa *Vision urbanistique – une ville fière, verte et prospère*. Cette vision stratégique est le fruit d'une démarche de consultation publique exhaustive, démarrée en 2018, et reflète donc aussi les aspirations de ses citoyens : faire de Rosemère une ville inclusive, offrant une qualité de vie élevée et favorisant une croissance économique responsable, grâce à des pratiques durables orientées vers les générations futures.

La vision se concentre sur le pôle régional de la Ville, qui est composé de la Place Rosemère, du boulevard Labelle et du site de l'ancien golf. Le site de la Place Rosemère y est clairement identifié comme espace de redéveloppement mixte, optimisé pour la mobilité active et le verdissement, intégrant une densification résidentielle de moyenne et haute densité. La récente adoption du Projet de règlement numéro 24-02 modifiant le Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Thérèse de Blainville cimente cette vision, par l'autorisation de l'usage résidentiel dans le pôle régional commercial et de multiples objectifs de stratégie de développement durable.



Source : Google Maps 2024

Nous adhérons entièrement à ce type de redéveloppement, priorisant qualité et durabilité. Avec plus de 24 hectares de terrain et environ 7,4 hectares présentement occupés par des bâtiments, le potentiel de transformation des espaces asphaltés restants est vaste. Sa localisation le long du boulevard Labelle et sa proximité aux gares de train de Rosemère et de Sainte-Thérèse en font un endroit de redéveloppement et de densification idéal. La Place Rosemère est le dernier terrain de cette envergure dans les environs disposant d'espaces propices au redéveloppement, sans la nécessité de démolir des bâtiments existants. Le PMAD indique d'ailleurs que plusieurs initiatives sont à l'étude pour améliorer l'accessibilité du secteur, notamment un transport collectif structurant le long de la 640, relié au REM de Deux-Montagnes, ainsi qu'une mesure préférentielle pour les autobus sur le boulevard Labelle, en complément des améliorations en cours pour le transport actif.

Dans le cadre du Projet du PMAD, le site est situé dans un *Espace Stratégique de Redéveloppement*, qui définit un seuil minimal de densité moyen de 170 logements par hectare. Compte tenu des éléments précédemment mentionnés, des besoins en logement, des enjeux liés aux changements climatiques, ainsi que des améliorations prévues pour les transports collectifs et actifs dans le secteur, nous préconisons l'augmentation de ce seuil minimal à 270 logements par hectare. Un seuil minimal plus élevé permet aux propriétaires d'avoir plus de prévisibilité pour leur projet de redéveloppement, et assure une rentabilité économique bénéfique. Le redéveloppement d'un centre commercial implique un maintien constant des activités commerciales, même durant les travaux, ainsi que la renégociation de baux et ententes avec les locataires présents, ce qui engendre aussi des coûts supplémentaires. Une tour résidentielle doit contenir dans les environs de 225 à 250 logements afin de rentabiliser les investissements requis pour sa planification, sa construction et sa livraison.

Inspirés par la vision de Rosemère pour l'avenir de la municipalité, nous sommes heureux de vous présenter un premier projet mixte pour la Place Rosemère, qui offrira un cadre de vie complet et harmonieux, basé sur les principes et concepts de développement durable. Ce projet nécessitera une densité suffisante pour assurer sa viabilité économique ainsi que des améliorations aux infrastructures existantes. Notre concept en cours de développement prévoit transformer un ancien grand magasin de 11 427 m², ainsi qu'au moins 1,2 hectares de stationnement en asphalte et béton, en un quartier de 650 unités résidentielles, réparties dans trois tours, dotées de nombreuses commodités, et articulées autour d'une place publique aménagée. Cette place inclura des cafés, des restaurants, des kiosques, un bassin d'eau, une patinoire, des œuvres d'art public, des terrains de sport et un espace de spectacle, le tout arrimé à la vaste offre du centre commercial.

Ce développement apporte des avantages économiques clairs pour la Ville et propose une gamme élargie de types de logements, permettant aux citoyens de rester à Rosemère tout en s'adaptant à l'évolution de leurs besoins. Toutefois, pour accueillir ces unités résidentielles additionnelles, une réévaluation minutieuse de la capacité des infrastructures sera nécessaire. Notre projet répond de manière significative au problème des îlots de chaleur urbains en convertissant des espaces de stationnement en vastes espaces verts, composés de plantes indigènes et intégrant des techniques et matériaux de construction écologique pour les bâtiments. Ce projet représente avant tout une opportunité de revigorer la base commerciale de la Place Rosemère pour assurer sa pérennité, en s'assurant de moderniser l'offre et surtout de créer une mixité dynamique et durable.

Nous adhérons pleinement à la vision du PMAD qui encourage un développement durable, mixte et respectueux de l'environnement. Ces principes sont déjà au cœur de notre projet; ainsi, les investissements nécessaires doivent être alignés avec ces priorités. Morguard vise une planification réfléchie et attentive aux attentes de la Ville et de sa communauté, incluant les résidents, futurs résidents, entreprises, détaillants et

visiteurs de la Place Rosemère. Il faut cependant que le minimum de densité autorisée puisse permettre d'accomplir cette vision. À cette fin, voici nos recommandations :

- Revoir à la hausse le seuil minimal de la densité résidentielle à 270 logements par hectare pour le ESR de la Place Rosemère;
- Maintenir des seuils de densité « bruts » plutôt que nets, puisque la superficie du domaine public est propre à chaque projet, ce qui risque d'impacter négativement le potentiel de redéveloppement de plusieurs sites;
- Abroger la disposition qui définit l'échelle de calcul de la densité sur la portion uniquement développée, afin de calculer cette densité à l'échelle globale d'un site.

Veuillez agréer nos meilleures salutations,



Margaret Knowles
SVP Développement
Morguard Investments Limited