

Service-conseil

**Projet de développement
de l'ancien golf de Rosemère :
analyse critique à partir
des principes des écoquartiers**

Analyse critique du projet de développement de l'ancien golf
(version soumise à Vivre en Ville par le propriétaire du site le 5 mars 2021),
en regard de la position du conseil de juin 2020 sur la vision urbanistique,
des résultats des consultations publiques de février-mai 2019 et de juin 2020
et des pratiques exemplaires en matière d'écoquartiers

8 mars 2021



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

MISSION

Organisation d'intérêt public, Vivre en Ville contribue, partout au Québec, au développement de collectivités viables, œuvrant tant à l'échelle du bâtiment qu'à celles de la rue, du quartier et de l'agglomération.

Par ses actions, Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.

Polyvalente, rigoureuse et engagée, l'équipe de Vivre en Ville déploie un éventail de compétences en urbanisme, mobilité, verdissement, design urbain, politiques publiques, efficacité énergétique, etc. Cette expertise diversifiée fait de l'organisation un acteur reconnu, tant pour ses activités de recherche, de formation et de sensibilisation que pour son implication dans le débat public et pour ses services de conseil et d'accompagnement.

CRÉDITS

RECHERCHE ET RÉDACTION

Alejandra de la Cruz, designer urbain – Coordination - Conseil et accompagnement

David Paradis, urbaniste - Directeur

TABLE DES MATIÈRES

MISE EN CONTEXTE	4
Qu'est-ce qu'un écoquartier?	5
Verdict : le projet soumis par le propriétaire a-t-il les qualités pour devenir un écoquartier ?	7
ANALYSE DÉTAILLÉE SELON LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DES ÉCOQUARTIERS	10
L'écoquartier : une intention énoncée pour contribuer au développement de Rosemère	10
Optimisation des équipements et des infrastructures	10
Équité, solidarité et démocratie	12
Approche écosystémique de l'aménagement	15
Résilience et adaptabilité	18
Articulation de l'urbanisation et du réseau structurant de transport en commun	19
Connexions et complémentarité	20
Compacité, densité et mixité des activités	23
Variété, qualité et distribution stratégique des espaces publics	25
ANNEXES	30
Projets comparables d'écoquartiers au Québec	30



Mise en contexte

En 2014, Vivre en Ville publiait la publication *Objectif écoquartiers: principes et balises pour guider les décideurs et les promoteurs*.

En 2015, Vivre en Ville était mandaté pour esquisser une vision pour un projet d'écoquartier sur l'ensemble du terrain de golf en vue de sa fermeture à très long terme.

En 2020, Vivre en Ville était mandaté une seconde fois, cette fois-ci par le nouveau propriétaire du terrain de l'ancien golf, afin de procéder à une analyse critique de la vision du projet d'écoquartier élaborée en 2015 à la lumière :

- du rapport de consultation sur les orientations et les objectifs de la vision urbanistique de Rosemère (février-mai 2019) ;
- du cahier du participant produit en vue des prochaines consultations publiques (février 2020) ;
- d'exemples de projets québécois d'écoquartiers.

En 2021, Vivre en Ville est à nouveau mandaté par le propriétaire du terrain de l'ancien golf pour effectuer une analyse critique similaire à celle effectuée l'année précédente, mais cette fois-ci afin d'évaluer le projet de développement de l'ancien golf (version du 5 mars 2021) que celui-ci compte soumettre à la Ville de Rosemère à la lumière :

- des principes fondamentaux énoncés dans la publication *Objectifs écoquartiers* (2014) ;
- du rapport de consultation sur les orientations et les objectifs de la vision urbanistique de Rosemère (février-mai 2019) ;
- du rapport de consultation publique (démarche participative) sur la révision du plan d'urbanisme de la Ville de Rosemère (juin 2020) ;
- de la position du conseil municipal sur la vision urbanistique de Rosemère (juin 2020) ;
- d'exemples de projets québécois d'écoquartiers.

Ainsi, l'analyse critique effectuée dans le présent document vise non pas à discuter de la pertinence ou non de développer le terrain de l'ancien golf, mais plutôt :

- d'une part, à mettre en lumière les forces et les faiblesses du projet de développement proposé par le propriétaire du site à la lumière des documents énoncés précédemment ;
- d'autre part, à évaluer la capacité du projet à devenir un écoquartier et une intervention urbanistique exemplaire en la matière pour Rosemère et la grande région montréalaise.

Les principes et balises proposés dans la publication *Objectif écoquartiers*, qui servent de base à cette réflexion, structurent le présent document. Seuls les principes applicables à l'échelle de l'agglomération et du quartier sont ici considérés, l'évaluation du projet sur la base des principes applicables à l'échelle de la rue et du bâtiment ne pouvant être effectuée que sur des plans détaillés non disponibles à cette étape de la planification.



Qu'est-ce qu'un écoquartier?

Un écoquartier est d'abord un quartier bien localisé et bien intégré dans son agglomération. C'est un milieu de vie complet : il assure la proximité des services du quotidien, est accessible par des modes de transport viables et offre des espaces publics de qualité. Les rues y sont aménagées à échelle humaine, elles sont davantage des espaces de vie que des axes de circulation : les déplacements actifs y sont prioritaires. Les bâtiments y sont confortables, accessibles et performants. Ils contribuent à la qualité du milieu.

Un écoquartier doit, bien sûr, répondre à des considérations environnementales et notamment atteindre des standards élevés en matière de protection des milieux naturels, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'efficacité énergétique, etc. Toutefois, si les municipalités et les familles s'intéressent aux écoquartiers, c'est certes en raison de leurs atouts sur le plan écologique, mais tout autant, sinon plus, parce qu'il s'agit de milieux de vie de qualité. Concevoir un écoquartier implique donc une approche complète.

Cela ne peut se faire ni par une approche cosmétique, ni par une approche en silo, ni par une approche à la pièce. Ainsi, **un écoquartier, ce n'est** :

- ✗ ni un développement immobilier avec des bâtiments écoénergétiques;
- ✗ ni un îlot construit au cœur de la nature;
- ✗ ni une vitrine de solutions technologiques à haute performance;
- ✗ ni un bastion réservé à une population fortunée et isolée de ce qui l'entoure.

Au contraire, **un écoquartier, ce doit être** :

- ✓ un milieu de vie le plus complet possible, qui réponde aux divers besoins d'une population variée;
- ✓ un quartier connecté à son environnement;
- ✓ l'occasion d'améliorer l'existant, pour le quartier lui-même et pour ses environs;
- ✓ des solutions structurantes et efficaces à long terme.

Un écoquartier a vocation à constituer un modèle d'urbanisation, qui assure la qualité de vie de ses résidents et permette de réduire considérablement l'utilisation des ressources naturelles, énergétiques et financières, durant sa construction et via le mode de vie de ses habitants.



Plan d'ensemble proposé par 10162345 Canada Inc., propriétaire du site (version 5 mars 2021)



Verdict : le projet soumis par le propriétaire a-t-il les qualités pour devenir un écoquartier ?

À la lumière de l'analyse effectuée dans la section suivante du présent document, Vivre en Ville considère, sur la base des documents qui lui ont été fournis par le propriétaire du site le 5 mars 2021, que **le projet de développement du terrain de l'ancien golf répond aux exigences et critères à respecter à l'échelle de l'agglomération et du quartier pour devenir un écoquartier**, tels que présentés dans la publication *Objectif écoquartiers* (objectifecoquartiers.org). Il respecte également l'interprétation et l'application qui ont été faites de ces exigences et critères par Vivre en Ville en 2015 lorsqu'il a été mandaté pour esquisser une vision pour un projet d'écoquartier à long terme pour ce site.

En effet, en s'insérant dans la partie ouest de la ville de Rosemère (où on trouve déjà différents équipements et activités), le projet participe à créer un quartier (plus vaste que le site du projet lui-même) qui respecte les principes fondamentaux suivants :

- Il contribue à optimiser les équipements et les infrastructures existants de Rosemère, de façon à réduire à terme leurs coûts de construction, d'utilisation, d'entretien et de remplacement :
 - Il privilégie la requalification d'un site ceinturé de tous les côtés par des quartiers déjà bien établis, et situé le long d'une route déjà desservie en infrastructures et en services.
 - Il contribue à renforcer une centralité (pôle régional) plutôt qu'à la concurrencer.
 - Il propose des densités résidentielles suffisantes (environ 2900 nouveaux logements) pour rentabiliser les équipements existants et à venir de la ville.
- Il est conçu de manière à favoriser l'équité et à encourager la solidarité entre les résidents, et prend appui sur des pratiques démocratiques :
 - Il prend appui sur les conclusions des différentes consultations publiques tenues en 2019 et 2020 ainsi que sur les positions du conseil municipal concernant l'énoncé de vision urbanistique de la Ville, et propose des solutions visant à concilier des positions parfois opposées.
 - Il favorise la mixité sociale en prévoyant des logements diversifiés et nombreux, permettant d'offrir davantage d'abordabilité dans le contexte spécifique de Rosemère, de répondre aux besoins variés des ménages/familles, et pouvant être occupés grâce à des modes de tenure diversifiés.
 - Il favorise le partage des espaces et des équipements privés pour les ensembles de maisons en rangée, de plex et de multilogements, et offre de vastes superficies d'espaces publics complémentaires à destination de tous.
- Il adopte une approche plus écosystémique de l'aménagement que dans les quartiers conventionnels, en cherchant à minimiser les impacts du milieu bâti sur l'écosystème naturel et à conserver ses effets régulateurs :
 - Il minimise les impacts du quartier sur l'environnement naturel en évitant l'imperméabilisation des sols (p. ex. grâce aux superficies réduites des chaussées et aux stationnements souterrains).
 - Il maintient une trame verte et bleue, en conservant les milieux humides et les étangs de l'ancien golf, en maintenant en place la majeure partie des arbres existants, et en remplaçant les arbres perdus par une quantité supérieure.



- Il valorise les fonctions écologiques des milieux humides et des étangs de l'ancien golf (gestion durable de l'eau de pluie) et de la végétation (réduction des îlots de chaleur pouvant être créés par les nouvelles rues).
 - Il complète les infrastructures grises (égouts pluviaux) par des infrastructures vertes (milieux humides, étangs de l'ancien golf, noues le long des rues), et assure ainsi une gestion plus naturelle des eaux de ruissellement.
- Il propose un milieu de vie bâti qui sera résilient aux changements démographiques et économiques et aux risques naturels et climatiques :
 - Il permet la venue d'environ 2900 logements (dont 400 dans une résidence pour aînés) aux abords d'un pôle régional, permettant d'envisager plus facilement la transformation des équipements publics et des commerces qui se trouvent dans ce dernier grâce à une nouvelle clientèle aux profils variés.
 - Il contribue un peu à l'autonomie alimentaire, en offrant quelques jardins communautaires (agriculture urbaine) intégrés aux espaces publics du quartier.
 - Il propose un réseau d'espaces publics adaptés aux activités quatre-saisons.
 - Il propose des aménagements conçus pour être plus résilients aux événements climatiques extrêmes : espaces publics largement végétalisés pour contrer les îlots de chaleur pouvant être créés par les rues, notamment en période de canicule ; et recours aux milieux humides et aux étangs de l'ancien golf pour gérer les eaux de pluie sur place, et ainsi éviter que les averses importantes ne viennent accentuer les risques d'inondations dans la rivière des Mille-Îles.
- Il s'articule au réseau structurant de transport en commun pour favoriser la mobilité durable et assurer l'efficacité du transport en commun existant, en plus de poser les bases d'une amélioration future du transport en commun à Rosemère :
 - Il prend place le long d'une route régionale (boulevard Labelle) où circule des parcours de transport en commun connectés à des destinations régionales (gare de Rosemère, cégep Lionel-Groulx, Place Rosemère), et se trouve à distance de marche ou de vélo (selon le secteur où l'on se trouve) de la gare de Rosemère.
 - Il propose une trame de rues hiérarchisées et d'éventuelles connexions avec les quartiers alentour (axe Bouthillier/Roland-Durand) permettant une amélioration significative de la desserte en transport en commun dans l'avenir.
- Il propose des connexions diverses pour éviter l'enclavement du quartier, les ségrégations spatiales (des ménages et des activités) et les discontinuités de l'urbanisation :
 - Il assure la continuité de la trame de rues de la ville environnante.
 - Il complète les équipements/espaces publics déjà offerts dans les quartiers voisins et appuie la fréquentation des commerces déjà existants aux abords du site plutôt que de les concurrencer.
 - Il évite de dépouiller les quartiers voisins des activités et des équipements bâtis qu'on y trouve (aucun déplacement prévu au détriment d'un autre quartier).
 - Il veille à l'intégration des nouveaux bâtiments à la ville existante, en proposant une gradation graduelle des densités/hauteurs résidentielles.
 - Il veille à l'intégration du patrimoine paysager, en protégeant les milieux humides et les étangs de l'ancien golf, les peuplements boisés ainsi que la majeure partie des arbres matures plantés.
- Il propose un milieu de vie bâti compact (forme) et dense (nombre de ménages), et vient créer un quartier mixte en s'additionnant aux commerces déjà présents alentour.
 - Il vise des densités suffisantes pour rentabiliser les équipements, infrastructures et services existants dans la ville et ceux à mettre en place pour desservir le quartier.
 - Il cherche à assurer la proximité des services variés situés autour du quartier, grâce aux liens directs (rues, sentiers, etc.) proposés.



- Il tâche de réduire l'espace consacré aux rues (l'espace consacré est faible par rapport à la normale) et aux stationnement (proposés en très grande partie en souterrain).
- Il propose des parcelles (terrains) de taille réduite et où l'implantation bâti est optimisée (cours avant et latérales réduites), au profit d'espaces publics (accessibles à tous, qu'ils soient résidents ou non du quartier) plus vastes que dans d'autres quartiers similaires.
- Il propose des espaces publics variés, de qualité et distribués de façon stratégique pour créer de la convivialité et en faciliter l'accès pour tous.
 - Il répartit les espaces publics sous la forme d'un réseau aux formes variés (vastes parcs, cœurs d'îlots appropriables, corridors verts, zones tampons, sentiers, etc.), ouverts, visibles et convergeant vers le cœur du quartier, assurant ainsi leur proximité pour les habitations situées dans les différents secteurs du quartier mais aussi de la ville alentour.

L'analyse détaillée qui suit reprend chacun des grands blocs énoncés ci-haut pour comparer les principes fondamentaux des écoquartiers aux échelles de l'agglomération et du quartier énoncés par Vivre en Ville (objectifsecoquartiers.org : 2014), la position du conseil municipal de juin 2020, les propos tirés des rapports des consultations publiques tenues en février-mai 2019 et en juin 2020, et le projet soumis par le propriétaire du terrain de l'ancien golf (version du 5 mars 2021).

Elle fait ressortir que, dans l'optique de créer un écoquartier, les visées des différentes parties prenantes semblent dans l'ensemble considérées adéquatement dans le projet proposé. Certes, certaines divergences de valeurs et de préférences subsistent dans le débat public (p. ex. l'importance des espaces verts à conserver, et leur intégration dans un seul grand parc versus un réseau de parcs), mais le projet tente néanmoins d'offrir une réponse efficace à ces préoccupations.

L'analyse soulève également quelques points à améliorer et questionnements auxquels répondre (p. ex. la décision de la Ville de privilégier la densification des abords de l'autoroute 640 plutôt que l'aire TOD de la gare de Rosemère) ou démonstrations et précisions à effectuer. Cependant, aucune de ces mises en garde n'est suffisante pour remettre en question les qualités du projet à l'échelle de l'agglomération et du quartier, ni sa capacité à devenir un écoquartier et une intervention urbanistique exemplaire en la matière pour Rosemère et la grande région montréalaise.



Analyse détaillée selon les principes fondamentaux des écoquartiers

L'écoquartier : une intention énoncée pour contribuer au développement de Rosemère

En février 2020, la Ville de Rosemère énonce, dans son cahier du participant sur la vision urbanistique, quelques enjeux et principes directeurs concernant le potentiel de développement du terrain de l'ancien golf et du pôle régional dans lequel il s'inscrit :

«À la suite de la fermeture du terrain de golf, la Ville doit définir la nouvelle vocation de cet emplacement, considérant qu'il ne reste que moins de 10% du territoire disponible de Rosemère. La planification détaillée souhaite atteindre un juste équilibre entre protection et développement. D'une part, on cherche à préserver et mettre en valeur les composantes naturelles du site et améliorer l'accessibilité à un grand espace public. D'autre part, on aspire à intégrer un ensemble résidentiel harmonieusement intégré à son milieu, exemplaire pour la qualité de ses aménagements et inclusif par son offre en logement variée.»

Lors des consultations publiques de 2019 et de 2020, les parties prenantes consultées, y compris le conseil municipal (juin 2020), convergent pour positionner le projet de développement résidentiel de l'ancien golf comme un «écoquartier qui adopte les plus hauts standards de qualité et de développement durable» (2019) ou encore «les plus hauts standards environnementaux» (2020).

D'une superficie de 63 hectares, le terrain anciennement occupé par le Club de golf de Rosemère constitue effectivement la principale possibilité de développement urbain pour la Ville. Aucun autre terrain de cette envergure n'existe sur le territoire. La réalisation sur ce site d'un projet de consolidation urbaine, et plus particulièrement d'un écoquartier, pourrait contribuer à répondre à plusieurs des enjeux auxquels Rosemère fait face, ce qui sera explicité dans la présente analyse.

Optimisation des équipements et des infrastructures

de façon à en réduire les coûts de construction, d'utilisation, d'entretien et de remplacement

Pratiques exemplaires en matière d'écoquartiers

- ◆ Privilégier la réutilisation, la requalification et la revitalisation de l'existant.
- ◆ S'inscrire dans les zones prioritaires d'aménagement et renforcer les centralités.
- ◆ Assurer des densités résidentielles et d'activités suffisantes pour rentabiliser les équipements.



Faits saillants liés à ce principe

<p>Position du conseil municipal sur la vision urbanistique (juin 2020)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Favoriser la préservation de la densité dans les quartiers existants, mais conserver la densité permise sur le chemin de la Grande-Côte (60 log./ha). ◆ Favoriser une basse et moyenne densité sur le terrain de l'ancien golf. ◆ Permettre le redéveloppement du pôle régional de Rosemère en intégrant de nouveaux usages résidentiels de moyenne et haute densité ainsi que des usages publics pour créer un milieu de vie complet. ◆ Éviter la saturation commerciale en concentrant les commerces et les services du pôle régional dans le secteur de la Place Rosemère. Le terrain de l'ancien golf ne comportera, pour sa part, que des commerces de proximité. ◆ Favoriser la concentration des activités commerciales de proximité sur le chemin de la Grande-Côte entre les rues Broadway et Remembrance par divers moyens de revitalisation.
<p>Résultats des consultations publiques sur la vision urbanistique (juin 2020)</p>	<p>Éléments énoncés par certains participants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ La localisation stratégique du site à proximité des autoroutes représente un fort potentiel de densification. ◆ Inquiétudes advenant que le site soit requalifié en parc : • Préoccupations face aux coûts d'achat, d'aménagement et d'entretien d'un parc d'une si grande ampleur et de leur impact sur leurs taxes. • Préoccupations de répondre aux besoins de la population qui cherche à se loger à Rosemère : perte potentielle si le site était requalifié en parc plutôt que d'accueillir un développement immobilier.
<p>Résultats des consultations publiques (février-mai 2019)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Avoir une stratégie de densification afin qu'il y ait suffisamment de consommateurs pour faire vivre les commerces de Rosemère. ◆ Augmenter l'offre résidentielle autour d'un pôle de transport collectif (gare), à la Place Rosemère et sur le terrain de l'ancien golf.
<p>Plan d'ensemble proposé (5 mars 2021)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Redévelopper le terrain de l'ancien golf de Rosemère, qui présente le plus grand potentiel de requalification sur le territoire de Rosemère. ◆ Profiter d'une localisation stratégique à proximité immédiate des concentrations commerciales (pôle régional). ◆ Créer un quartier à dominante résidentielle, avec une densité plus élevée que la moyenne des quartiers à Rosemère, qui permettra de rentabiliser le coût des infrastructures à déployer pour desservir le nouveau quartier et répondre aux besoins des résidents des quartiers alentour souhaitant fréquenter le site.



Analyse

Le projet de développement du terrain de l'ancien golf de Rosemère propose un quartier à dominante résidentielle correspondant aux orientations de la Ville et aux souhaits exprimés par les parties consultées en 2019 et 2020. Cette prémisse concorde avec la volonté de renforcer le pôle régional aux abords du boulevard Labelle et d'y favoriser une densité supérieure à celle observée dans les quartiers existants.

Équité, solidarité et démocratie

dans les modes de gestion et de prise de décision, pour accroître l'expertise publique et créer des collectivités à l'image de leurs habitants

Pratiques exemplaires en matière d'écoquartiers

- ◆ Informer, consulter et favoriser la participation de chacun dans la planification et le design.
- ◆ Favoriser la mixité sociale, notamment en prévoyant des logements qui sont abordables, qui répondent aux besoins des familles, et qui offrent divers modes de tenure.
- ◆ Favoriser le partage des espaces et équipements privés (p. ex. cours partagées, salles communes).

Faits saillants liés à ce principe

Position du conseil municipal sur la vision urbanistique (juin 2020)	<ul style="list-style-type: none">◆ Assurer la présence d'une diversité de logements sur le territoire de Rosemère, en particulier dans le pôle régional pour répondre aux besoins de tous (p. ex. logement pour personnes âgées, logement abordable, logement pour familles).◆ Assurer la présence d'une diversité de logements, notamment des logements abordables, sur le terrain de l'ancien golf.◆ Assujettir tout projet de développement du terrain de l'ancien golf aux critères du plan d'aménagement d'ensemble (PAE) et à un processus d'approbation spécifique par les citoyens.
Résultats des consultations publiques sur la vision urbanistique (juin 2020)	<p>Éléments énoncés par certains participants :</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Inclure une offre en logement social, abordable ou subventionné, dans les projets de développement du site de l'ancien golf afin de réussir une mixité sociale (plutôt que sur le chemin de la Grande-Côte).◆ Une attention particulière doit être portée à la qualité de construction, l'apparence et l'intégration de l'immeuble à logements sociaux afin de ne pas stigmatiser ce dernier tout en assurant sa durabilité.



	<ul style="list-style-type: none"> ◆ La planification d'un développement mixte (résidentiel et commercial) et intergénérationnel offrant une diversité de types de logement pour différentes clientèles, en prévoyant des services comme des garderies et l'intégration des personnes âgées en opposition à leur isolement spatial typique. ◆ Même si certains trouvent les processus de consultation plutôt lourds, la grande majorité reconnaît l'importance de mener de tels processus démocratiques. ◆ L'assujettissement de tout projet d'envergure aux critères du PAE semble répondre aux attentes des citoyen(ne)s. ◆ Orienter tout futur développement du site selon les principes de l'écoquartier.
Résultats des consultations publiques (février-mai 2019)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Favoriser l'attrait de Rosemère pour les jeunes familles et leur rétention pour assurer le renouvellement de la population. ◆ Le projet d'écoquartier représente « l'unique occasion de créer un milieu de vie misant sur le logement intergénérationnel et accessible pour attirer les jeunes familles ». ◆ Opter pour une démarche misant sur l'acceptabilité sociale. ◆ Les citoyens souhaitent être consultés sur le projet final. ◆ On souhaite développer une véritable communauté et « de la vie ».
Plan d'ensemble proposé (5 mars 2021)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Offrir une variété de types résidentiels, de façon à répondre aux besoins de différents profils de population, dont les aînés et les jeunes familles. ◆ Les types résidentiels de moyenne densité (maisons jumelées et en rangée, triplex, multilogements) qui sont proposés constituent a priori une offre résidentielle plus abordable que les maisons individuelles. ◆ Les nouveaux concepts résidentiels compacts proposés misent sur le partage des équipements et espaces extérieurs pour « économiser de l'espace » tout en offrant un confort équivalent à celui de la maison individuelle.

Analyse

Le développement d'un quartier sur le site du golf constitue une opportunité unique de diversifier l'offre résidentielle à Rosemère, afin de répondre aux besoins variés de la population. Tous les documents (position du conseil municipal de 2020, consultations publiques de 2019 et projet de développement de l'ancien golf de 2021) mentionnent l'importance de répondre notamment aux besoins des aînés et des familles, et d'inclure du logement abordable. Ces orientations sont également en phase avec les pratiques exemplaires en matière d'écoquartier.



À l'heure actuelle, l'offre résidentielle de Rosemère est composée à 80% de maisons individuelles¹, dont le coût est considérable. La diversification des types bâtis permettra d'élargir l'offre, incluant des habitations potentiellement plus abordables. Compte tenu des types résidentiels proposés dans le projet de développement (maisons jumelées et en rangée, triplex, multilogements), il est tout à fait réaliste de supposer qu'ils répondront en partie à l'enjeu d'accessibilité financière pour les ménages, cela même au prix du marché. Les préoccupations liées à l'offre de logements sociaux ou subventionnés restent toutefois à aborder : compte tenu de sa taille, le projet de développement du terrain de l'ancien golf offre l'occasion, par la contribution des différents partenaires, de répondre aux besoins locaux en la matière.

La diversification de l'offre résidentielle à Rosemère, et au sein de chaque grand projet (terrain de l'ancien golf, Place Rosemère, etc.), permettra aussi de diminuer les effets de cohorte – par exemple lorsque seulement des jeunes familles s'installent dans un nouveau quartier – ce qui contribuera à la mixité sociale et à la vitalité des commerces et équipements publics, qui bénéficient d'un renouvellement de la population et cela, pour toutes les tranches d'âge. Par ailleurs, la variété des types résidentiels permettra aux habitants de Rosemère de demeurer dans leur municipalité, peu importe leur situation de vie (vieillesse, séparation de couple, etc.). Une attention particulière devrait toutefois être accordée au phasage du projet, afin que chaque phase puisse proposer différents types, et que la diversité typologique souhaitée ne soit pas atteinte uniquement une fois le quartier construit dans sa totalité.

En matière de concertation, la position du conseil municipal de 2020 et les résultats des consultations publiques de 2019 soulignent la volonté d'impliquer les citoyens dans la prise de décision concernant l'avenir de l'ancien golf. À cet égard, Vivre en Ville considère que la conception d'un PAE est une plateforme réglementaire intéressante pour encadrer le développement d'un écoquartier, tout particulièrement si elle est accompagnée d'un processus rigoureux de concertation des parties prenantes (Ville, citoyens, promoteur), visant à identifier les enjeux rencontrés par chacune d'elles, puis à évaluer de concert les avantages et les inconvénients associées à chacune des options offertes. C'est ainsi que tous pourront prendre connaissance, comprendre et juger réellement de leur capacité ou non à mettre en œuvre le projet, et donc prendre une décision éclairée.

Un tel exercice doit toutefois être initié et mené par la Ville, puisqu'il s'agit d'une responsabilité et d'un pouvoir qui lui sont accordés par la législation. Il doit également être conçu de façon à permettre un dialogue ouvert et constructif permettant à chaque partie prenante d'être reconnue, entendue et considérée à juste titre : tant les citoyens, quel que soit leur profil, les représentants de la société civile, les autorités municipales et supramunicipales que le propriétaire du site. De même, il revient au final à la Ville de dicter les règles qui devront être suivies pour le développement du site, et d'assumer les conséquences qui s'ensuivront en matière d'investissements (p. ex. pour l'acquisition, l'aménagement et l'entretien des équipements, des espaces et des services publics), de reddition de compte aux autorités nationales et régionales (p. ex. l'atteinte des objectifs de densification, de protection de l'environnement, de mobilité durable, etc.) et d'occupation du site (p. ex. selon la vocation souhaitée, le site pourrait être convoité ou laissé vacant plus ou moins longtemps). Il reviendra pour sa part au promoteur de juger s'il souhaite adapter son projet ou non, s'il souhaite développer sa propriété sur un horizon court ou long, etc.

¹ Observatoire du Grand Montréal (2019). *Portraits territoriaux*, «Rosemère». [En ligne : https://cmm.qc.ca/pdf/portraits/Portrait_73020.pdf]



Approche écosystémique de l'aménagement

pour minimiser les impacts du milieu bâti sur l'écosystème naturel et conserver ses effets régulateurs

Pratiques exemplaires en matière d'écoquartiers

- ◆ Limiter la consommation de ressources et la production d'externalités négatives.
- ◆ Minimiser les impacts du quartier sur l'environnement naturel (érosion des sols, plantes envahissantes, compaction et imperméabilisation des sols, etc.).
- ◆ Restaurer et maintenir les trames vertes et bleues (ou trames écologiques).
- ◆ Valoriser les fonctions écologiques des espaces naturels, des sols et de la végétation.
- ◆ Remplacer ou compléter les infrastructures grises par des infrastructures vertes.
- ◆ Assurer une gestion naturelle des eaux de ruissellement.

Faits saillants liés à ce principe

Position du conseil municipal sur la vision urbanistique (juin 2020)	<ul style="list-style-type: none">◆ Réduire les îlots de chaleur en augmentant la canopée et en végétalisant les secteurs commerciaux (en particulier les stationnements) et en encourageant le stationnement souterrain.◆ Encourager le stationnement souterrain et la végétalisation des stationnements existants (pôle régional).◆ Encadrer l'intégration des nouvelles constructions au milieu naturel existant.◆ Transformer le boulevard Labelle en véritable boulevard urbain avec la présence de jardins de pluie et l'ajout de végétation.◆ Favoriser une gestion durable des eaux de pluviales en aménageant des jardins de pluie ou des noues paysagères le long des artères.◆ Assurer la protection des milieux humides et des espèces arboricoles à haut potentiel de biodiversité ainsi qu'une gestion durable des eaux de pluie sur le site.◆ Conserver la topographie naturelle du site de l'ancien golf.◆ Créer un corridor écologique sur le site de l'ancien golf afin de relier les espaces naturels entre eux et de favoriser la biodiversité.
Résultats des consultations publiques sur la vision urbanistique (juin 2020)	<p>Éléments énoncés par certains participants :</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Assurer la protection des espèces arboricoles à haut potentiel de biodiversité.◆ La planification du site orientée dans une perspective de « domaine » en préservant le boisé (proportion de 25 % du terrain à conserver), en aménageant une entrée à caractère intime et en implantant des résidences unifamiliales.◆ L'intégration de la nature et de la performance écologique à la conception des bâtiments en s'inspirant d'exemples scandinaves, voire même à lancer un appel à un concours architectural.



	<ul style="list-style-type: none"> ◆ La conservation du site de l'ancien golf comme grand espace vert avec des parcs accessibles au public, pouvant notamment des activités sportives ou de contemplation de la faune et de la flore, avec un réseau de sentiers pour diverses activités (ski, course, promenade), un bassin d'eau, des espaces fleuris et plantés, plutôt que de répartir des petits parcs en fonction des secteurs. ◆ Les aires de stationnement doivent être souterraines.
Résultats des consultations publiques (février-mai 2019)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Protéger les forêts urbaines et les boisés indigènes notamment ceux du golf. ◆ Accroître la densité d'arbres matures. ◆ Protéger les milieux humides et des étangs au sud du golf. ◆ Une partie du golf doit permettre de mettre en valeur l'identité de Rosemère, soit une ville verte.
Plan d'ensemble proposé (5 mars 2021)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Protéger et mettre en valeur les milieux humides existants. ◆ Maintenir (mais reconfigurer) les étangs artificiels de l'ancien golf. ◆ Protéger les arbres : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le projet de développement propose de préserver environ 92% (89 400 m² sur 97 000 m²) de la superficie des peuplements boisés et environ 63% (1100 sur 1740) des arbres d'alignements inventoriés. ○ En contrepartie, la plantation d'environ 2350 arbres, dans les espaces publics (parcs et rues) et privés, vient assurer la mise en réseau des peuplements et des arbres conservés et accroîtra, une fois que les arbres auront gagné en âge, le caractère boisé du site par rapport à la situation actuelle. ◆ Créer un vaste réseau d'espaces verts à vocation publique (milieux naturels, parcs, corridors verts, rues, sentiers) connecté à la ville alentour. ◆ La hauteur des bâtiments s'harmonisera généralement avec celle des arbres matures présents sur le site (2 à 8 étages). ◆ Procéder à la gestion naturelle des eaux de pluie par le maintien et la mise en valeur des milieux humides et des étangs artificiels, et par l'aménagement de noues le long des rues. ◆ Limiter la minéralisation des sols : la majorité des cases de stationnement semblent aménagées en souterrain. Seuls les plex et les multilogements conservent une part de leurs cases en surface, en cour arrière ou latérale des bâtiments. Certaines maisons de ville sont toutefois accompagnées d'allées privées conduisant à leur stationnement intérieur. Une attention particulière devra être accordée au traitement de ces stationnements et allées de surface, pour s'assurer d'offrir aux résidents des cours appropriables contiguës à leur logement, les moins imperméabilisées et les moins fragmentées possibles.



Analyse

La conservation des milieux naturels, de la canopée et la gestion naturelle des eaux de pluie sont au cœur des orientations d'aménagement proposées par la Ville et soutenues par les parties consultées lors des consultations publiques. Les grands gestes proposés par le projet de développement de l'ancien golf concordent généralement avec la notion de densification verte décrite dans les documents relatifs à la vision urbanistique de 2020, incluant : la protection d'une grande partie des arbres de l'ancien golf, la protection des milieux humides existants et l'emprise minimale des surfaces imperméables. Réunis, tous ces efforts permettraient de minimiser les impacts du quartier sur l'environnement naturel et de valoriser ses fonctions écologiques.

Le réseau d'espaces verts proposé dans le projet de développement constitue une trame verte qui percole au travers du quartier, et qui peut s'étendre au-delà de ses limites. Les interventions de verdissement et de gestion de l'eau en surface nécessiteraient toutefois d'être également mises en œuvre sur les autres propriétés à redévelopper, particulièrement celles du côté de la Place Rosemère et du boulevard Labelle, afin de former un tout cohérent. Il s'agit également d'exiger un même niveau d'exemplarité à tous les projets prenant place à Rosemère, et non seulement à celui de l'ancien golf. C'est la multiplication des initiatives de densification verte sur tout le territoire qui permettront de renforcer le caractère boisé, voire champêtre (aires ouvertes), de Rosemère et de maximiser les bénéfices en matière de gestion durable du territoire.

Concernant le souhait d'aménager un corridor écologique, il conviendrait que la Ville précise les besoins compte tenu de la situation actuelle. Si le corridor doit relier des écosystèmes et offrir des conditions favorables aux déplacements des espèces, il faudrait d'abord connaître les milieux et les espèces animales et végétales concernées, et leur capacité à «passer par-dessus» la barrière physique que constitue l'autoroute 640.

Si un tel corridor s'avérait réellement pertinent, la trame verte proposée pour le projet de développement du terrain de l'ancien golf pourrait jouer ce rôle. Celle-ci est constituée du marais, des rangées d'arbres matures conservés, d'espaces publics verdoyants et de nouvelles plantations. «Les corridors écologiques peuvent prendre plusieurs formes et n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus²». Ces derniers peuvent également être constitués de milieux relativement étroits, comme ceux proposés dans le concept d'aménagement. Les bandes d'arbres conservées font une largeur d'environ 20 à 30 mètres, soit d'une ampleur similaire à la bande riveraine de la rivière aux Chiens. D'autres bandes d'arbres conservés, faisant de 10 à 15 mètres de largeur, constituent des espaces verts partagés en cours arrière ainsi que l'interface avec le milieu environnant.

Voir aussi : Trame écologique, sur [Collectivitesviables.org](http://collectivitesviables.org)
[<http://collectivitesviables.org/articles/trame-ecologique.aspx>]

² Office français de la biodiversité (s.d.). *Trame verte et bleue, centre de ressources*, «Qu'est-ce qu'un corridor écologique». [En ligne : <http://www.trameverteetbleue.fr/presentation-tvb/foire-aux-questions/qu-est-ce-qu-corridor-ecologique>].



Résilience et adaptabilité

pour faire face aux changements démographiques et économiques et aux risques naturels et climatiques

Pratiques exemplaires en matière d'écoquartiers

- ◆ Prévoir et faciliter les changements de vocation.
- ◆ Encourager l'alimentation de proximité et l'autonomie alimentaire, notamment par l'agriculture urbaine et périurbaine.
- ◆ Concevoir des aménagements et des infrastructures dont le design tient compte du climat hivernal, et utiliser des matériaux adaptés aux quatre saisons.
- ◆ Concevoir des aménagements et des infrastructures dont le design et les matériaux permettent une adaptation aux événements climatiques extrêmes.

Faits saillants liés à ce principe

Position du conseil municipal sur la vision urbanistique (juin 2020)	<ul style="list-style-type: none">◆ Transformer le boulevard Labelle en véritable boulevard urbain avec la présence de jardins de pluie et l'ajout de végétation.◆ Favoriser une gestion durable des eaux de pluviales en aménageant des jardins de pluie ou des noues paysagères le long des artères.◆ Assurer la protection des milieux humides et des espèces arboricoles à haut potentiel de biodiversité ainsi qu'une gestion durable des eaux de pluie sur le site.
Résultats des consultations publiques sur la vision urbanistique (juin 2020)	Éléments énoncés par certains participants : <ul style="list-style-type: none">◆ L'inclusion de jardins communautaires.
Résultats des consultations publiques (février-mai 2019)	<ul style="list-style-type: none">◆ Améliorer la gestion de l'eau par des infrastructures vertes et en améliorant la perméabilité du sol pour limiter les inondations.◆ Développer des projets d'agriculture urbaine (p. ex. jardins communautaires).
Plan d'ensemble proposé (5 mars 2021)	<ul style="list-style-type: none">◆ Aménager une série d'espaces publics, de taille diverse selon le lieu, et aux rôles complémentaires (parcours éducatif, parc à chiens, agriculture urbaine, jardin de pluie, espace détente, promenade, sports, jardins fleuris, théâtre d'été, pique-nique, jeux libres, etc.)◆ Aménager un grand parc central au cœur du quartier.◆ Réseau d'activités quatre-saisons prévu (marche, vélo, ski de fond, raquette).



Analyse

Les notions de résilience et d'adaptabilité ne sont pas explicitées dans la position du conseil municipal de juin 2020 ni par les propos des participants aux consultations publiques de 2019 et de 2020. Toutefois, la volonté de diversifier les types résidentiels et le concept de densification verte correspondent aux bonnes pratiques souhaitées pour un écoquartier.

Les espaces publics prennent une grande place dans le projet de développement de l'ancien golf. Un grand espace public est proposé au cœur du quartier, auquel s'ajoute une série de plus petits espaces, faisant tous partie d'un réseau et de la trame verte. Cette multiplication des espaces publics permet de diversifier leur vocation, pour répondre aux différents besoins de la population, incluant l'intégration d'espaces productifs (agriculture urbaine). L'aménagement des espaces publics prévoit également rendre possible les activités quatre-saisons, ce qui constituera assurément un atout clé du quartier.

Articulation de l'urbanisation et du réseau structurant de transport en commun

pour favoriser la mobilité durable et assurer l'efficacité du transport en commun

Pratiques exemplaires en matière d'écoquartiers

- ◆ Prioriser les localisations déjà bien desservies par le réseau structurant de transport en commun.
- ◆ Planifier précisément la desserte de transport en commun, en amont de la réalisation de l'écoquartier.

Faits saillants liés à ce principe

Position du conseil municipal sur la vision urbanistique (juin 2020)	<ul style="list-style-type: none">◆ Privilégier une meilleure intermodalité à Rosemère grâce, notamment, à une offre de transport collectif bonifiée autour de la gare de train de banlieue.◆ Créer et optimiser des liens de transport actif et collectif vers la Place Rosemère.◆ Transformer le boulevard Labelle en véritable boulevard urbain avec la présence d'un corridor actif (dont une piste cyclable en site propre) et d'une meilleure sécurisation des traverses piétonnières.◆ Prévoir l'emprise nécessaire pour conserver l'option, pour le futur, de créer un lien accessible au transport véhiculaire et actif d'est en ouest dans l'axe Bouthillier/Roland-Durand, afin de désengorger le chemin de la Grande-Côte.◆ Assurer la présence de liens actifs à l'intérieur du site de l'ancien golf et des quartiers adjacents en minimisant leur impact au sol dans les milieux sensibles.
Résultats des consultations publiques (février-mai 2019)	<ul style="list-style-type: none">◆ Étudier et promouvoir d'autres options de transport alternatif vers la gare (notamment le covoiturage ou un circuit de navettes à partir du stationnement de la Place Rosemère).◆ Déplacer la gare ou ajouter un nouvel équipement de transport collectif au nord du golf avec du stationnement incitatif pour les villes voisines.



**Plan d'ensemble
proposé
(5 mars 2021)**

- ◆ À l'échelle du quartier (39,4 log./ha), le projet semble atteindre les densités minimales prescrites par le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal. Une démonstration de l'atteinte de ces cibles sectorielles (TOD et hors TOD) devra toutefois être faite pour s'en assurer.

Analyse

Une portion du terrain de l'ancien golf se situe à l'intérieur de la zone TOD de la gare de Rosemère, ce qui ne semble pas être vraiment considéré par les documents entourant la vision urbanistique.

De même, dans le projet de développement de l'ancien golf (dont la densité moyenne pour l'ensemble du quartier atteindrait la cible fixée pour l'aire TOD, soit 39,4 log./ha), aucune indication claire ne permet de juger si les cibles spécifiques fixées par la CMM pour les terrains inclus dans l'aire TOD (cible : 40 log./ha minimum) et pour ceux qui en sont exclus (cible : 21 à 27 log./ha minimum) sont véritablement atteintes.

En réponse à la position du conseil municipal de 2020 et aux propos des participants aux consultations de 2019 et 2020, ce projet propose plutôt une densité accrue le long du boulevard Labelle et de l'autoroute 640 (hors aire TOD) et une densité moindre dans la partie sud du projet (aire TOD). En conséquence, il demeure pertinent, selon Vivre en Ville, que la Ville trouve, de concert avec le propriétaire du terrain de l'ancien golf, une façon créative de respecter les cibles de densité résidentielles fixées par la CMM à l'intérieur de l'aire TOD, bien que l'axe du boulevard Labelle reste résolument, du point de vue urbanistique, approprié pour accueillir une densité accrue et être desservi par un éventuel réseau de transport en commun structurant.

Les résultats des consultations publiques révèlent d'ailleurs une préoccupation concernant l'accès à la gare de Rosemère. L'aménagement d'une nouvelle navette ou la bonification du parcours d'autobus qui relie le boulevard Labelle à la gare constituent donc des avenues que les différentes parties prenantes (CMM, MRC, AOT, Ville, promoteur, etc.) gagneraient à explorer ensemble pour résoudre ce problème et favoriser la mobilité durable sur le territoire de Rosemère, pour les résidents actuels et ceux à venir dans le redéveloppement du pôle régional.

Connexions et complémentarité

pour éviter l'enclavement, les ségrégations spatiales et les discontinuités de l'urbanisation

Pratiques exemplaires en matière d'écoquartiers

- ◆ Assurer la continuité de la trame de rues du quartier avec celle de la ville environnante.
- ◆ Développer une complémentarité avec les quartiers voisins dans l'offre de services, de commerces et d'équipements.
- ◆ Éviter de dépouiller les quartiers existants de leurs activités et équipements.
- ◆ Veiller à l'intégration harmonieuse du cadre bâti du quartier au sein de la ville existante.
- ◆ Veiller à l'intégration et à l'actualisation du patrimoine urbain, bâti et paysager de la ville au sein du quartier existant.



Faits saillants liés à ce principe

<p>Position du conseil municipal sur la vision urbanistique (juin 2020)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Assurer une intégration harmonieuse de la densité dans le redéveloppement du pôle régional, notamment en favorisant une gradation douce des densités. ◆ Transformer le boulevard Labelle en véritable boulevard urbain avec la présence d'un corridor actif (dont une piste cyclable en site propre) et d'une meilleure sécurisation des traverses piétonnières. ◆ Prévoir l'emprise nécessaire pour conserver l'option, pour le futur, de créer un lien accessible au transport véhiculaire et actif d'est en ouest dans l'axe Bouthillier/Roland-Durand, afin de désengorger le chemin de la Grande-Côte. ◆ Assurer la présence de liens actifs à l'intérieur du site de l'ancien golf et des quartiers adjacents en minimisant leur impact au sol dans les milieux sensibles. ◆ Créer une zone tampon verte entre les quartiers résidentiels existants et le développement du terrain de l'ancien golf.
<p>Résultats des consultations publiques sur la vision urbanistique (juin 2020)</p>	<p>Éléments énoncés par certains participants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ La planification et l'aménagement d'un réseau de sentiers, de pistes cyclables, et de liens de promenade, intégrés à la densification du développement suivant le principe de gradation des densités (du boul. Labelle à l'intérieur du site). ◆ L'aménagement d'une piste cyclable traversant le golf d'est en ouest, ainsi qu'un viaduc pour traverser le boulevard Labelle en toute sécurité. ◆ Créer une zone tampon verte entre les quartiers résidentiels existants et le développement résidentiel du site : • Maximiser un éventuel corridor écologique en le combinant à une vaste bande tampon à l'arrière de la rue Golfridge.
<p>Résultats des consultations publiques (février-mai 2019)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Privilégier le principe d'écoquartier pour le golf selon une gradation de la densité, plus en hauteur près des boulevards et plus compacte près des quartiers existants et y assurer une mixité des fonctions et des aménagements favorables à la mobilité active. ◆ Offrir une bonne connectivité pour piétons et cyclistes entre l'ancien golf et la Place Rosemère. ◆ Construction de liens est-ouest pour connecter les quartiers entre eux.
<p>Plan d'ensemble proposé (5 mars 2021)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Traverser le quartier proposé et le connecter aux secteurs urbains environnants, incluant les quartiers résidentiels adjacents et la concentration commerciale du boul. Labelle, par un vaste réseau de déplacements actifs : <ul style="list-style-type: none"> ○ Des sentiers piétonniers sont connectés à la rue Elizabeth, à l'école Val-des-Ormes et à la rue Oliver et permettent ainsi de lier le parc central et le quartier en général au chemin de la Grande-Côte et à la gare. ◆ Aménager un corridor vert public de 10 à 15 mètres (selon le lieu) bordant la cour arrière des résidences situées sur les rues Elizabeth,



Fairway, Golfridge et croissant des Bois, puis y adosser de nouvelles habitations de petit gabarit (deux étages), avec des cours abondamment plantées afin de conserver l'intimité dont jouissent les résidents actuels.

- ◆ Conserver les milieux humides en totalité au sud du quartier, et ainsi en faire une zone tampon verte entre le nouveau quartier et les habitations de la place Tallwood et de la rue Oliver.
 - ◆ Conserver la rangée d'arbres matures bordant la rue Kimpton, et ajouter un vaste corridor vert au centre de l'îlot résidentiel créé en face, ce qui constitue une forme de compensation pour la perte du golf qui s'y trouvait auparavant.
 - ◆ Conserver la vue dont profite les habitations de la rue Bourbonnière sur l'étang du golf, bien que celui-ci soit reconfiguré.
-

Analyse

La perméabilité du terrain de l'ancien golf et l'accessibilité à pied et à vélo vers les quartiers et concentrations d'activités à proximité font partie de la vision urbanistique proposée par la Ville en 2020 et reviennent également dans les résultats des consultations publiques de 2019 et 2020. Ces intentions font aussi partie des composantes du projet de développement du terrain de l'ancien golf, qui s'articule autour d'un réseau d'espaces verts et de déplacements actifs. De nombreux sentiers sont prévus, reliant les différents secteurs du quartier et assurant la continuité du réseau de déplacements actifs avec les quartiers existants.

Cette connectivité est essentielle afin de désenclaver le site du golf et le rendre accessible aux résidents des rues voisines (Olivier, Tallwood, Elizabeth, Bourbonnière, Golfridge, Glen, etc.). Cela facilitera les déplacements de tous vers le boulevard Labelle, en plus de donner accès aux nouveaux parcs et espaces publics offerts, au bénéfice de tous. Pour les résidents du futur quartier, ces liens favoriseront les déplacements actifs vers la gare, vers l'école Val-des-Ormes, vers le noyau communautaire situé sur le chemin de la Grande-Côté, et vers les commerces situés à proximité. Il va de soi qu'un tel réseau nécessitera aussi des améliorations aux intersections et rues existantes, dans une optique de continuité des infrastructures et de sécurité des usagers.

Selon Vivre en Ville, un écoquartier ne doit jamais être conçu comme une enclave, mais doit plutôt chercher à s'intégrer de façon harmonieuse au cadre bâti existant. Dans cet ordre d'idées, la notion de gradation de la densité suggérée dans la position du conseil municipal de 2020 et par les participants aux consultations publiques de 2019 et 2020 est très pertinente. Ce principe fait d'ailleurs partie des stratégies de gestion des interfaces proposées par le projet de développement de l'ancien golf.

En plus de la gradation de la densité, la Ville propose la création d'une zone tampon entre les quartiers résidentiels existants et les nouvelles habitations du quartier. Il convient toutefois ici de préciser qu'il est tout à fait normal pour une résidence de cohabiter avec des voisins, incluant des voisins à l'arrière. La situation existante des habitations des rues Golfridge, Fairway, Croissant des Bois et Elizabeth est une exception à la norme. La création d'une zone tampon visant à les éloigner des nouveaux voisins est justifiable dans un souci d'acceptabilité sociale, mais ne constitue pas un principe clé de l'aménagement d'un écoquartier. Mais si elle vraiment souhaitée de tous, la création d'une zone tampon devrait servir à assurer réellement l'intimité non seulement des résidents existants mais aussi celle des nouveaux résidents.

Le projet de développement du terrain de l'ancien golf semble chercher cet équilibre, en proposant une bande plantée de 10 à 15 mètres (comprenant les arbres existants) entre les cours arrière des résidents existants et celles des nouvelles résidences. Pour assurer son efficacité, la possibilité de conserver cette bande dans un état naturel devrait être envisagée.



Compacité, densité et mixité des activités

pour assurer la viabilité des commerces et des services de proximité et limiter l'étalement urbain

Pratiques exemplaires en matière d'écoquartiers

- ◆ Assurer des densités suffisantes pour rentabiliser les équipements, les infrastructures et les services.
- ◆ Assurer la proximité de services essentiels variés et de qualité.
- ◆ Réduire l'espace consacré aux infrastructures de transport et au stationnement.
- ◆ Réduire la taille des parcelles.
- ◆ Privilégier de faibles marges de recul avant et latérales des bâtiments.

Faits saillants liés à ce principe

Position du conseil municipal sur la vision urbanistique (juin 2020)	<ul style="list-style-type: none">◆ Permettre le redéveloppement du pôle régional de Rosemère en intégrant de nouveaux usages résidentiels de moyenne et haute densité ainsi que des usages publics pour créer un milieu de vie complet.◆ Prévoir une zone de moyenne densité résidentielle sur le site de la Place Rosemère, à l'intersection des boulevards Labelle et Bouthillier, et de haute densité du côté de l'autoroute 640 ; en contrepartie, une augmentation significative du pourcentage d'espace vert au sol sera exigée.◆ Favoriser une basse et moyenne densité sur le terrain de l'ancien golf.◆ Privilégier la fonction commerciale du côté ouest du boulevard Labelle et résidentielle du côté est, sur le terrain de l'ancien golf.◆ Éviter la saturation commerciale en concentrant les commerces et les services du pôle régional dans le secteur de la Place Rosemère. Le terrain de l'ancien golf ne comportera, pour sa part, que des commerces de proximité.◆ Encourager le stationnement souterrain dans le pôle régional et le privilégier sur le site de l'ancien golf.◆ Encourager la végétalisation des stationnements existants (pôle régional).
Résultats des consultations publiques sur la vision urbanistique (juin 2020)	<p>Éléments énoncés par certains participants :</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Une forte majorité de citoyen(ne)s se dit contre une zone de haute densité résidentielle (8 étages) près de l'autoroute 640, et de moyenne densité le long du boulevard Labelle. En majorité, ils privilégient la densité moyenne sur l'ensemble du site (2 à 4 étages), avec une hauteur maximale de 4 à 6 étages (6 étages aux abords de l'autoroute 640), bien qu'une hauteur de 8 étages ait été mentionnée par certains.◆ La proximité de l'autoroute 640 pourrait être nuisible et incompatible avec une résidence pour personnes âgées.



	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les bâtiments de 6 étages pourraient être envisagés aux abords de l'autoroute 640, afin de limiter les nuisances et servir d'écran au parc. ◆ Les aires de stationnement doivent être souterraines.
Résultats des consultations publiques (février-mai 2019)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Tendre vers plus de compacité et une échelle humaine pour consolider les quartiers. ◆ Planifier des milieux de vie complets où on promeut le rapprochement entre les résidences pour personnes âgées et les services.
Plan d'ensemble proposé (5 mars 2021)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Créer un milieu de vie à dominante résidentielle, qui profite de la proximité des commerces et services de la Place Rosemère et la Galerie des Mille-Îles, en plus de situer à distance de marche du noyau villageois. ◆ Créer un cadre bâti compact, pour atteindre des densités élevées tout en offrant un milieu de vie de qualité. ◆ Proposer des marges avant et latérales et des cours arrière réduites, au profit d'espaces publics plus généreux. ◆ Aménager la majorité du stationnement en souterrain, permettant ainsi de consacrer la surface du sol aux bâtiments et aux espaces verts (publics ou privés).

Analyse

Le projet de développement de l'ancien golf prend la forme d'un milieu de vie à dominante résidentielle qui profite de la proximité d'un nombre élevé de commerces, de services et d'équipements publics à distance de marche. Pris ensemble, le quartier et les commerces du boulevard Labelle constituent un milieu de vie compact et complet, où les commerces bénéficient à leur tour d'une clientèle de proximité.

Toutes ces interventions correspondent à la position du conseil municipal de juin 2020 et aux attentes des participants aux consultations publiques de 2019, qui mentionnent l'importance du redéveloppement du pôle régional et d'une augmentation de la densité. Dans le cadre des consultations, la notion de compacité à échelle humaine ressort aussi comme une condition de réussite de la densification.

Le projet de développement de l'ancien golf propose différents types de bâtiments résidentiels : maisons jumelées ou en rangée, plex, multilogements. Si les maisons et les plex auront normalement avoir une hauteur de 2 ou 3 étages (moitié est du quartier), les multilogements en auront quant à eux 6 à 8 étages (moitié ouest du quartier). Cette distribution de la densité concorde généralement avec les grandes lignes de la vision urbanistique, bien que les propos des participants aux consultations publiques de 2019 et 2020 et la position du conseil municipal de juin 2020 ne permettent pas de définir clairement quelles sont les attentes à cet effet (combien d'étage et où précisément).

Cette façon de faire, qui est relativement courante au Québec, sous-entend que la création d'un «écran» bâti dense le long d'une autoroute permet de réduire les nuisances sonores pour le reste du quartier. Toutefois, cette façon de faire augmente plutôt le nombre de ménages situés à proximité de l'autoroute et de la voie ferrée, et devant donc en subir les désagréments (pollution sonore et atmosphérique, vibrations). Dans un souci d'équité, Vivre en Ville privilégie d'ordinaire de limiter le nombre d'habitations situées à proximité de telles nuisances, en y implantant des types résidentiels de faible à moyenne densité, éloignés de l'autoroute par l'aménagement de larges espaces naturels ou publics en mesure de cohabiter avec les nuisances sonores, tels un parc à chiens et des plateaux sportifs.



Lorsque de tels bâtiments en hauteur sont privilégiés par la Ville, comme cela est ici le cas, les mesures adéquates (c'est-à-dire respectueuses des normes préconisées par les instances gouvernementales de santé publique) doivent être mises en place pour éviter que leurs occupants ne subissent les nuisances associées au bruit environnemental³.

Variété, qualité et distribution stratégique des espaces publics

pour créer de la convivialité et donner accès à tous à des espaces de récréation de qualité (places et parcs)

Pratiques exemplaires en matière d'écoquartiers

- ◆ Répartir les espaces publics et assurer leur proximité des habitations.
- ◆ Relier les espaces publics en un réseau piétonnier convergeant vers le cœur du quartier.
- ◆ Prévoir des aménagements variés.
- ◆ Prévoir des espaces publics ouverts et visibles.

Faits saillants liés à ce principe

Position du conseil municipal sur la vision urbanistique (juin 2020)	<ul style="list-style-type: none">◆ Assurer la protection des milieux humides.◆ Créer un corridor écologique sur le site de l'ancien golf afin de relier les espaces naturels entre eux.◆ Conférer une vocation «parc» à un minimum de 50% du site de l'ancien golf et le rendre accessible à tous les citoyens. Celui-ci comprendra des espaces de conservation des milieux naturels et des zones tampons avec le cadre bâti actuel. La Ville procédera à une analyse du potentiel environnemental existant sur le site. <p>Le secteur déterminé par cette étude sera désigné comme zone verte de conservation. Afin de protéger cette zone, un part à vocation écologique, éducative et récréative légère, d'une superficie au moins égale viendra le compléter. De plus, la somme de ces deux superficies devra atteindre le seuil de 50% de la superficie du secteur, soit 30 hectares.</p>
Résultats des consultations publiques sur la vision urbanistique (juin 2020)	Éléments énoncés par certains participants :

³ <https://vivrenville.org/notre-travail/publications/collection-passer-a-l-action-/2020/gestion-integree-du-bruit-environnemental.aspx>



	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le développement de faible intensité afin de préserver le maximum d'espaces verts. À cet effet, de nombreuses opinions ont été émises quant à la proportion minimale d'espaces verts devant être conservée sur le site: 50%, moins de 50%, plus de 50%. En l'absence d'informations précises quant au coût d'achat, d'aménagement et d'entretien, une majorité évoque une part de 50% minimum. Certains indiquent toutefois que ce n'est pas le pourcentage qui compte mais la qualité du développement et de l'intégration des espaces verts, et le respect des hautes normes environnementales. ◆ Les formes possibles de parcs : la conservation du site de l'ancien golf comme grand espace vert plutôt que de répartir des petits parcs en fonction des secteurs OU la conservation du site de l'ancien golf tel quel à l'exception de la requalification pour des fins de développement immobilier de la portion aux abords du boulevard Labelle. ◆ La gestion et le financement du parc : la requalification du site comme parc, même en domaine privé, et dont la gestion relève du propriétaire (accès payant aux non-résidents ou à tous) OU l'acquisition du site par la Ville de Rosemère. ◆ La conservation des milieux humides et des espaces verts existants est primordiale.
Résultats des consultations publiques (février-mai 2019)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Acquérir de nouveaux espaces verts dont une partie du golf. ◆ Conscients que tous les milieux naturels du site ne pourront être protégés, les participants désirent tout de même avoir l'assurance d'y avoir accès. ◆ Étant donné l'impact fiscal possible de cette acquisition sur les taxes des citoyens, la majorité des propos se sont orientés pour un développement partiel du golf et une transformation de la partie sud en parc public.
Plan d'ensemble proposé (5 mars 2021)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Dédier 50% du site aux espaces verts publics : incluant milieux humides, cours d'eau, bandes de protection, parcs et espaces verts ou plantés à l'intérieur des emprises de rues. ◆ Conserver les milieux humides existants et du milieu boisé adjacent au sud du quartier. ◆ Aménager une série de petits espaces publics aux rôles complémentaires. ◆ Aménager un grand parc central au cœur du quartier. ◆ Aménager un réseau d'espaces publics utilisable quatre-saisons.

Analyse

La volonté de conserver un maximum d'espaces verts et boisés est une idée centrale de la vision urbanistique de la Ville, appuyée par les résultats des consultations publiques, également présente dans le projet de développement de l'ancien golf. Il s'agit d'une idée forte qui donnera assurément un caractère unique et verdoyant au quartier, et une plus-value indéniable pour les résidents actuels et à venir. Cette volonté concorde avec les pratiques exemplaires d'aménagement des écoquartiers.



La forme et l'ampleur de ces espaces verts accessibles au public varient toutefois dans les trois documents consultés. La position du conseil municipal de 2020 propose de conférer une vocation «parc» à un seuil de 50% du site de l'ancien golf, comprenant les milieux humides conservés et formant un seul et grand espace à vocation publique. Les parties prenantes s'étant prononcées lors des consultations publiques de 2019 souhaitent également une présence importante d'espaces verts accessibles à tous, mais soulignent l'impact fiscal de l'acquisition de terrain par la Ville. En ce qui concerne le projet de développement de l'ancien golf, celui-ci propose un réseau d'espaces verts publics divers (incluant milieux humides, cours d'eau, bandes de protection, parcs et espaces verts ou plantés à l'intérieur des emprises de rues) sur 50% du site.

Un arbitrage entre ces visions sera nécessaire afin de préciser les balises d'un éventuel Plan d'aménagement d'ensemble (PAE), si telle était l'option réglementaire privilégiée par la Ville pour mettre en œuvre ce projet. Pour y arriver, il sera incontournable de souligner les enjeux liés à la conservation d'un fort pourcentage d'espaces verts, et d'explicitier les intentions derrière le choix d'un pourcentage plutôt qu'un autre. Voici quelques considérations à prendre en compte :

◆ **Un seul parc versus un réseau de parcs :**

Selon les pratiques exemplaires en matière d'aménagement d'écoquartiers, il est préférable de répartir les espaces publics et d'assurer leur proximité des habitations. Un réseau composé de parcs de grande à petite envergure, avec des vocations différentes, peut répondre aux différents besoins de la population, tout comme le ferait un seul grand parc. Cela dit, un réseau qui percole au travers un quartier aura une influence capitale sur sa personnalité, alors que les parcs seront visibles depuis chaque rue et pratiquement depuis chaque habitation.

Puisque ceux-ci seraient très arborés, un tel réseau permettrait de renforcer le caractère boisé du quartier. Aussi, de cette façon, chaque résident aurait un parc à 1 ou 2 coins de rue, ce qui ne peut être le cas avec un seul grand parc, surtout s'il est situé en marge du projet plutôt qu'en son centre.

En outre, la création d'un seul grand parc peut limiter les possibilités d'aménagement du site, pénalisant la flexibilité de la trame du quartier (taille et orientation des îlots, réseau de rues, de sentiers, etc.).

◆ **Superficie disponible à la consolidation :**

Il faut considérer que les infrastructures publiques comme les rues occupent une grande part de la superficie d'un quartier, laquelle doit être additionnée à la superficie occupée par les autres espaces publics (parcs). Leur somme vient évidemment réduire le potentiel de consolidation urbaine (construction de bâtiments) d'un site comme celui de l'ancien golf : une perte de potentiel qui pourra difficilement être compensée ailleurs sur le territoire de Rosemère, et qui conduira nécessairement les ménages non accueillis à se diriger vers d'autres municipalités, probablement dans de nouveaux quartiers aménagés en sacrifiant des milieux agricoles ou restés jusqu'ici naturels.

◆ **Coûts d'acquisition, d'aménagement et d'entretien :**

Il est vraisemblable que le propriétaire de l'ancien golf, comme n'importe quel promoteur immobilier, cède un certain pourcentage du site aux fins de l'aménagement de parcs et d'espaces publics à vocation publique. Toutefois, cela est moins réaliste si le pourcentage exigé est très élevé.



Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (article 117.4), différentes conditions s'appliquent, selon le cas:

117.4. *La superficie du terrain devant être cédé et la somme versée ne doivent pas excéder 10% de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.*

Toutefois, si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder 10% de la valeur du site.

Malgré les premier et deuxième alinéas, la municipalité peut exiger la cession d'un terrain dont la superficie excède 10% de la superficie du site lorsque le terrain à l'égard duquel est demandé le permis de lotissement ou de construction est situé dans l'un des secteurs centraux de la municipalité et constitue, en tout ou en partie, un espace vert.

Si la municipalité exige à la fois la cession d'un terrain et le versement d'une somme, le montant versé ne doit pas excéder 10% de la valeur du site.

Le conseil doit, par règlement, délimiter les secteurs centraux de la municipalité et définir ce qui constitue un espace vert aux fins de l'application du troisième alinéa.

Si la Ville souhaite acquérir davantage de terrain pour le conserver en espace vert ou en faire un espace public, elle devra en assumer (notamment via les revenus tirés de l'impôt foncier) les coûts d'acquisition, sans compter les coûts d'aménagement et d'entretien qui s'ensuivront et qui pourraient être importants : ils doivent donc entrer dans l'équation pour prendre une décision éclairée. À cet effet, rappelons qu'un golf n'est pas un milieu naturel : il s'agit d'un espace vert aménagé par l'humain, qui nécessite un entretien constant si on souhaite le maintenir dans sa forme actuelle. Seule la renaturalisation du site, conduisant à lui redonner un état plus sauvage, permettrait de diminuer la charge d'entretien.

- ◆ **Corridor écologique** : Il a été mentionné plus tôt qu'un corridor écologique peut très bien être constitué d'un réseau d'espaces naturels et de corridors verts de petite et moyenne ampleur. Qu'il s'agisse d'un unique grand parc, ou d'un réseau de parcs, cet objectif sera atteint.

Voici quelques points de comparaison concernant le pourcentage d'espaces verts destinés au public prévus dans des projets d'écoquartiers inspirants au Québec (plans en annexe):

- ◆ **Écoquartier D'Estimauville, Québec – 24%** du site est réservé aux parcs et espaces verts publics :
 - ▶ Il s'agit dans ce cas d'un réseau d'espaces verts reliés par des rues et sentiers piétonniers.
- ◆ **Écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres, Québec – 35%** du site est réservé aux parcs et espaces verts publics :
 - ▶ Il s'agit d'un seul grand parc de 7 ha aménagé le long d'une promenade riveraine. Il dessert l'écoquartier en devenir et des milieux résidentiels adjacentes de forte densité.
 - ▶ Le parc a été aménagé par la Ville sur un ancien terrain contaminé, alors que les terrains adjacents étaient encore occupés par des industries, et donc lorsque la valeur du terrain du parc était encore faible.
- ◆ **Agroquartier du secteur Sabourin, Saint-Bruno – 25%** du site est dédié aux parcs, espaces agricoles et espaces verts à vocation publique :
 - ▶ Il s'agit dans ce cas d'un réseau d'espaces verts, agricoles et de milieux humides.



- ◆ **Quartier champêtre Hendrick Farms, Chelsea – 20%** du site est réservé aux parcs et espaces verts à vocation publique :
 - ▶ 20% d'espaces publics est composé d'un réseau d'espaces verts relié par des rues et sentiers piétonniers.
 - ▶ Notons toutefois que, en outre, 30% du site est protégé à des fins de conservation. À noter qu'il s'agit ici d'un projet en milieu rural, contigu au Parc de la Gatineau, d'importance nationale à l'échelle du Canada.

Ces ratios, situés entre 20% et 35% d'espaces verts publics, favorisent vraisemblablement la faisabilité financière des projets et l'optimisation de la consolidation du territoire, tout en offrant aux résidents des espaces naturels et des parcs d'ampleur considérable.

Toujours à des fins de comparaison, notons qu'à Rosemère, dans les quartiers résidentiels existants, le pourcentage de parcs et d'espaces naturels accessibles au public se situe en-dessous de 10% (excluant les grandes aires de conservation, comme le marais Tylee).



Annexes

Projets comparables d'écoquartiers au Québec

Écoquartier D'Estimauville, Québec

24% du site est réservé aux parcs et espaces verts publics



Source : Ville de Québec

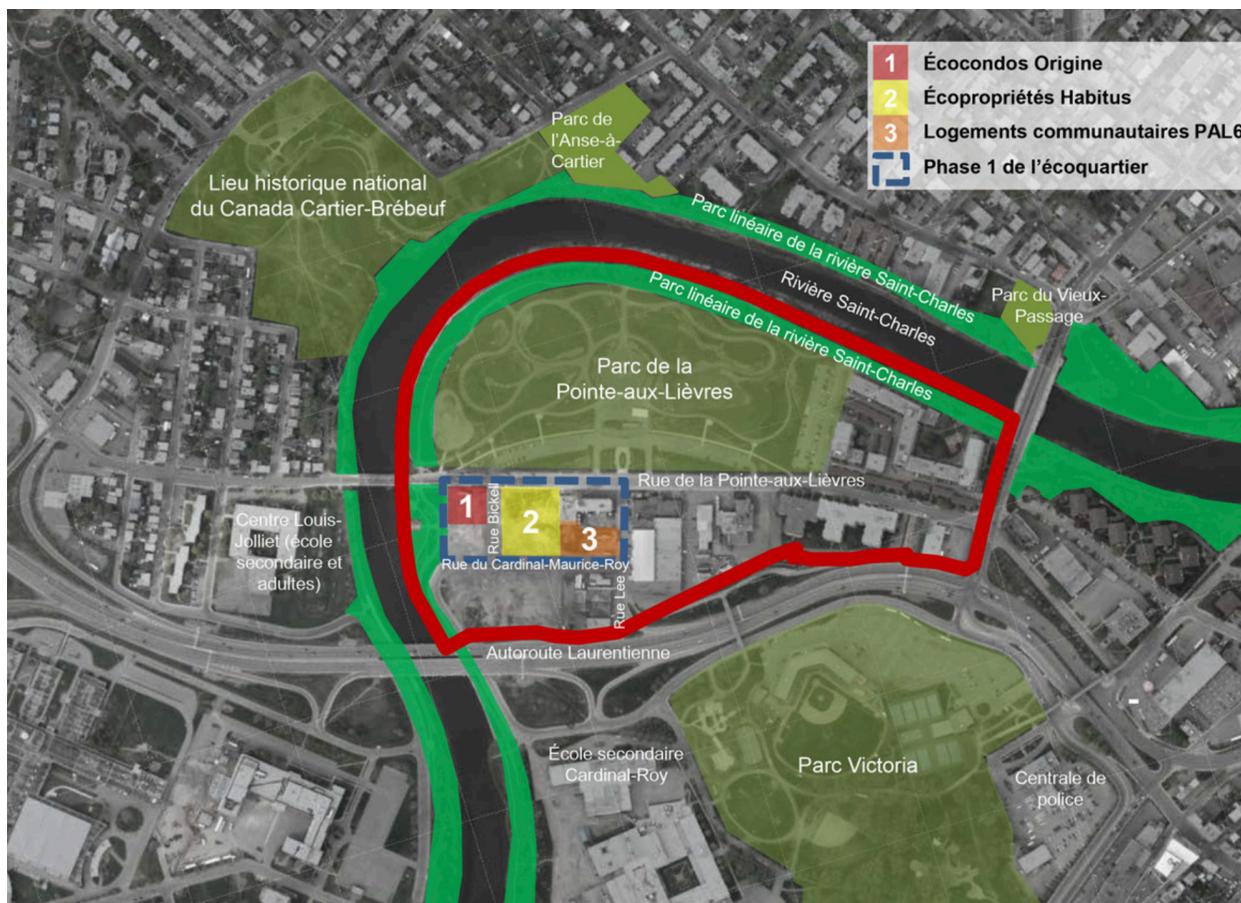
Pour plus d'infos:

https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/amenagement_urbain/grands_projets_urbains/ecoquartiers/destimauville.aspx



Écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres, Québec

35% du site est réservé aux parcs et espaces verts publics (excluant les stationnements de surface)



Source : Ville de Québec

Pour plus d'infos:

https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/amenagement_urbain/grands_projets_urbains/ecoquartiers/pointe_aux_lievres.aspx



Agroquartier du secteur Sabourin, Saint-Bruno

25% du site est dédié aux parcs, espaces agricoles et espaces verts à vocation publique



Source : Ville de Saint-Bruno-de-Montarville

Pour plus d'infos : PPU Secteur Sabourin

<https://stbruno.ca/ville/reglements/reglementation-urbanisme-et-plan-urbanisme/>



Quartier champêtre Hendrick Farms, Chelsea

20% du site est réservé aux parcs et espaces verts à vocation publique (dans l'ensemble des phases)

En plus du 20% d'espaces publics, 30% du site est protégé à des fins de conservation (voir ci-dessous le boisé qui longe la rivière). Noter que les grandes aires vertes sans détails constituent les phases résidentielles à venir.



Source : Hendrick Farm

Pour plus d'infos : <https://www.hendrickfarm.ca/>

