



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

PROJET DE RÈGLEMENT P-03-022
Modifiant le plan d'urbanisme
de la Ville de Montréal

Pâtisserie-Boulangerie Afroditi
Arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 2 mai 2003



Le 2 mai 2003

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique

Projet de règlement P-03-022 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension
Pâtisserie-Boulangerie Afroditi

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet de règlement P03-022 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension.

Ce projet de règlement n'entraînerait pas de changement dans le type et la nature des activités commerciales se déroulant depuis plus de vingt ans dans l'immeuble occupé par la pâtisserie-boulangerie Afroditi et situé au 750, rue Saint-Roch. Les modifications projetées permettraient en fait de soutenir les activités existantes en englobant l'immeuble commercial dans l'aire d'affectation « Commerce / Habitation » de la rue Saint-Roch. Par conséquent, la commission recommande au conseil municipal d'adopter le projet de règlement P03-022 tel que présenté.

L'Office rendra ce rapport public le 20 mai prochain, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

LE PRÉSIDENT,

(s) *Jean-François Viau*

Jean-François Viau

p.j.

Table des matières

| | |
|--|---|
| Introduction | 1 |
| Chapitre 1 Le projet | 2 |
| Chapitre 2 Les préoccupations et les opinions des participants | 5 |
| Chapitre 3 Les constats et l'analyse de la commission | 5 |
| Conclusion | 5 |
| | |
| Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat | |
| Annexe 2 La documentation | |

Introduction

Le 12 février 2003, le conseil de la Ville de Montréal a adopté le projet de règlement P-03-022 modifiant le règlement du plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. Dans la même résolution, le conseil soumettait le dossier à l'Office de consultation publique de Montréal pour qu'il tienne l'assemblée publique de consultation prévue à l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Les renseignements relatifs au mandat de consultation sont présentés à l'annexe 1.

Le projet de règlement P-03-022 vise à agrandir l'aire d'affectation « Commerce / Habitation » de la rue Saint-Roch afin d'y inclure l'immeuble de la pâtisserie-boulangerie Afroditi localisé dans une aire d'affectation « Habitation » et situé au coin sud-ouest de l'intersection de la rue Saint-Roch et de l'avenue Champagneur (figure 1).

Un avis annonçant la tenue d'une consultation publique a été publié le samedi 22 mars 2003 dans le journal *Nouvelles Parc-Extension News*. Au cours de la semaine du 31 mars, environ 600 exemplaires d'un feuillet annonçant la tenue de la consultation publique et invitant les gens à y participer ont été distribués dans le quartier Parc-Extension. Dès le 22 mars 2003, la documentation relative au projet a été mise à la disposition du public sur le site Internet de l'Office, au bureau Accès Montréal de l'arrondissement, à la bibliothèque de Parc-Extension, à la Direction du greffe de la Ville de Montréal et au bureau de l'Office. La liste des documents déposés dans le cadre du projet à l'étude est présentée à l'annexe 2.

Le 27 mars, la commission a tenu une rencontre préparatoire avec monsieur Benoît Lacroix, chef d'équipe et responsable du dossier pour l'arrondissement. Cette rencontre visait surtout à discuter du dossier de documentation accessible au public. Le lundi 7 avril, la commission a tenu une assemblée publique de consultation au *Centre William-Hingston* situé au 419, rue Saint-Roch. Le propriétaire de la pâtisserie-boulangerie et un résidant du quartier ont participé à la consultation.



Figure 1 Immeuble de la Pâtisserie-Boulangerie Afroditi visé par le projet de règlement P03-022 (extrait du document déposé no 5.1, diapositive no 3).

1 Le projet

Le projet de règlement P-03-022 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension a été proposé par l'arrondissement suite à une demande de modification de zonage déposée par le propriétaire de la pâtisserie-boulangerie Afroditi située au 750, rue Saint-Roch. Cette modification permettrait d'inclure l'immeuble commercial dans l'aire d'affectation « Commerce / Habitation » de la rue Saint-Roch.

La rue Saint-Roch est une rue commerciale dynamique du quartier Parc-Extension. D'axe est-ouest, elle est relativement courte et s'étend depuis le boulevard de l'Acadie jusqu'au parc Jarry (figure 2). Entre 1982 et 1986, la pâtisserie-boulangerie Afroditi occupait comme locataire le rez-de-chaussée et le sous-sol de l'immeuble situé au 750, rue Saint-Roch. Durant cette période, le propriétaire de l'immeuble a fait construire une extension au bâtiment, jusqu'à la limite latérale de lot, pour y exploiter une quincaillerie. Le propriétaire de la pâtisserie-boulangerie a acquis l'immeuble commercial en 1986. Par après, le local utilisé par l'ancien propriétaire pour sa quincaillerie a été occupé par un magasin de vêtements pendant environ huit ans.

Il y a environ un an, le propriétaire de l'immeuble a loué à un bijoutier le local commercial resté vacant suite au départ du magasin de vêtements. Le nouveau locataire s'est toutefois vu refuser l'octroi d'un permis d'occupation commerciale par la ville. En effet, lors de l'adoption du plan d'urbanisme en 1992 l'immeuble situé au 750, rue Saint-Roch a été inclus dans une aire d'affectation « Habitation » à l'intérieur de laquelle les usages commerciaux ne sont pas autorisés.

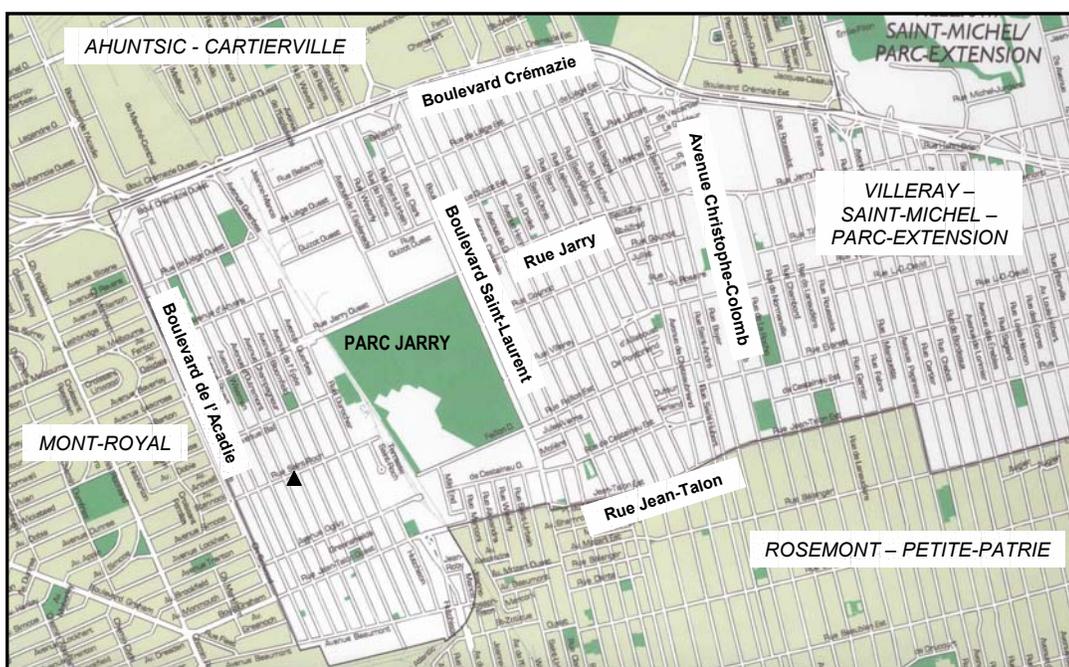


Figure 2 ▲ Localisation de la Pâtisserie-Boulangerie Afroditi situé au 750, rue Saint-Roch (adapté de la carte « Arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension », Section de la géomatique, Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux, Ville de Montréal, 2002).

Le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme

L'affectation du sol au plan d'urbanisme de part et d'autre de la rue Saint-Roch varie entre « Habitation », « Commerce/Habitation » et « Équipement collectif et institutionnel » (figure 3).

Le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme vise à agrandir l'aire d'affectation « Commerce / Habitation » de la rue Saint-Roch afin d'y inclure l'immeuble de la pâtisserie-boulangerie, exclu ou oublié lors de l'adoption du plan d'urbanisme en 1992 et du règlement d'urbanisme en 1994. La transformation de cet immeuble pour fins d'habitation ne paraîtrait pas justifiée sur le plan économique car l'édifice est de facture commerciale et attenant à une zone où les commerces de détail sont autorisés au rez-de-chaussée.

Le projet de règlement ne vise qu'à changer la classe d'affectation. Les paramètres de hauteur et de densité ne seraient pas modifiés (tableau 1). Ceci permettrait de protéger la valeur foncière de l'immeuble qui a été acheté comme édifice commercial en 1986 et qui est par la suite devenu dérogoatoire à la réglementation. Pour le propriétaire de la pâtisserie-boulangerie, cette modification permettrait de protéger son patrimoine familial.

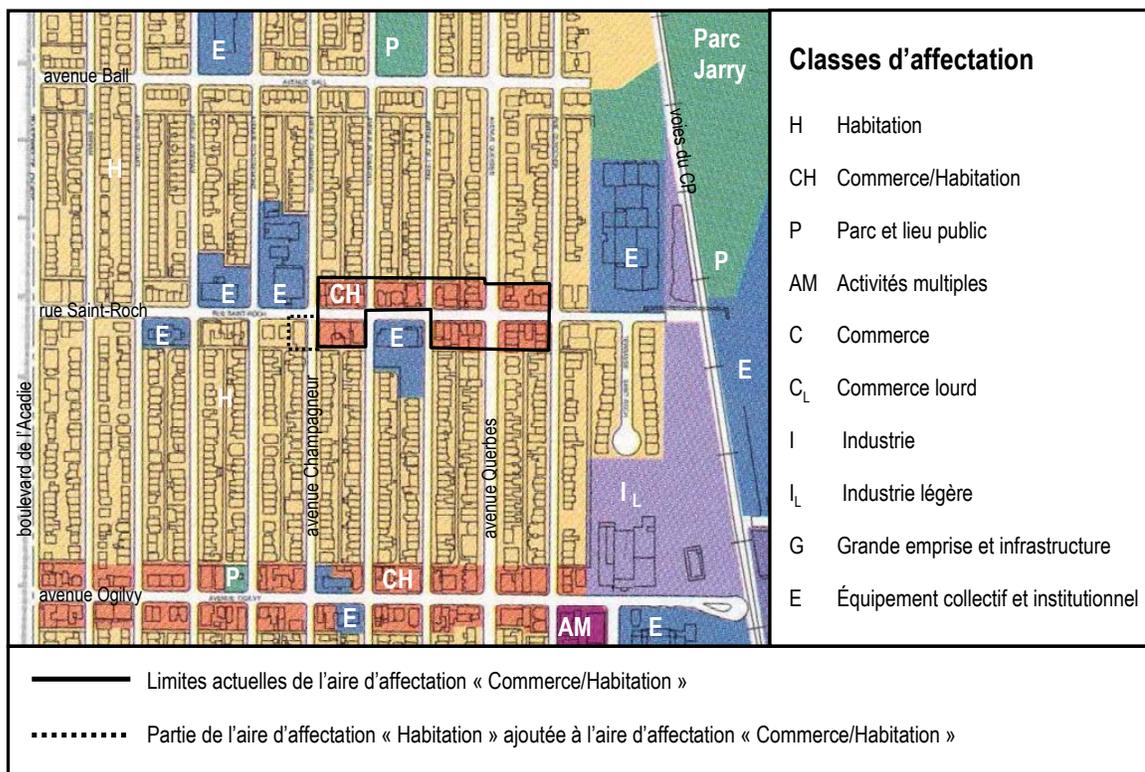


Figure 3 Localisation de l'immeuble visé par le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme (adapté du plan « Affectation du sol » du plan d'urbanisme, Ville de Montréal, 1992).

Les modifications au règlement de zonage

L'arrondissement prévoit intégrer l'immeuble de la pâtisserie-boulangerie à la zone de commerce et d'habitation existante de la rue Saint-Roch, dans l'éventualité où la modification proposée au plan d'urbanisme serait adoptée par le conseil municipal. Les modifications projetées au plan d'urbanisme et au règlement de zonage sont présentées au tableau 1.

Les usages autorisés de la catégorie C.2A, après modification, comprennent les établissements de vente au détail et de services généraux en secteur de faible intensité commerciale établis au rez-de-chaussée des immeubles. La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de cette catégorie ne doit pas excéder 200 m² à l'exception des usages « épicerie » et « pharmacie », pour lesquels la superficie de plancher ne doit pas excéder 1 000 m².

Ces modifications permettraient de rendre conforme l'occupation commerciale, par une bijouterie, du local situé au rez-de-chaussée et attenant à la pâtisserie-boulangerie. L'occupation du deuxième étage de l'édifice à des fins de bureau de même que la superficie d'occupation commerciale sur tous les étages resteraient dérogatoires au règlement de zonage. Elles continueraient néanmoins de bénéficier de droits acquis. Les modifications proposées au règlement de zonage permettraient également de rendre conforme le mode d'implantation du bâtiment qui est actuellement érigé en contiguïté c'est-à-dire jusqu'aux limites latérales du terrain. Cette disposition serait susceptible d'approbation référendaire.

Tableau 1 Description des éléments du plan d'urbanisme et du règlement de zonage, avant et après la modification proposée (d'après le document déposé no 5.1, diapositive no 18).

| Plan d'urbanisme | Avant la modification | Après la modification |
|----------------------------|--|--|
| Classe d'affectation | Habitation | Commerce / Habitation |
| Hauteur et densité | Catégorie 5A Hauteur : 5,5 – 12,5 m 2-3 étages Densité : 2 | <i>inchangé</i> |
| Règlement de zonage | | |
| Catégorie d'usages | Habitation (H.2-4) | Commerce de faible intensité et habitation (C.2A,H) |
| Usages autorisés | Immeubles de 2 à 8 logements Autres usages autorisés* : Atelier d'artiste ou d'artisan, bureau, établissement de soins personnels, location de chambres (3 ch./log. max) (* 50 m ² ou 1/3 superficie) | Habitation (tous types) Établissements de vente au détail et services généraux au rez-de-chaussée Ex.: épicerie et pharmacie (1000 m ²), fleuriste, garderie, articles de sport, quincaillerie, clinique médicale, etc. (200 m ²). |
| Mode d'implantation | Règles d'insertion (RI) | Contiguïté (C) |

2 Les préoccupations et les opinions des participants

Un résidant du quartier a participé à l'assemblée publique de consultation. Ses questions ont porté sur l'historique de transformation du bâtiment ainsi que sur l'harmonisation des modes d'implantation prescrits dans les zones « Habitation » et « Commerce/Habitation » de la rue Saint-Roch. Ce citoyen a indiqué que la pâtisserie-boulangerie était bien connue et fort appréciée dans le quartier. Il s'est dit en accord avec le projet de règlement proposé et a appuyé l'objectif de régulariser la situation afin de protéger l'investissement du propriétaire du commerce.

3 Les constats et l'analyse de la commission

La commission constate que l'utilisation de l'immeuble situé au 750, rue Saint-Roch, pour fins d'activité commerciale est devenue dérogatoire suite à l'adoption du plan d'urbanisme et du règlement d'urbanisme de l'ancienne Ville de Montréal, en 1992 et en 1994 respectivement.

La pâtisserie-boulangerie semble fort appréciée par sa clientèle et le propriétaire procède cette année à des travaux majeurs de rénovation de l'édifice, à l'intérieur comme à l'extérieur, dans le cadre du programme de revitalisation commerciale de la rue Saint-Roch. La demande de modification de zonage formulée par le propriétaire vise à rendre l'occupation et l'implantation de l'immeuble conformes à la réglementation de zonage, afin de protéger son investissement et son patrimoine familial.

Conclusion

Le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme n'entraînerait pas de changement dans le type et la nature des activités commerciales se déroulant depuis plus de vingt ans dans l'immeuble situé au 750, rue Saint-Roch. Les modifications réglementaires projetées permettraient en fait de soutenir les activités existantes en englobant un immeuble qui avait été exclu ou oublié de l'aire d'affectation « Commerce / Habitation » de la rue Saint-Roch en 1992. Par conséquent, la commission recommande au conseil municipal d'adopter le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme tel que présenté.

Fait à Montréal, le 2 mai 2003

(s) Catherine Chauvin

Catherine Chauvin
Présidente de la commission

Annexe 1

Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le mandat confié à l'Office de consultation publique de Montréal en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), conformément au deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 83, était de tenir l'assemblée publique de consultation prévue à l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

Période du mandat

Du 12 février au 2 mai 2003

La commission et son équipe

Mme Catherine Chauvin, présidente
M. Alain Cardinal, secrétaire d'assemblée

La consultation publique

| | |
|---------------|---|
| L'avis public | Paru le 22 mars dans le journal <i>Nouvelles Parc-Extension News</i> |
| L'assemblée | Le lundi 7 avril 2003, en soirée |
| | Lieu : <i>Centre William Hingston</i> , 419, rue Saint-Roch, Montréal |

Les participants et participantes

Camil Gaston Breton, citoyen

Les représentants des services municipaux et du promoteur

Services municipaux

Benoît Lacroix, conseiller en aménagement, chef d'équipe, Arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension

Claude Dauphinais, conseiller en planification, Service de développement économique et urbain, Ville de Montréal

Pâtisserie-Boulangerie Afroditi

Anestis Karagiannidis, propriétaire

Annexe 2

La documentation

Les centres de documentation

- Bureau Accès Montréal de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, 529, rue Jarry est, 4^e étage
- Bibliothèque de Parc-Extension, 419, rue St-Roch
- Direction du greffe de la Ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, rez-de-chaussée
- Office de consultation publique de Montréal, 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Site internet de l'Office : ocpm@ville.montreal.qc.ca

La documentation déposée le 22 mars 2003

1. Projet de règlement P-03-022 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (CO92 03386) et annexe
2. Avis public daté du 22 mars 2003
3. Résolutions
 - 3.1. CM03 0137 du conseil de la Ville de Montréal adoptée le 24 février 2003
 - 3.2. CE03 0244 du comité exécutif de la Ville de Montréal adoptée le 12 février 2003
 - 3.3. CA03 140192 du conseil d'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension adoptée le 3 décembre 2002
4. Dossier décisionnel de la Ville de Montréal
 - 4.1. Sommaire décisionnel
 - 4.2. Recommandation
 - 4.3. Pièces jointes au dossier
 - 4.4. Intervention de la direction des affaires juridiques et projet de règlement P-03-022 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (CO92 03386) et annexe
 - 4.5. Intervention – Développement économique et urbain
5. Document déposé par l'arrondissement
 - 5.1. Présentation électronique du projet

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la *Charte de la Ville de Montréal*. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la Ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

Remerciements

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél : (514) 872-3568
Internet : www.ocpm.qc.ca
Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements des interventions publiques sont disponibles pour consultation au bureau de l'Office de consultation publique de Montréal.
