



**PROJET DE RÈGLEMENT P-03-024
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME,
PLAN DIRECTEUR DE L'ARRONDISSEMENT
DE VILLERAY–SAINT-MICHEL–PARC-EXTENSION
(modification de l'intensité commerciale de la rue Jarry,
entre les rues Saint-Hubert et Christophe-Colomb)**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 9 avril 2003



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556

Le 9 avril 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 modification du plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement de Villeray–
Saint-Michel–Parc-Extension (rue Jarry entre les rues Saint-Hubert et Christophe-Colomb)

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique sur le projet de règlement P-03-024 qui modifie le plan directeur de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de monsieur Jean Paré, qui a présidé une assemblée publique le 24 mars 2003.

Entre la rue Saint-Hubert et l'avenue Christophe-Colomb, le projet de règlement libérerait les propriétés de la rue Jarry de l'obligation d'avoir des commerces au rez-de-chaussée. Il permettrait ainsi la construction d'un immeuble résidentiel au coin des rues Jarry et Saint-Hubert.

Les citoyens présents se sont dits satisfaits de l'information qu'ils ont reçue sur le projet de règlement et ses répercussions. Quant à l'immeuble projeté, ils le considèrent comme une addition avantageuse pour le quartier. La commission recommande l'adoption du projet de règlement P-03-024.

L'Office rendra ce rapport public le jeudi 24 avril 2003, 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

Table des matières

Introduction	2
1 Le projet de règlement	3
2 Les enjeux et l'analyse de la commission	5
Conclusion	8
Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2 La documentation	

Introduction

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu le mandat de consulter les citoyens sur un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de Montréal pour l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. Le règlement projeté touche la rue Jarry entre la rue Saint-Hubert et l'avenue Christophe-Colomb. Les modifications proposées ont pour caractéristique commune d'alléger les exigences relatives à l'activité commerciale sur ce segment de la rue Jarry. Elles permettraient ainsi la construction d'un immeuble entièrement résidentiel sur le coin sud-ouest des rues Jarry et Saint-Hubert.

Ce mandat a été confié à l'Office en vertu de l'article 83, premier alinéa, paragraphe 2° de la *Charte de la ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4). Selon cet article, l'Office a pour fonction « de procéder aux consultations publiques, prévues par toute disposition applicable ou demandées par le conseil de la ville, sur les modifications et révisions du plan d'urbanisme de la ville ».

Le projet de règlement a été adopté une première fois par le conseil municipal à son assemblée du 24 février 2003, après avoir fait l'objet d'une résolution favorable du conseil d'arrondissement le 31 janvier 2003.

L'avis public annonçant cette consultation a paru dans le journal *Le Progrès Villeray* le 9 mars 2003. L'Office a par ailleurs fait distribuer dans le voisinage des feuillets annonçant l'assemblée publique. Celle-ci a eu lieu le 24 mars 2003, au Centre de loisirs communautaires Lajeunesse, 7378, rue Lajeunesse. Trois citoyens sont intervenus pendant l'assemblée.

1 Le projet de règlement

Le projet de règlement P-03-024 (document déposé) modifie le plan directeur de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, qui est partie intégrante du plan d'urbanisme de la ville de Montréal. Les modifications qu'il propose visent la rue Jarry, de la limite ouest des terrains bordant le côté ouest de la rue Saint-Hubert jusqu'à la limite est des terrains bordant le côté est de l'avenue Christophe-Colomb. La figure 1 montre le segment visé.

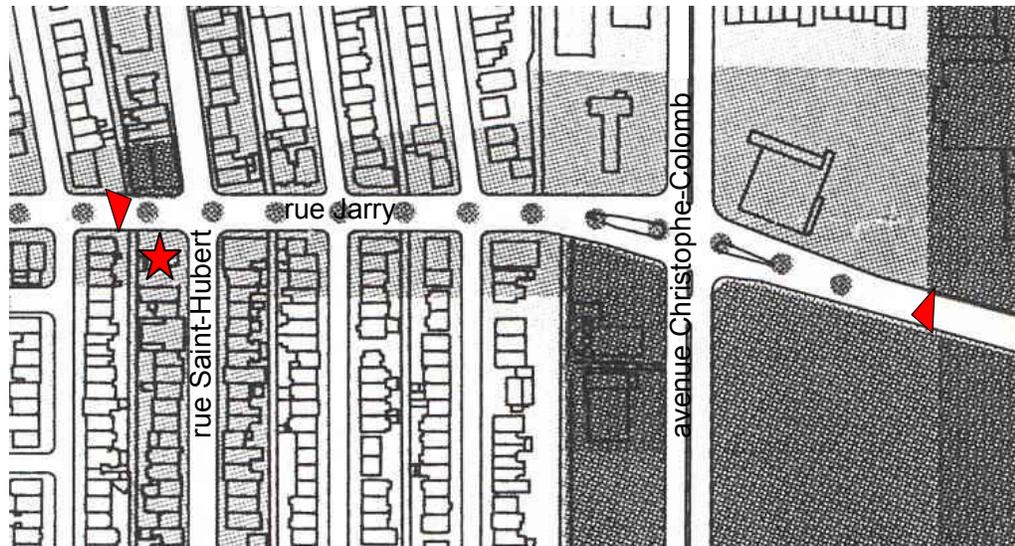


Figure 1 : La rue Jarry – segment visé par le projet de règlement P-03-024

- Légende :
-   Segment visé
 -  Continuité commerciale obligatoire actuelle
 -  Site du projet immobilier résidentiel

D'après *Affectation du sol*, plan dir. de l'arr. de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension

Selon la documentation déposée et la présentation qui en a été faite en assemblée publique, le projet de règlement modifierait le plan directeur de l'arrondissement comme suit :

- Sur le plan 9, « Le commerce », le tronçon de la rue Jarry visé par le projet ferait partie d'une aire d'intensité commerciale *faible* au lieu d'être partie d'une aire d'intensité commerciale *moyenne*.

- Sur le même plan, ce tronçon n'aurait plus le statut de *principale rue commerciale de quartier*.
- Sur le plan « Affectation du sol », ce tronçon ne serait plus assujéti à l'obligation de *continuité commerciale* aux rez-de-chaussée, qui pourraient dorénavant abriter des usages autres que commerciaux.

De plus, selon le texte du projet de règlement, le tableau 3, « Les orientations réglementaires relatives aux usages commerciaux », serait modifié de telle sorte que le tronçon visé conserverait l'affectation *commerce-habitation* mais que l'occupation commerciale n'y serait plus permise aux étages supérieurs.

L'adoption du projet de règlement donnerait lieu à une modification du règlement d'urbanisme de l'arrondissement dont l'objet essentiel serait de modifier la catégorie des usages commerciaux autorisés. Cette modification serait sujette à approbation référendaire. L'arrondissement prévoit aussi recourir, à titre de mesure bonifiant les dispositions du règlement d'urbanisme, à des plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Le processus de modification du plan d'urbanisme a été amorcé à la demande d'un promoteur immobilier qui souhaite construire un bâtiment résidentiel sur le coin sud-ouest des rues Jarry et Saint-Hubert. Le bâtiment proposé comprendrait 17 unités de logement en condominium. Si le plan d'urbanisme n'était pas modifié, le rez-de-chaussée devrait obligatoirement être occupé par des commerces, en façade de la rue Jarry. Avec la modification du plan d'urbanisme, le rez-de-chaussée pourrait abriter des unités de logement, conformément aux intentions du promoteur.

2 Les enjeux et l'analyse de la commission

En première partie de l'assemblée publique du 24 mars, le conseiller en aménagement de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, principal porte-parole de la Ville, a d'abord présenté le projet de règlement et expliqué ses répercussions. Il a aussi clarifié les notions d'*intensité commerciale*, de *principale rue commerciale de quartier* et de *continuité commerciale obligatoire*.

Les questions des citoyens ont ensuite amené le porte-parole à expliquer les motifs justifiant les modifications proposées et à en préciser le territoire d'application. Pour ce qui touche le projet résidentiel au coin de Jarry et Saint-Hubert, les questions visaient principalement le stationnement et la décontamination du terrain.

Le dynamisme commercial de la rue Jarry

Du boulevard Saint-Laurent à l'avenue Christophe-Colomb, le plan directeur de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension fait de la rue Jarry une *aire d'intensité commerciale moyenne*, lui donne le statut de *principale rue commerciale de quartier* et prescrit la *continuité commerciale* au rez-de-chaussée. Le projet de règlement donnerait au tronçon visé une *intensité commerciale faible* et lui enlèverait son statut de principale rue commerciale.

Il lèverait aussi, pour les propriétés bordant la rue Jarry, l'obligation d'avoir des commerces au rez-de-chaussée. Il n'aurait cependant pas pour effet de les interdire : ces usages demeureraient autorisés, sous réserve des dispositions du règlement d'urbanisme de l'arrondissement.

Cela dit, si le projet de règlement vise à permettre un projet résidentiel au coin de Jarry et Saint-Hubert, pourquoi modifier le statut commercial de la rue Jarry jusqu'à Christophe-Colomb ? Le porte-parole de la Ville a expliqué que l'arrondissement avait analysé la requête du promoteur immobilier dans un contexte plus large. À cette fin, il avait fait le bilan de l'activité commerciale sur la rue Jarry depuis les dix dernières années. Les dispositions du plan d'urbanisme à l'égard de la rue Jarry visaient en effet à y favoriser le dynamisme commercial.

L'évaluation a mis en lumière les déficiences commerciales du tronçon Saint-Hubert–Christophe-Colomb et montré que les résultats visés par le plan d'urbanisme n'avaient pas été atteints. Ainsi, les relevés récents de l'occupation des rez-de-chaussée montraient qu'environ la moitié d'entre eux avaient encore un usage résidentiel et que le tiers des locaux commerciaux étaient vacants.

La plupart des lots qui bordent la rue Jarry sont peu profonds. Plusieurs d'entre eux sont occupés par des bâtiments résidentiels difficiles à transformer en

commerces. Par surcroît, ils ont front non pas sur la rue Jarry mais sur les rues nord-sud, alors que les ruelles débouchent sur Jarry. Ces caractéristiques constituent autant d'obstacles au développement commercial de cette portion de la rue Jarry.

Les usages commerciaux compatibles avec l'intensité commerciale faible demeureraient tout de même permis. Comme l'a fait valoir une citoyenne, il est important que dans un quartier comme celui-ci, où les personnes âgées sont plus nombreuses qu'ailleurs, on trouve des commerces de première nécessité à courte distance de marche de chez soi.

La portée des modifications au plan et au règlement d'urbanisme

Une citoyenne a demandé si la vocation institutionnelle du terrain de l'église située au coin de Jarry et Christophe-Colomb serait modifiée par le projet de règlement. En réponse à cette question, les porte-parole de la Ville ont précisé la portée des modifications au plan d'urbanisme, quant à l'affectation du sol, et celle des modifications au règlement d'urbanisme, quant aux usages autorisés.

Selon la présentation visuelle et verbale en assemblée publique, on note que dans le *plan d'urbanisme*, l'intensité commerciale sur la rue Jarry passerait de *moyenne* à *faible* depuis la rue Saint-Hubert jusqu'à la limite *est* des terrains bordant le côté *est* de l'avenue Christophe-Colomb. Par ailleurs, dans le *règlement d'urbanisme*, la zone de catégorie C.4B / H passerait à la catégorie C.2A / H depuis Saint-Hubert jusqu'à la limite *ouest* des terrains bordant le côté *ouest* de Christophe-Colomb. Les usages C.4B / H incluent les « commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale » et l'habitation. La catégorie C.2A / H (« commerces et services en secteur de faible intensité commerciale et habitation ») est plus restrictive quant à la gamme des commerces autorisés, à leur superficie et aux nuisances qu'ils peuvent générer.

Pour ce qui concerne l'affectation du sol, déterminée par le plan d'urbanisme, les terrains qui bordent la rue Jarry le long du tronçon visé sont presque tous voués à l'affectation *commerce-habitation*. Les terrains qui font exception sont celui de la caserne de pompiers, sur le coin nord-ouest de Jarry et Saint-Hubert, et celui de l'église située sur Christophe-Colomb au sud de Jarry. Ils sont tous deux d'affectation *équipement collectif et institutionnel*. Enfin, un *parc* occupe le coin sud-est de l'intersection Jarry–Christophe-Colomb. Le projet de règlement à l'étude n'a pas de répercussions sur les affectations d'*équipement collectif et institutionnel* et de *parc et lieu public*.

Pour ce qui concerne le maintien du zonage C.4B / H sur les coins nord-est et nord-ouest de Jarry et Christophe-Colomb, cette catégorie correspond aux usages actuels, une station-service et un magasin d'alimentation. Ce dernier projette d'ailleurs de s'agrandir, ce qui nécessitera une modification du règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Cette modification, qui ne met pas en cause le plan d'urbanisme, fait l'objet d'un cheminement distinct en arrondissement.

Le projet résidentiel au coin de Jarry et Saint-Hubert

L'immeuble envisagé au coin des rues Saint-Hubert et Jarry devrait, selon la réglementation en vigueur, offrir une case de stationnement pour deux unités de logement. Pour 17 unités, il faudrait huit cases. Or, les plans déposés à ce jour en prévoient six en sous-sol.

Selon le *Document synthèse* produit par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (document déposé), le promoteur pourrait se prévaloir du *Règlement exemptant certaines personnes de l'obligation de fournir et de maintenir des unités de stationnement requises par le règlement exigeant des unités de stationnement* (règlement 5984) et bénéficier d'une dérogation. Le règlement 5984 permettrait en effet au conseil d'arrondissement d'exempter le promoteur de l'obligation de fournir les deux unités de stationnement manquantes, moyennant une compensation financière destinée en principe à défrayer le coût d'aménagement d'unités de stationnement dans le voisinage.

Par ailleurs, la réalisation du projet immobilier nécessiterait la démolition du bâtiment de la station-service qui occupait les lieux autrefois et la décontamination du terrain. En réponse aux questions de la commission, le représentant de la Ville a fait valoir que ce domaine relevait exclusivement du ministère de l'Environnement du Québec. Au moment de l'émission du permis de construire, la Ville ne vérifie pas si le promoteur a obtenu les autorisations nécessaires ou exécuté les travaux de décontamination requis.

Le promoteur immobilier est intervenu pour déclarer qu'il s'était soumis à la réglementation du ministère de l'Environnement en la matière. Il a fait valoir que les institutions prêteuses ne débloquent le financement du projet qu'une fois remplies toutes les conditions prescrites par la loi et par les règlements relatifs à la qualité de l'environnement. Les associations professionnelles (APCHQ et ACQ), qui gèrent les garanties applicables aux maisons neuves, ont les mêmes exigences.

En terminant, le promoteur a brièvement expliqué le processus de vérification du degré de contamination d'un terrain et les opérations de décontamination subséquentes. Un des représentants de la Ville a mentionné, à cet égard, le programme *Revisol* d'aide à la décontamination des terrains propices à la construction. Ce programme de subventions, financé par le gouvernement du Québec et la ville de Montréal, rembourse jusqu'à 50 % du coût de la décontamination.

Les citoyens présents à l'assemblée publique se sont dits satisfaits de l'information et des explications qui leur ont été fournies. Ils considèrent l'immeuble résidentiel projeté au coin de Jarry et Saint-Hubert comme une addition avantageuse pour leur quartier.

Conclusion

Le projet de règlement P-03-024 modifie le plan directeur de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension dans le but d'alléger les exigences relatives aux usages commerciaux sur la rue Jarry, entre la rue Saint-Hubert et l'avenue Christophe-Colomb. Le long de ce segment, l'activité commerciale de la rue Jarry demeure précaire, en dépit des dispositions du plan d'urbanisme visant à favoriser son essor.

L'adoption du projet de règlement aura pour conséquence principale de libérer les propriétés bordant la rue Jarry de l'obligation d'avoir des commerces au rez-de-chaussée. Ces derniers demeurent toutefois permis, sous réserve des dispositions du règlement d'urbanisme.

À l'égard de l'immeuble résidentiel que le projet de règlement permettrait de construire au coin de Jarry et Saint-Hubert, les citoyens présents à l'assemblée publique le considèrent comme une addition avantageuse pour le quartier. Ils se sont aussi dits satisfaits de l'information communiquée en séance publique.

La commission note l'opinion favorable des citoyens. Elle est d'avis que les modifications proposées par le projet de règlement P-03-024 sont avantageuses et recommande l'adoption de celui-ci.

Montréal, le 9 avril 2003

(s) *Jean Paré*

Jean Paré

Président de la commission

Annexe 1

Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le mandat confié à l'Office de consultation de Montréal en vertu de la *Charte de la ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), conformément au paragraphe 2° 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).

La consultation publique

L'avis public a paru dans le journal *Le Progrès Villeray* le 9 mars 2003.

L'assemblée de consultation publique a eu lieu le lundi 24 mars 2003 à 19 heures au Centre de loisirs Lajeunesse, 7378, rue Lajeunesse, à Montréal.

La commission et son équipe

Jean Paré, président

Luc Doray, secrétaire de la commission et responsable du registre

Pauline Truax, accueil

Le responsable du projet et les personnes ressources

Clément Charrette, conseiller en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension

Benoît Lacroix, conseiller en aménagement et chef d'équipe, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension

Claude Dauphinais, architecte, Service du développement économique et urbain de la ville de Montréal

David Owen, promoteur immobilier

Les citoyens

Cécile Daoust

Lina Lippé

Gino Rudi

Annexe 2

La documentation

Les documents déposés

1. Projet de règlement P-03-024 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (CO92 03386) et annexes
2. Avis public daté du 9 mars 2003
3. Résolutions
 - 3.1 CE03 0246 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée lors de sa séance du 12 février 2003
 - 3.2 CA03 140019 du conseil d'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension adoptée lors de son assemblée du 31 janvier 2003
4. Dossier décisionnel de la ville de Montréal
 - 4.1 Sommaire décisionnel
 - 4.2 Recommandation
 - 4.3 Intervention de la direction des affaires juridiques et projet de règlement P-03-024 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (CO92 03386) et annexe
 - 4.4 Intervention – Développement économique et urbain
5. Document déposé par l'arrondissement : Présentation électronique du projet - Version préliminaire
6. Documents déposés par l'arrondissement
 - 6.1 Document synthèse
 - 6.2 Extraits du plan d'urbanisme
 - 6.3 Présentation électronique du projet – version finale

Les centres de consultation

- Bureau Accès Montréal de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, 529, rue Jarry Est, 4^e étage
- Greffe de la ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, bureau R-113A
- Office de consultation publique de Montréal, 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
- Site Internet de l'OCPM au www.ocpm.qc.ca.

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

Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556
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 de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.