

Identification	Numéro de dossier : 1021386005
-----------------------	---------------------------------------

Unité administrative responsable	Arrondissement Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
Niveau décisionnel	Conseil municipal Au plus tard le 2003-03-24
Sommet	-
Projet	-
Objet	Adopter le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme (CO 92 03386), permettant l'agrandissement de l'aire d'affectation " commerce/habitation " de la rue Saint-Roch comprise entre la rue Durocher et l'avenue Champagneur, afin de permettre une modification au règlement de zonage visant à inclure la propriété sise au 750, rue Saint-Roch, dans cette zone commerciale de la rue Saint-Roch.(No. dossier de modification de zonage: 1021386003)

Contenu

Contexte

L'immeuble situé au 750, rue Saint-Roch, est actuellement assujéti à un zonage résidentiel. Le propriétaire demande une modification du zonage afin que sa propriété soit désormais assujéti à un zonage commercial et résidentiel.

Le bâtiment s'inscrit dans un secteur résidentiel H.2-4, où est autorisée la construction de bâtiments de deux ou trois étages et abritant de 2 à 8 logements.

Implanté sur une tête d'îlot avec trois bâtiments résidentiels, l'immeuble en question s'est retrouvé dans un secteur résidentiel lors de la confection du Plan d'urbanisme et ce, même s'il n'était pas occupé à des fins résidentielles.

Aujourd'hui, on y retrouve au rez-de-chaussée une boulangerie-pâtisserie et une bijouterie alors que des bureaux occupent l'étage. La boulangerie-pâtisserie occupe également le sous-sol du bâtiment.

Tous ces commerces bénéficient d'une situation de droits acquis et pourraient être remplacés par des commerces répondant aux besoins courants d'un secteur résidentiel ou par quelques usages additionnels autorisés en secteur de faible intensité commerciale. Cette liste d'occupation demeure limitative comparativement à tous les possibilités qu'on retrouve en secteur commercial. Le requérant souhaite donc bénéficier de tous les avantages que pourrait lui offrir le secteur de commerce adjacent.

Décision(s) antérieure(s)

Aucune

Description

Il s'agirait d'inclure la propriété du requérant dans le secteur de faible intensité commerciale adjacent (C.2A, H) qui autorise l'habitation à l'étage et les établissements de vente au détail et de services généraux au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée. Cette modification rendrait conforme la bijouterie située au rez-de-chaussée du bâtiment car sa superficie de plancher ne dépasse pas les 200 m² permis. La boulangerie-pâtisserie demeurerait en situation de droits acquis à cause de sa trop grande superficie ainsi que les bureaux parce qu'ils sont situés à l'étage.

De plus, en ce qui concerne le mode d'implantation, le bâtiment en question est actuellement assujéti aux règles d'insertion. Aussi, pour éviter de créer inutilement une nouvelle zone référendaire qui en fait couvrirait seulement la propriété du requérant, il y aurait lieu d'inclure le bâtiment au secteur adjacent qui prescrit la "contiguïté".

En ce qui a trait au Plan d'urbanisme, il s'agirait d'agrandir l'aire d'affectation "commerce/habitation" à même l'aire d'affectation "habitation" où se trouve actuellement le bâtiment sis au 750, rue Saint-Roch. De cette façon, le bâtiment en question se retrouverait dans une aire d'affectation correspondant à sa vocation réelle.

Justification

Le Service de l'aménagement urbain et services aux entreprises de l'arrondissement de Villeray/ Saint-Michel/ Parc Extension recommande de procéder à la modification du Plan d'urbanisme de l'arrondissement de Villeray/ Saint-Michel/ Parc Extension (CO 92 03386) pour les raisons suivantes:

- Il semble que lors de la confection du Plan d'urbanisme de l'arrondissement, la vocation et la typologie commerciales du bâtiment n'ont pas été prises en compte.
- L'agrandissement de l'aire d'affectation "commerce/habitation" n'a pas pour effet de créer une incursion commerciale dans l'aire d'affectation "habitation" adjacente puisque le bâtiment visé se situe à la limite de celle-ci.

Avis du conseil d'arrondissement

À sa séance du 3 décembre 2002, le conseil d'arrondissement a émis un avis favorable à cette demande de modification de zonage (CA02 140192).

Aspect(s) financier(s)

Aucun

Impact(s) majeur(s)

Aucun

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Consultation par l'Office de consultation publique de Montréal
Adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le Conseil municipal
Adoption du règlement de modification de zonage par le Conseil d'arrondissement
Émission du certificat de conformité par le Greffe

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

La modification au Plan d'urbanisme suivra les procédures réglementaires requises.