

Identification	Numéro de dossier : 1257761017
Unité administrative responsable	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adopter le Règlement 01-283-125 intitulé « Règlement modifiant le Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (01-283) » visant à interdire la conversion, en logements, des commerces sur certaines rues commerciales sur le territoire de l'arrondissement.

Contenu

Contexte

Depuis plusieurs années, un secteur chevauchant les districts de Villeray et de François-Perrault, situé entre l'avenue Christophe-Colomb et le boulevard Saint-Michel (secteur surnommé Villeray-Est pour des fins de simplification), a des enjeux de locaux vacants et de faible offre commerciale de proximité pour les résidents. Pour cette raison, et grâce à un financement du Service du développement économique de 53 000 \$, l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension prévoit réaliser une étude proposant des stratégies de consolidation commerciale. De plus, des actions seront réalisées dès le début de l'année afin de mobiliser les commerçants et animer le secteur.

En prévision de cette étude, la Direction du développement du territoire a proposé de limiter les conversions de locaux commerciaux du rez-de-chaussée en logements dans certaines zones du secteur de Villeray-Est. Effectivement, considérant la hausse des loyers résidentiels, plusieurs conversions ont déjà eu lieu et cela contribue à fragiliser davantage le tissu commercial du secteur. Cela peut aussi entraîner des enjeux de cohabitation importants. Ces enjeux pouvant également se retrouver ailleurs sur le territoire, un avis de motion a été donné par le conseil d'arrondissement en décembre 2025 afin d'interdire toutes les conversions d'ici à ce qu'une analyse plus globale soit effectuée.

Une réflexion supplémentaire a permis d'identifier toutes les artères commerciales à risque au sein de l'arrondissement. À la suite de cet exercice, il est proposé d'étendre l'interdiction de conversion en logements à des rues commerciales situées ailleurs sur le territoire de l'arrondissement. Autrement, ces artères à risque pourraient voir l'offre de commerces de proximité ainsi que le tissu commercial s'effriter. Cette initiative s'inspire de l'intervention réalisée il y a plusieurs années dans le cœur de Villeray, telle que sur la rue de Castelnau Est.

Il est à noter que le Plan d'urbanisme et de mobilité de Montréal (PUM), nouvellement adopté en juin 2025, demande une consolidation de l'offre commerciale sur le territoire, une amélioration des déplacements actifs, et de privilégier une desserte commerciale de proximité. Un des objectifs du PUM est de créer des milieux de vie complète accessible à pied et ainsi assurer la pérennité et le dynamisme des artères commerciales. Il est fortement encouragé de soutenir les actions visant à permettre un meilleur accès aux commerces de proximité, notamment par des modes actifs. Une demande de modification au règlement de zonage 01-283 est donc soumise pour approbation au conseil

d'arrondissement.

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

Il est proposé d'interdire la transformation des locaux commerciaux existants en logements, sur certaines artères commerciales du territoire de l'arrondissement, notamment dans les zones où ses rues assurent une desserte de proximité pour les résidents du quartier. Cette interdiction permettra de consolider et maintenir une offre commerciale de proximité. Elle n'apportera pas de non-conformité aux locaux résidentiels existants au rez-de-chaussée, mais interdira les nouvelles conversions.

Il est ainsi proposé de modifier les grilles de zonage sur certains tronçons des rues commerciales du secteur Villeray-Est telles que Jarry, Tillemont, Villeray, L.-O.-David, Everett et Bélanger, plus précisément pour les zones C02-095, C02-123, C02-124, C02-172, C03-017, C03-018, C03-026, C03-035, C03-040, C03-041 et C03-068 afin d'interdire la conversion de locaux commerciaux au rez-de-chaussée en logements.

Afin d'élargir le territoire protégé pour respecter le souhait de l'arrondissement, les zones suivantes sont ajoutées à la liste: C01-011, C01-012, H01-034, C01-073, C01-074, C01-078, C01-082, C01-083, C01-087, C01-088, C01-116, C01-117, C01-119, C02-046, C02-195 (JT proche de turin), C03-095 (FP Est), C04-029, C04-032, C04-040, C04-049, C04-051, C04-054 et C04-102. Elles représentent des rues commerciales telles que de Liège Ouest et Saint-Roch dans Parc-Extension, Legendre et Émile-Journault dans Saint-Michel ainsi que d'autres tronçons de rues qui desservent la population locale et ne bénéficient d'une protection quelconque.

La présente modification réglementaire est une solution temporaire visant à freiner la conversion des locaux commerciaux le temps que l'arrondissement identifie les solutions permanentes les plus pertinentes. Par exemple, il est prévu qu'une étude de consolidation commerciale du secteur de Villeray-Est soit réalisée en 2026 ainsi qu'une réflexion globale des usages sur le territoire. À la suite des résultats de ces analyses, d'autres modifications et stratégies adaptées à l'ensemble du territoire de l'arrondissement pourront être apportées, notamment dans le cadre de la concordance au nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité.

Justification

La Direction du développement du territoire est d'avis que ce projet de règlement devrait être adopté, et ce, pour les raisons suivantes :

- Il est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme et de mobilité ainsi qu'aux orientations du schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal;
- Il contribuera à la vitalité commerciale de l'arrondissement;
- Il permettra de limiter la perte des locaux commerciaux dans l'attente de l'étude de consolidation commerciale pour assurer la pérennité de l'offre commerciale.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 en ciblant la priorité suivante :
19. Offrir à l'ensemble des Montréalaises et des Montréalais des milieux de vie sécuritaires et de qualité, et une réponse de proximité à leurs besoins.

Lien avec les politiques, programmes et priorités de l'arrondissement

Ce projet s'inscrit dans la priorité de l'arrondissement 2026, soit de continuer à encourager l'innovation et le dynamisme économique local, tout en soutenant les artères commerciales des quartiers de VSP.

Impact(s) majeur(s)

Cette modification entraînera un effet de gel sur les transformations à la suite de l'adoption de l'avis de motion.

En reportant l'adoption de cette modification au zonage, d'autres conversions de locaux commerciaux pourront avoir lieu. Cela mettra en péril la fragile et rare continuité commerciale dans ce secteur, contribuera à nuire aux efforts de consolidation du secteur et pourra engendrer des problèmes de cohabitation.

Opération(s) de communication

- Avis public annonçant la consultation écrite et l'assemblée publique de consultation publié au Bureau Accès Montréal, sur le site Internet de la Ville ainsi que sur la propriété visée;
- Avis public annonçant la période d'approbation référendaire.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption d'un avis de motion;
- Adoption du premier projet de règlement;
- Consultation écrite;
- Assemblée publique de consultation;
- Adoption du second projet de règlement;
- Période d'approbation référendaire: en vertu de l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (A-19.1), des dispositions sont susceptibles d'approbation référendaire;
- Adoption du règlement;
- Certificat de conformité;
- Entrée en vigueur.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, le signataire du dossier atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier
Cynthia KABIS PLANTE
agent(e) de recherche

Tél. : 514-868-8716
Télécop. : -

Endossé par:
Geneviève BOUCHER
Cheffe de division - urbanisme et services aux entreprises
Tél. : 438-951-2464
Télécop. : -
Date d'endossement : 2025-11-07 10:22:49

Approbation du Directeur de direction

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1257761017