

Villeray
Saint-Michel
Parc-Extension

Montréal 

Comité de démolition

7030, boulevard Saint-Michel

8 août 2023

Division de l'urbanisme et des services aux entreprises /
Direction du développement du territoire

Déroulement de la séance

1. Présentation de la demande
2. Questions et commentaires des membres du comité
3. Questions et commentaires des citoyens
4. Discussion des membres - délibéré
5. Prononcé de la décision des membres
6. Levée de l'assemblée

Contexte de la demande

- Démolition d'un bâtiment commercial vacant au 7030, boulevard Saint-Michel;
- Construction d'un bâtiment résidentiel de 2 étages, d'une hauteur maximale de 9 mètres, comportant au plus 112 logements et ayant un taux d'implantation maximal de 53 %.

Historique du projet

- Une demande de projet particulier (P.P.C.M.O.I.) est déposée en février 2021;
- Il s'agit d'un projet de 105 logements, sur 3 étages avec construction hors toit,
- Les dérogations demandées portent sur la hauteur du bâtiment, son mode d'implantation et la marge avant;
- 1ère résolution du conseil d'arrondissement et consultation publique en avril 2022 : les citoyens s'opposent au projet principalement à cause de l'absence d'un commerce d'alimentation et l'absence de logements sociaux et abordables; la densité du projet est également problématique;
- Le requérant modifie alors certaines composantes du projet en réponse aux commentaires reçus : le taux d'implantation est diminué de 57% à 46%, le nombre de logements est diminué à 78, la marge arrière est augmentée pour diminuer l'impact sur les propriétés voisines.
- En approbation référendaire, le registre obtient 145 signatures, ce qui est suffisant pour exiger la tenue d'un référendum. Le conseil adopte alors une résolution qui met fin à la procédure de PRCMOI (avril 2023).

Montréal
Saint-Michel
Parc-Extension

Localisation du site



Bâtiment visé



Bâtiment visé



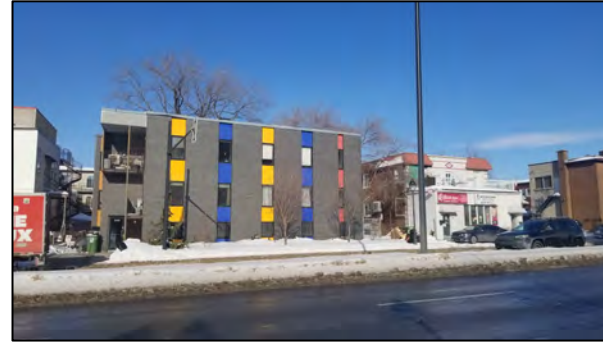
Bâtiment visé



Milieu d'insertion - boul. St-Michel côté ouest



Milieu d'insertion - boul. Saint-Michel côté est



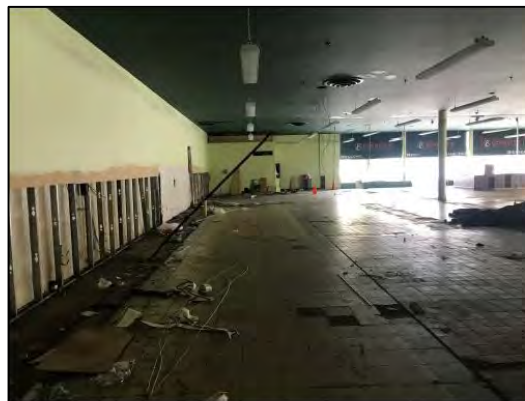
Milieu d'insertion - 10e Avenue



État du bâtiment

Rapport de Blouin Tardif architectes, 5 juillet 2023 :

- Enveloppe extérieure en mauvais état et non-étanche;
- Fissures sur les fondations et les murs de maçonnerie;
- Finis intérieurs en mauvais état;
- Implantation du bâtiment sur la limite arrière du lot ne permettant pas la conversion en résidentiel;
- Structure existante ne permettant pas l'ajout d'étages sans d'importantes modifications.



Valeur patrimoniale

Étude - Gris Orange Consultant, 3 août 2023 :

- Construction de 1959 ayant perdu la majorité de ses composantes d'origine;
- Construit et occupé par les magasins Steinberg jusqu'en 1988 lorsqu'il est repris et transformé par la famille Esposito;
- Mesures transitoires MCC : Non applicables (post-1940)



Épicerie Steinberg, Pont-Viau, Laval, 1959

Conclusion : faible intérêt historique, architectural et urbain.
Aucune valeur symbolique et sociale, ni spécifique.



Épicerie Esposito, 2009 (google street view)³

Réglementation applicable

Règlement de zonage 01-283, zone C03-109 :

- Usages prescrits : C.2, H
- Hauteur : 2 étages, max. 9 m
- Taux d'implantation : 35 à 65 %
- Mode d'implantation : contigu ou jumelé
- Marge avant principale : 2 m à 5 m
- Marge latérale : min. 1,5 m
- Marge arrière : min. 3 m

Règlement pour une métropole mixte

Logement social : contribution monétaire exigée (environ 260 000\$)

Logement abordable : contribution monétaire exigée (environ 55 000\$)

Logement familial (3 c.c. / min. 96 m²) : 11 logements

Caractéristiques du projet de remplacement

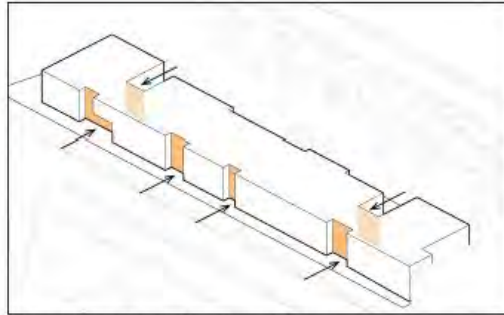
- Hauteur : 2 étages, 8,8 m
- Taux d'implantation : 52 %
- Nombre de logements : 112
 - studios : 62 (55%)
 - 1 c.c. : 18 (16%)
 - 2 c.c. : 21 (19%)
 - 3 c.c. : 11 (10%)
- Verdissement : 73 % du terrain non bâti
- Nombre d'arbres : 32
- Nombre d'unités de stationnement pour voitures : 0
- Nombre d'unités de stationnement pour vélos : 147
- Gestion des matières résiduelles : Salle à déchets, zone d'entreposage lors des jours de collecte prévue en cour avant

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

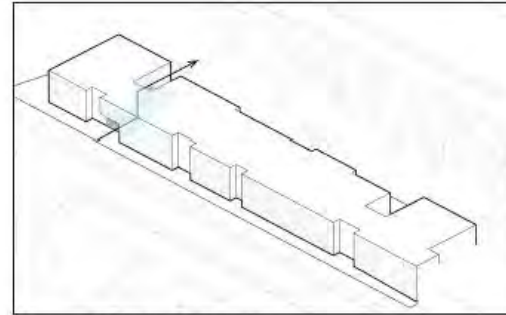


Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

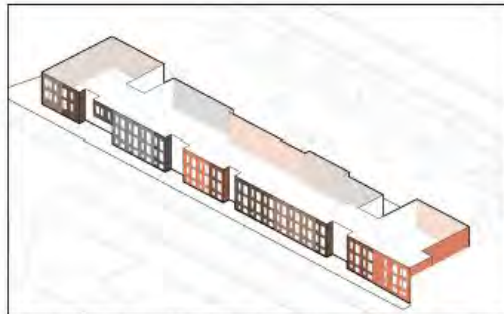
PARTI ARCHITECTURAL
FAÇADES



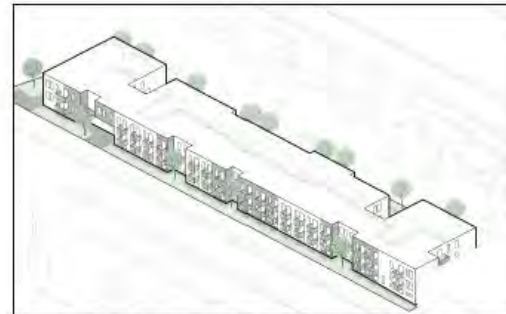
1. FRAGMENTATION DU VOLUME PAR L'AJOUT DE FENTES MÉTALLIQUES



2. TRANSPARENCE DU HALL D'ENTRÉE ET DES ESPACES COMMUNS

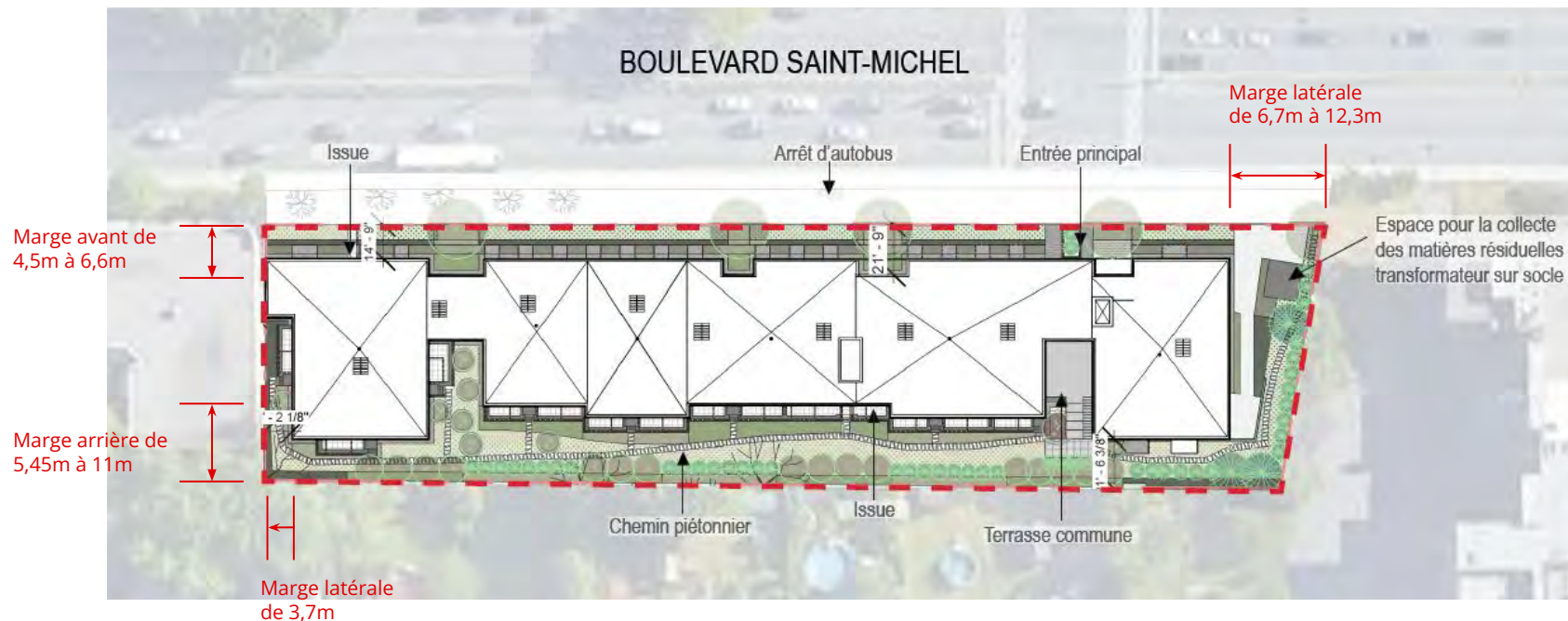


3. DISSOCIATION DES VOLUMES À L'AIDE DES DIFFÉRENTES MAÇONNERIES ET FRACTIONNEMENT DE CEUX-CI PAR LES JEUX DE BRIQUES.



4. VERDISSEMENT DU SITE ET DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS ET COMMUNS

Implantation



Plans préliminaires - Sous-sol

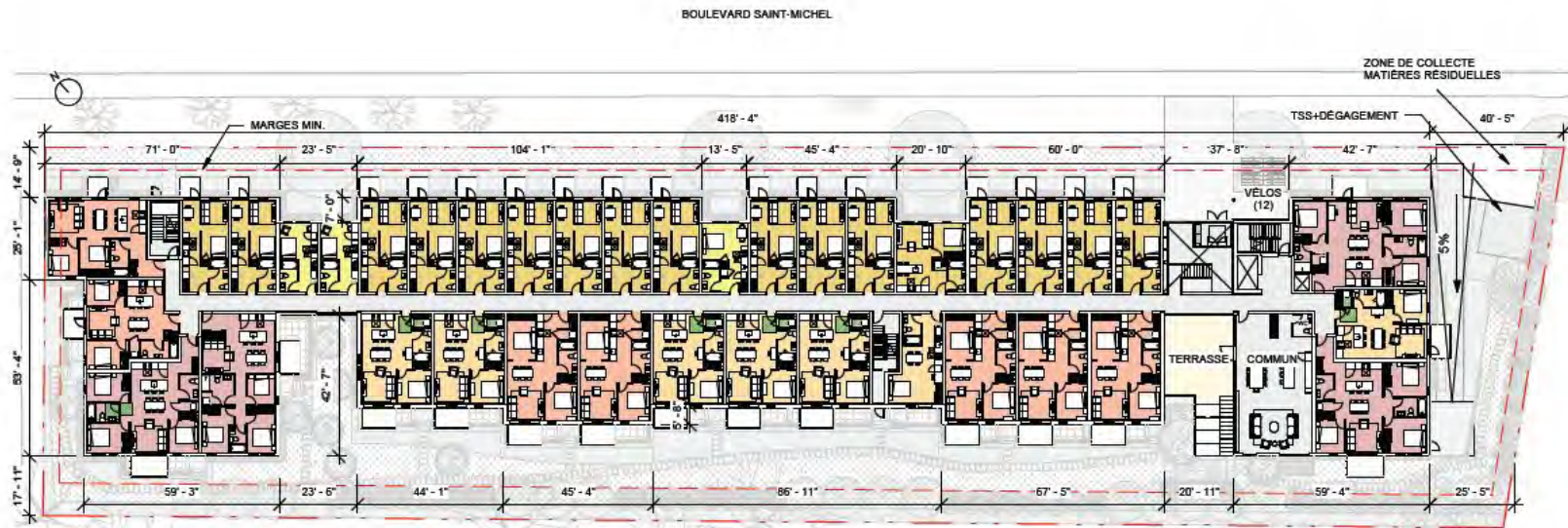
BOULEVARD SAINT-MICHEL



LÉGENDE

4	STUD. (0CC)
17	1CC
5	1CC+
7	2CC
2	3CC
	COMMUN
	SERVICES

Plans préliminaires - Rez-de-chaussée



LÉGENDE

4	STUD. (BCC)
17	1CC
6	1CC+
7	2CC
4	3CC
	COMMUN

Plans préliminaires - 2e étage

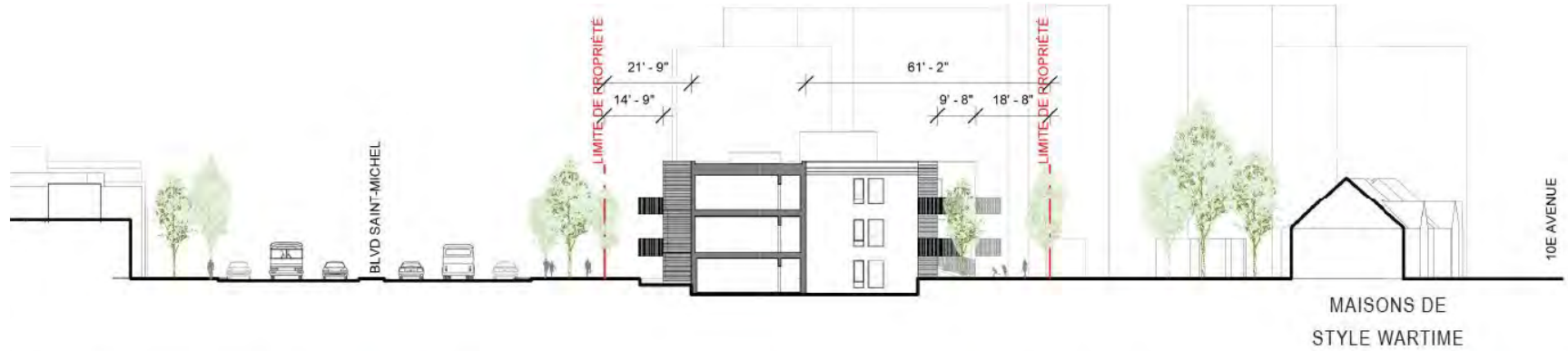
BOULEVARD SAINT-MICHEL



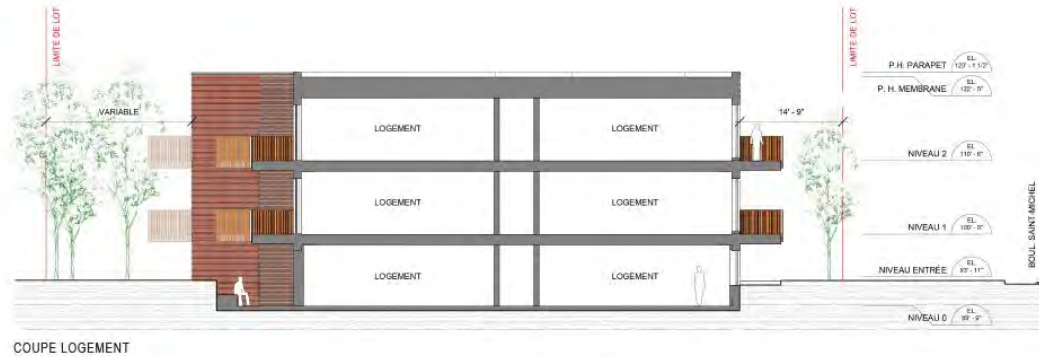
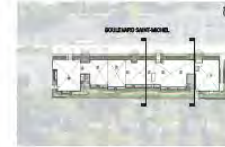
LEGENDE

- 3 STUD. (BCC)
- 1CC
- 1CC+
- 2CC
- 3CC
- COMMUN

Coupes préliminaires



Coupes préliminaires



Élévations préliminaires



ÉLÉVATION SUR LE BOULEVARD SAINT-MICHEL



ÉLÉVATION SUR LA COUR ARRIÈRE



ÉLÉVATION EST



ÉLÉVATION OUEST

Matériaux préliminaires



BR1 : BRIQUE TELLE QUE MAGNUM
BROWN DE SHAW



BR2 : BRIQUE TELLE QUE TAPESTRY RED
DE SHAW



BR3 : BRIQUE TELLE QUE TAPESTRY
MINGLED SHADE DE SHAW



RM1 : REVÊTEMENT MÉTALLIQUE EN ACIER
COULEUR CUIVRE MÉTALISÉ
PROFIL MS1, MAC



MENEAUX DES FENÊTRES:
COULEUR CÈDRE XL, GENTEK
OU
VENT DE FUMÉE, GENTEK

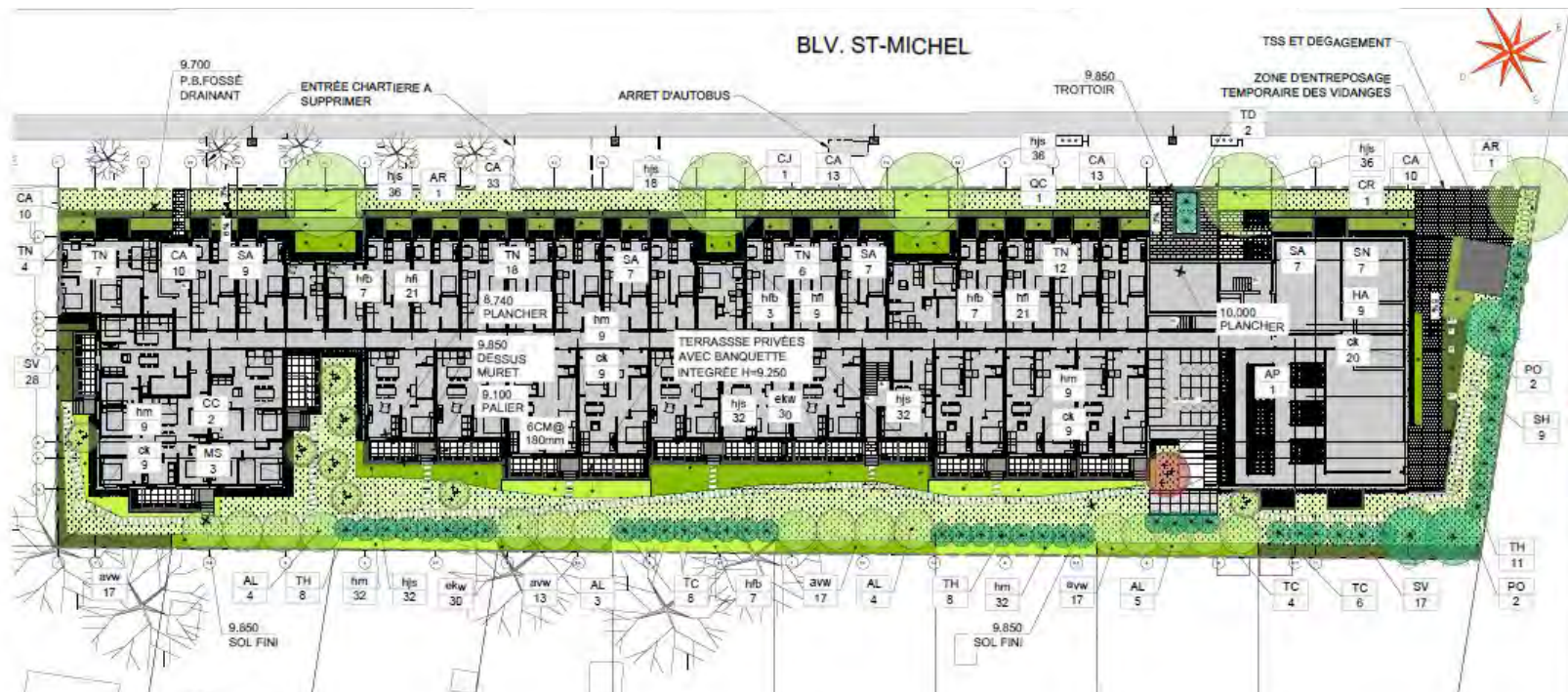
Perspectives - Façade avant



Perspectives - Façade arrière

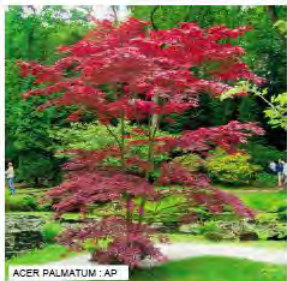


Aménagements paysagers préliminaires



Aménagements paysagers préliminaires

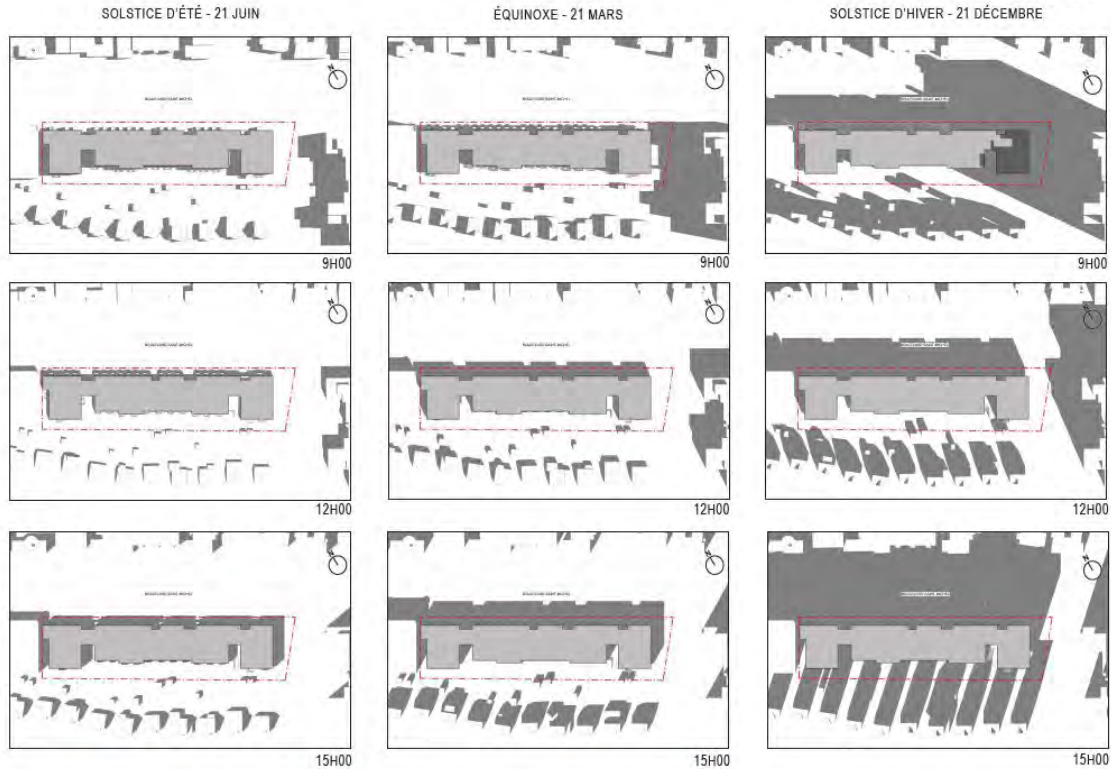
ARBRISSEAUX ET ARBRES A PETIT DEPLOIEMENT



ARBRES ET CONIFERE A MOYEN ET GRAND DEPLOIEMENT



Étude d'ensoleillement



Oppositions reçues

9 Lettres d'opposition (+ 3 lettre hors délai) reçues. *1 Lettre en appui reçue.

Principaux arguments avancés :

- Potentiel de rénover le bâtiment existant pour y aménager un commerce;
- Absence de commerce (alimentaire) dans le projet de remplacement;
- Absence de logement social ou abordable dans le projet de remplacement;
- Ne répond pas aux besoins des familles : faible proportion de logements de 2 et 3 chambres à coucher;
- Verdissement à bonifier (toit vert, réduction de l'implantation au sol afin d'augmenter les espaces verts);
- Projet trop semblable à celui déposé en PPCMOI auquel les citoyens se sont opposés;

Oppositions reçues

9 Lettres d'opposition (+ 3 lettre hors délai) reçues. *1 Lettre en appui reçue.

Principaux arguments avancés :

- Aucun stationnement pour automobile alors que le stationnement sur rue est déjà saturé dans le quartier;
- Aspect redondant de l'architecture du bâtiment et visuel "trop chargé" (disparition des loggias en façade, donc répétition de balcons "à l'infini").

Recommandation de la direction

Favorable à la démolition et au programme de réutilisation du sol pour les raisons suivantes :

- le bâtiment visé est essentiellement vacant depuis 3 ans et est en mauvais état;
- le bâtiment ne se prête pas à l'aménagement de logements et nécessiterait des travaux majeurs pour le réhabiliter;
- l'immeuble ne présente pas de caractéristiques architecturales et paysagères significatives qui militeraient pour sa conservation;
- le projet de remplacement s'intègre adéquatement au cadre bâti existant, notamment par sa hauteur et son gabarit;
- l'implantation du bâtiment laisse suffisamment d'espace libre à l'arrière du terrain pour réduire l'impact de la nouvelle construction sur les propriétés voisines;
- la construction de 112 logements sur ce site augmentera l'offre en logements dans un contexte de pénurie;
- les espaces libres du site seront, en bonne proportion, verdis et une 30aine d'arbres seront plantés, ce qui contribuera à la lutte contre les îlots de chaleur.

Conditions de la prise de décision du comité

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer :

- Les oppositions reçues;
- L'état de l'immeuble visé par la demande;
- La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- Le coût de la restauration;
- L'utilisation projetée du sol dégagé, son intégration dans son milieu et ses impacts dans le voisinage;
- Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

Période de questions

Délibérations des membres

Aucune intervention des personnes présentes dans la salle SVP, à moins d'être sollicitée par l'un des membres

Décision du comité

Lecture de la résolution dans le cadre de la séance du comité de démolition

Délai d'appel - 30 jours

Toute personne peut interjeter appel de cette décision par écrit :

- À l'adresse courriel suivante : greffe-vsp@montreal.ca
- Par la poste à l'adresse suivante :

Service du greffe

Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension

405, avenue Ogilvy, bureau 200

Montréal (Québec) H3N 1M3

Merci de votre présence!