

# COMITÉ DE DÉMOLITION

7552, avenue Henri-Julien

Consultation écrite

Du 16 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2021

Villeray  
Saint-Michel  
Parc-Extension

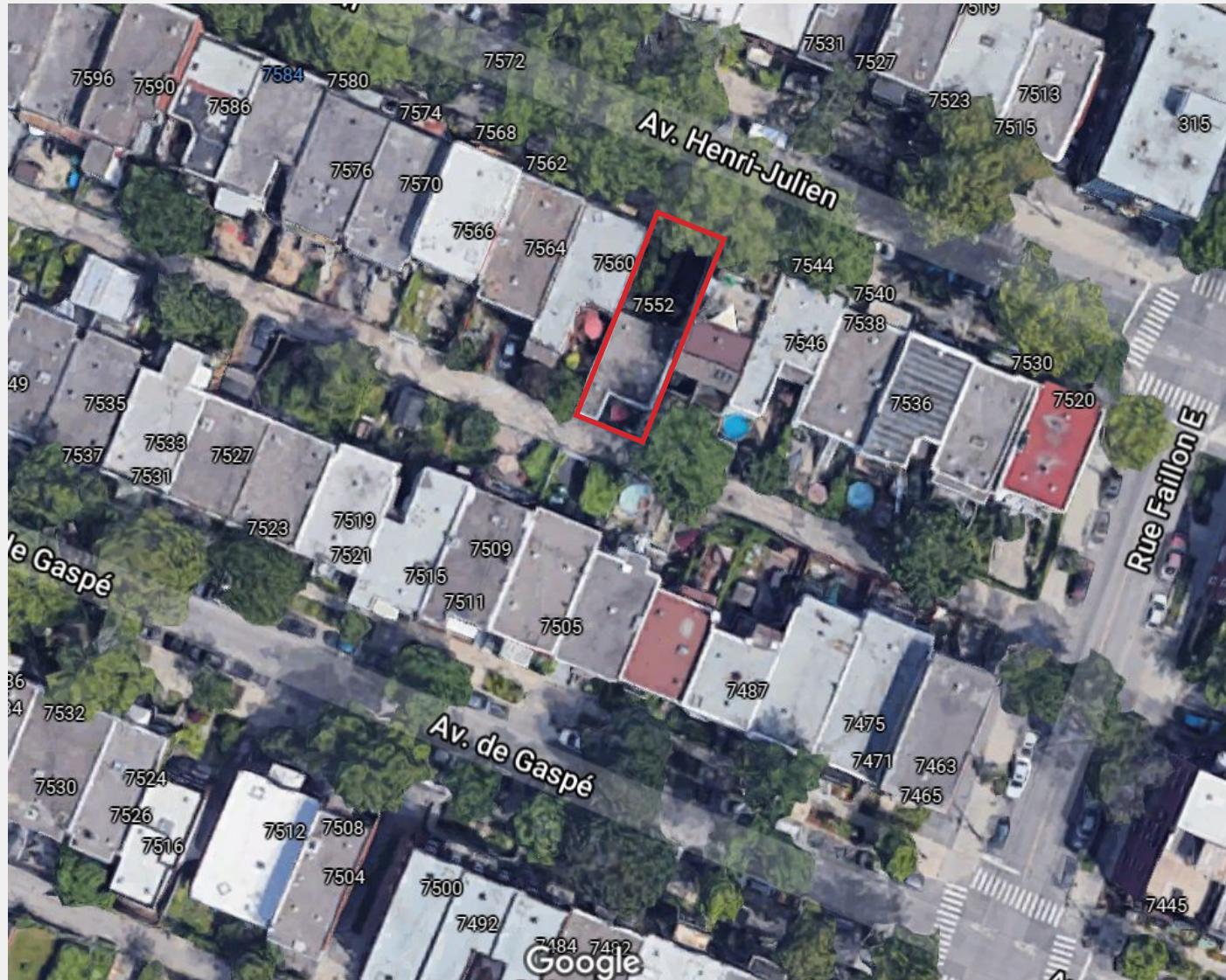
Montréal 

# CONTEXTE

Une demande est déposée visant la démolition du bâtiment situé au 7552, avenue Henri-Julien et son remplacement par un bâtiment de 2 étages et de 2 logements avec construction hors toit.

Il s'agit d'un bâtiment de 1910 d'un seul étage abritant un seul logement qui est présentement vacant.

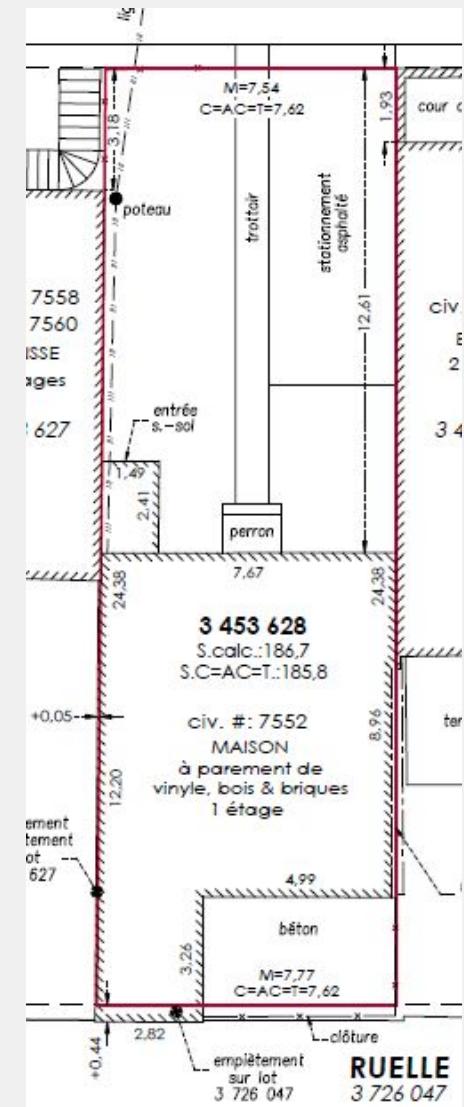
# LOCALISATION



# BÂTIMENT VISÉ

Le bâtiment visé par la présente demande a été construit en 1910. Localisé en fond de lot, il ne compte qu'un seul étage et un logement qui est présentement vacant. La construction occupe environ 41 % de la propriété pour une superficie habitable d'environ 76 m<sup>2</sup>. Sa façade est revêtue de clin de vinyle bleu et couronnée d'une fausse mansarde en bardeaux d'asphalte. La cour avant, partiellement gazonnée, comporte une zone asphaltée possiblement utilisée anciennement comme unité de stationnement, et ce, malgré l'absence d'une entrée charriére. La cour arrière comprend une petite terrasse clôturée renfermée sur deux côtés par le volume du bâtiment qui se prolonge jusqu'à la limite arrière de la propriété.

# BÂTIMENT VISÉ

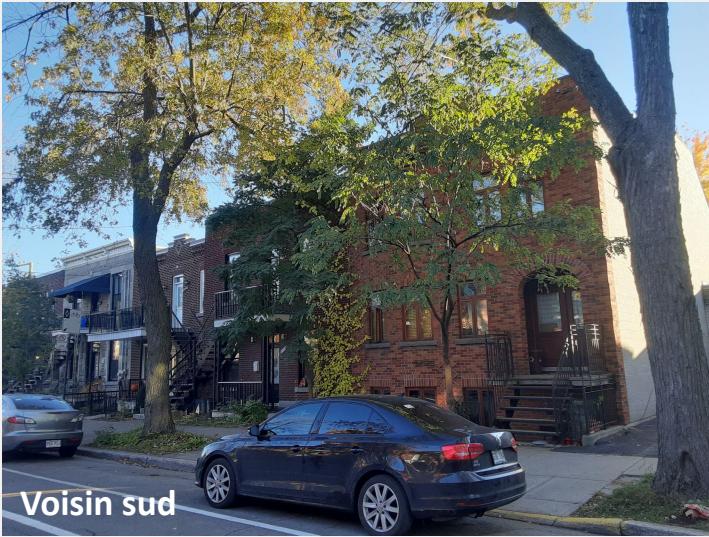


Villeray  
Saint-Michel  
Parc-Extension  
**Montréal** 

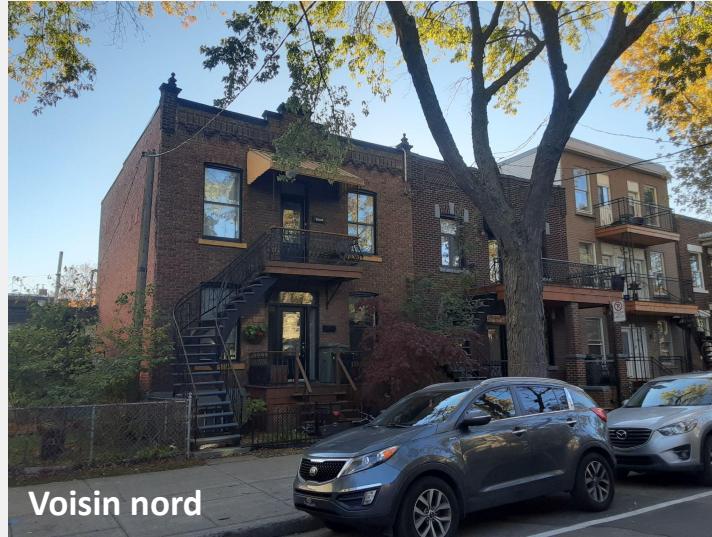
# MILIEU D'INSERTION

Le milieu d'insertion de la propriété visée renferme principalement des bâtiments résidentiels datant des années 1910 à 1940. Alors que la majorité de ces derniers comptent 2 étages et 2 ou 3 logements, certains d'entre eux s'élèvent à 3 étages et comptent jusqu'à 5 logements. Localisée en milieu d'îlot, la propriété visée est bordée par des constructions contigües des deux côtés. Le voisin situé au sud est un bâtiment de 2 étages et de 3 logements datant du début des années 2000, alors que celui au nord est un duplex datant de 1925.

# MILIEU D'INSERTION



Voisin sud



Voisin nord



Henri-Julien, vue vers le nord



Ruelle

# ÉTAT DU BÂTIMENT

Un rapport du 31 mars 2021 réalisé par Paul-Alexandre M.-Beaulieu, ingénieur concernant l'état du bâtiment a été déposé avec la présente demande. Ce rapport a relevé une série de défaillances non négligeables au niveau de l'enveloppe du bâtiment qui pourraient occasionner des problèmes d'infiltration d'eau si elles ne sont pas corrigées. Notamment, tous les revêtements extérieurs, ainsi que les portes, fenêtres et sorties d'air, seraient à remplacer pour assurer l'étanchéité de l'enveloppe. Considérant l'âge de la fondation et l'absence d'imperméabilisation à ce niveau, sa réfection complète et l'ajout de margelles sont recommandés. La hauteur libre non conforme du rez-de-chaussée, ainsi que l'état structural de la toiture, militeraient pour la reconstruction de cette dernière. Toutes les composantes électriques et de plomberie seraient également à remplacer pour assurer leur conformité au Code du bâtiment. À l'intérieur du bâtiment, les planchers du rez-de-chaussée seraient en fin de vie. Également, une forte odeur d'urine animale aurait été détectée, ce qui nécessiterait la démolition des finis intérieurs afin d'en trouver la source. Ainsi, la réparation et la stabilisation du bâtiment entraîneraient des coûts importants relatifs à sa valeur. L'ingénieur estime ces coûts à environ 420 000 \$, soit près de 2,5 fois la valeur du bâtiment au rôle d'évaluation foncière.

# ÉTAT DU BÂTIMENT



Revêtements désuets à remplacer - risque d'infiltrations d'eau



Absence de margelles et d'imperméabilisation

Moisissures au sous-sol - présence d'humidité

# ÉTAT DU BÂTIMENT



Dégénération des murs de fondation - à reconstruire



Efflorescence



Hauteur plancher-plafond non conforme (7')



Solives de dimensions inadéquates - charge supplémentaire en raison du soufflage du plancher

# VALEUR PATRIMONIALE



La grille d'analyse réalisée pour le bâtiment visé a révélé que le bâtiment présente une valeur patrimoniale « moyenne ». Bien que ce bâtiment soit relativement ancien, il aurait perdu son authenticité en raison de la perte de plusieurs éléments architecturaux d'origine, dont le parement de façade, le couronnement, la porte et les fenêtres. De plus, son implantation en fond de lot apporte peu de valeur paysagère à la rue. Ainsi, la DDT conclut que le bâtiment ne comporte pas de caractéristiques architecturales ou patrimoniales militant pour sa conservation.

# RÉGLEMENTATION APPLICABLE

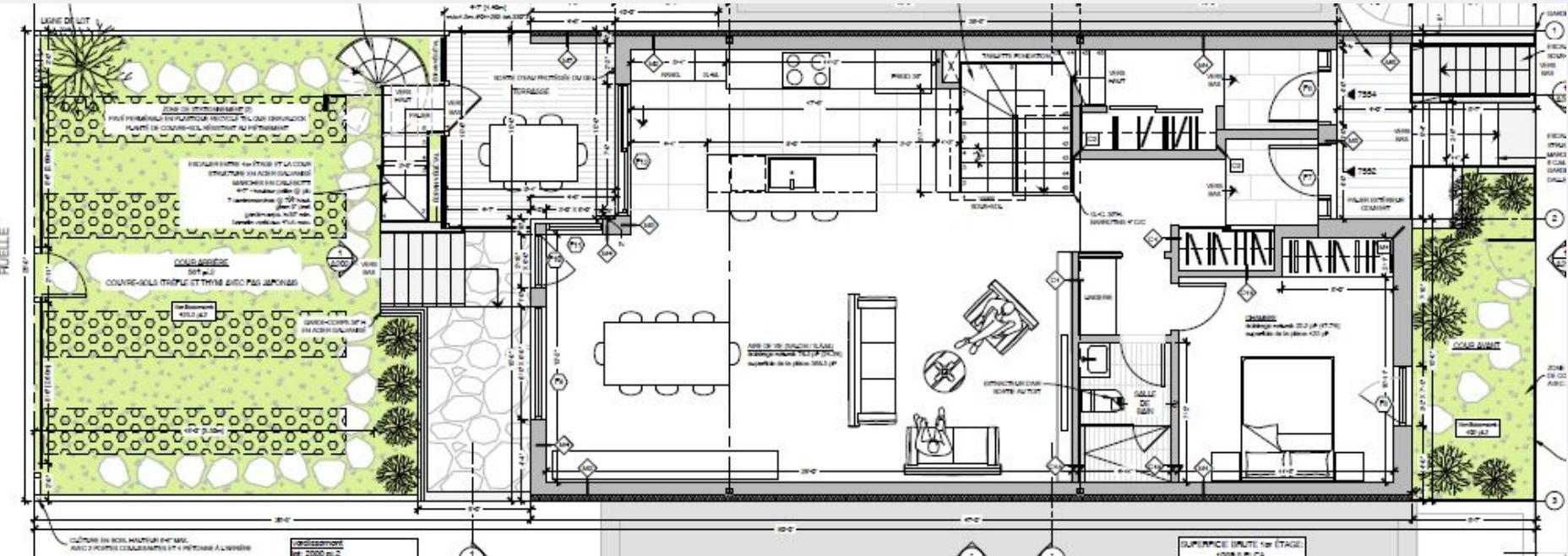
## Zone H02-127 :

- Usages prescrits : H.2, H.3 (2-4 logements)
- Hauteur : 2-3 étages, max. 11,5 m
- Mode d'implantation : Contigu
- Taux d'implantation : 35-60 %
- Marge avant : 2-4 m
- Secteur patrimonial : A

# PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

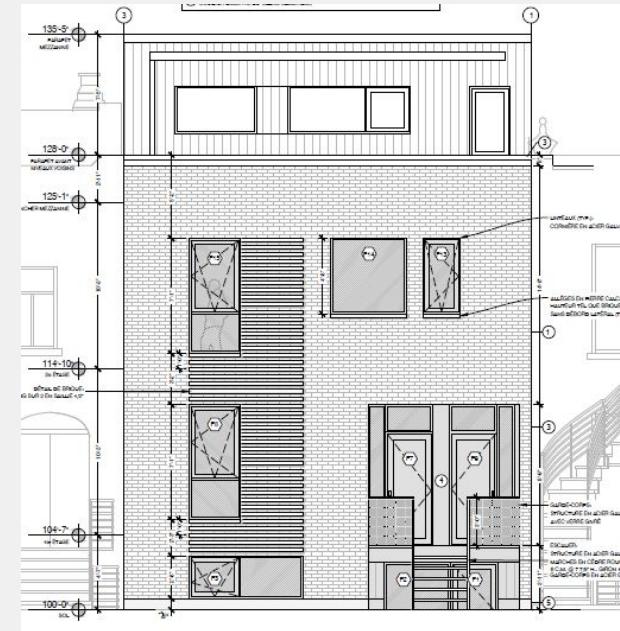
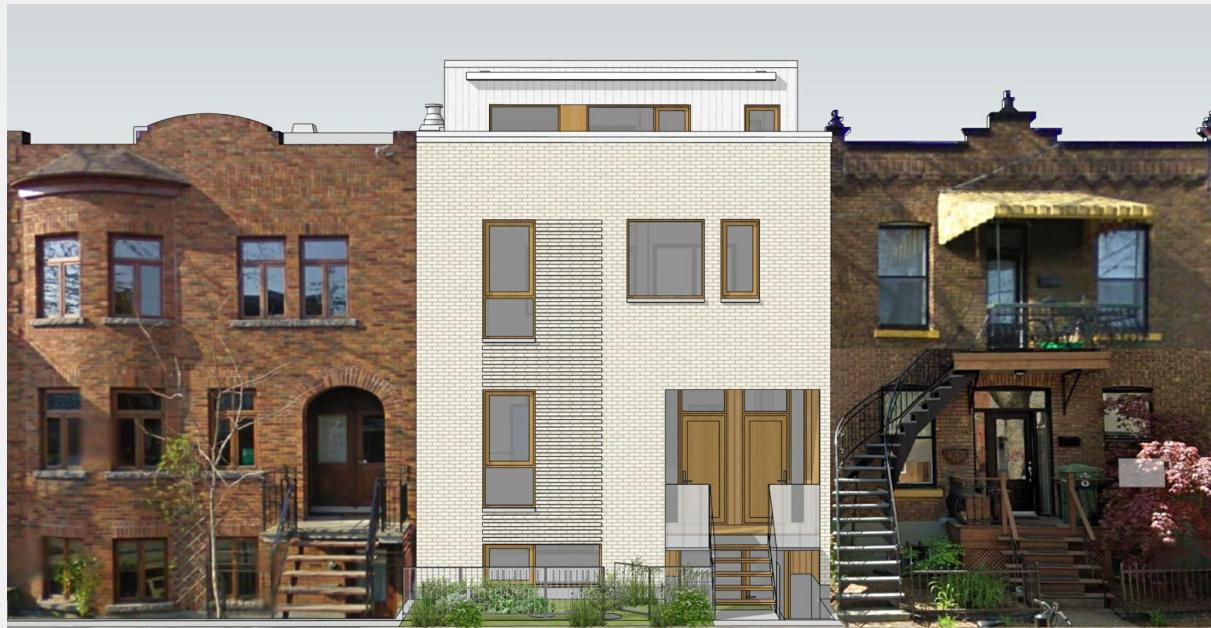
L'immeuble proposé comptera 2 étages ainsi qu'une construction hors toit. Il accueillera 2 logements de 3 chambres à coucher, dont l'un occupera le rez-de-chaussée et le sous-sol et l'autre le 2<sup>e</sup> étage et la construction hors toit. L'aire du bâtiment sera d'environ 109 m<sup>2</sup>, ce qui résulte en un taux d'implantation d'environ 59 %. La hauteur du bâtiment sera de 8,53 m. Avec la construction hors toit, la hauteur totale du bâtiment sera de 10,8 mètres. La marge avant sera de 2,0 mètres et la marge arrière sera d'au moins 8 mètres. Il est proposé d'aménager une cour anglaise en façade sous l'escalier du rez-de-chaussée afin d'offrir une certaine flexibilité d'aménagement (bureau à domicile, espace intergénérationnel, etc.).

# IMPLANTATION

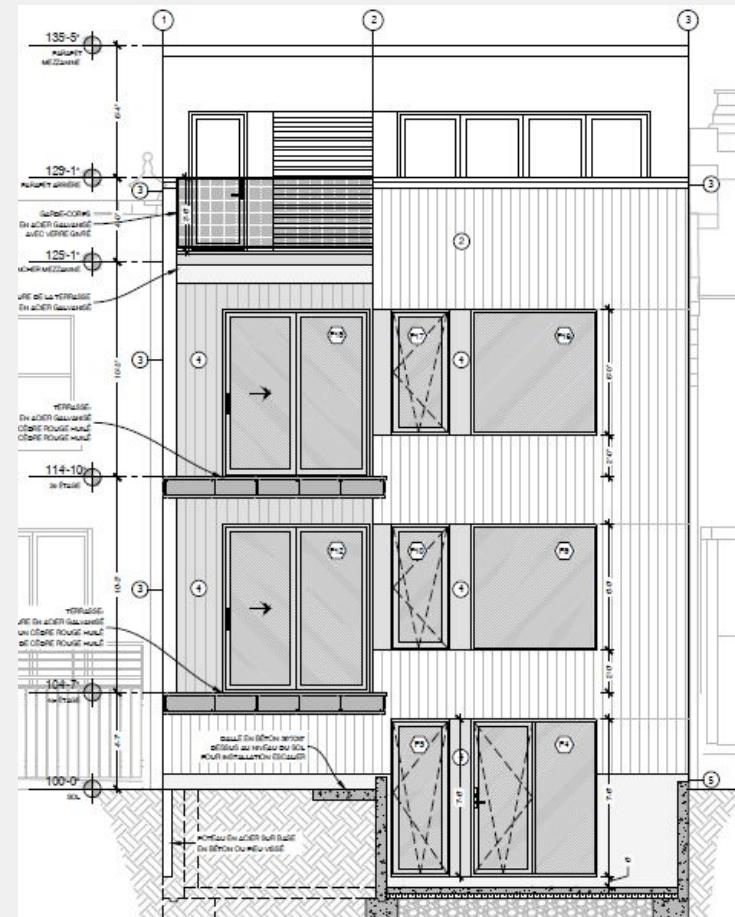


Le sous-sol du logement du rez-de-chaussée sera accessible par des cours anglaises en façade et en cour arrière. Autant ce logement que celui situé au 2e étage aura une grande terrasse partiellement renfermée par un écran végétal. Le logement du 2e étage aura également une terrasse attenante à la construction hors toit. La cour arrière sera aménagée pour accueillir deux unités de stationnement sous forme de roulières en gazon renforcé ainsi qu'un arbre à grand déploiement. Un arbre de trottoir mature est présent sur le domaine public devant la propriété visée. Un devis de protection est en cours de réalisation pour ce dernier.

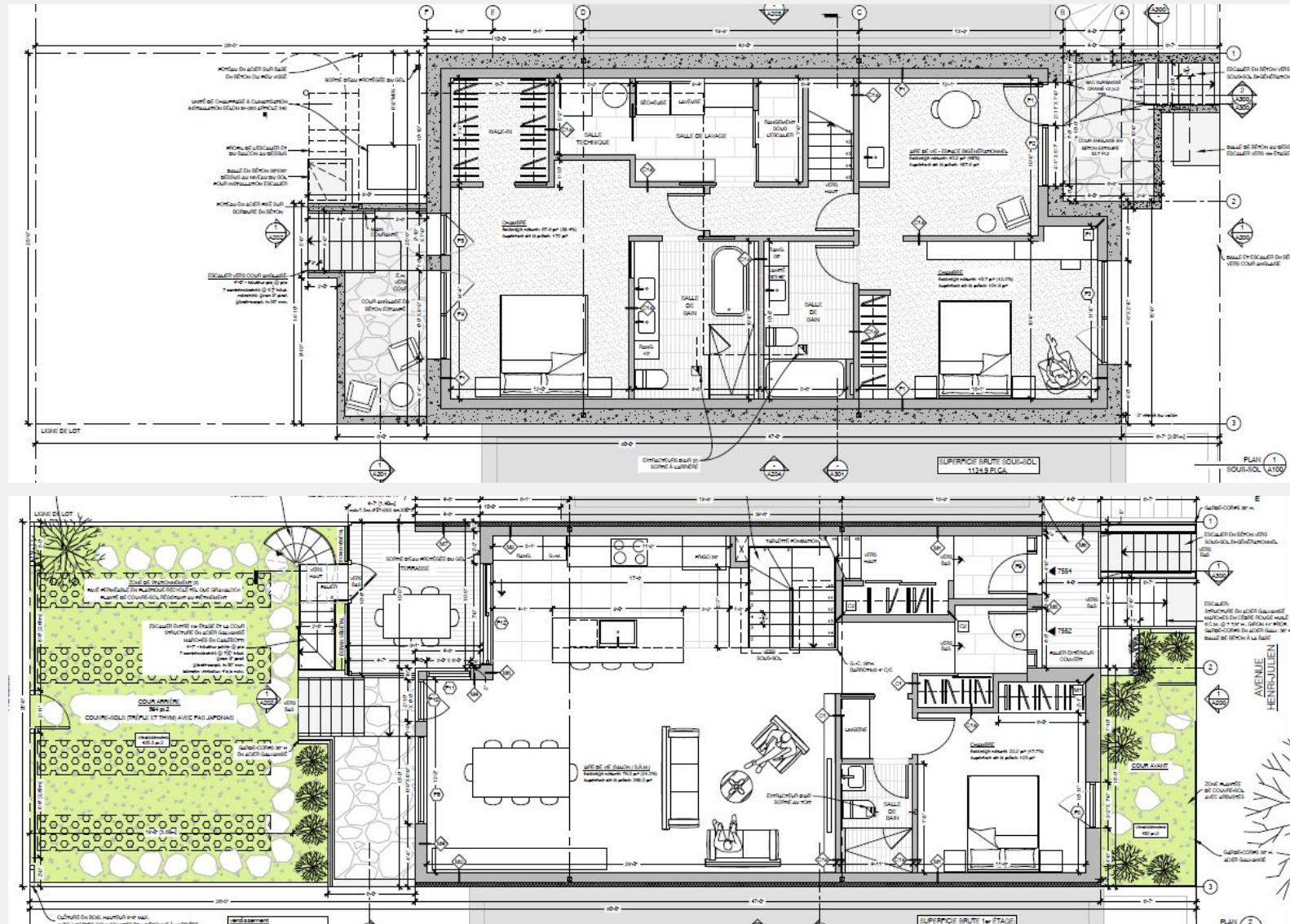
# FAÇADE



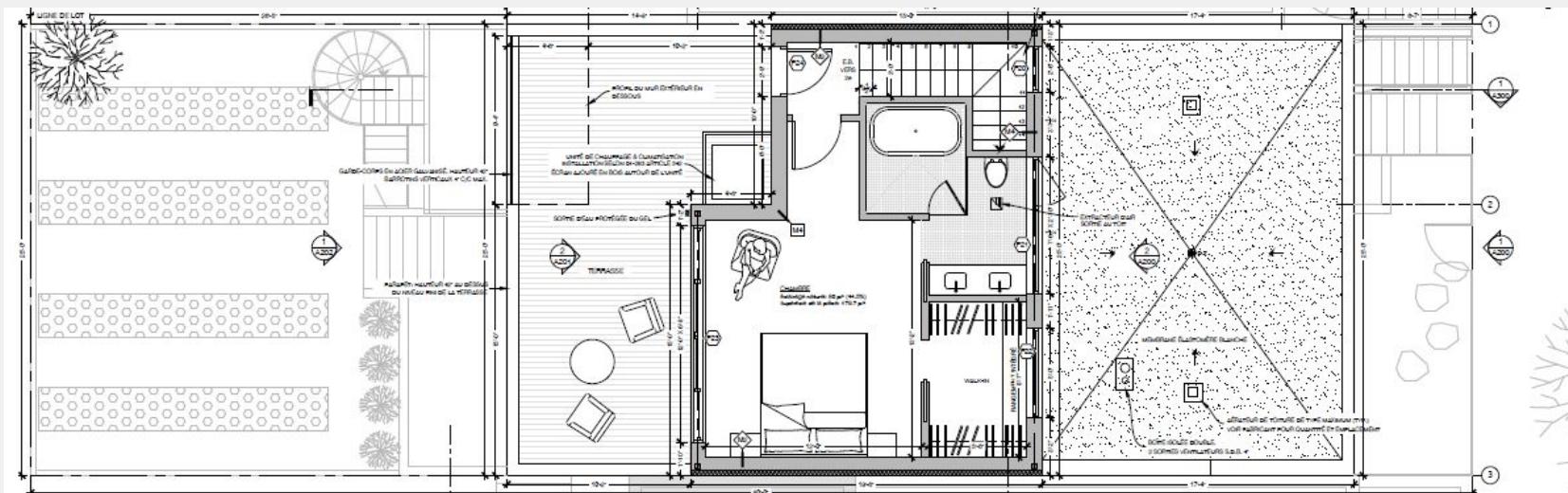
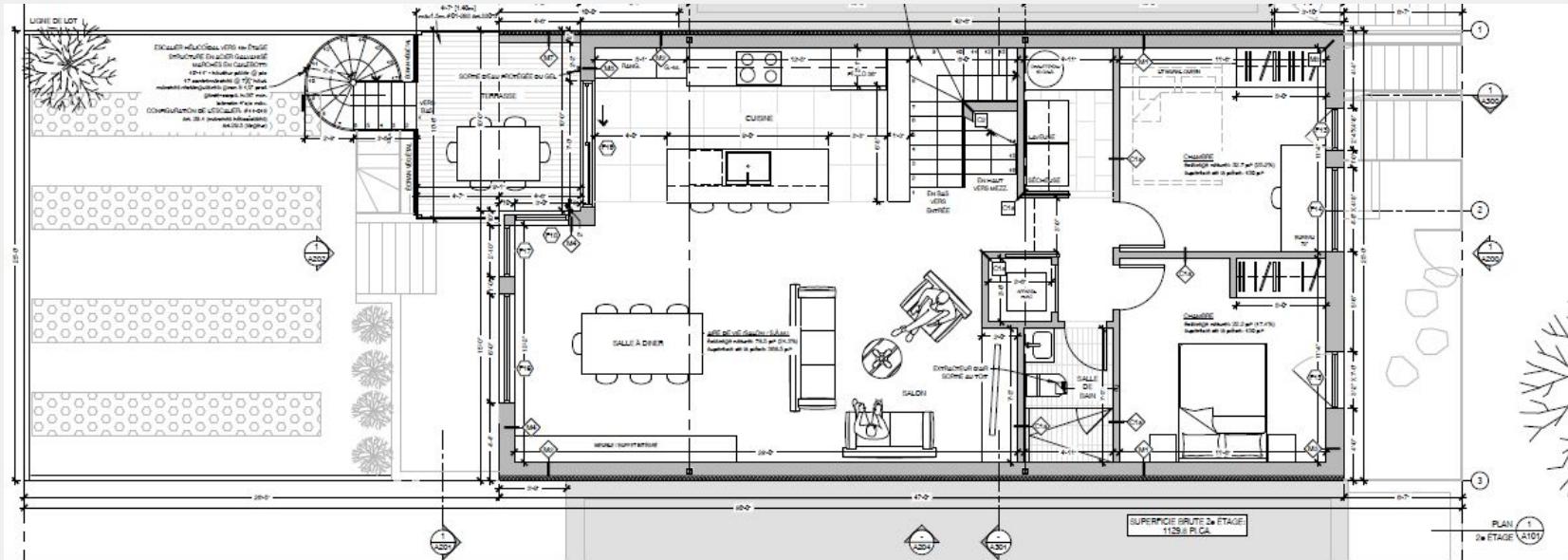
# ARRIÈRE



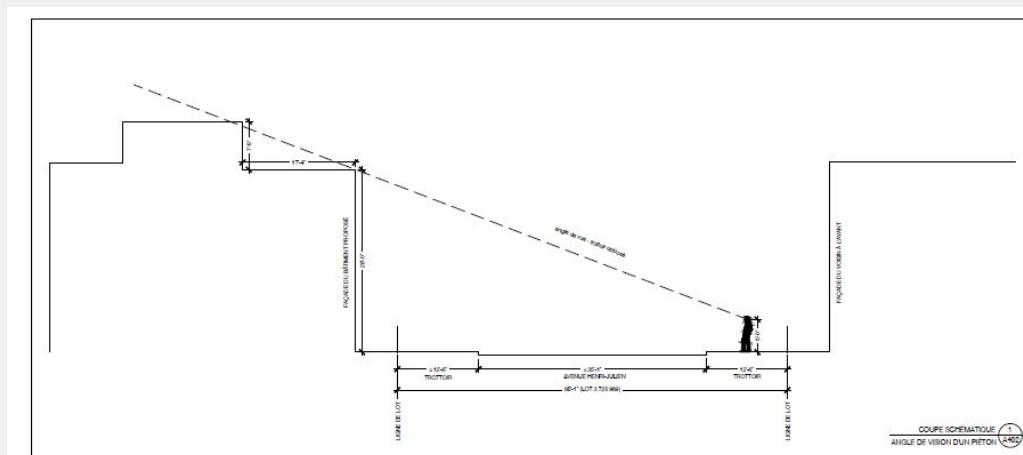
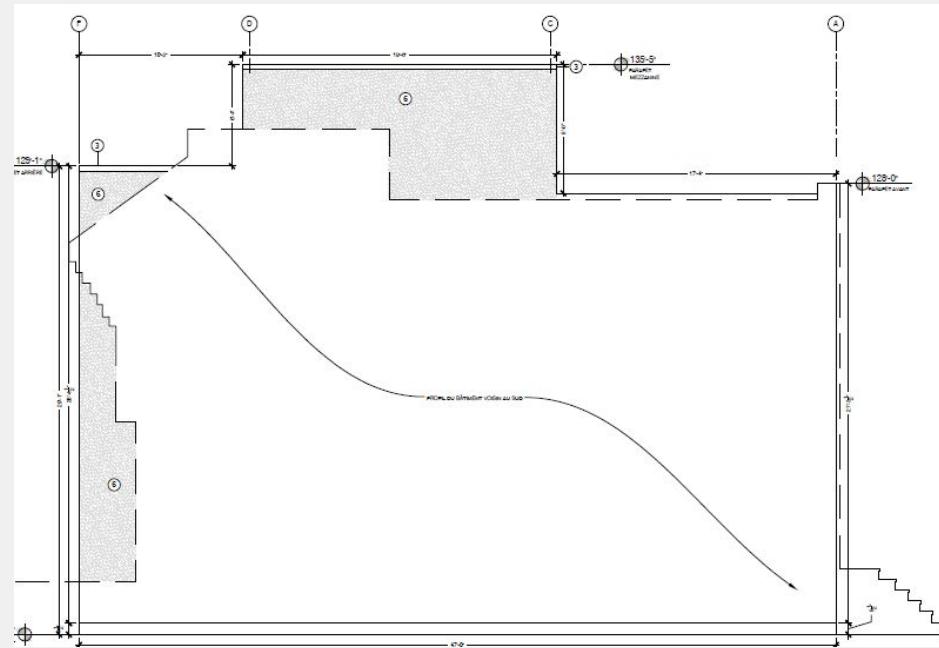
# SOUS-SOL ET REZ-DE-CHAUSSÉE



# 2<sup>E</sup> ÉTAGE ET CONSTRUCTION HORS TOIT



# CONSTRUCTION HORS TOIT - VISIBILITÉ



Villeray  
Saint-Michel  
Parc-Extension  
**Montréal** 

# MATÉRIAUX DE PAREMENT



① BRIQUE D'ARGILE, FORMAT MODULAIRE MÉTRIQUE,  
GIOUX CITY BRICK - WHITE VELOUR



② PAREMENT MURAL EN PROFILÉS D'ACIER GALVANISÉ PRÉPEINTS, LARGEUR VISIBLE DE 5 1/4"  
MODÈLE BELLARA "SIGNATURE" DE VICKWEST, COULEUR "BLANC CAMBRIDGE"



PAREMENT MURAL BELLARA - PROFIL



④ PAREMENT EN LATTES DE BOIS HUILÉ  
ESSENCE: CÉDRE ROUGE D'AMÉRIQUE



PORTE ET FENÊTRES EN ALUMINIUM PRÉPEINT  
EFFET BOIS, THIRAL 6-2221

TARIFAU 2  
MÉTIERS DE FINITION EXTERIEURE 4-403

La façade sera revêtue d'une brique de couleur blanche avec des accents en bois et en faux bois de couleur cèdre. La construction hors toit sera revêtue d'un parement mural en profilés d'acier galvanisé prépeints de couleur blanche.

# OPPOSITIONS MOTIVÉES ET COMMENTAIRES REÇUS

À présenter dans le cadre de la séance du comité de  
démolition du 8 décembre 2021

# 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.

# RECOMMANDATION DE LA DIRECTION

**Favorable à la démolition du bâtiment existant et au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé pour les raisons suivantes :**

- Le bâtiment existant est actuellement vacant, requiert des travaux importants et possède une valeur patrimoniale relativement faible;
- L'implantation du bâtiment existant créé une rupture dans l'alignement prédominant de ce côté de la rue;
- La réalisation du programme de réutilisation du sol représente une opportunité d'améliorer l'encadrement de la rue et d'ajouter des logements sur un terrain sous-utilisé;
- Le bâtiment proposé s'intégrera adéquatement au voisinage en termes de marges avant et arrière et de hauteur;
- Les cours avant et arrière feront l'objet d'un verdissement et seront aménagées de façon à permettre la plantation de végétaux et d'un arbre.

# RECOMMANDATION DE LA DIRECTION

**Toutefois, la Direction émet une réserve quant à l'aménagement d'une cour anglaise en façade pour les raisons suivantes :**

- L'aménagement proposé est collé sur la limite du domaine public;
- Le sous-sol ne sera pas occupé par un logement distinct et sera déjà accessible par une cour anglaise en cour arrière ;
- Il existe des alternatives pour isoler les espaces du sous-sol du rez-de-chaussée du logement dans une perspective de travail à domicile ou d'intergénérationnalité;
- Le projet est situé au sein d'un secteur de valeur patrimoniale dans lequel les cours anglaises sont interdites pour les bâtiments existants, car ce type d'aménagement n'est pas compatible avec le cadre bâti historique du milieu d'insertion.

# ARGUMENTAIRE DES REQUÉRANTS

## Arguments soumis par les requérants le 21 octobre 2021 pour justifier l'aménagement d'une cour anglaise en façade :

- Considérant qu'en 2030, 25% de la population du Québec sera composée de personnes de plus de 65 ans, qu'une majorité de celles-ci se retrouveront dans les quartiers centraux et que ces personnes aînées doivent vivre dans un environnement qui leur permette de continuer à mener une vie active
- Considérant la tendance mondiale vers une offre d'habitation urbaine qui «encourage le vieillissement actif en optimisant la santé, la participation et la sécurité des citoyens âgés, pour améliorer leur qualité de vie» (réf. MADA - Municipalités amies des aînés au Québec)
- Considérant qu'un investissement provincial de 750M\$ sur les 5 prochaines années "s'inscrit dans la vision de notre gouvernement que de plus en plus de personnes puissent obtenir des soins à domicile", et que ces services sont une alternative souhaitable aux résidences pour personnes âgées
- Considérant qu'un accès direct à l'aire de vie d'une personne âgée est idéal pour obtenir des soins à domicile en toute confidentialité, en plus de favoriser une certaine indépendance entre les membres de la famille, sans toutefois les isoler les uns des autres
- Considérant que la cour anglaise proposée a pour objectif de donner un accès extérieur direct au niveau inférieur du bâtiment, afin de normaliser la vie d'une personne âgée habitant ce logement inter-générationnel
- Considérant que la cour anglaise est permise par le règlement de zonage actuel dans le cas d'une nouvelle construction
- Considérant que la cour anglaise a été réduite à son minimum selon les règlements d'urbanisme propres à l'arrondissement, et qu'elle est non-visible de la rue car située entièrement sous le balcon d'entrée
- Considérant que le voisin au sud, également une récente construction (voir archives) comporte une cour anglaise approuvée par le CCU de l'arrondissement, malgré son aménagement paysager non intégré au contexte
- Considérant que la totalité visible de la cour avant de notre projet est aménagée au même niveau que le trottoir et reprend les caractéristiques usuelles des devantures typiques de cette rue (couvre-sol planté, clôture, haies, etc.)
- Considérant l'importance de favoriser les occasions de solidarité entre les générations, et la nécessité de faire évoluer la règlementation des villes selon les besoins prévisibles, connus, et changeants de leurs citoyens

# DÉCISION DU COMITÉ

Lecture de la résolution dans le cadre de la séance du comité de démolition du 8 décembre 2021

# DÉLAI D'APPEL - 30 JOURS

Toute personne pourra interjeter appel de cette décision par écrit :

- À l'adresse courriel suivante :

lyne.deslauriers@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 !