Consultation publique
29 novembre 2016

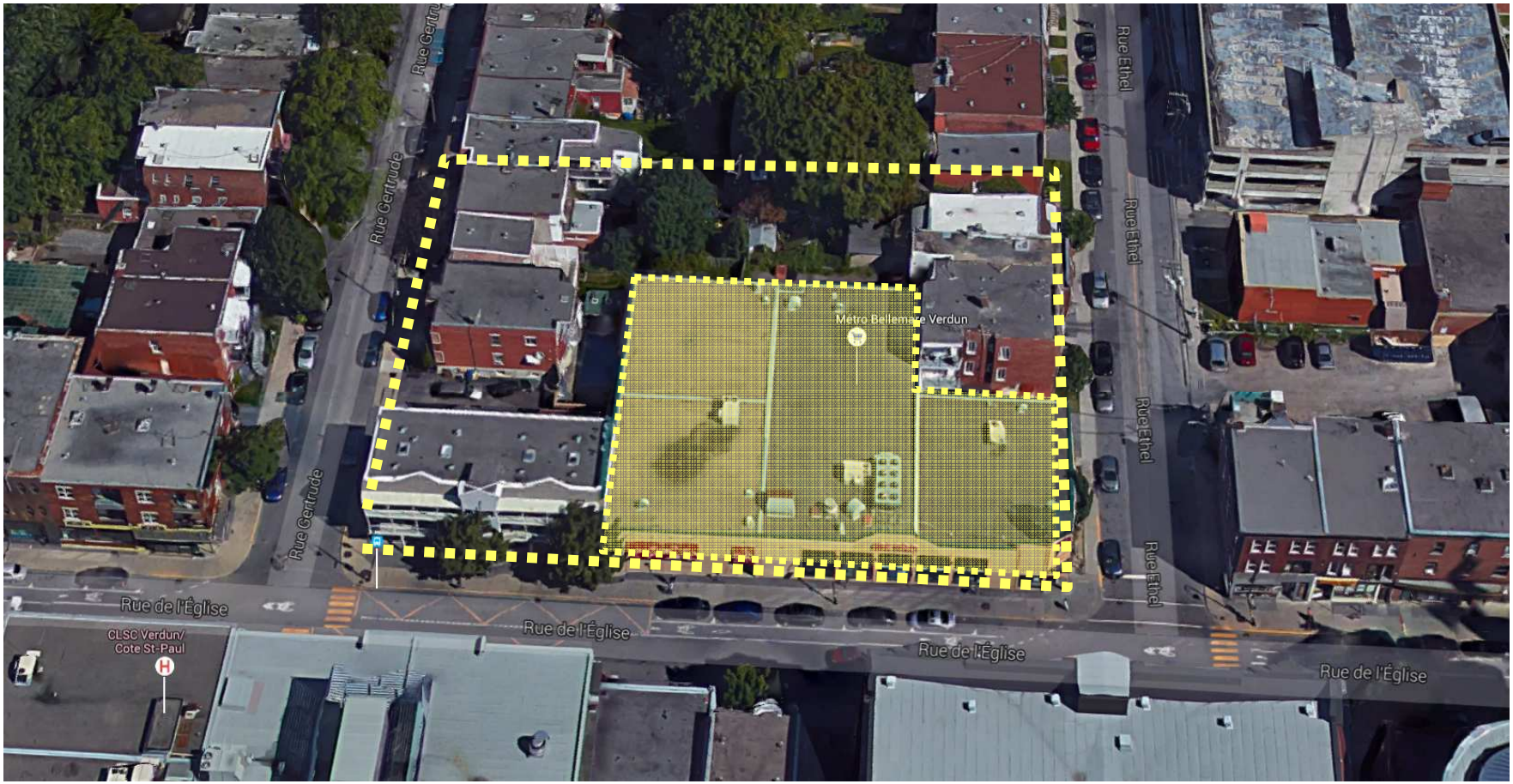
PPCMOI
349, rue de l'Église
Démolition de 7 bâtiments et agrandissement du commerce

Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Vue aérienne

Agrandissement

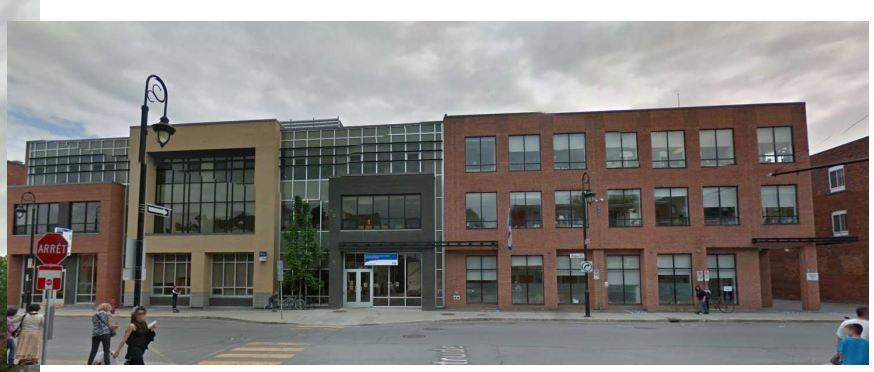


Verdun
Montréal

EN AVANT
Verdun

Mise en contexte

Rue de L'Église



EN AVANT
Verdun

Mise en contexte

Rue Ethel

Verdun Montréal

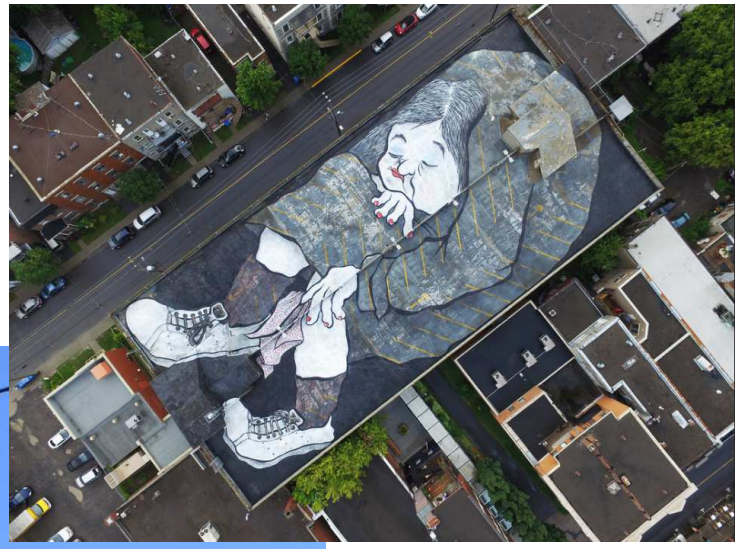
EN AVANT Verdun

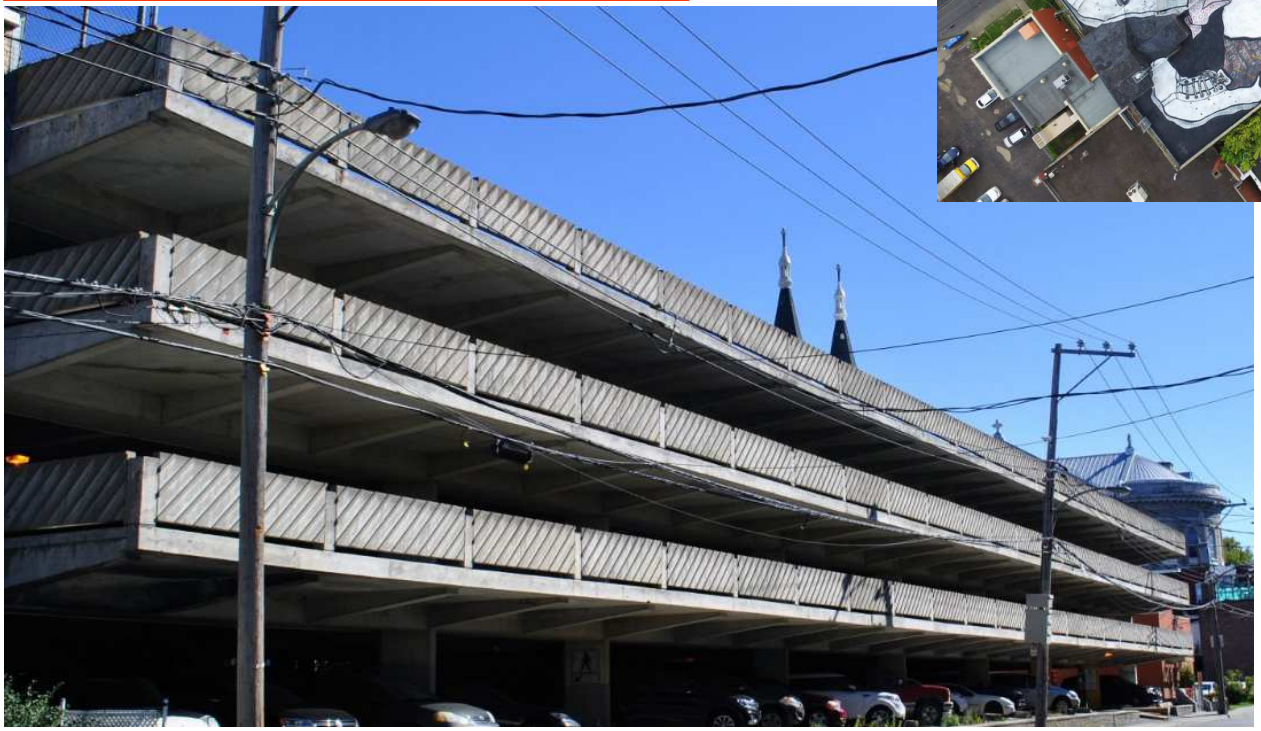
Mise en contexte

Rue Ethel

Stationnement Ethel

- 179 cases
- Taux d'occupation: 61 %





Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Mise en contexte

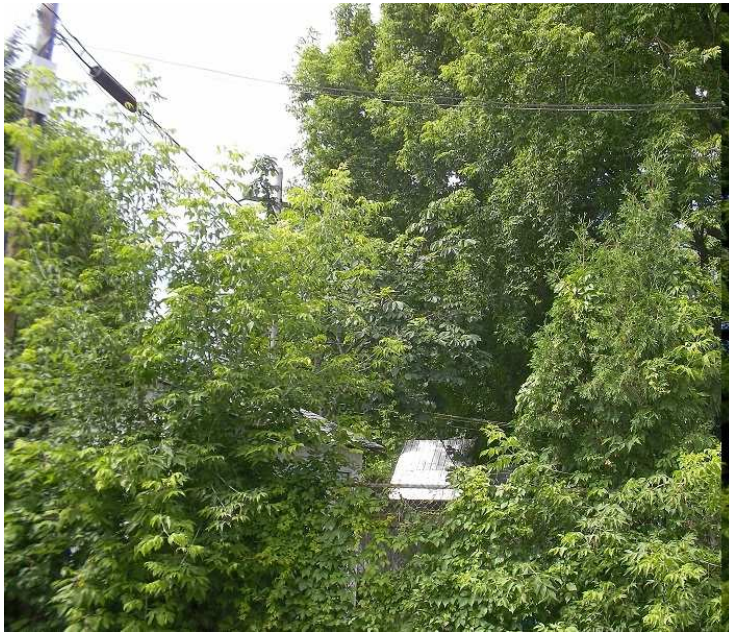
Rue Gertrude

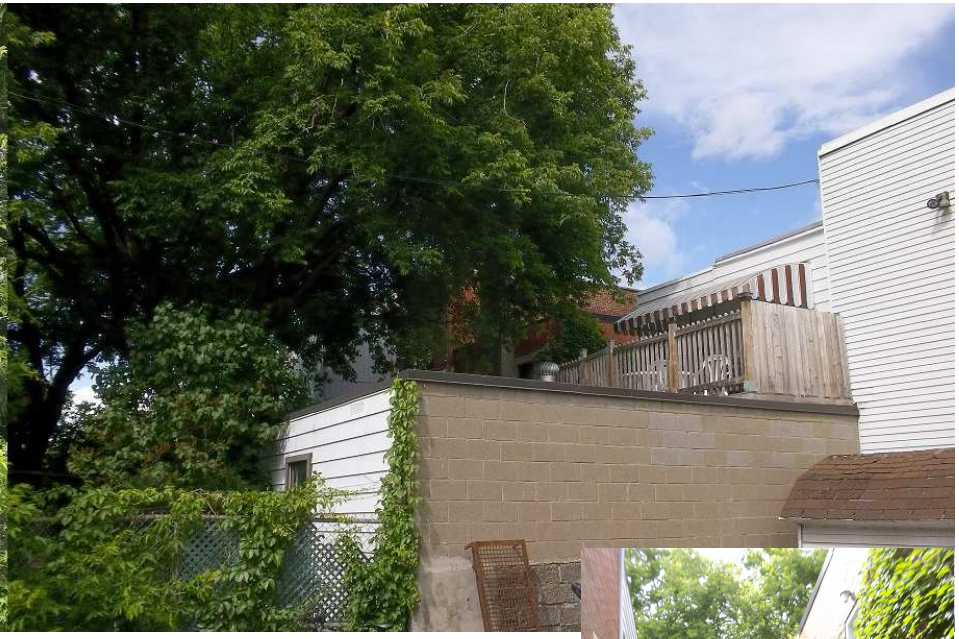
Verdun
Montréal

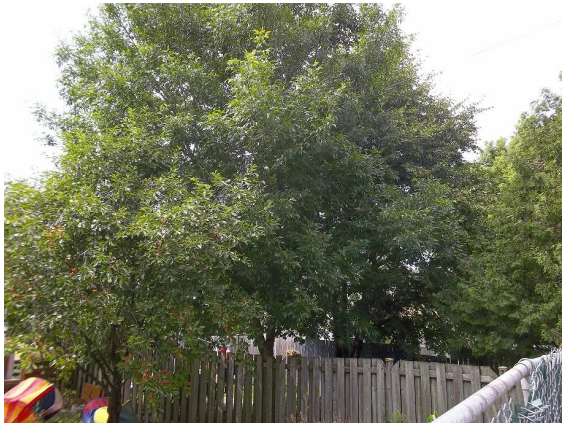
EN AVANT
Verdun

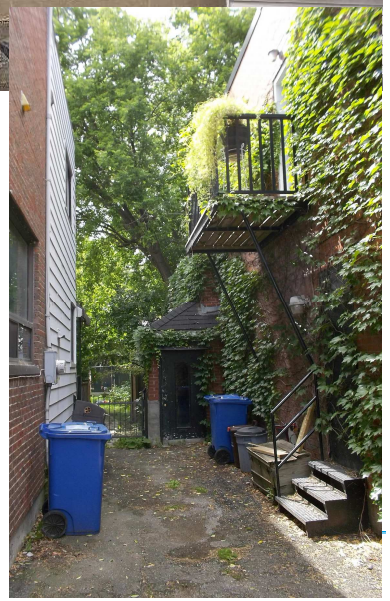
Mise en contexte

Cours arrières





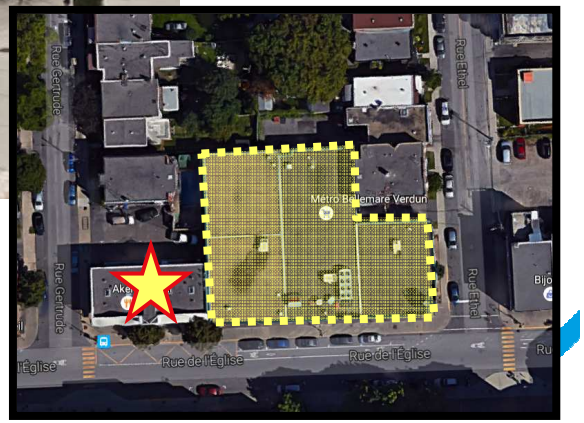




Verdun
Montréal

Bâtiments à démolir

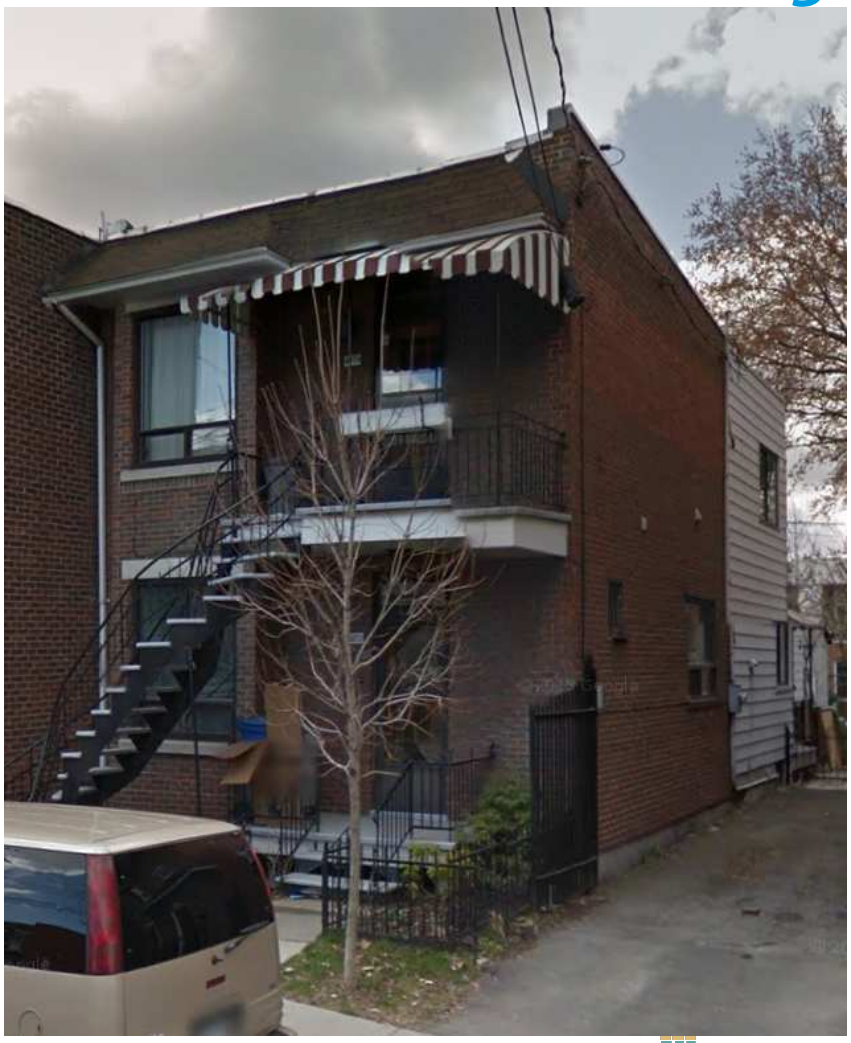
371-393 rue de l'Église - 8 logements et 3 com.



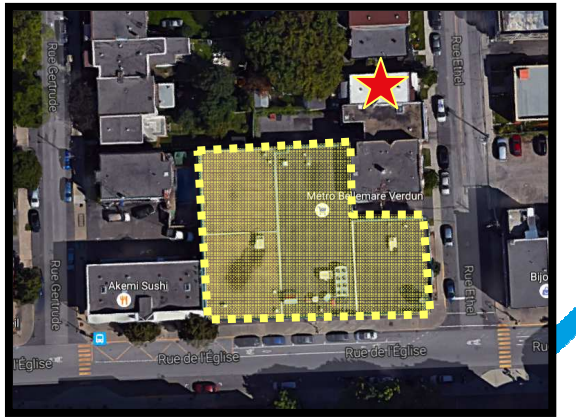
Verdun
Montréal

Bâtiments à démolir

4053-55 rue Ethel - 2 logements

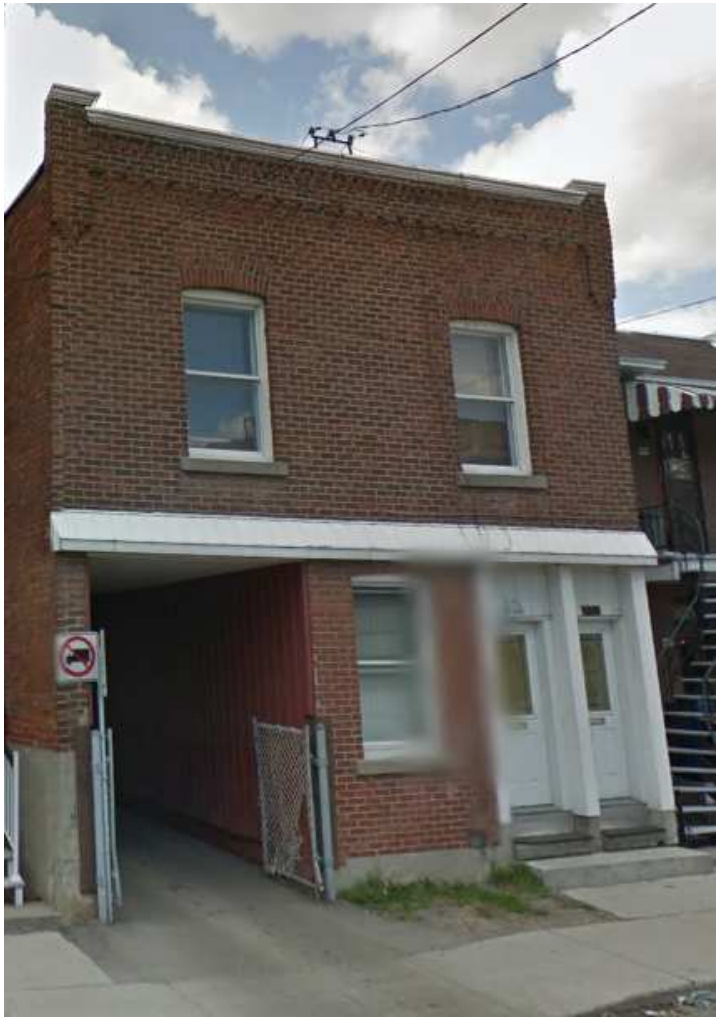


Verdun
Montréal



Bâtiments à démolir

4059-61 rue Ethel - 2 logements

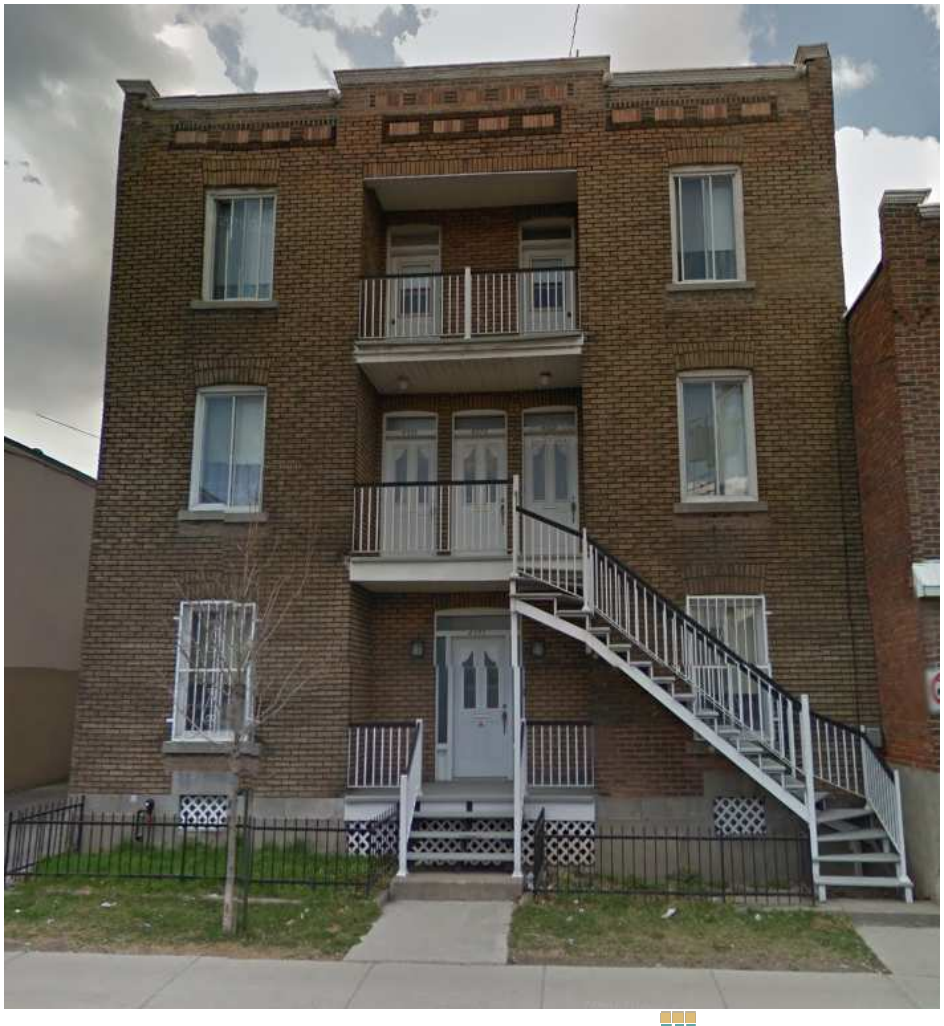


- Toiture avec déficiences : calfeutrage, solins, affaissement;
- Ouvertures vieillissantes;
- Courbure du mur de maçonnerie;
- Efflorescence et fissuration des fondations;
- Poutre maîtresse fissurée;
- Moisissure sur les finis, au sous-sol, etc.

Verdun
Montréal

Bâtiments à démolir

4077 rue de Ethel - 4 logements



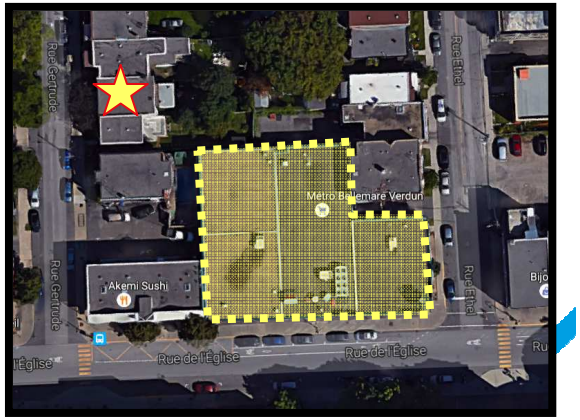
- Toiture avec déficiences : cloque, solins, aérateur absent, gravier manquant, affaissement;
- Courbure et fissuration du mur de maçonnerie – mortier friable;
- Quelques fissures dans les fondations;
- Moisissure sur certains finis, ouvertures, etc.
- 2e issue de secours pour certains logements;
- Forte pente dans la structure du plancher de certains logements.

Verdun
Montréal

Bâtiments à démolir

4054-56 rue Gertrude - 2 logements

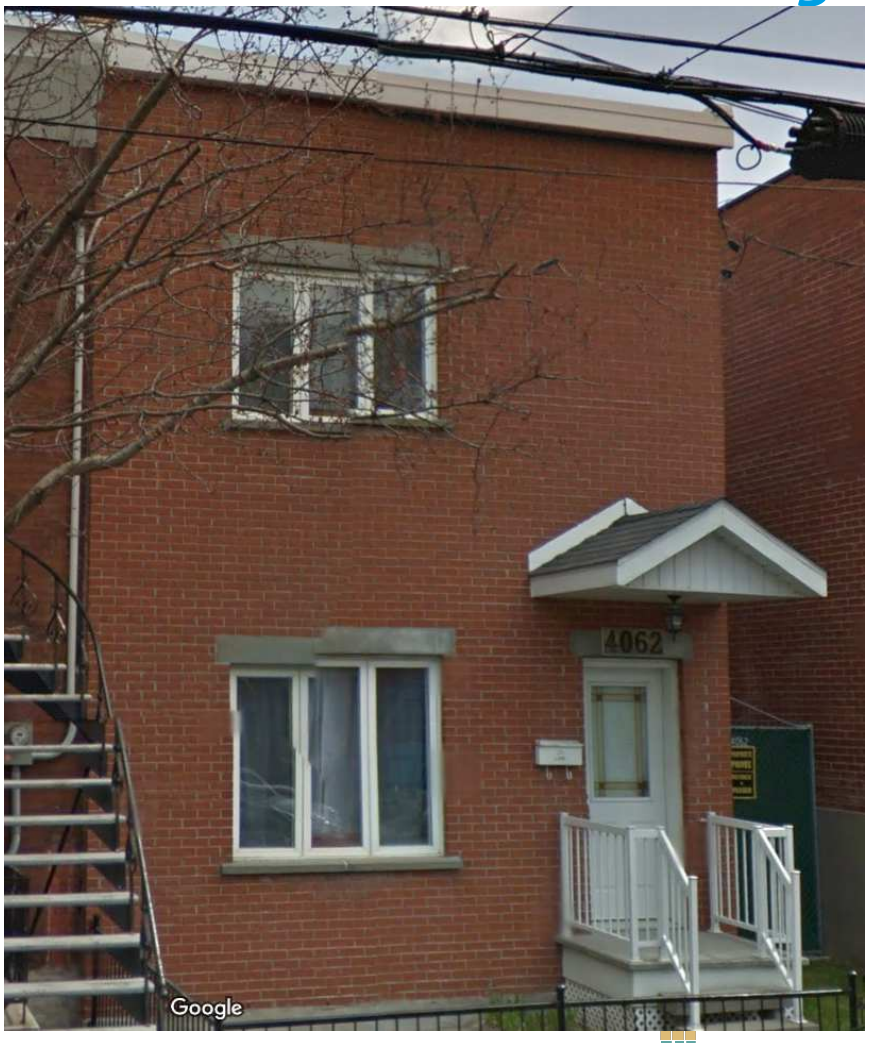
- Allèges de fenêtres à remplacer;
- Efflorescence et éclatement de certaines portions de la maçonnerie;
- Fondations de moellons recouvertes d'isolant du côté intérieur;
- Quelques solives endommagées;
- Fissures dans le fini intérieur.

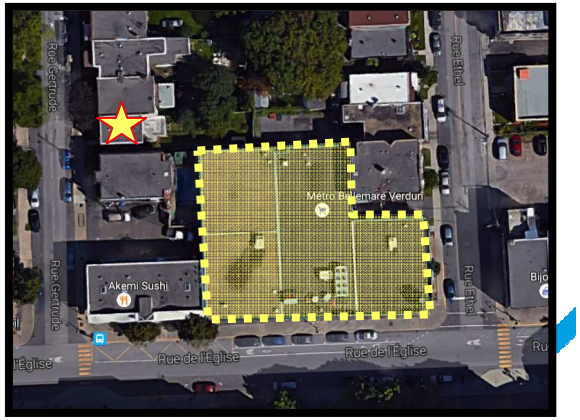


Verdun
Montréal

Bâtiments à démolir

4062 rue Gertrude - 1 logement

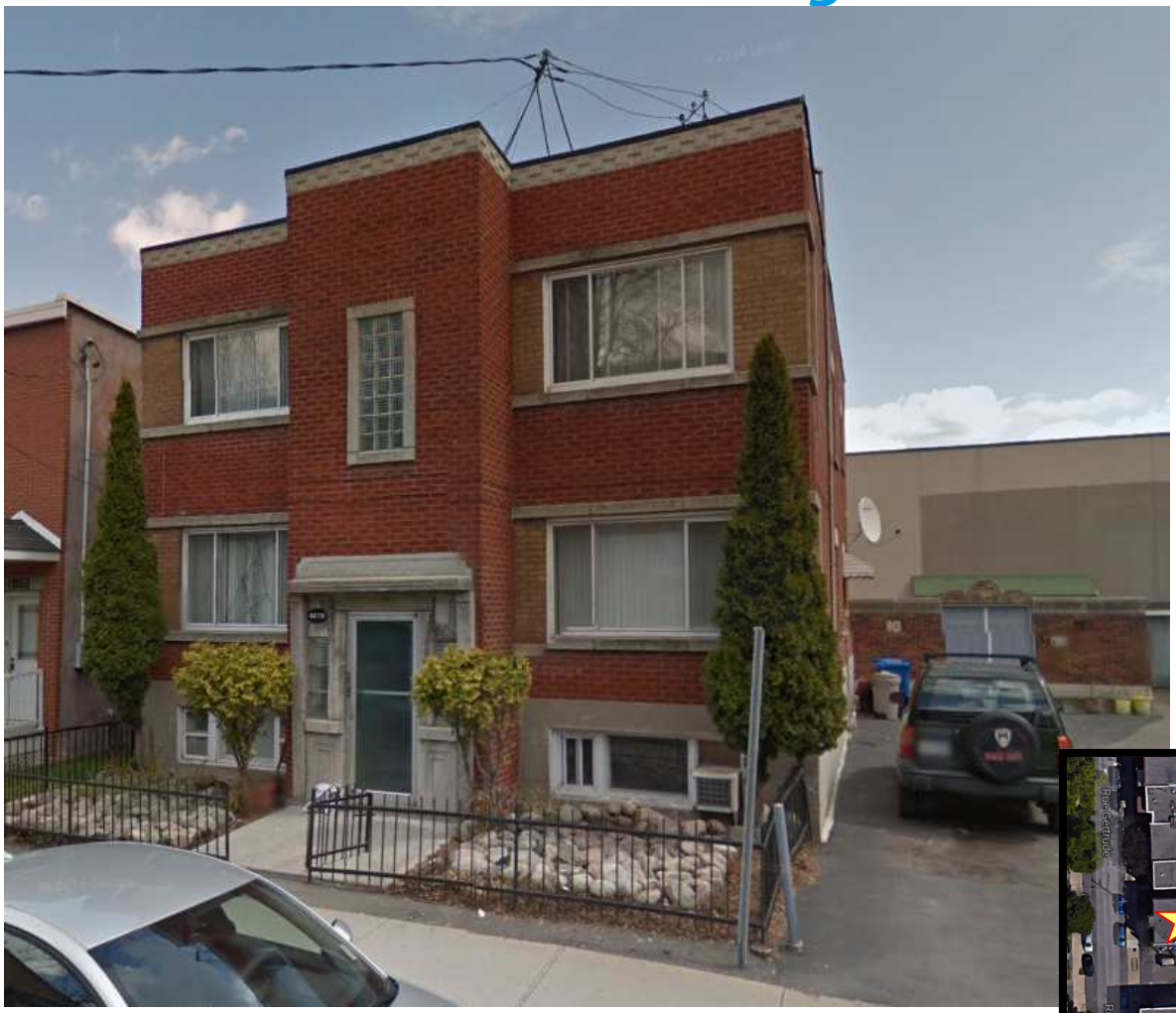


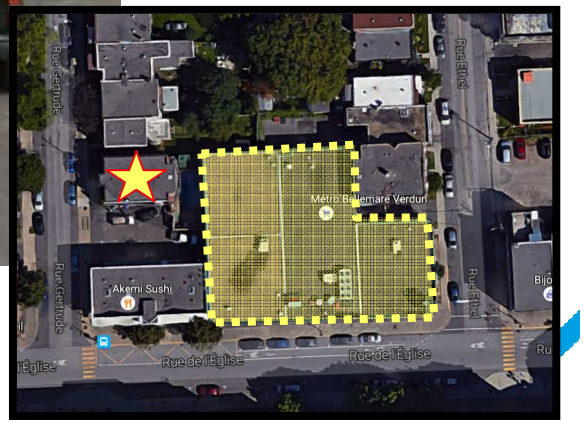


Verdun
Montréal

Bâtiments à démolir

4070, rue Gertrude - 3 logements





Verdun
Montréal

Démolition

Bilan des 7 bâtiments

- Estimation des rénovations des bâtiments
  - 1,8 M$

- Valeur foncière des bâtiments
  - 2,4 M$ (terrains 1,1 M$)

- Nombre de logements
  - 22 logements

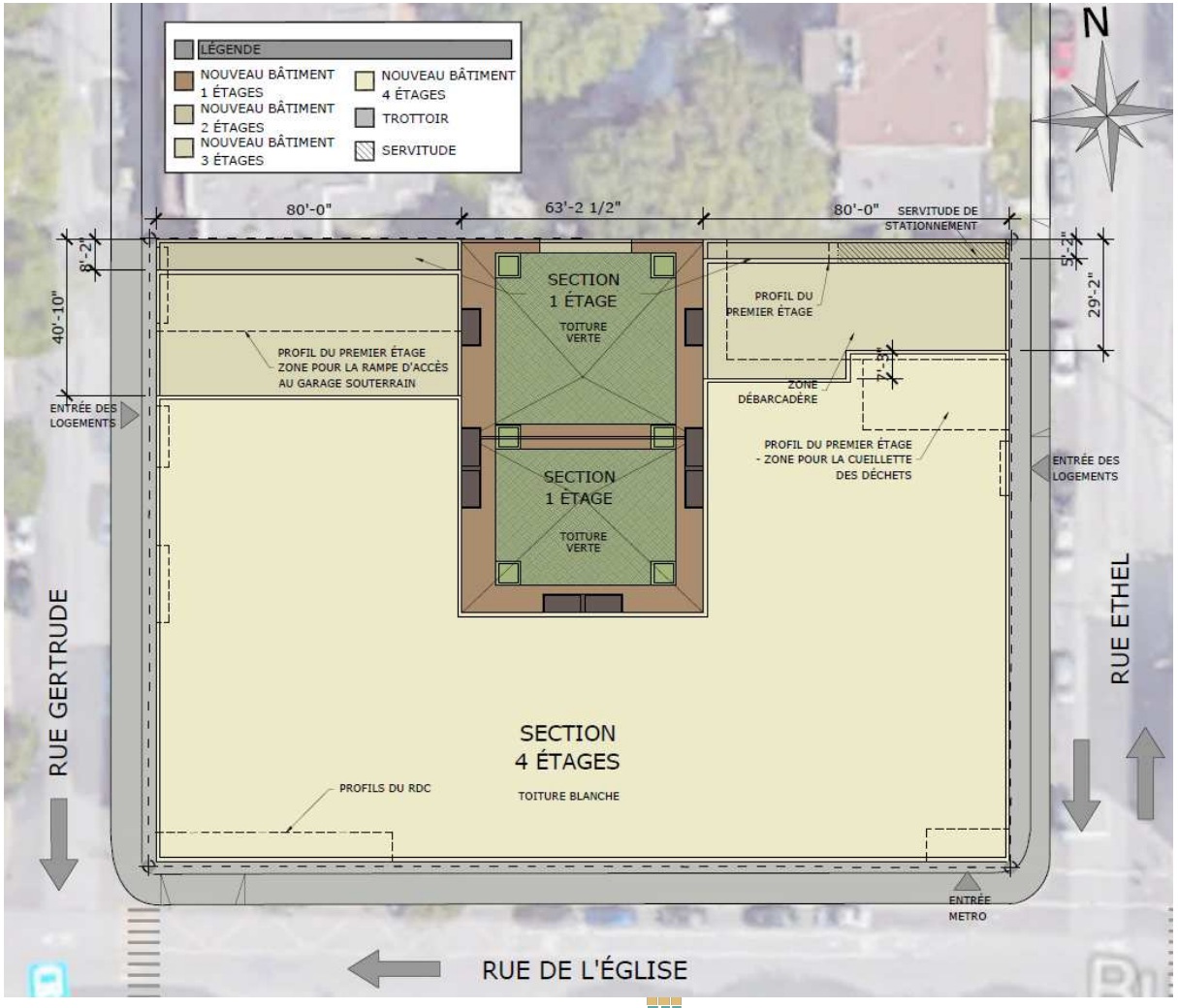
- Nombre de commerces
  - 3 commerces

Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Implantation du bâtiment

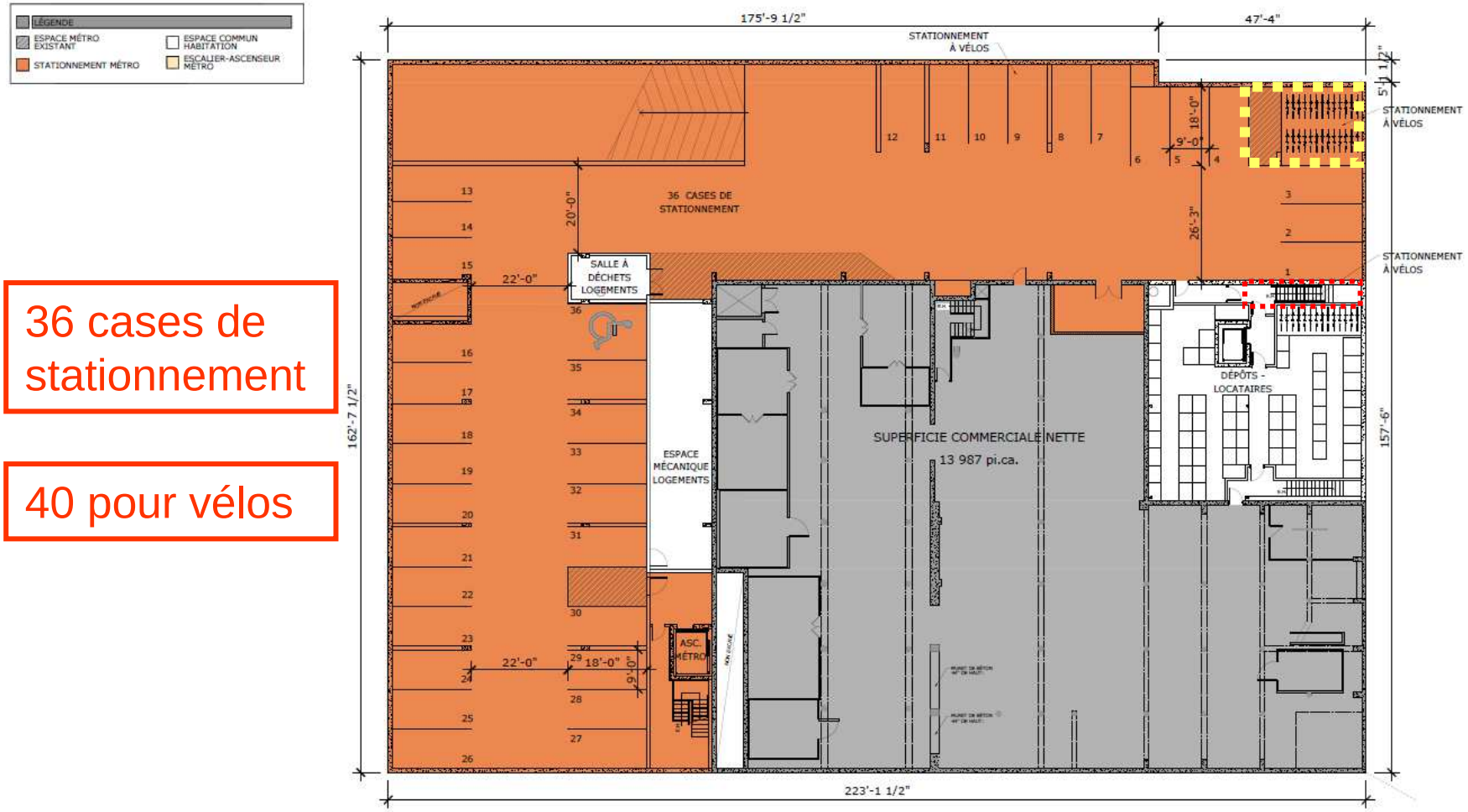
Environ 95 % du terrain



Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Sous-sol



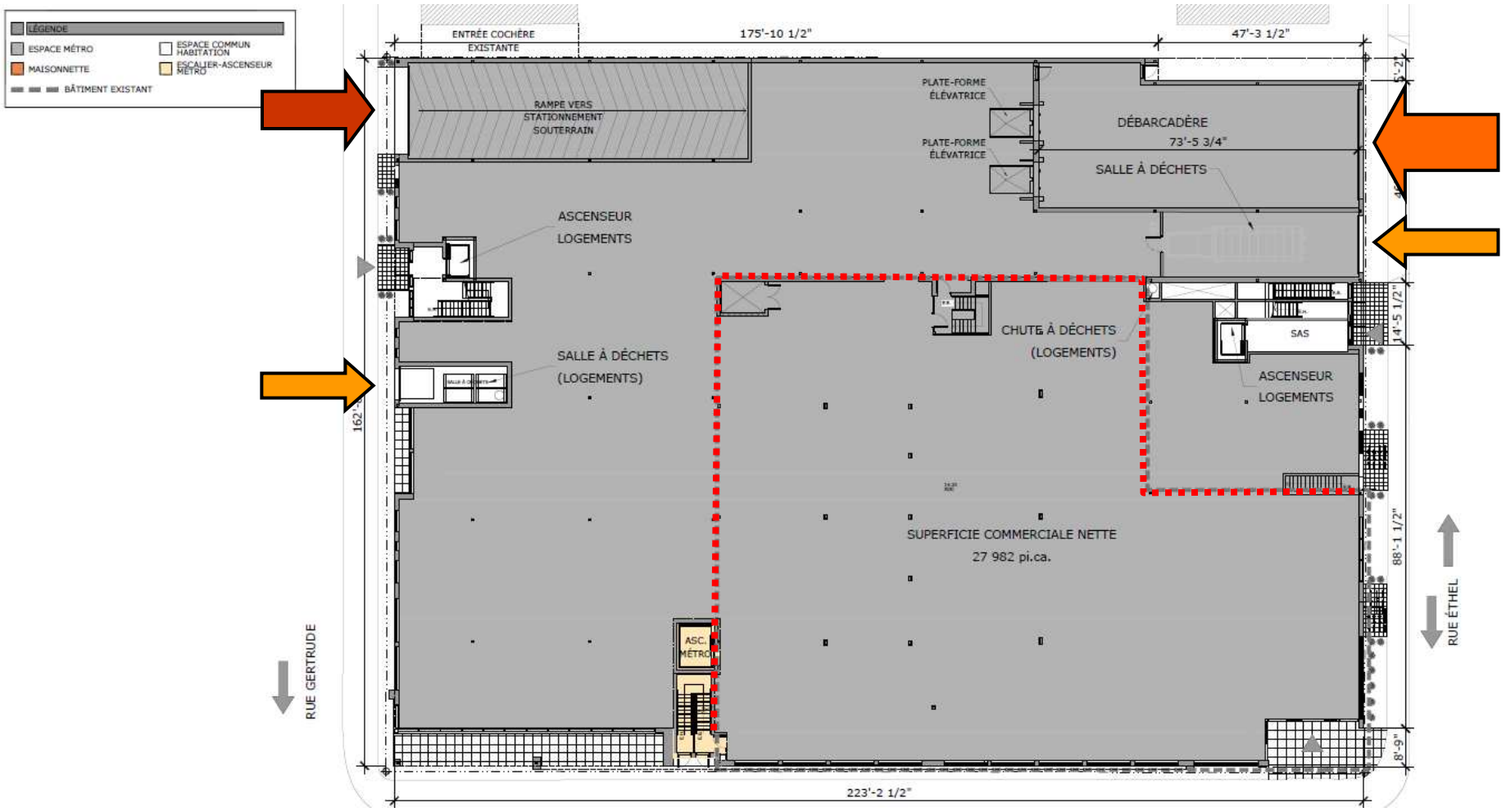
36 cases de stationnement

40 pour vélos

Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Rez-de-chaussée



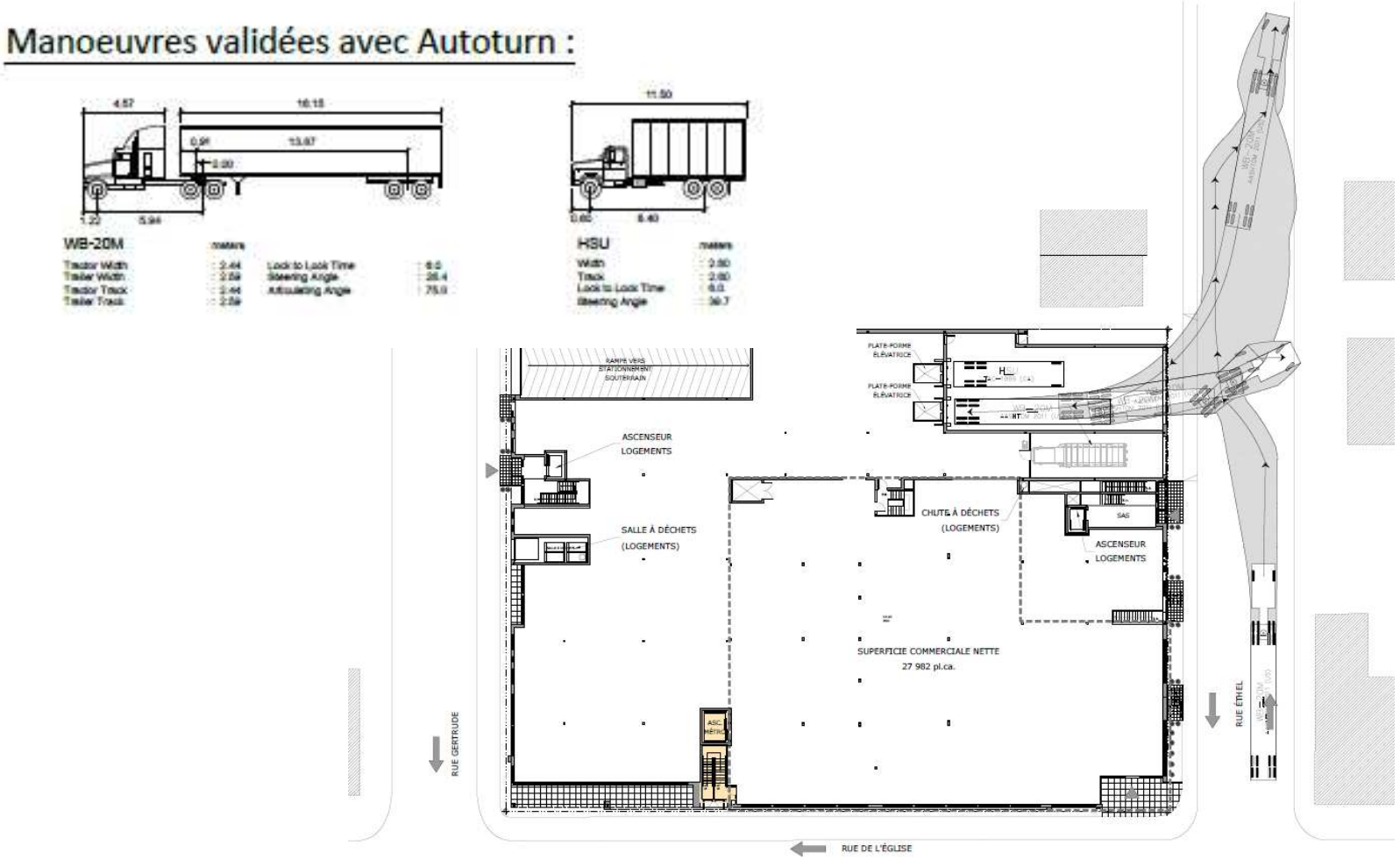
Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Espace de manoeuvre

2 camions en tout temps

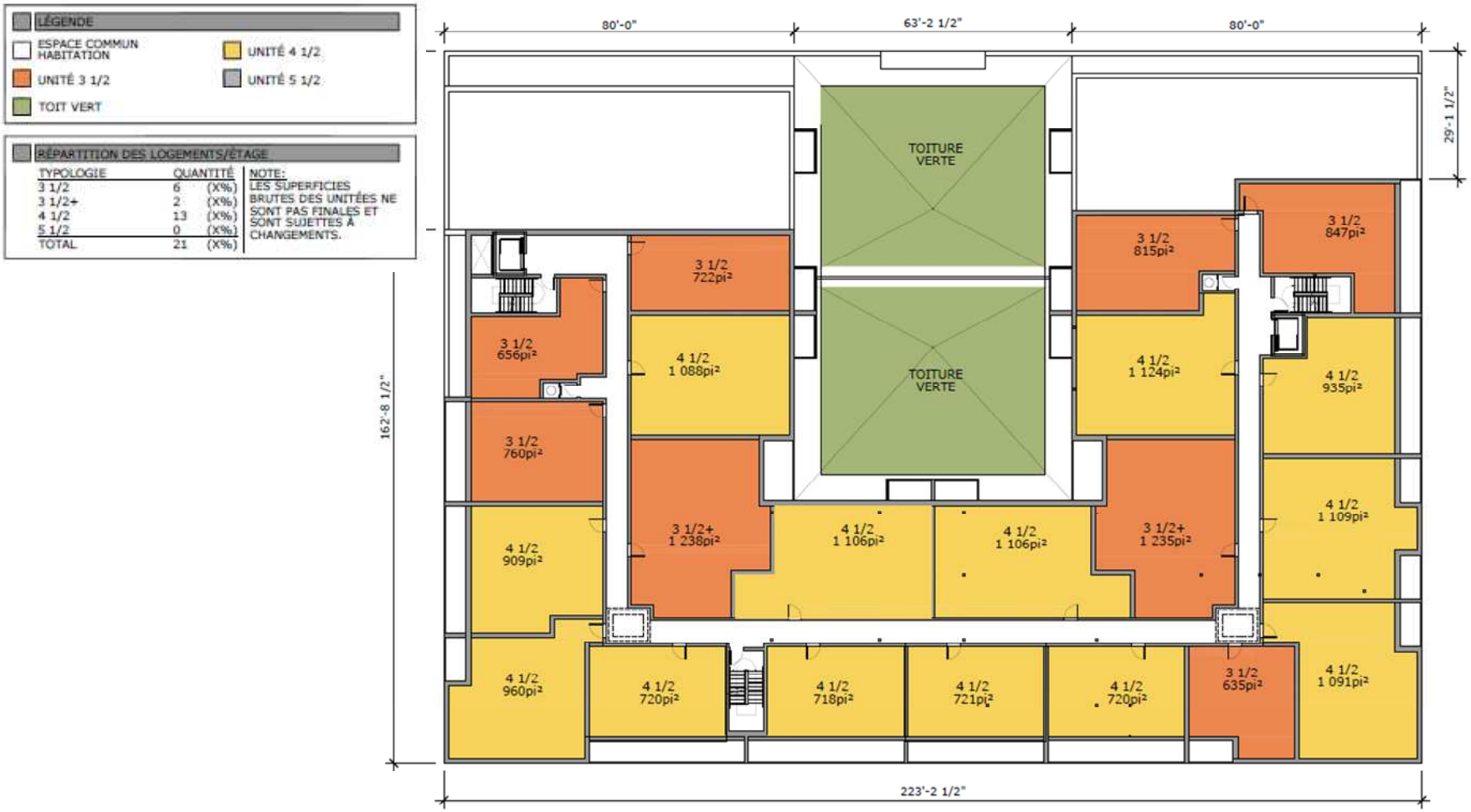
Manoeuvres validées avec Autoturn :



Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

4e Étage

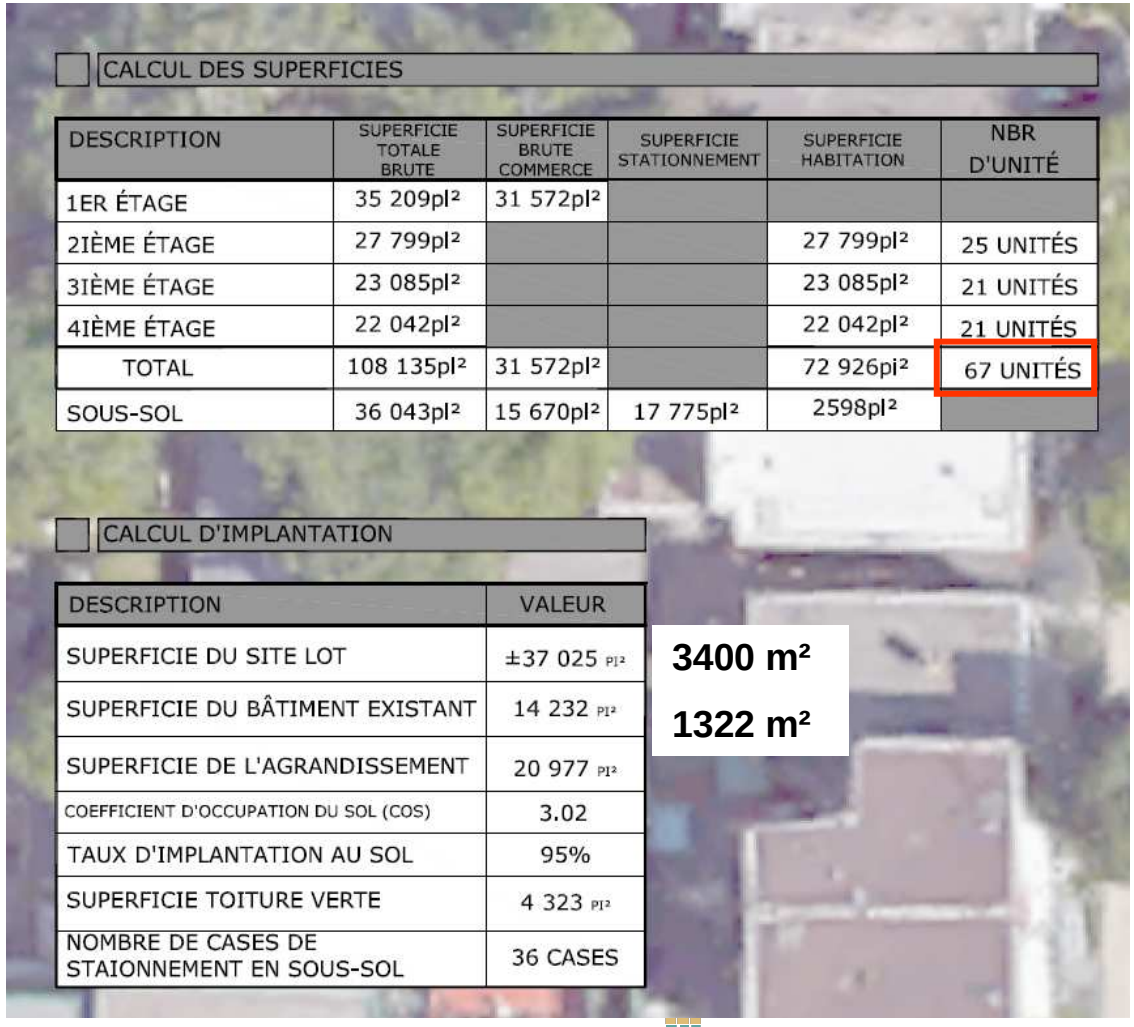


Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Statistiques du projet

Plus de 3000 m² commerce et 67 logements



CALCUL DES SUPERFICIES

DESCRIPTION	SUPERFICIE TOTALE BRUTE	SUPERFICIE BRUTE COMMERCE	SUPERFICIE STATIONNEMENT	SUPERFICIE HABITATION	NBR D'UNITÉ
1ER ÉTAGE	35 209pl²	31 572pl²			
2IÈME ÉTAGE	27 799pl²			27 799pl²	25 UNITÉS
3IÈME ÉTAGE	23 085pl²			23 085pl²	21 UNITÉS
4IÈME ÉTAGE	22 042pl²			22 042pl²	21 UNITÉS
TOTAL	108 135pl²	31 572pl²		72 926pi²	67 UNITÉS
SOUS-SOL	36 043pl²	15 670pl²	17 775pl²	2598pl²	

CALCUL D'IMPLANTATION

DESCRIPTION	VALEUR
SUPERFICIE DU SITE LOT	±37 025 PI²
SUPERFICIE DU BÂTIMENT EXISTANT	14 232 PI²
SUPERFICIE DE L'AGRANDISSEMENT	20 977 PI²
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)	3.02
TAUX D'IMPLANTATION AU SOL	95%
SUPERFICIE TOITURE VERTE	4 323 PI²
NOMBRE DE CASES DE STAIONNEMENT EN SOUS-SOL	36 CASES

3400 m²

1322 m²

Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Projet

Rue de L'Église – coin Ethel

EN AVANT Verdun

Projet

Rue de L'Église – coin Gertrude

Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Projet

Rue Ethel

EN AVANT Verdun

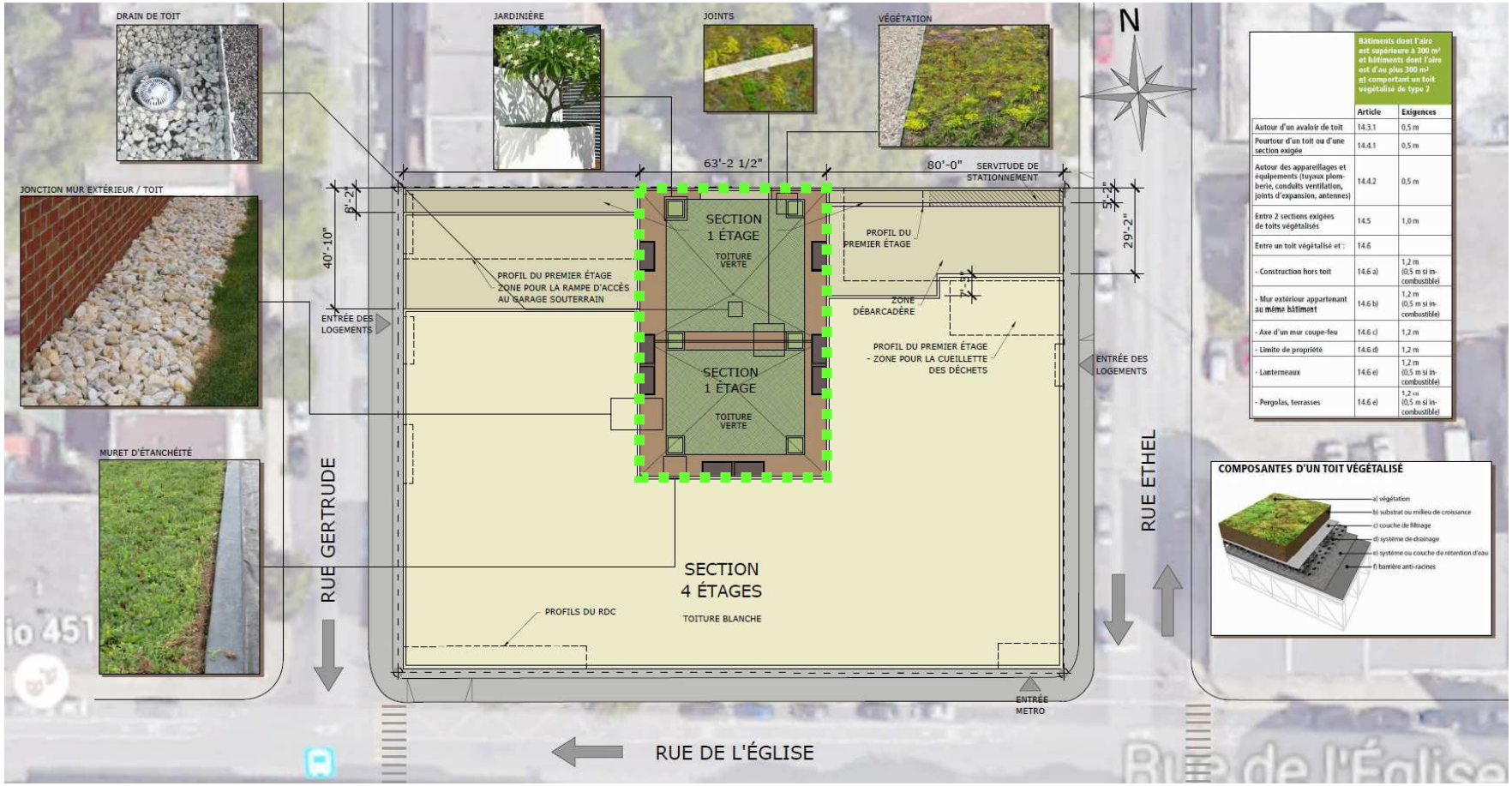
Projet
Rue Gertrude

EN AVANT Verdun

Projet
Mur arrière

Toiture

Portion de la toiture végétalisée – 400 m²

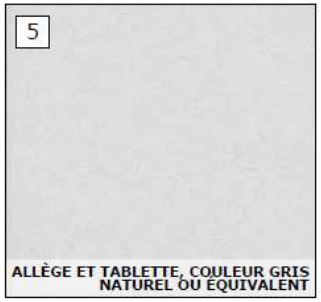


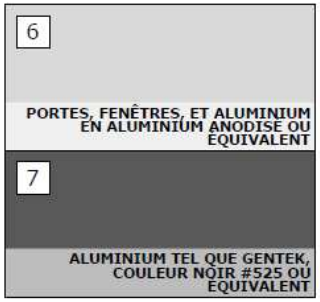
Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Matériaux

3 briques + métal architectural



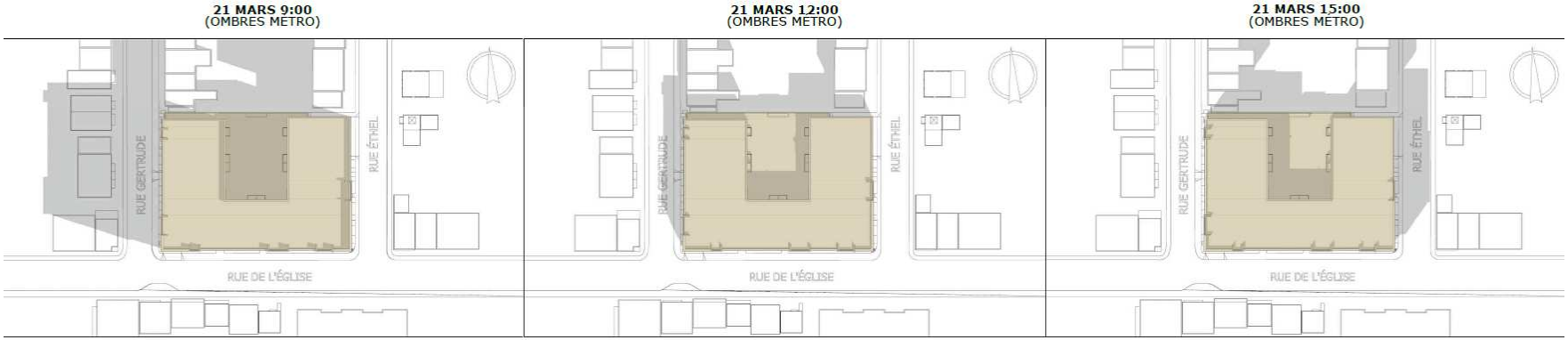


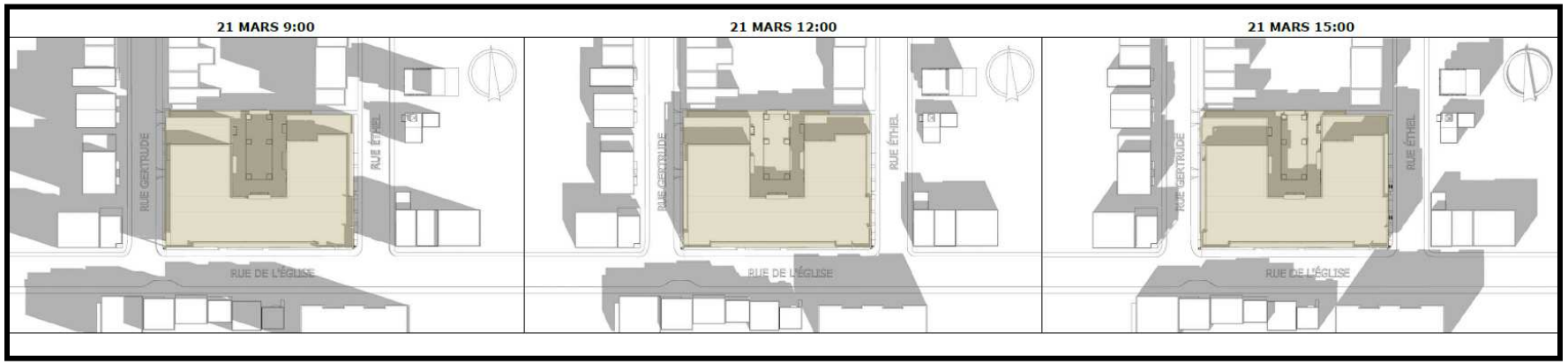
Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude d'ensoleillement

Équinoxe du printemps – 21 mars



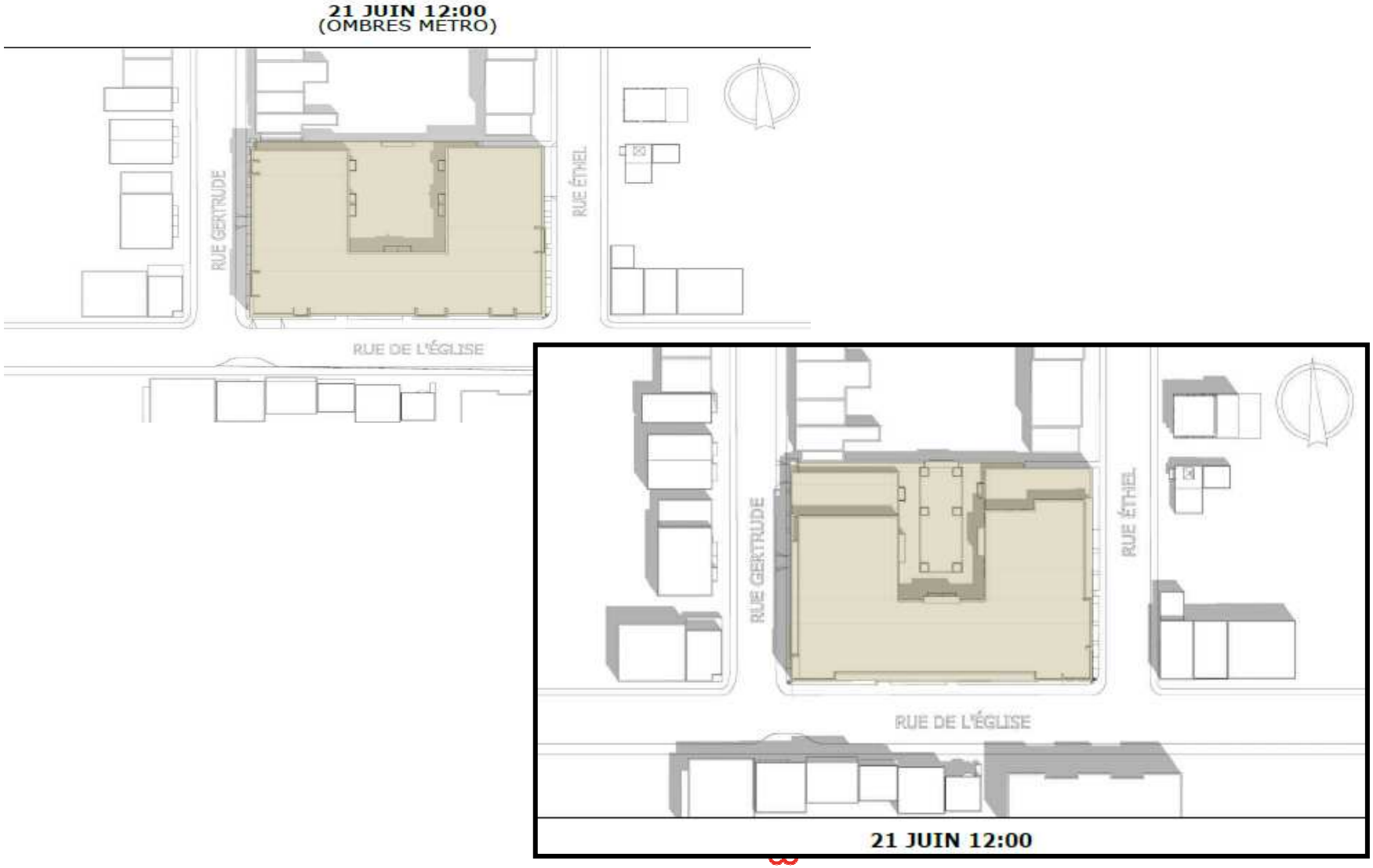


Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

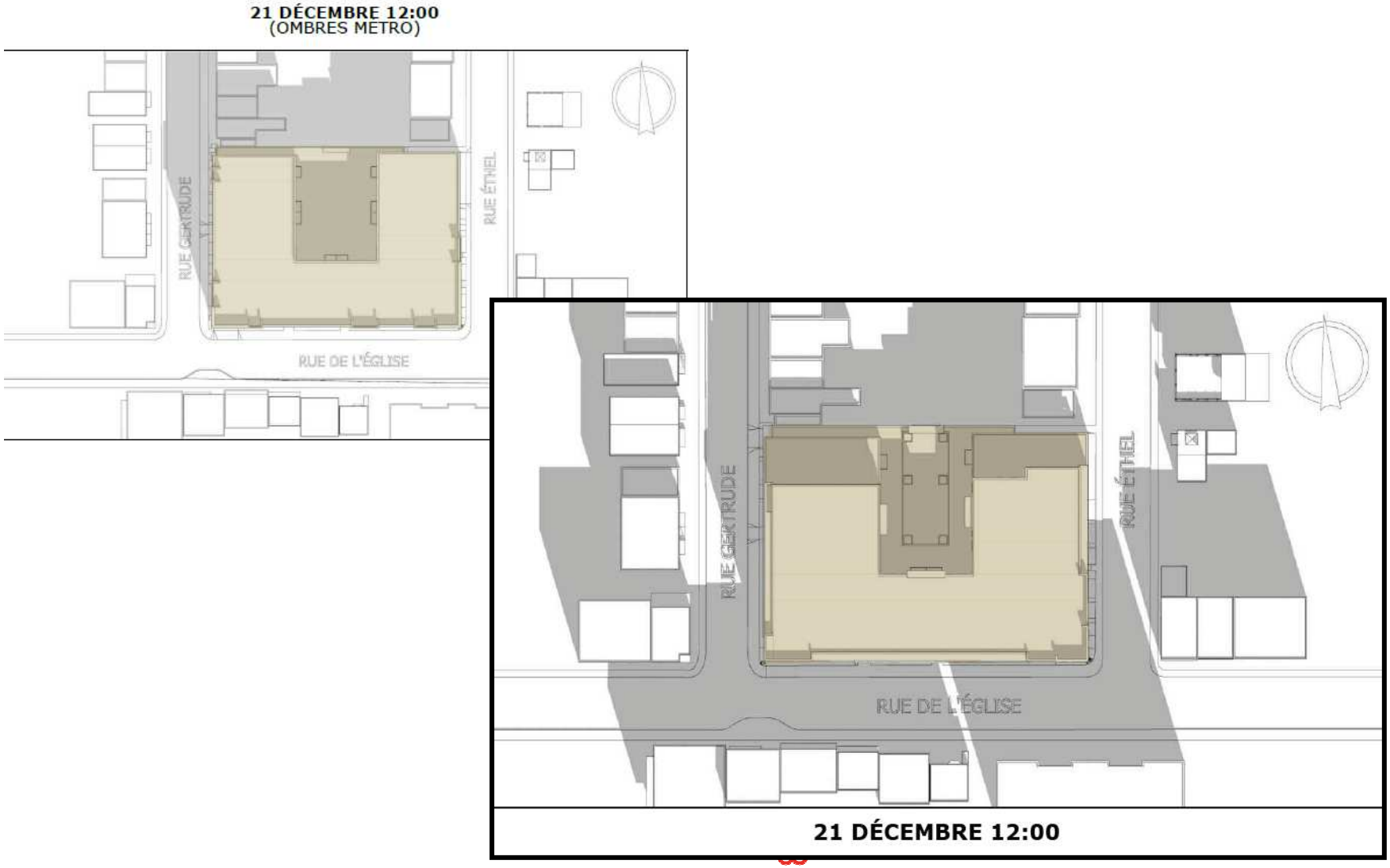
Étude d'ensoleillement

Solstice d'été – 21 juin (12h00)



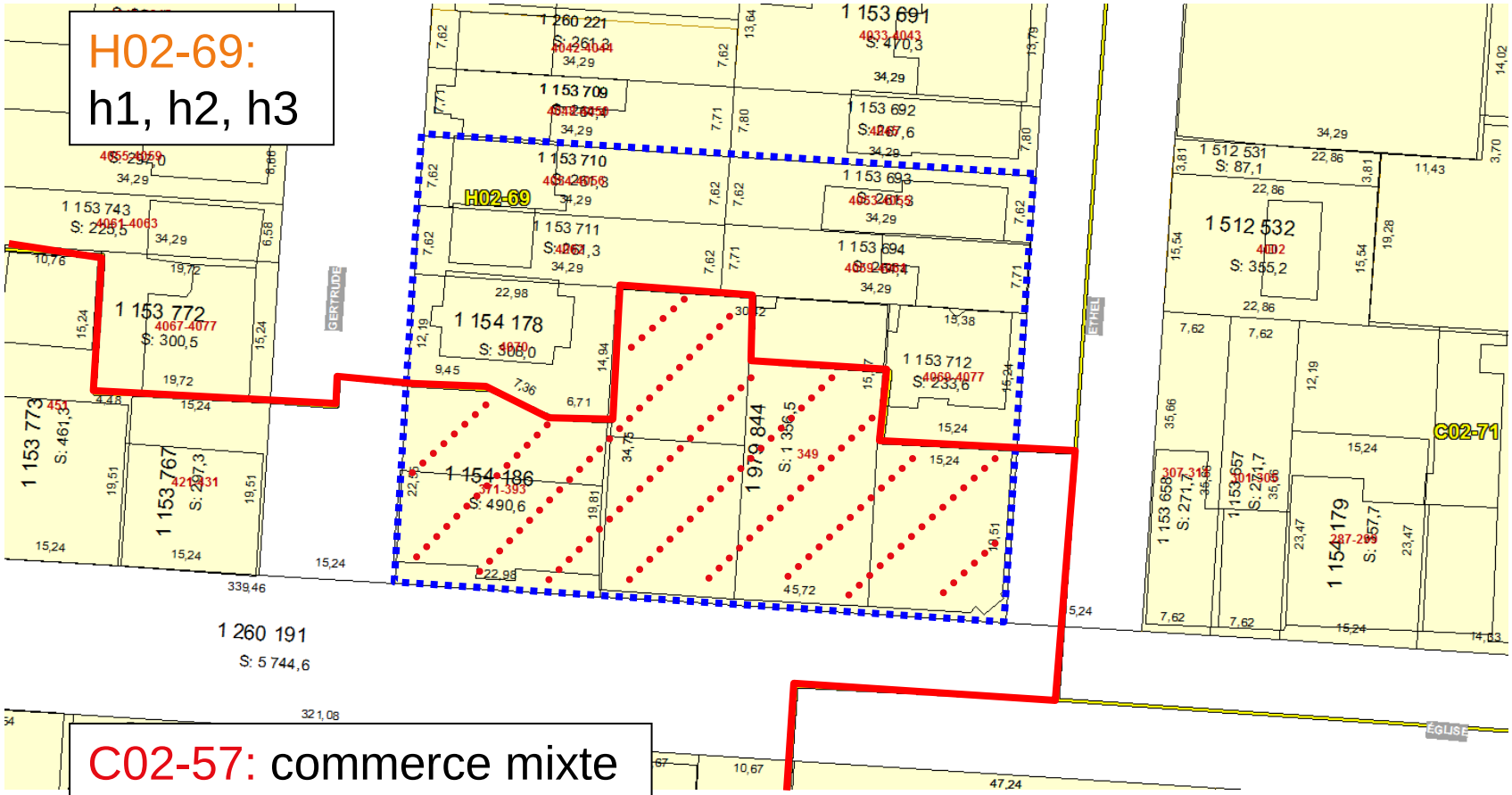
Étude d'ensoleillement

Solstice d'hiver – 21 décembre (12h00)



Plan de zonage

2 zones concernées



Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Dérogations

Règlement de zonage 1700

Le projet est inscrit dans 2 zones:

- Zone commerciale C02-57 – 2 dérogations :
  - Hauteur maximale de 3 étages (4 étages)
  - Coefficient d'occupation au sol maximal de 3,00 (3,02)

- Zone résidentielle H02-69 – une dérogation :
  - Usage c3 - commerce mixte

Dérogations

Règlement de zonage 1700

- Article 90 : aire de stationnement proposée 36 cases
  - 60 cases pour commerce de grande surface (1 case par 30 m² pour l'agrandissement de 1800 m²) et 34 cases pour les 67 logements.
  - (Nouveau régime réglementaire: 6 cases pour le commerce, 0 case pour logement)

- Article 91: voie de circulation de 6 m au-lieu de 6,7 m
- Article 94 : plus de 2 accès au bâtiment
- Article 96 : la hauteur maximale de la porte de garage - 2,25 m
- Article 163 : le revêtement métallique n'est pas autorisé pour un mur de façade d'un bâtiment mixte

Disposition non susceptible d'approbation référendaire

Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étapes

Approbation du PPCMOI

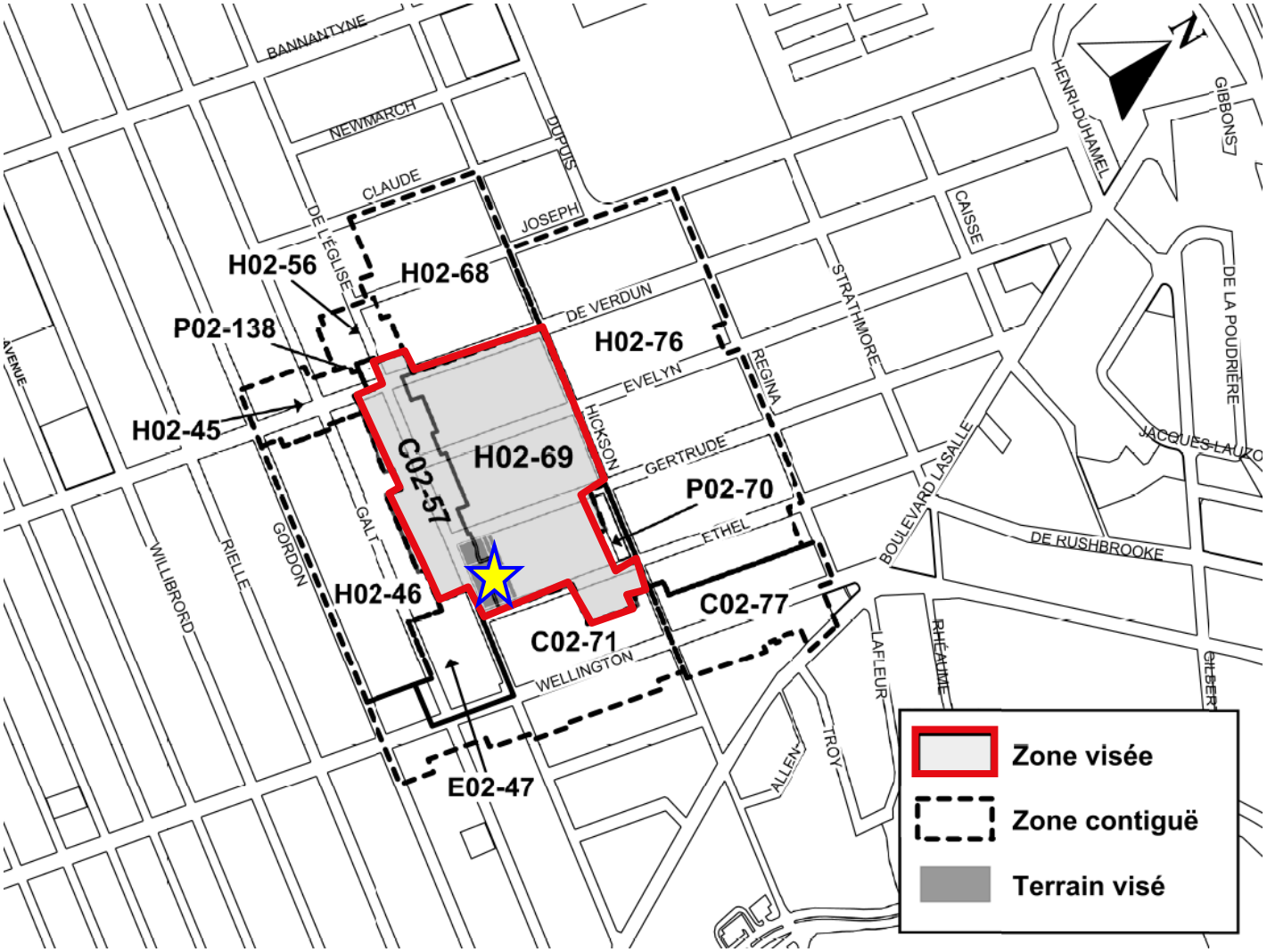
- CA : 1er novembre 2016 (premier projet de résolution)
  - Affichage sur le terrain
  - Avis public : 17 novembre 2016
  - Consultation publique : 29 novembre 2016
- CA : 6 décembre 2016 (second projet de résolution)
  - Avis public sur le registre : janvier 2017
- CA : février 2017 (adoption du projet de résolution)
- Certificat de conformité

- Demande de permis
  - CCU - PIIA
  - Dépôt de la garantie bancaire (900 000 $ - 18 M$)
- Émission des permis

Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Zones visées et contigües



Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

MERCI

Arrondissement de Verdun

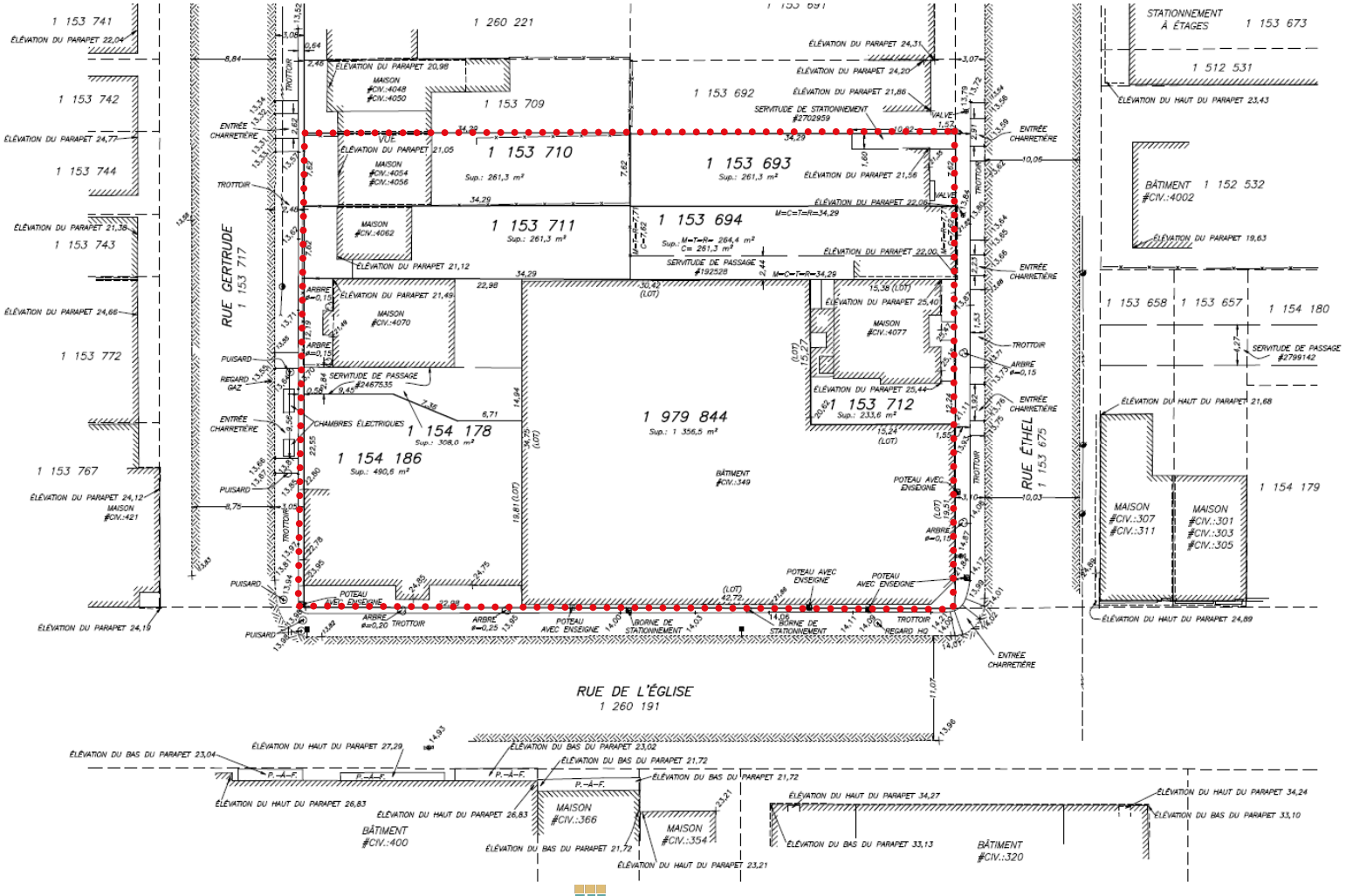
@Arr_Verdun

INFOLETTRE
ville.montreal.qc.ca/verdun/infolettre

Verdun Montréal

EN AVANT *Verdun*

Relevé de l'arpenteur



Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Grilles de zonage

VILLE DE VERDUN
GRILLE DES USAGES ET NORMES ANNEXE "C"

AFFECTATION PRINCIPALE : C
NUMÉRO DE ZONE : 02-57

CLASSE DES USAGES PERMIS

	HABITATION	H									
1	unifamiliale	h1									
2	familiale	h2									
3	multiplex	h3									
4	multifamiliale	h4									
	COMMERCE	C									
5	de voisinage	c1	X								
6	de quartier	c2									
7	mixte	c3		X							
8	urbain	c4									
9	artériel lourd	c5									
10	service pétrolier	c6									
11	érotisme	c7									
12	microbrasserie	c8									
	INDUSTRIE	I									
13	prestige	i1									
	ÉQUIPEMENT COLLECTIF	E									
14	institutionnel, administratif	e1									
15	récréation intensive	e2									
	PARC ET ESPACE VERT	P									
16	récréation extensive et légère	p1									
17	conservation	p2									
	GOLF	G									
18	golf écologique	g1									
	UTILITÉ PUBLIQUE	U									
19	légère	u1									
20	lourde	u2									
21	usage spécifiquement exclu		(1)	(1)							
22	usage spécifiquement permis										

NORMES PRESCRITES

	TYPOLOGIE										
23	isolée										
24	jumelée										
25	contiguë		X	X							
	TERRAIN										
26	superficie (m2)	min.	210	210							
27	profondeur (m)	min.	30	30							
28	frontage (m)	min.	7	7							
	MARGES										
29	avant (m)	min.	0	0							
30	latérale (m)	min.	0	0							
31	latérales totales (m)	min.	0	0							
32	arrière (m)	min.	0	0							
	BÂTIMENT										
33	hauteur (étage)	min.	2	2							
34	hauteur (étage)	max.	3	3							
35	hauteur (m)	max.									
36	largeur (m)	min.	7	7							
	RAPPORTS										
37	logement/bâtiment	max.									
38	espace bâti/terrain	min.	0,30	0,30							
39	espace bâti/terrain	max.	1,00	1,00							
40	c.o.s.	min.	0,60	0,60							
41	c.o.s.	max.	3,00	3,00							

VILLE DE VERDUN
GRILLE DES USAGES ET NORMES ANNEXE "C"

AFFECTATION PRINCIPALE : H
NUMÉRO DE ZONE : 02-69

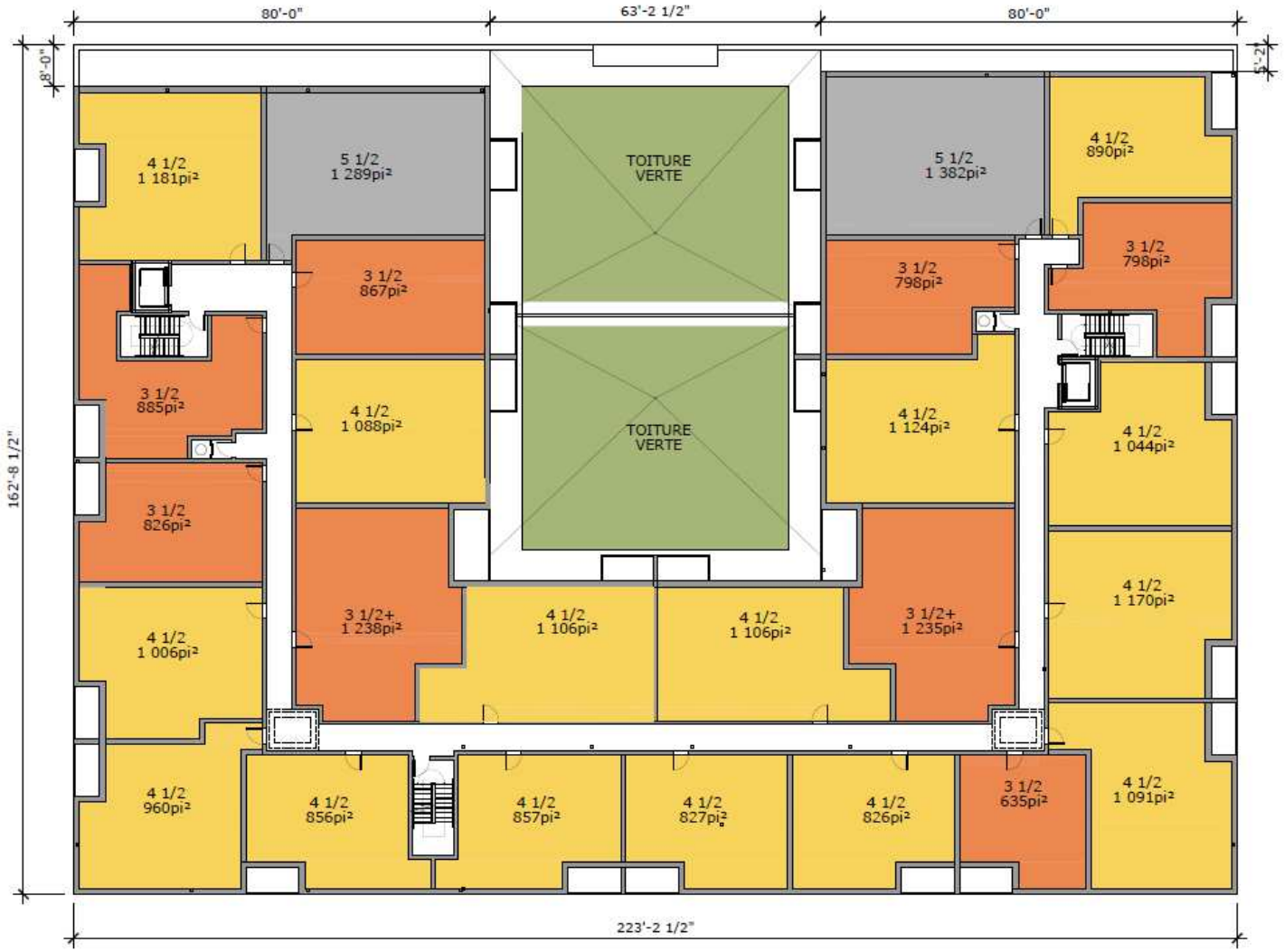
CLASSE DES USAGES PERMIS

	HABITATION	H									
1	unifamiliale	h1	X	X	X						
2	familiale	h2				X	X	X			
3	multiplex	h3							X	X	X
4	multifamiliale	h4									
	COMMERCE	C									
5	de voisinage	c1									
6	de quartier	c2									
7	mixte	c3									
8	urbain	c4									
9	artériel lourd	c5									
10	service pétrolier	c6									
11	érotisme	c7									
	INDUSTRIE	I									
12	prestige	i1									
	ÉQUIPEMENT COLLECTIF	E									
13	institutionnel, administratif	e1									
14	récréation intensive	e2									
	PARC ET ESPACE VERT	P									
15	récréation extensive et légère	p1									
16	conservation	p2									
	GOLF	G									
17	golf écologique	g1									
	UTILITÉ PUBLIQUE	U									
18	légère	u1									
19	lourde	u2									
20	usage spécifiquement exclu										
21	usage spécifiquement permis										

NORMES PRESCRITES

	TYPOLOGIE										
22	isolée		X			X			X		
23	jumelée			X			X			X	
24	contiguë				X			X			X
	TERRAIN										
25	superficie (m2)	min.	340	272	204	340	272	204	442	408	374
26	profondeur (m)	min.	34	34	34	34	34	34	34	34	34
27	frontage (m)	min.	10	8	6	10	8	6	13	12	11
	MARGES										
28	avant (m)	min.	2	2	2	2	2	2	2	2	2
29	latérale (m)	min.	1	0	0	1	0	0	2	0	0
30	latérales totales (m)	min.	2	1	0	2	1	0	2	1	0
31	arrière (m)	min.	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	BÂTIMENT										
32	hauteur (étage)	min.	2	2	2	2	2	2	3	3	3
33	hauteur (étage)	max.	2	2	2	3	3	3	3	3	3
34	hauteur (m)	max.									
35	largeur (m)	min.	8	7	6	8	7	6	11	11	11
	RAPPORTS										
36	logement/bâtiment	max.	1	1	1	4	4	4	6	6	6
37	espace bâti/terrain	min.	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
38	espace bâti/terrain	max.	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
39	c.o.s.	min.	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,90	0,90	0,90
40	c.o.s.	max.	1,20	1,20	1,20	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80

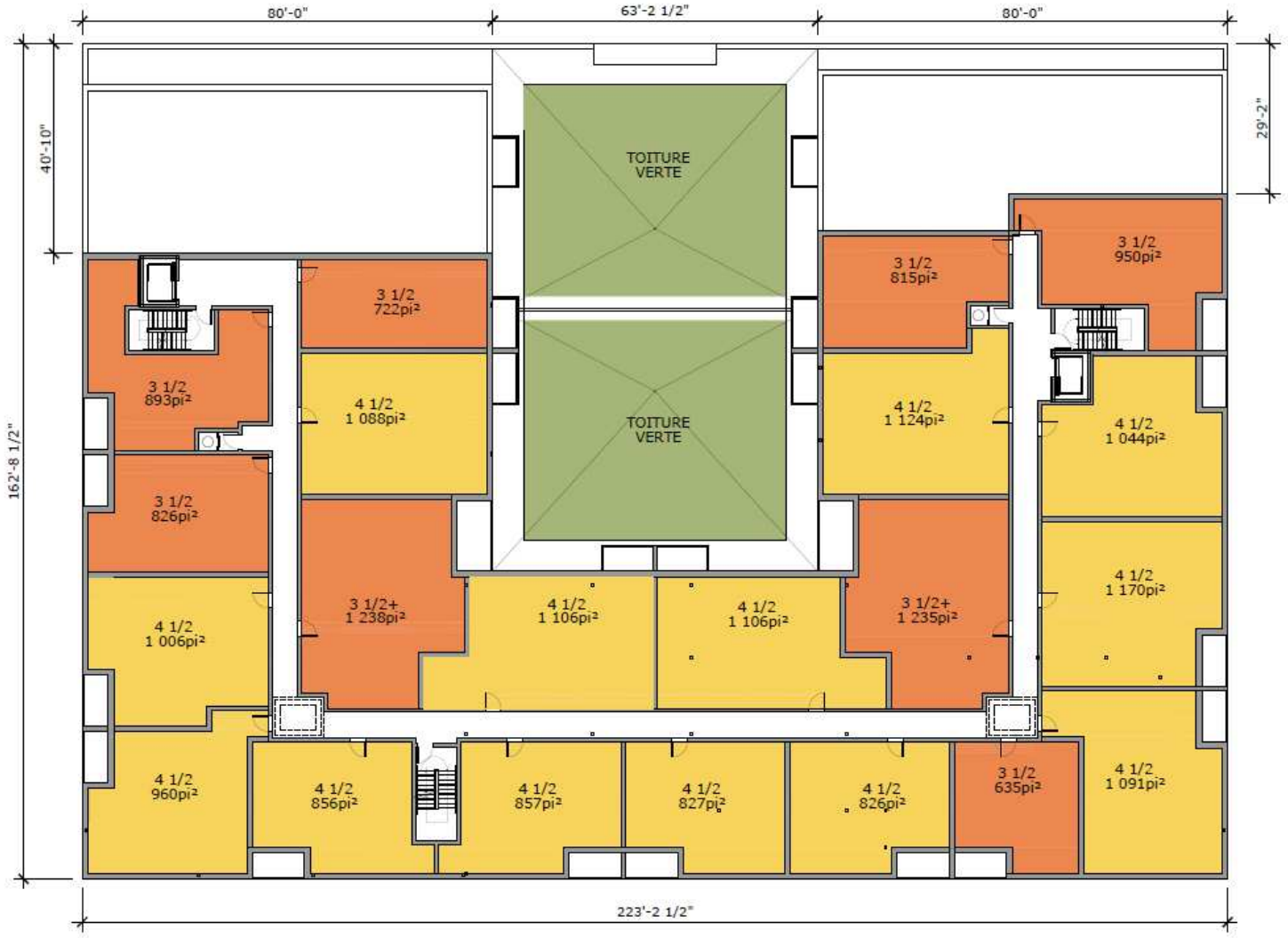
2e Étage



Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

3e Étage



Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude de circulation

2 éléments évalués

- 4 options d'accès au stationnement
- L'achalandage sur les conditions de circulation

Photo 1 : Camions en attente de livraison du Métro sur la rue Ethel

Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude de circulation

Option des accès au stationnement

- Option 1 : accès sur Ethel (à côté du quai de chargement)
- Option 2 : accès sur Gertrude
- Option 3 : accès sur de l'Église
- Option 4 : Entrée sur de l'Église et sortie sur Gertrude

Étude de circulation

Option des accès

Le tableau 1 illustre les différents critères d'analyse ainsi que l'importance accordée à chacun d'entre eux (pondération). Le tableau 2 présente la note de chaque scénario pour chacun des critères et la justification de la note.

Tableau 1 : Présentation des critères

	Critères d'analyse	Pondération
1	Sécurité des piétons et cyclistes	50%
2	Sécurité des véhicules	25%
3	Impact sur le milieu humain	20%
4	Impact de l'attente des camions sur la rue Ethel	5%
	Total	100%

Étude de circulation

Sécurité des piétons

Gertrude

Critère 1 : Sécurité des piétons et cyclistes Pointage : 10 à 0 10 –Bonne; 5 –Acceptable; 0- très faible		
Option	**Justifications**	**Pointage**
1	Le jumelage des accès de livraison et du stationnement sur la rue Ethel constitue une combinaison non souhaitable pour les piétons et les cyclistes. Non tant en raison des volumes mis en cause mais de l'attention que doivent porter tous les usagers de la route en présence d'un camion. Un véhicule en cache un autre.	4
2	La localisation de l'accès au stationnement sur la rue Gertrude constitue la meilleure option selon ce critère en raison du peu de conflits que l'on y retrouve.	10
3	L'accès au stationnement depuis la rue de l'Église n'est pas souhaitable. Les véhicules sortant doivent porter attention aux piétons qui circulent en nombre importants devant l'accès tout en entrant en conflit avec la traverse piétonne de la rue de l'Église à l'approche sud de l'intersection.	2
4	Cette option se trouve à être une version améliorée des options 2 et 3 en raison du partage des accès et donc du nombre de conflits potentiels. Les piétons sont plus facilement perçus par les automobilistes entrant au stationnement que ceux sortant.	8

Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude de circulation

Sécurité des véhicules

Critère 2 : Sécurité des véhicules

Ce critère vise à évaluer les conditions d'insertion des véhicules depuis ou vers l'accès au stationnement et vis-à-vis les autres usagers de la route.

Pointage : 10 à 0

10 –Bonne; 5 –Acceptable; 0- très faible

Option	Justifications	Pointage
1	La proximité entre le quai de livraison et l'accès du stationnement rend les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules plus risquées lors des manœuvres de recul des camions. Cette option demeure acceptable. Les chauffeurs doivent porter une attention particulière aux usagers du stationnement souterrain et aux véhicules circulant sur la rue Ethel et vice versa. Lorsque possible, il est souhaitable de séparer ces deux types d'accès au lieu de les placer côte-à-côte.	5
2	La sécurité des véhicules est bonne.	10
3	La proximité de la sortie du stationnement sur la rue de l'Église avec l'intersection des rues de l'Église et Gertrude créée une situation non sécuritaire en raison de la confusion possible lors de la sortie d'un véhicule depuis le stationnement en même temps qu'un véhicule se présentant sur la rue Gertrude pour rejoindre la rue de l' Église. Ce dernier portera davantage son attention sur les véhicules circulant sur la rue de l'Église, les piétons et cyclistes circulant devant lui que sur un véhicule débouchant du stationnement qui aura la priorité en se retrouvant sur la rue de l'Église.	1
4	La sécurité des véhicules est bonne puisque les règles de priorités sont facilement gérées par les automobilistes. Cette option a son fondement dans la problématique illustrée dans le scénario 3 pour la sortie du stationnement.	10

Gertrude

Gertrude

Église

Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude de circulation

Impact sur le milieu

Critère 3 : Impact sur le milieu humain

Ce critère vise à évaluer l'impact des augmentations véhiculaires sur les rues résidentielles.

Pointage : 10 à 0

10 –Très peu d'impact; 5 –Impact acceptable ; 0- Impact inacceptable;

Option	Justifications	Pointage
1	Ce scénario est tout à fait acceptable, les nouveaux véhicules circuleront sur la rue Ethel où l'occupation riveraine à proximité du marché est moins résidentielle.	5
2	L'impact sur le milieu humain est acceptable compte tenu des débits en cause. Toutefois, cette option est la moins bonne de toute puisque tous les nouveaux véhicules circuleront sur la rue Gertrude où l'on retrouve plus de résidents que sur la rue Ethel.	3
3	Cette option offre la possibilité de minimiser le plus possible la circulation sur les rues résidentielles. Pour cette raison, elle constitue la meilleure option sur ce critère. C'est en bonne partie le fondement de ce scénario.	10
4	Cette option est pratiquement identique au scénario 3 puisque seules les habitations de la rue Gertrude entre la sortie du stationnement et la rue de l'Église seront impactées par de nouveaux véhicules. L'écart entre les deux scénarios n'est pas tangible.	10

Église

Gertrude

Église

Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude de circulation

Impact sur le quai de chargement

Critère 4 : Impact de l'attente des camions sur la rue Ethel

Pointage : 10 à 0

10 –Très peu d'impact; 5 –Impact acceptable ; 0- Impact inacceptable;

Option	Justifications	Pointage
1	L'aménagement d'un seul quai de livraison est possible dans cette option. Les autres camions seront donc dans l'obligation d'attendre sur la rue Ethel que le quai se libère. Cette situation est toutefois une amélioration.	7
2	Cette option offre la possibilité d'avoir deux camions au quai de livraison. Le nombre de camions potentiellement en attente sur la rue Ethel est donc moindre ce que l'option 1.	10
3	L'impact est le même que l'option 2.	10
4	L'impact est le même que l'option 2.	10

Étude de circulation

Résultats – option d'accès 2 ou 4

Tableau 3 : Tableau synthèse des pointages

Critères d'analyse		Options 1	2	3	4
1	Sécurité des piétons et cyclistes	4	10	2	8
2	Sécurité des véhicules	5	10	1	10
3	Impact sur le milieu humain	5	3	10	10
4	Impact de l'attente des camions sur Ethel	7	10	10	10
	Total	21	33	23	38

Tableau 4 : Tableau de pointage pondéré

Critères d'analyse		Options 1	2	3	4
1	Sécurité des piétons et cyclistes	2	5	1	4
2	Sécurité des véhicules	1.25	2.5	0.25	2.5
3	Impact sur le milieu humain	1	0.6	2	2.5
4	Impact de l'attente des camions sur Ethel	0.35	0.5	0.5	0.5
	Total	4.6	8.6	3.75	9.0

Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude de circulation

Déplacements additionnels – véhicules / heure

- Semaine
  - Matin : 50
  - Après-midi : 127

- Fin de semaine
  - Samedi, après-midi : 144

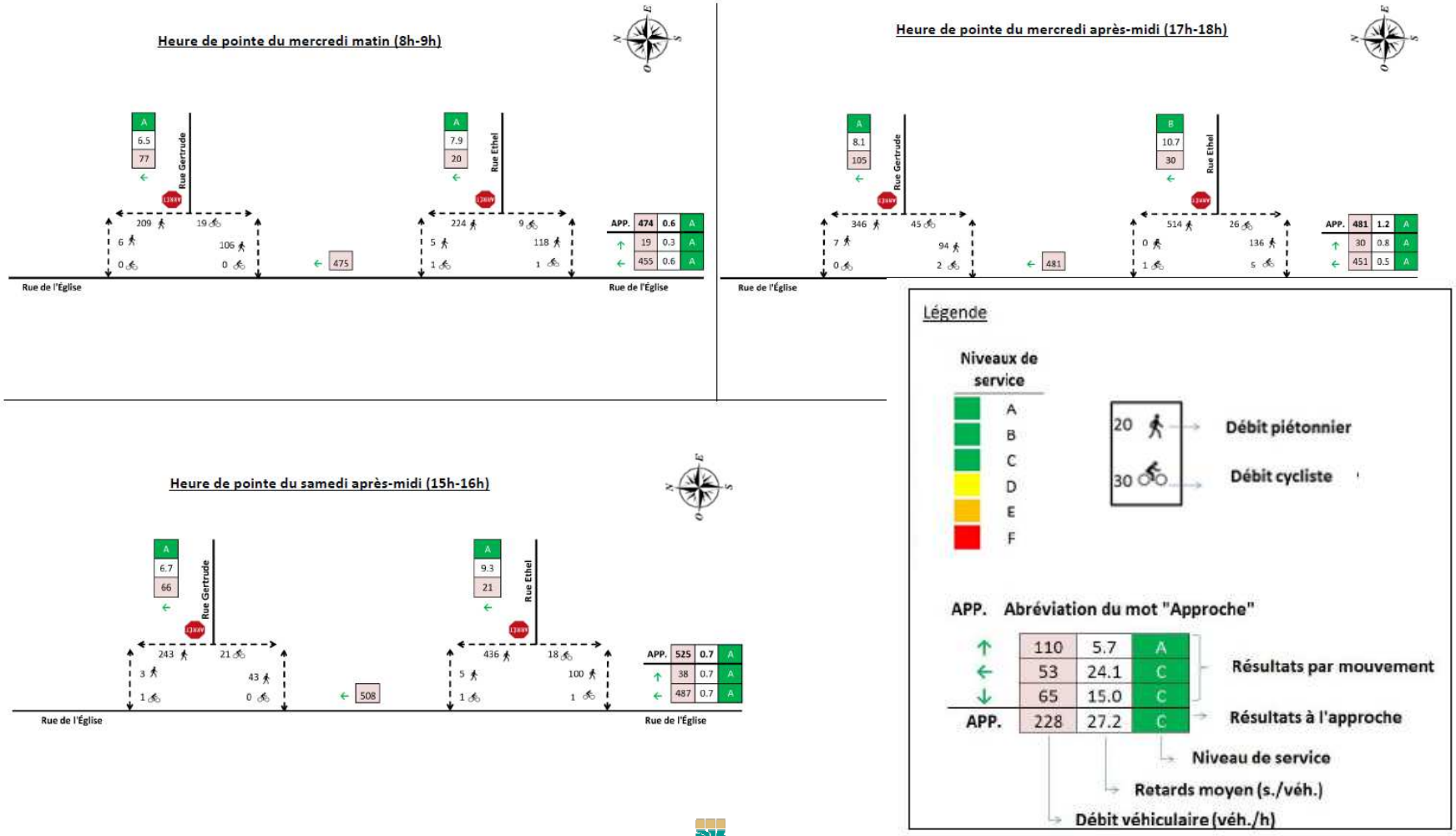
Tableau 5 : Déplacements additionnels générés

Heure de pointe	Matin de semaine			Après-midi de semaine			Samedi après-midi		
	Entrée	Sortie	Total	Entrée	Sortie	Total	Entrée	Sortie	Total
Développements	*véh./h*			*véh./h*			*véh./h*		
55 unités d'habitation	1	7	8	5	3	8	5	6	11
18 800 pi^2 de commerces	26	16	42	61	58	119	68	65	133
Total	**27**	**23**	**50**	**66**	**61**	**127**	**73**	**71**	**144**

Étude de circulation

Condition actuelle

Figure 1 Débits et conditions actuels de circulations



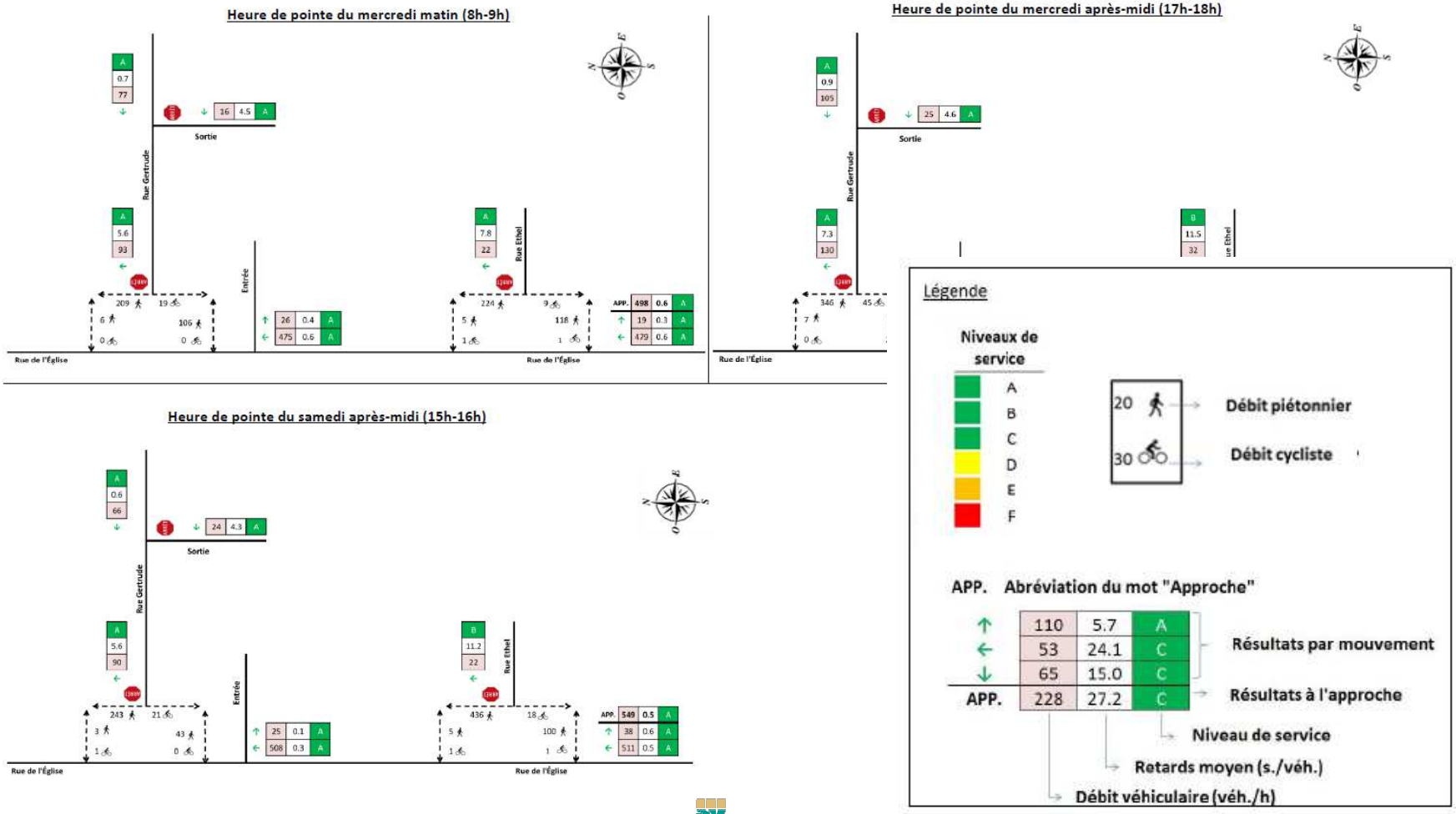
Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude de circulation

Condition projetée

Figure 2 Débits et conditions futurs de circulations



Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude économique

Nouvelle épicerie de 3200 m²

1. Introduction

Monsieur Robert Bellemare de la compagnie Metro Bellemare a mandaté la firme de conseil Paquin Recherche et Associés pour effectuer une étude préliminaire de l'effet de l'agrandissement du supermarché Metro Bellemare dans la ville de Montréal (arrondissement Verdun).

Le supermarché Metro Bellemare actuel occupe 14 200 pieds carrés (10 960 pieds carrés de surface de ventes).

Selon les divers scénarios à l'étude au moment de produire ce rapport, le magasin prévu occupera environ 32 000 à 35 000 pieds carrés au sol, soit environ 19 500 à 22 000 pieds carrés de surface de ventes (la surface consacrée à la vente aux clients du magasin).

Verdun Montréal

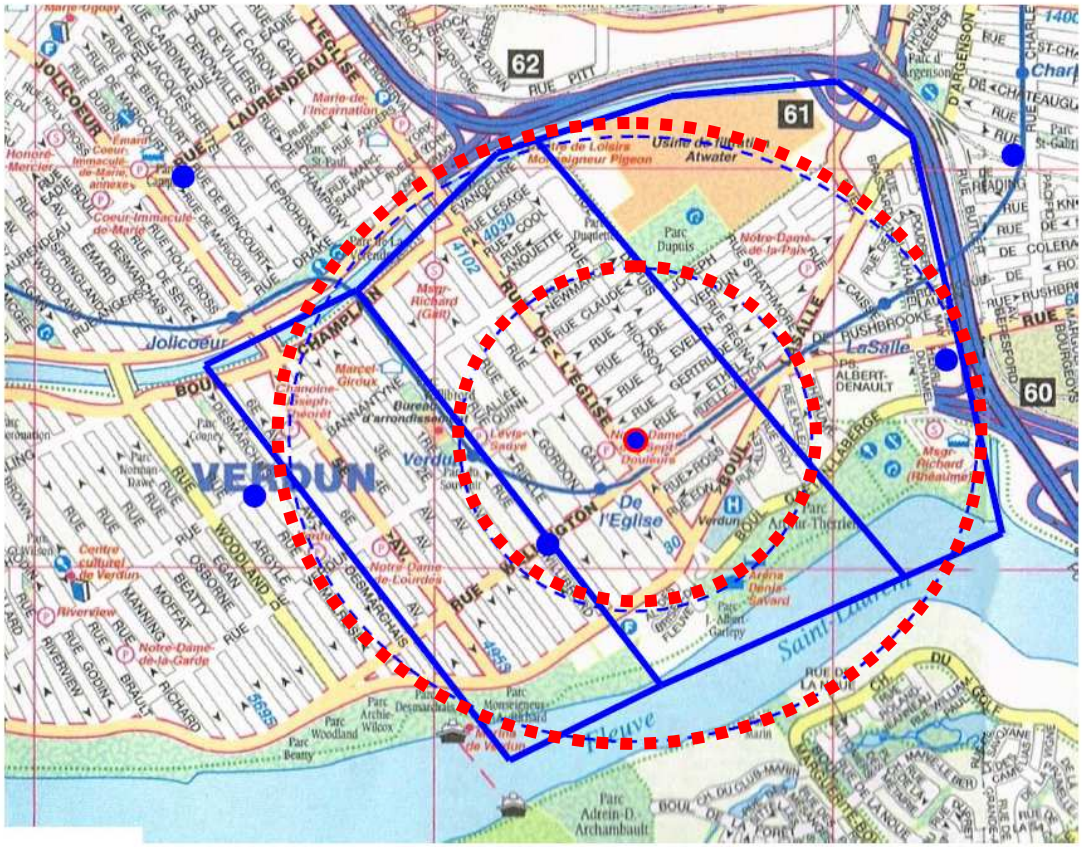
EN AVANT Verdun

Étude économique

Provenance clientèle - rayon primaire 500m

Détail (agrandi)

nord



Rayons de 500 m et 1 km

● : supermarché concurrent

Verdun Montréal

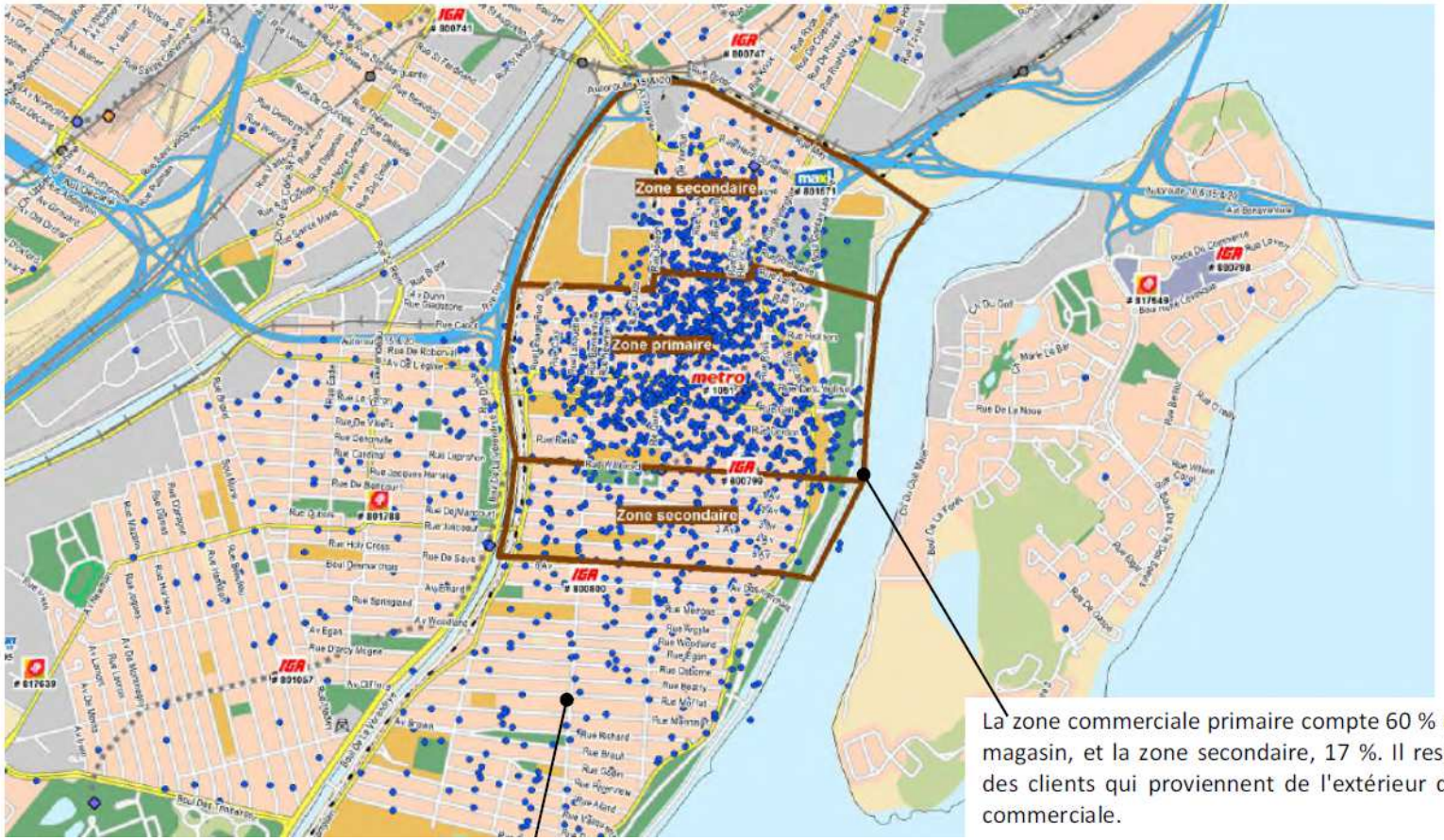
EN AVANT Verdun

Étude économique

Zone primaire – 60 %, secondaire 17 %

Zones commerciales du magasin Metro Bellemare avec distribution des clients[3]

(1 point = 1 client)



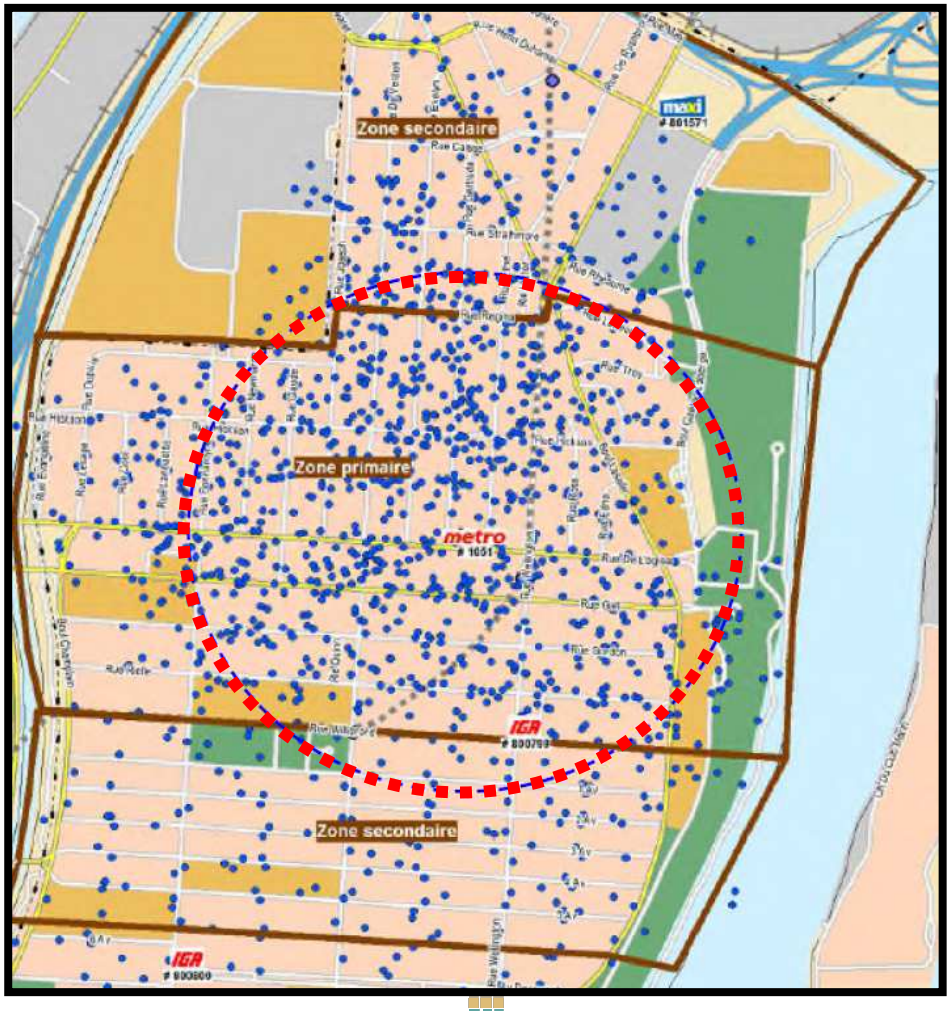
La zone commerciale primaire compte 60 % des clients du magasin, et la zone secondaire, 17 %. Il reste donc 23 % des clients qui proviennent de l'extérieur de cette zone commerciale.

Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude économique

Zone primaire (rues Régina à Willibrord)



Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude économique

Données socio-économique - population

Perspectives de croissance sur 5 ans (année 2021)

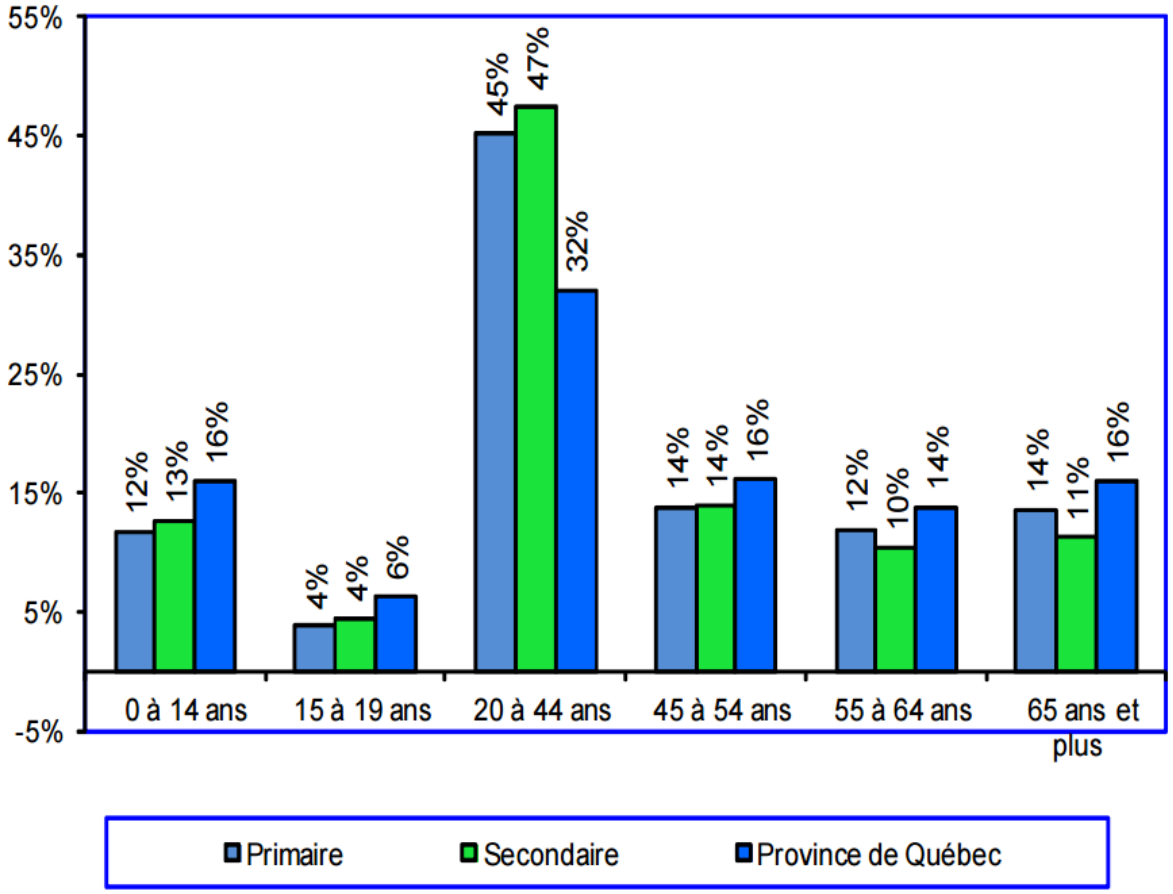
	Population	Taux de croissance annuel prévu (population)	Ménages
Primaire :	12 750	-0,5%	7 110
Secondaire :	15 220	-0,4%	8 270
Total :	27 970	-0,4%	15 380

Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude économique

Données socio-économique - groupe d'âge

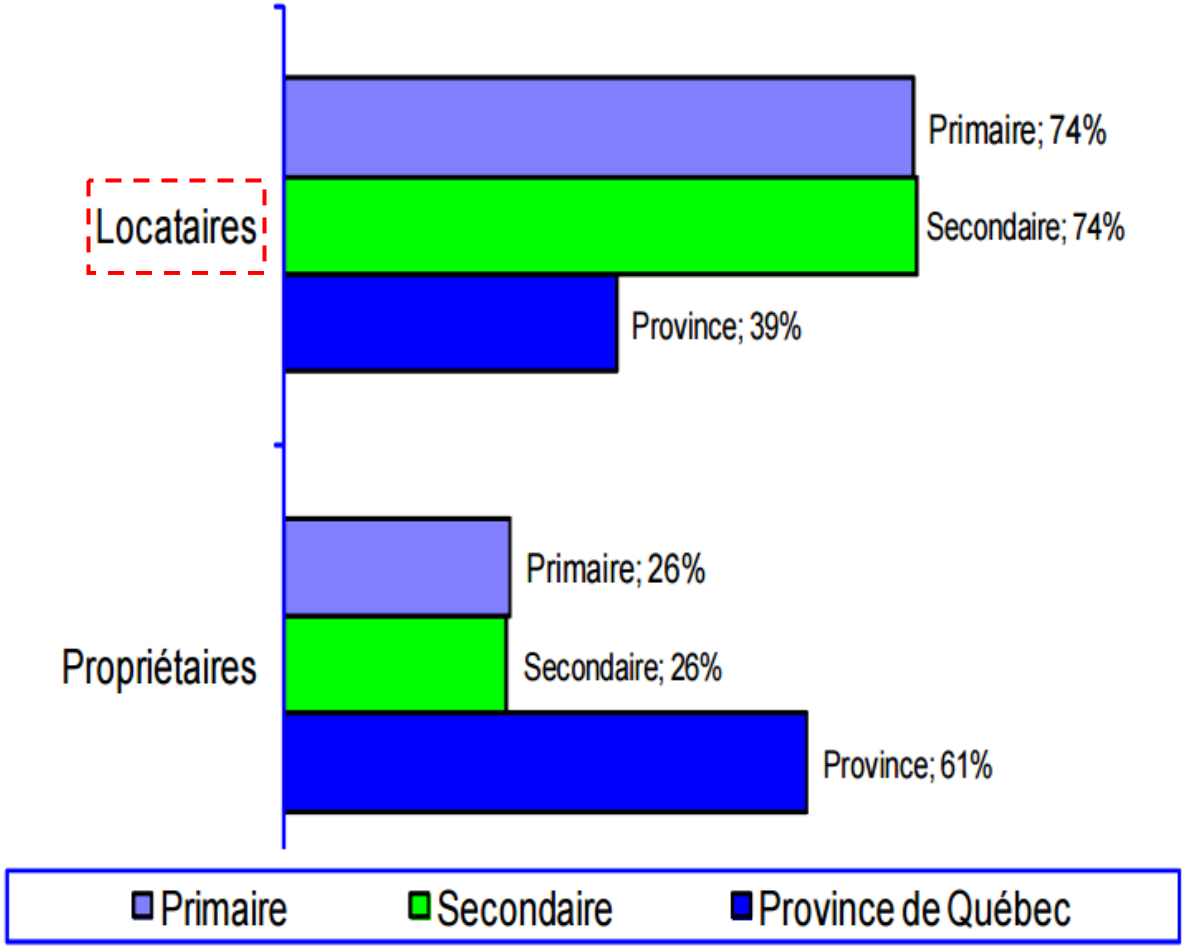


Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude économique

Données socio-économique - locataire



Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude économique

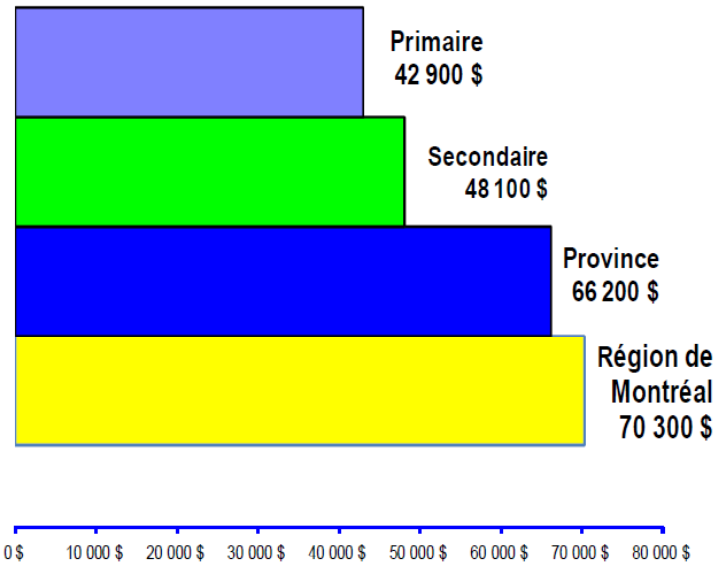
Données socio-économique - revenu moyen

Revenu moyen des ménages

Le revenu moyen des ménages de la zone commerciale est inférieur en comparaison à la moyenne de la province de Québec (de -31 % pour l'ensemble de la zone commerciale du magasin Metro Bellemare).

La population de la zone secondaire montre un revenu plus élevé que dans la zone primaire.

Depuis 10 ans (2001 à 2011), le revenu des ménages de la zone commerciale croît toutefois plus rapidement que la moyenne provinciale, surtout dans la zone primaire (population qui a généralement tendance à s'enrichir).



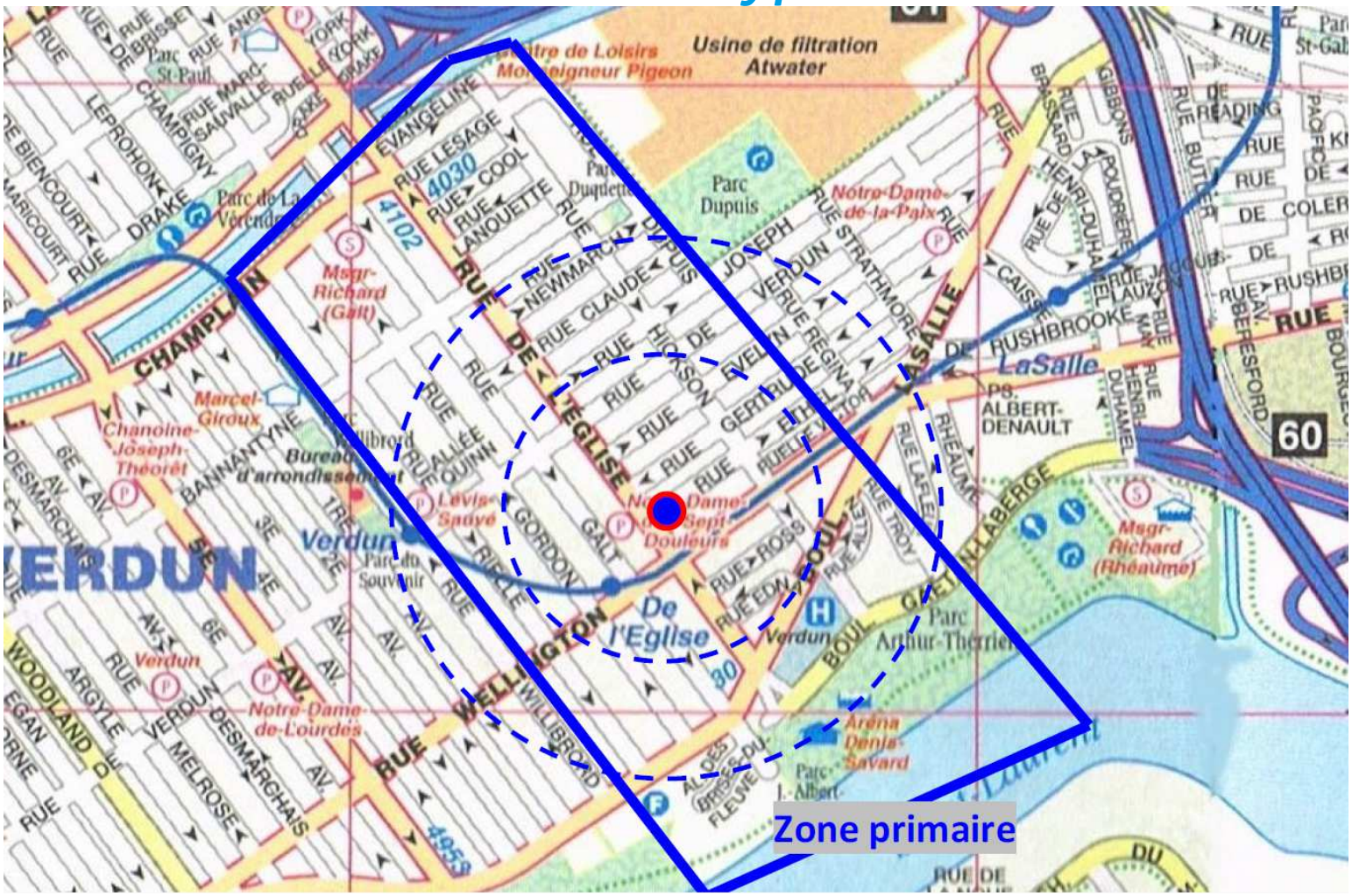
Une proportion de 38 % de la population de plus de 15 ans a un diplôme universitaire (contre 28 % seulement au Québec).

Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude économique

Structure commerciale – type de commerces



Verdun Montréal

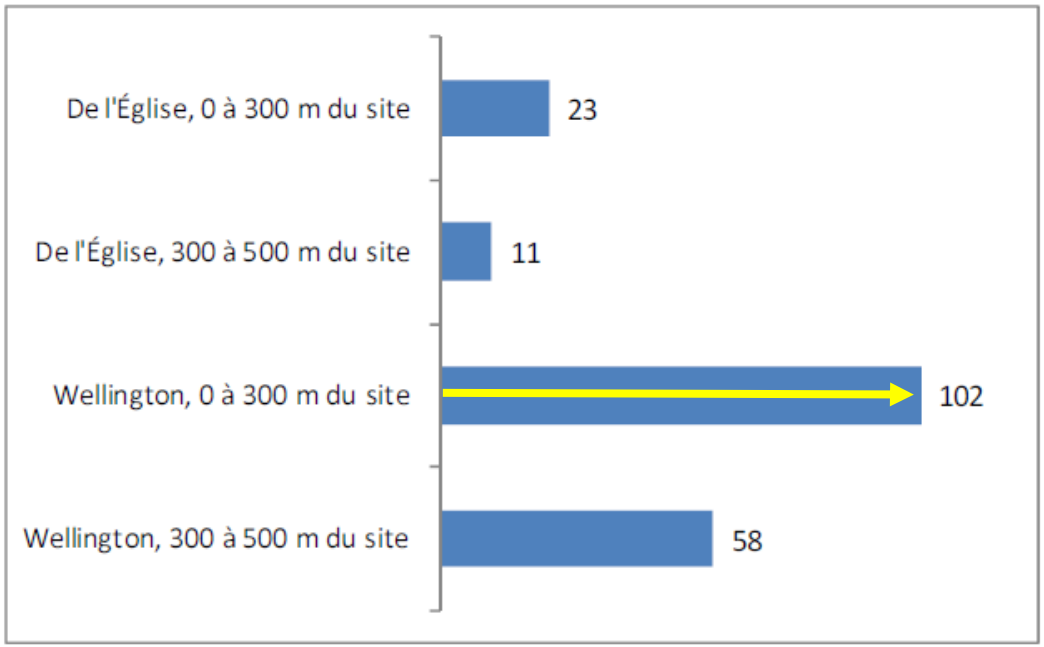
EN AVANT Verdun

Étude économique

Structure commerciale

Sommaire

On retrouve 194 commerces, restaurants et services dans la zone d'analyse.



(incluant les locaux vacants)

La Promenade Wellington concentre 82 % de ces commerces (160 magasins).

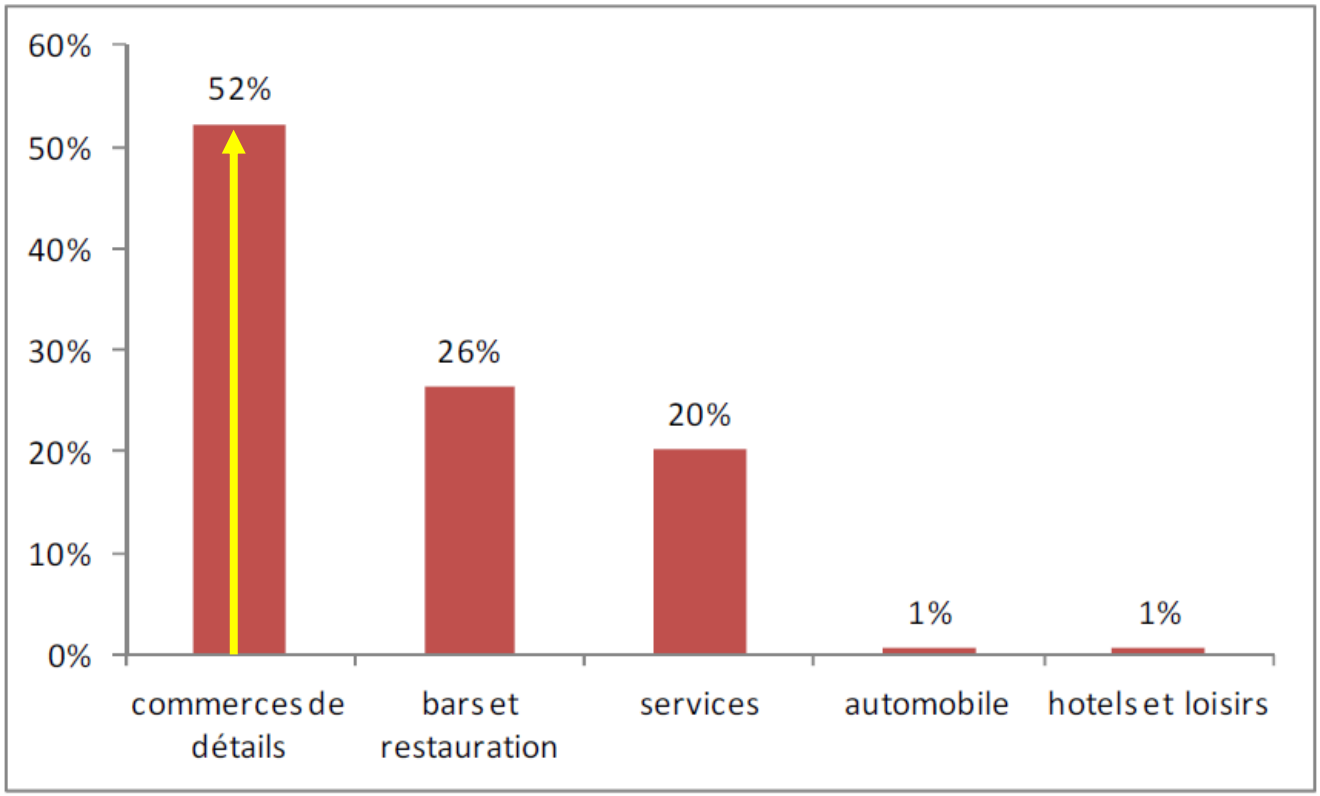
Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude économique

Structure commerciale

Type de commerces et services



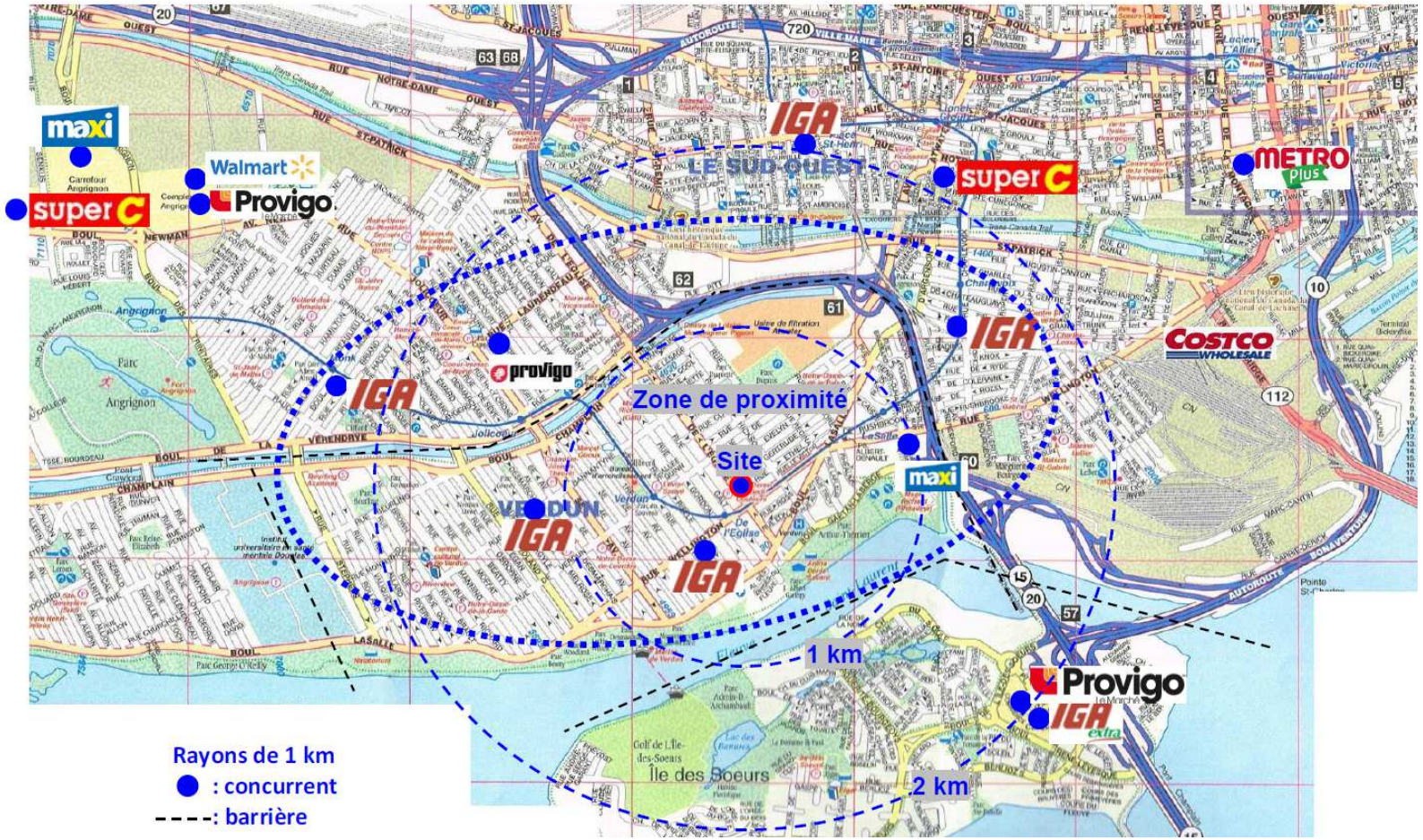
Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude économique

Concurrence d'autres supermarchés

Concurrence des grandes surfaces en périphérie :



Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude économique

Impact sur d'autres commerces - 10 à 15 %

IGA – rue Wellington

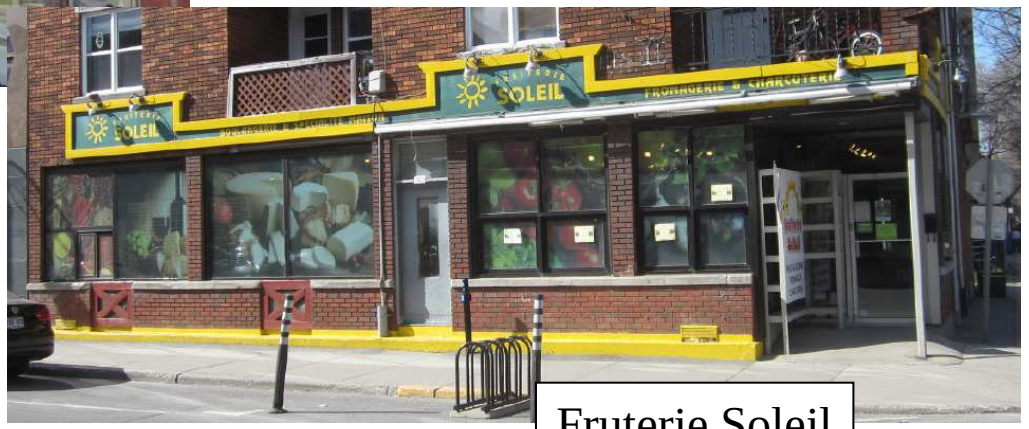
Verdun Montréal

EN AVANT Verdun

Étude économique

Impact sur d'autres commerces - 10 %

Viandal



Fruterie Soleil

Verdun Montréal

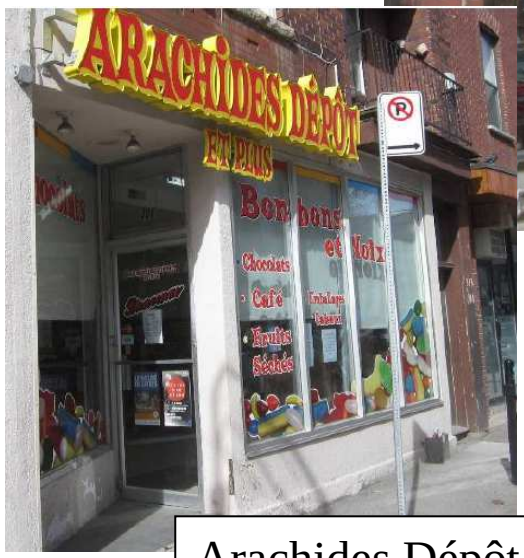
EN AVANT Verdun

Étude économique

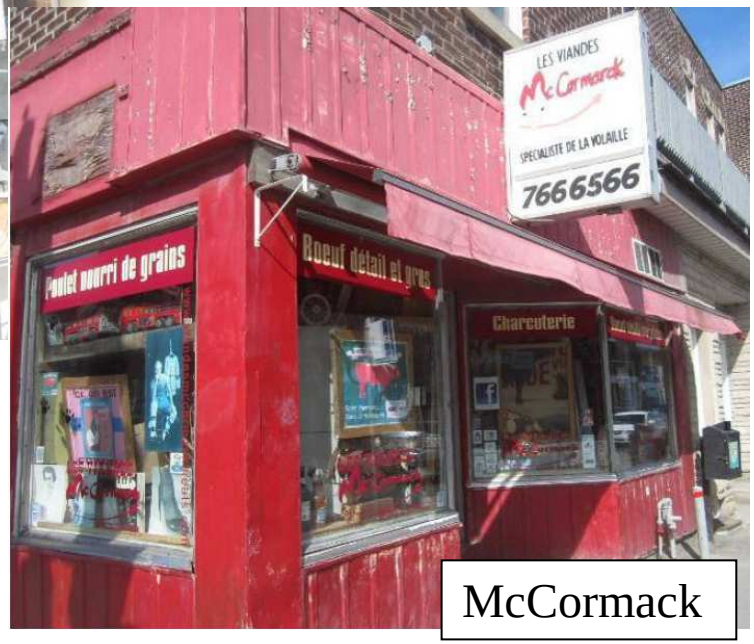
Impact sur d'autres commerces

moins de 10%

Purs délices



Arachides Dépôt



McCormack

Verdun Montréal

EN AVANT Verdun