

**Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement
du jeudi 5 septembre 2019, à 18 h 30**

ORDRE DU JOUR

10 – Sujets d'ouverture

- 10.01** Adoption de l'ordre du jour de la séance du conseil d'arrondissement
- 10.02** Période de commentaires des élus
- 10.03** Historique du dossier de demandes de permis de démolition pour l'immeuble situé au 1760, rue du Centre
- 10.04** Période de questions et commentaires du public sur la demande de permis de démolition pour l'immeuble situé au 1760, rue du Centre
- 10.05** Historique du dossier de demandes de permis de démolition pour l'immeuble situé au 1295, rue Island
- 10.06** Période de questions et commentaires du public sur la demande de permis de démolition pour l'immeuble situé au 1295, rue Island

40 – Réglementation

- 40.01** Appel de la décision du comité d'étude des demandes de permis de démolition pour l'immeuble situé au 1760, rue du Centre
- 40.02** Appel de la décision du comité d'étude des demandes de permis de démolition pour l'immeuble situé au 1295, rue Island

70 – Autres sujets

- 70.01** Période de questions et d'informations réservée aux conseillers

**Comité d'étude des demandes
de permis de démolition**

Séance tenue le 23 avril 2019 - 19h00

Numéro de la décision 2019-02

ADRESSE DU BÂTIMENT VISÉ : 1760, rue du Centre
(Demande de permis # 3001473616)

ATTENDU QU'UN avis public est paru dans le journal Le Devoir le 4 avril 2019, qu'un avis public a été affiché sur l'immeuble visé et que le Comité d'étude des demandes de permis de démolition a tenu une séance publique le 23 avril 2019 à 19h00, offrant ainsi au propriétaire et à toute autre partie intéressée l'opportunité d'être entendu;

ATTENDU QUE le requérant a acquitté les frais requis en vertu du Règlement de démolition et qu'il a rempli les conditions qui y sont édictées;

ATTENDU QUE le requérant a déposé à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé permettant d'en vérifier la conformité;

ATTENDU QUE la demande d'étude de démolition a été évaluée en fonction des critères prévus par la réglementation sur les démolitions, soient principalement la valeur patrimoniale, l'état du bâtiment et l'utilisation projetée du sol dégagé;

ATTENDU QUE l'état du bâtiment ne justifie pas sa démolition;

ATTENDU QUE le bâtiment est associé à l'identité du quartier et demeure un témoin de son histoire ouvrière et de sa vocation commerciale;

ATTENDU QUE 2 oppositions écrites ont été signifiées au secrétaire d'arrondissement dans les délais prescrits;

IL EST RÉSOLU :

DE REFUSER le permis de démolition pour l'immeuble situé au 1760, rue du Centre.

Proposé par : M. Ziad Haddad

Appuyé par : Mme Lena Buchinger

Adopté à l'unanimité

Anne-Marie Sigouin, présidente

**Marie-Hélène Binet-Vandal, chef de
division Urbanisme par intérim agissant à
titre de secrétaire**



1861
1875

Demande de démolition
1760, rue du Centre

CHEMINEMENT ET ÉCHÉANCIER

Dépôt de la demande de permis de démolition	13 novembre 2018
Présentation au Comité consultatif d'urbanisme pour étude préalable	2 avril 2019
Avis public dans un journal et affichage sur le site au moins 10 jours avant la séance publique du Comité	4 avril 2019
Réception des oppositions dans les 10 jours de la publication de l'avis	
Transmission des oppositions au Comité	
Tenue de la séance publique d'étude des demandes de démolition	23 avril 2019
Décision motivée du Comité	23 avril 2019
Délai de 30 jours permettant à tout intéressé d'interjeter appel	22 mai 2018
Après le délai et s'il n'y a pas appel, émission du permis de démolition et étude du projet par le CCU selon le PIIA	

CONTENU DE LA PRÉSENTATION

- Localisation de la demande - Le site
- Photos actuelles
- Critères d'évaluation
- Analyse historique et patrimoniale
- Rapport sur l'état du bâtiment
- Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Typomorphologie

Unité de paysage 2.1 – Rue du Centre

COMPOSANTES ET CARACTÉRISTIQUES PATRIMONIALES

- Composé de secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle et intéressante;
- Paysage bâti diversifié. La présence de bâtiments avec rez-de-chaussée commercial se mélange avec des bâtiments institutionnels et d'autres uniquement résidentiels.
- Prédominance d'immeubles commerciaux et institutionnels
- Présence fréquente de la pierre à bossages comme matériau de revêtement
- Forte régularité dans l'alignement des ouvertures en façade

PRINCIPALES ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

- Promouvoir la conservation des caractéristiques architecturales afin de maintenir la particularité du cadre bâti des rues Charlevoix et du Centre;
- Favoriser le maintien de la diversité des types fonctionnels et architecturaux.



Typologie principale

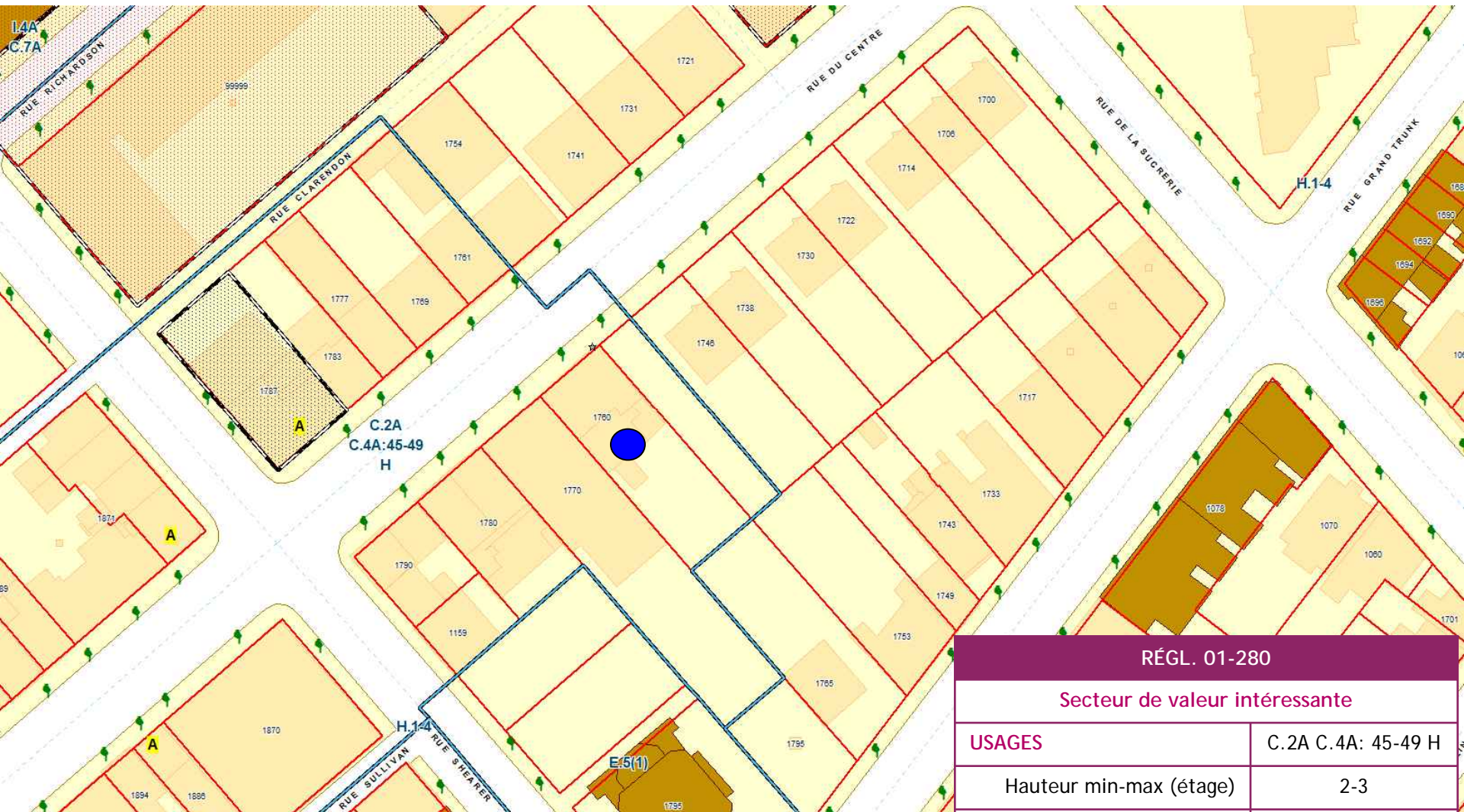
Immeuble à vocation mixte

Typologie secondaire

Immeuble à vocation institutionnelle



LOCALISATION DE LA DEMANDE



RÉGL. 01-280

Secteur de valeur intéressante

USAGES

C.2A C.4A: 45-49 H

Hauteur min-max (étage)

2-3

Hauteur min-max (m)

0-12,5

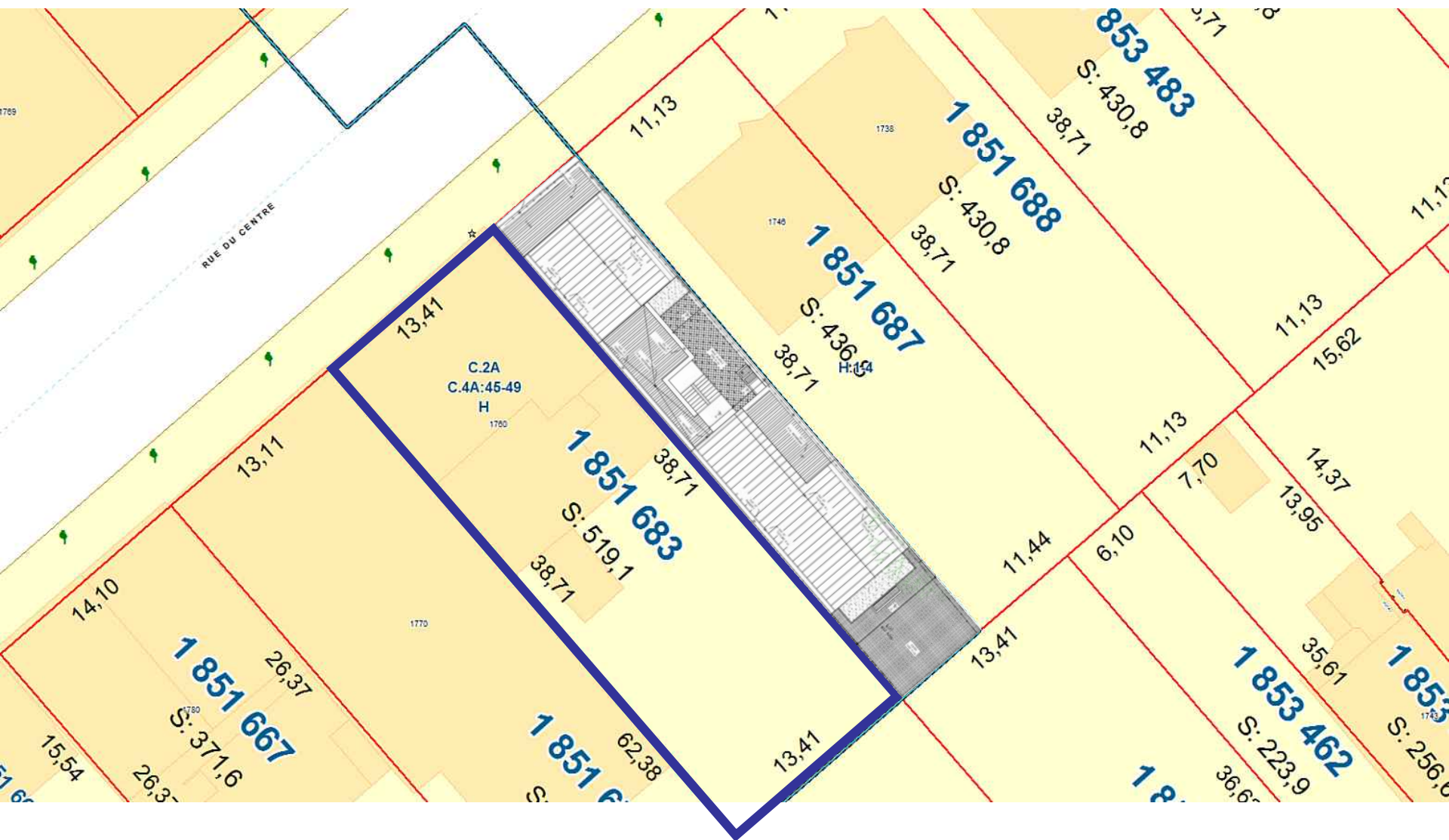
Densité

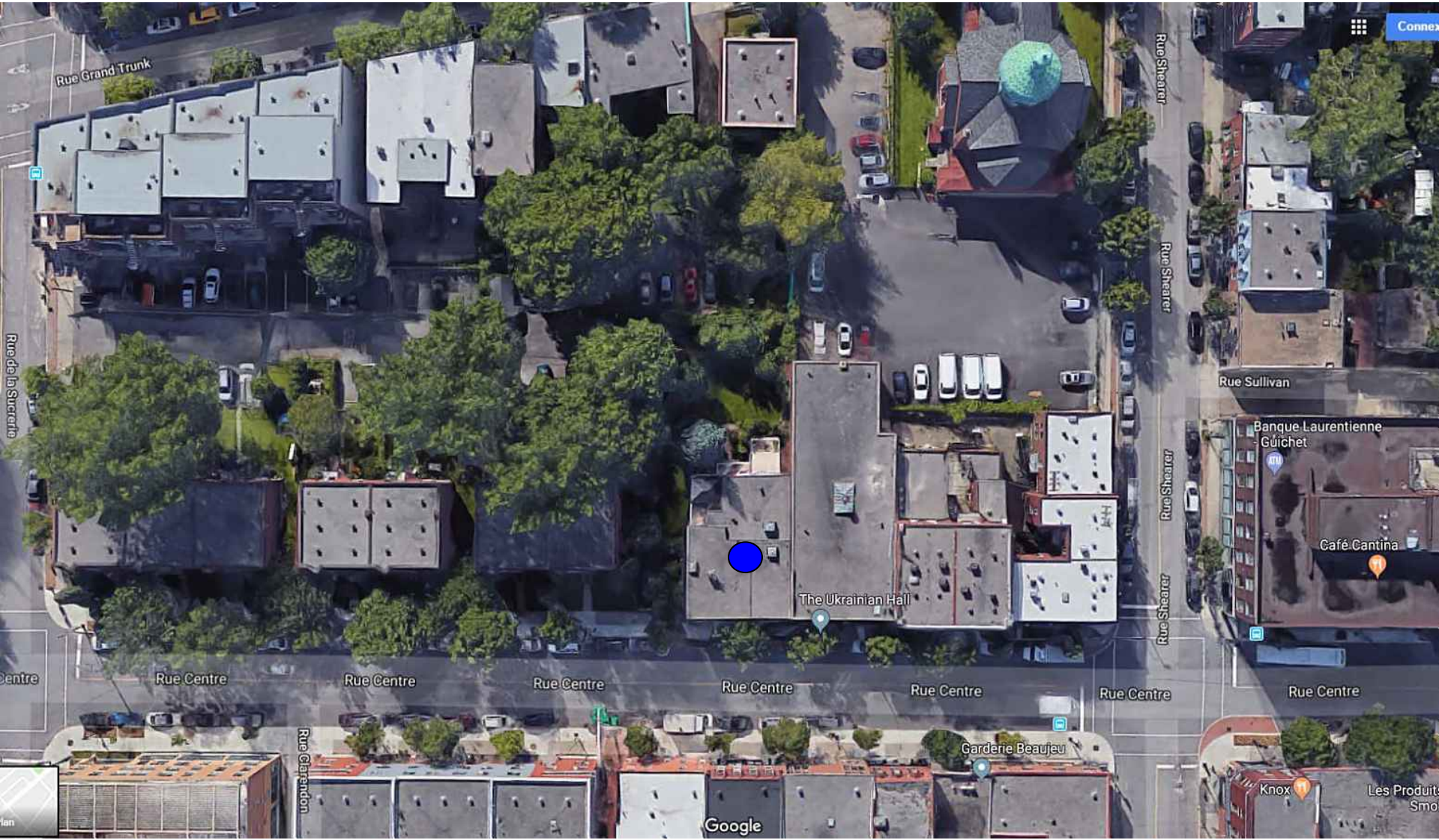
0-3

Implantation min-max (%)

35-70 ^{8/49}

LOCALISATION DE LA DEMANDE



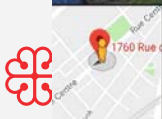




Vers l'est



Vers l'ouest



LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

L'évaluation d'une demande de démolition tient compte des critères d'évaluation suivants :

1. L'état de l'immeuble visé par la demande;
2. La valeur patrimoniale de l'immeuble visé par la demande;
3. La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique et de la qualité de vie du voisinage;
4. Le préjudice causé aux locataires et les possibilités de les reloger le cas échéant;
5. Les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;
6. Le coût de la restauration;
7. Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
8. Tout autre critère pertinent.

Documents soumis lors de la demande de permis de démolition

Étude patrimoniale : Analyse des valeurs patrimoniales à partir des valeurs: <ul style="list-style-type: none">• Sociale• Historique et documentaire• Artistique et esthétique• Contextuel, urbaine et paysagère• Spécifiques	Décembre 2018	Soraya Bassil Consultante en patrimoine et muséologie
Rapport d'inspection visuelle sur l'état de la structure du bâtiment	Mars 2019	Yannick Pelletier, Ing. Groupe AGC
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé <ul style="list-style-type: none">- Bâtiment mixte- 6 logements- 3 étages avec s/sol	Février 2019	Maxime gagné, Architecte

ÉTUDE PATRIMONIALE

TABLE DES MATIÈRES

Mise en contexte

Identification du bâtiment et du lot à l'étude

Contexte historique général

Contexte physique

Description architecturale

Chronologie des interventions connues

Historique de la propriété et des occupants

Les personnages importants

1. Les commerçants de la période 1878-1959
2. Le legs polonais

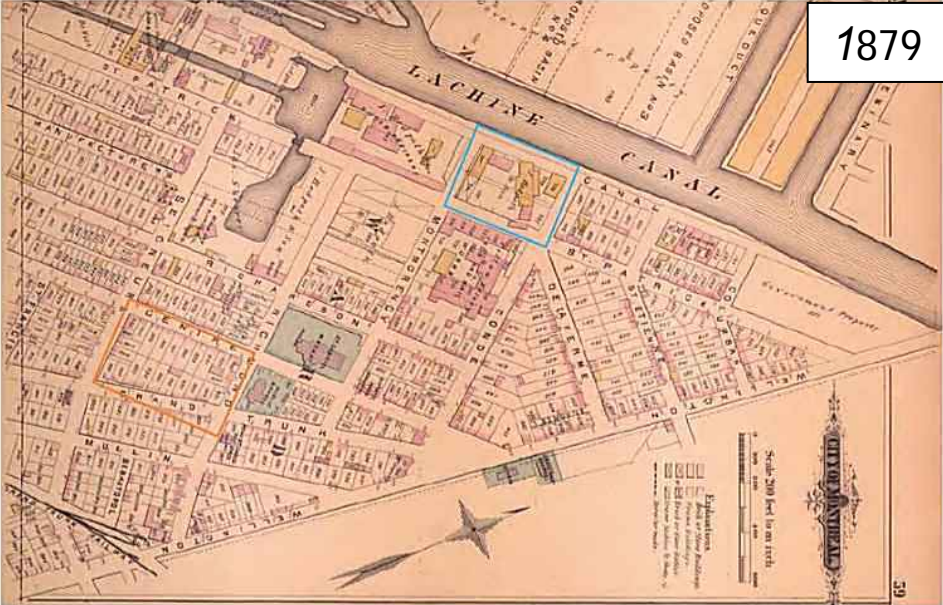
Évaluation par les valeurs

Bibliographie

Annexe 1 : Comparables

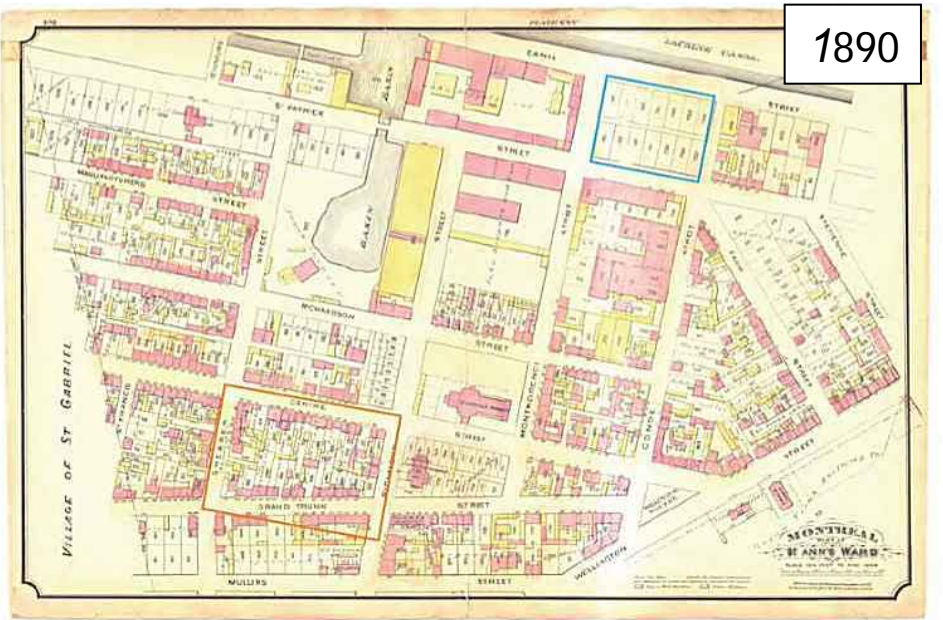
Développement du secteur

1879



Henry W. Hopkin, dessinateur, *Atlas of the city and island of Montreal, including the counties of Jacques Cartier and Hochelaga from actual surveys, based upon the cadastral plans deposited in the office of the Department of Crown Lands.* [Québec, Provincial Surveying and Pub. Co., Henry W. Hopkins, 1879, planche M. BAnQ, coll. Cartes et plans, en ligne.

1890



Charles Edward Goad, *Atlas of the City of Montreal from special survey and official plans, showing all buildings & names of owners.* Montreal: Chas. E. Goad, civil engineer, 1890. Planche XXV. BAnQ, coll. Cartes et plans, en ligne.

1925



Vue aérienne verticale des quartiers Sainte-Anne et Pointe-Saint-Charles, 1925-1935. AVMTL, 17/49

DÉMC
CEDD I
de du C

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Le bâtiment à l'origine

- Bâtiment mixte construit le long de la rue du Centre, sans marge avant;
- 2 locaux commerciaux au RDC et 2 logements à l'étage;
- Structure traditionnelle (charpente en bois - parement en brique);
- À l'étage, 5 fenêtres à guillottes avec linteaux et allèges en pierre;
- Au rez-de-chaussée les vitrines en bois pleine hauteur des commerces formaient des alcôves pour chacune les entrées commerciales. Entre les deux magasins s'insérait la porte de la cage d'escalier conduisant aux logements.

La porte cochère donnait accès à la cour où se trouvaient des constructions secondaires en bois.



Plan A3 déposé avec la demande dessiné par Varick Consultants, 1981.

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Le bâtiment aujourd'hui

- Modifications du RDC en 1981: Réduction des ouvertures des commerces;
- Le commerce du 1760 est doté d'une porte opaque et une fenêtre fixe pour l'éclairage de l'espace utilisé jusqu'à récemment d'entrepotage de marchandises;
- Le commerce 1766 dispose d'un revêtement en grès imitant la pierre tandis que le reste de la façade est traité en briques grises avec des éléments décoratifs (losange, frises, consoles et corbeaux);
- Le toit plat de l'édifice percé par des puits de lumière. Présence d'un solin métallique sur les façades. Les ouvertures du RDC sont modestes. L'étage comporte une série de cinq fenêtres simples à guillotine.



Vues de la façade principale. © Photos : Soraya Bassil, nov. 2018.

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

- Mur arrière: revêtement en brique rouge et bardage de bois
- Mur latéral déclin métallique fini brun.



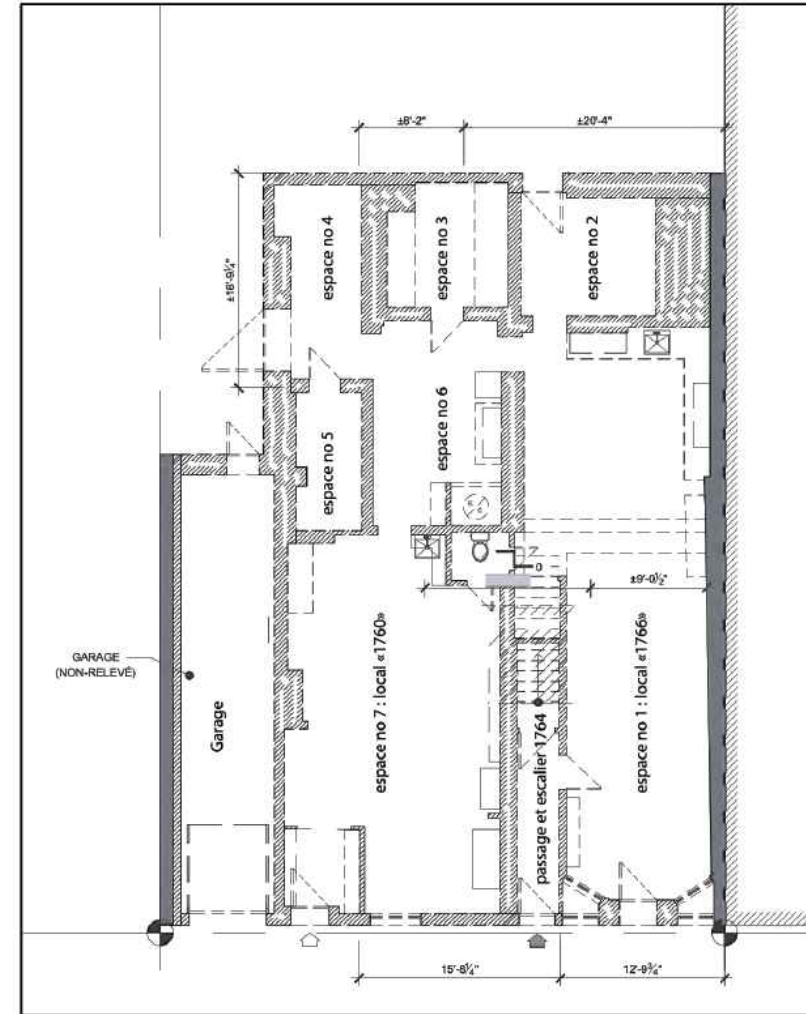
Section arrière montrant la brique et le bardage de bois et en clin métallique (sert à isoler le garage).

© Photos : Agence d'architecture, mai 2018 et Soraya Bassil, nov. 2018.

DESCRIPTION DU BÂTIMENT - RDC

- Le RDC de plan rectangulaire avec un garage (ancienne porte cochère);
- Les espaces commerciaux sont étroits et profonds;
- Le commerce du 1760 est l'entrepôt du second commerce du 1766 aménagé en épicerie / charcuterie modifiée par l'enlèvement d'une cloison porteuse (voir l'historique des modifications du bâtiment);
- À l'arrière plusieurs pièces servaient de rangement, de fumoir, de chambre froide et de cuisine;
- Le plafond d'origine du 1760 est lambrissé de bois et celui du 1766 recouvert de tuiles décoratives métalliques;

Plan du rez-de-chaussée



© Dessin : Maxime Gagné, architecte, 2018.

Espace n° 1 : espace commercial du 1766



© Photos : agence d'architecture, mai 2018 et Soraya Bassil, nov. 2018.

Finitions

Sol : tuiles de linoléum
Mur : plâtres de Paris et gypse
Plafond : moulures et tuiles métalliques ornementales recouvertes d'un plafond suspendu en tuiles acoustiques intégrant un éclairage de fluorescents
Mobiliers intégrés ou fixes : armoires et comptoirs



Espace n° 2 : local d'entreposage



© Photos : agence d'architecture, mai 2018 et Soraya Bassil, nov. 2018.

Espace de rangement qui possède un accès vers une l'extérieur. L'usage est resté le même. Une partie donnant vers le 1770 servait à loger autrefois un escalier (charpente en bois). Cet espace a été comblé.

Finitions

Plancher : tuiles de linoléum
Murs : gypse recouvrant des murs lambrissés et isolant de fibre de verre
Plafond : plâtre de Paris sur lattes de bois
Éclairage : fluorescents
Mobiliers : étagères



Espace n° 3 : fumoir



© Photos : Soraya Bassil, nov. 2018.

Ancienne chambre froide. (voir plans soumis avec les demandes de permis).

Finitions

Plancher : tuiles de linoléum
Murs : gypse et panneaux de coroplast
Plafond : plâtre de Paris sur latte de bois
Éclairage : plafonniers
Mobiliers : étagères



Espaces n° 4 et 5 : chambre froide et salle de cuisson



© Photos : Soraya Bassil, nov. 2018.

Ancienne remise (n° 4) et cage d'escalier avec accès vers l'extérieur (n° 5) [voir plans soumis avec les demandes de permis].

Finitions

Plancher : tuiles de céramique
Murs : tuiles de céramique
Plafond : gypse
Éclairage : fluorescent
Mobiliers : aucun

Pièce n° 6 : cuisine et mécanique



© Photos : agence d'architecture, mai 2018 et Soraya Bassil, nov. 2018.

Ancien bureau (voir plans soumis avec les demandes de permis).

Finitions
Plancher : tuiles de linoléum sur tuiles de céramique rouge ; trappe conduisant au vide sanitaire
Murs : gypse
Plafond : gypse
Éclairage : fluorescents
Mobiliier : étagères, armoires-comptoirs
Appareils : chauffage à air pulsé et réservoir à eau chaude

Espace n° 7 : espace d'entreposage avec entrée et appareils pour le gaz et l'électricité



© Photos : agence d'architecture, mai 2018 et Soraya Bassil, nov. 2018.

Ancien espace commercial du 1760.

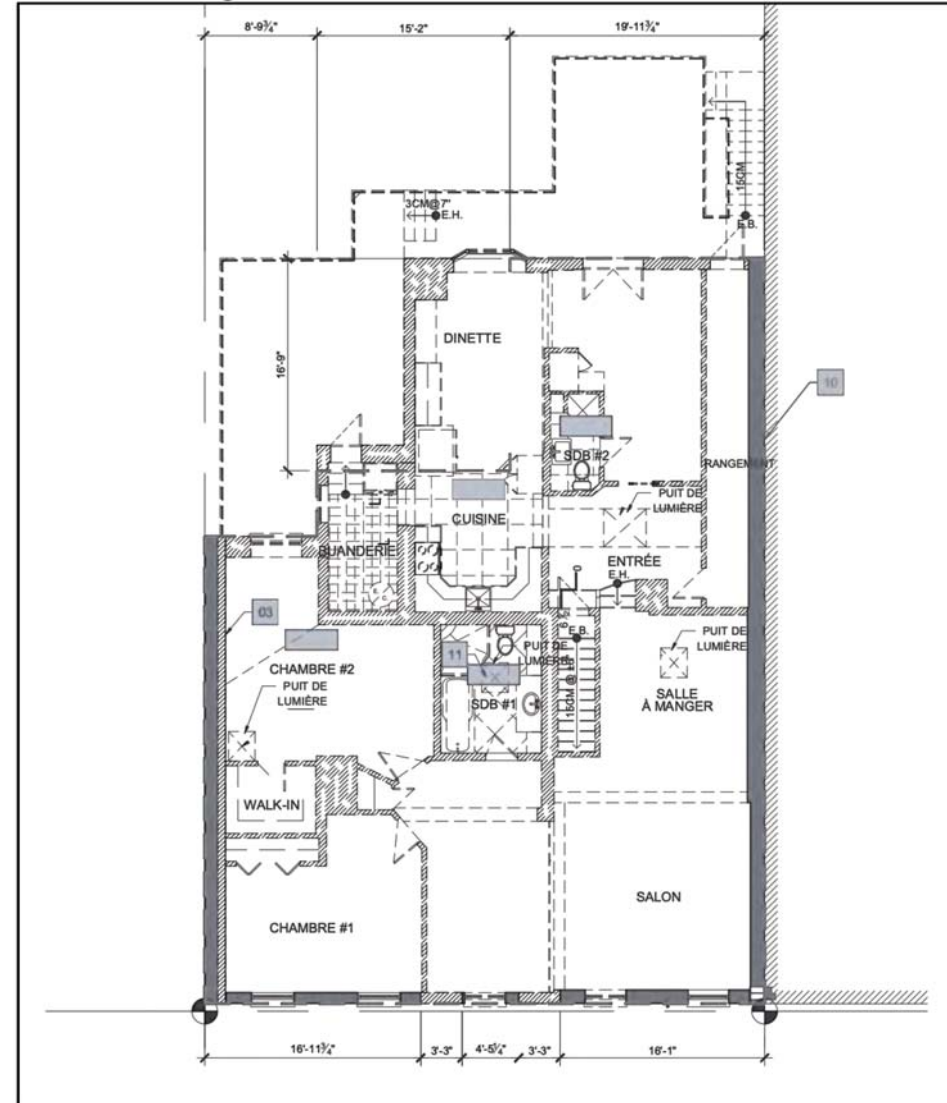
Finitions
Pièce secondaire : toilette
Plancher : tuiles de linoléum
Murs : gypse et plâtre de Paris
Plafond : moulures et labris de bois recouvert d'un plafond suspendu à tuiles acoustiques
Éclairage : fluorescents
Mobiliier : aucun
Appareils : système d'électricité et évier



DESCRIPTION DU BÂTIMENT - ÉTAGE

- La cage d'escalier qui conduit à l'étage est accessible à partir de la rue;
- L'étage résidentiel se compose de deux niveaux, la section arrière se situe légèrement en contrebas par rapport à la section avant qui est accessible depuis le hall d'entrée au moyen de quelques marches.

Plan de l'étage



Passage et cage d'escalier du « 1764 » (rez-de-chaussée)

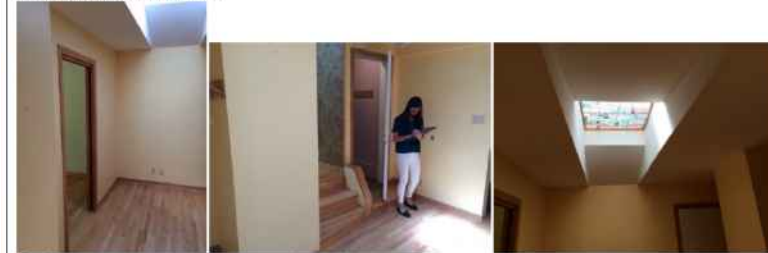


© Photos : Soraya Bassil, nov. 2018.

Finitions

Plancher : bois franc
Escaliers : pin vernis
Murs et plafond : gypse
Portes : fini blanc
Éclairage : plafonnier

Section arrière : hall d'entrée



© Photos : agence d'architecture, mai 2018 et Soraya Bassil, nov. 2018.

Finitions

Plancher : bois franc et plinthes en bois
Murs et plafond : gypse
Portes : fini blanc
Éclairage : plafonnier
Ouverture : puits de lumière

Section avant : chambre sur rue et chambre sur cour



© Photos : agence d'architecture, mai 2018 et Soraya Bassil, nov. 2018.

Finitions
Plancher : bois franc avec plinthes en bois
Éclairage : plafonnier ou lampes murales
Appareils de chauffage : plinthes électriques

Murs et plafonds : gypse
Ouvertures : fenêtres à guillotine et puits de lumière

Section avant : grande salle de bain



© Photos : Soraya Bassil, nov. 2018.

Finitions
Murs et plancher : tuiles de céramique
Éclairage : encastré
Mobiliier intégré : vanité et armoires

Plafond : gypse peint
Ouvertures : puits de lumière
Appareils de chauffage : plinthes électriques

Section arrière : cuisine-dinette



© Photos : Soraya Bassil, nov. 2018.

Finitions
Murs et plancher : gypse et tuiles de céramique
Plafond : gypse
Éclairage : encastré
Ouvertures : oriel
Appareils de chauffage : plinthes électriques
Mobiliier intégré : armoires et comptoirs

Section arrière : pièce arrière



© Photos : Agence d'architecture, mai 2018 et Soraya Bassil, nov. 2018.

Finitions
Murs et plancher : tuiles de céramique
Plafond : gypse peint
Éclairage : encastré
Ouvertures : puits de lumière
Appareils de chauffage : plinthes électriques
Mobiliier intégré : armoires

Section arrière : salle de bain donnant sur la pièce arrière



© Photos : Soraya Bassil, nov. 2018.

Finitions
Plancher et murs : gypse et tuiles de céramique
Plafond : gypse
Éclairage : lampes murales
Chauffage : plinthe électrique
Mobiliier intégré : vanité

Section arrière : buanderie



© Photos : Soraya Bassil, nov. 2018.

Finitions

Murs et plafond : gypse

Planchers : tuiles de céramique

Éclairage : plafonnier

Chauffage : plinthe électrique

Appareil : chauffe-eau

Section arrière : pièce de rangement



© Photos : Soraya Bassil, nov. 2018.

Ancien passage conduisant à un escalier extérieur. Le même vide existe au rez-de-chaussée (auj. comblé). Le mur de brique de droite est celui de la salle paroissiale. Celui de gauche correspond au revêtement de brique rouge d'origine du bâtiment à l'étude.

Finitions

Murs : brique et lambris

Plafond : lambris

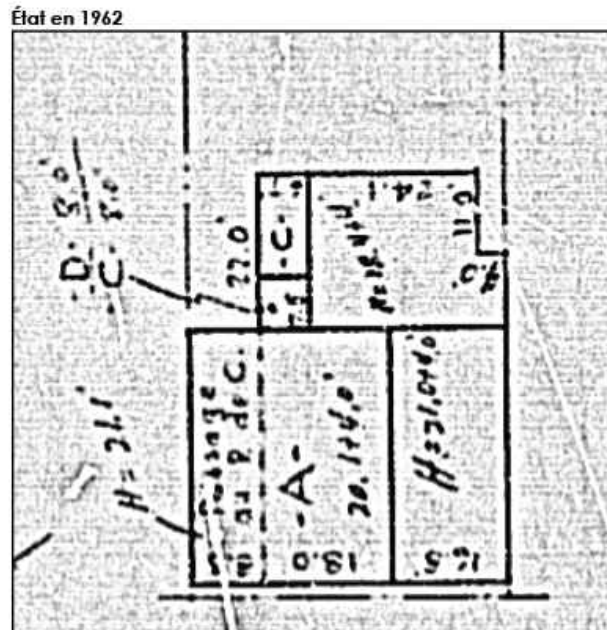
Planchers : indéterminé

Éclairage : plafonnier

Chauffage : aucun

CHRONOLOGIE DES INTERVENTIONS CONNUES

- 1861 : Première construction de deux étages avec charpente en bois et revêtement en brique.
- 1875 : Seconde construction de deux étages avec charpente en bois et revêtement en brique formant deux commerces et deux appartements.
- 1875-1961 : Interventions inconnues.
- 1960 : Le 1760 sert déjà de local d'entreposage pour le 1766.
- 31 août 1962 : Réparations du mur de brique de la façade.
Le bâtiment possède alors deux locaux commerciaux au RDC et deux résidences à l'étage.



Plan du rez-de-chaussée tiré de l'évaluation foncière montrant le passage couvert donnant à la cour (porte cochère) les locaux commerciaux et l'annexe arrière. ACSVMTL, plan soumis permis n° 4242.

CHRONOLOGIE DES INTERVENTIONS CONNUES

- 1962-1981 :** Fermeture de la porte cochère en garage. Sans permis.
- Avril 1981 :** Modification de la façade du RDC (voir plan) ; occupation inchangée, le 1760 vacant utilisé comme entrepôt pour la charcuterie.
Propriétaire Alfred Chruscinski ;
- Déc. 1982 :** Nouveau revêtement de plancher et mural en lattes de bois et tuiles de céramique, gypse au plafond pour aménager une des pièces du commerce pour la fabrication de saucissons (voir plans) ;
propriétaire Alfred Chruscinski ;
- Reste qu'un seul commerce pour l'ensemble de la superficie de plancher.
- Avant 1982 :** Plusieurs des travaux ont été faits sans permis :
modification des espaces intérieurs et de la volumétrie du corps arrière au rez-de-chaussée (selon les plans soumis avec les demandes de permis).
Démolition des constructions secondaires (sheds).

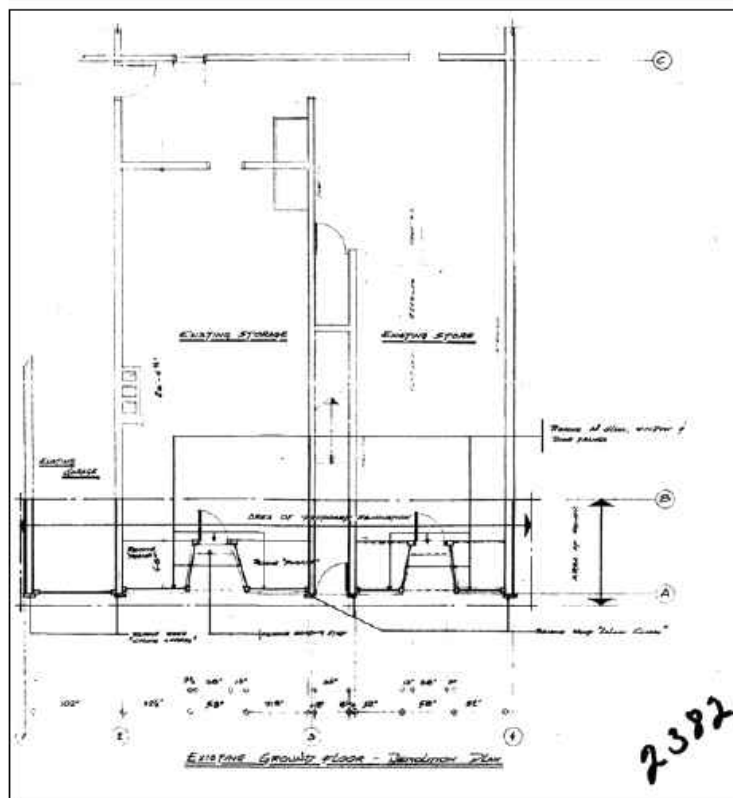
CHRONOLOGIE DES INTERVENTIONS CONNUES

- Vers 1990 :** Travaux de transformation les appartements en une seule résidence pour la famille Apland. Sans permis.
- 10 août 1995 :** Remplacement de la brique et de la pierre en façade par une brique et de la pierre de la même épaisseur, sans modification des ouvertures et de la structure ; propriétaire, Wayne Apland.
- 5 mai 2017 :** Demande d'autorisation pour 8 appartements comme résidences de tourisme (demande refusée)
- 16 mars 2018 :** Demande d'autorisation pour exploiter 2 appartements comme résidences de tourisme définis Hôtel-appartement.

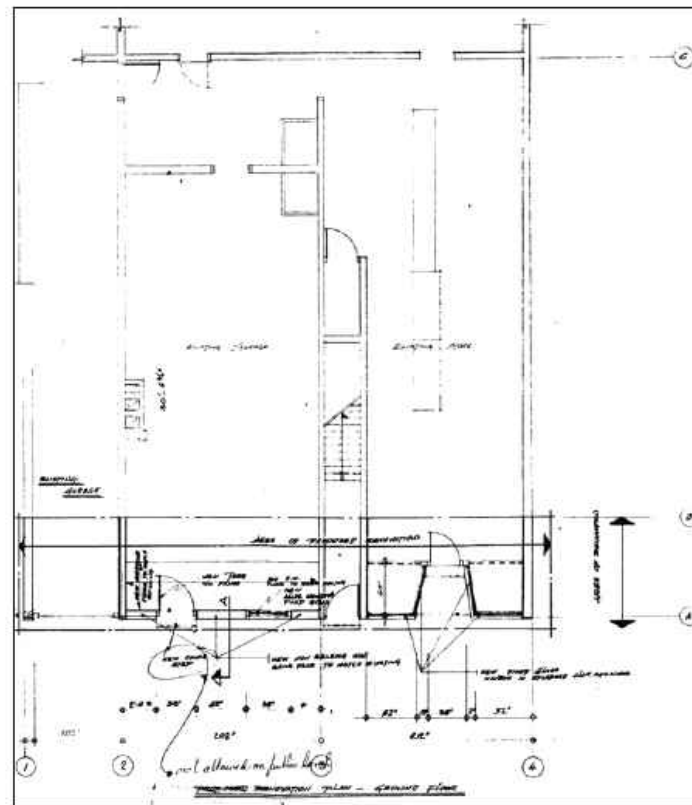
CHRONOLOGIE DES INTERVENTIONS CONNUES

- 20 mars 2018 :** Demande de permis pour dérogation des usages (commerce et résidence) Demande d'avis préliminaire - déroger à l'obligation d'un local commercial ou de la famille équipements collectifs et institutionnels au RDC- projet de 7 habitations.
- 2 oct. 2018 :** Demande de permis pour réaménagement et agrandissement en hauteur et en implantation du bâtiment mixte existant avec ajout d'une mezzanine et excavation en sous-œuvre pour aménager une aire de stationnement. Projet soumis : un hôtel-appartements de 3 étages avec mezzanine et 7 stationnement en sous-sol. 6 logements et un commerce (demande refusée parce que le projet déroge à la hauteur maximale permise).
- 22 nov. 2018 :** Demande de permis de démolition pour un projet de remplacement à la suite de l'inspection de la structure par les ingénieurs (demande de permis no 3001473616, projet de remplacement en développement).

Modification à la façade – Avril 81



Plan A1 du rez-de-chaussée commercial avant modifications qui montre bien le type bâti traditionnel des commerces de la fin du XIX^e siècle à Montréal. Les locaux sont étroits et en profondeur avec une vitrine formant un porche couvert au centre.



Plan A2 soumis avec la demande de permis. Plan du rez-de-chaussée montrant les modifications apportées à la devanture des magasins. Le plan montre également que ceux-ci sont déjà communiquant à l'arrière et que le 1760 sert d'entrepôt au 1766.

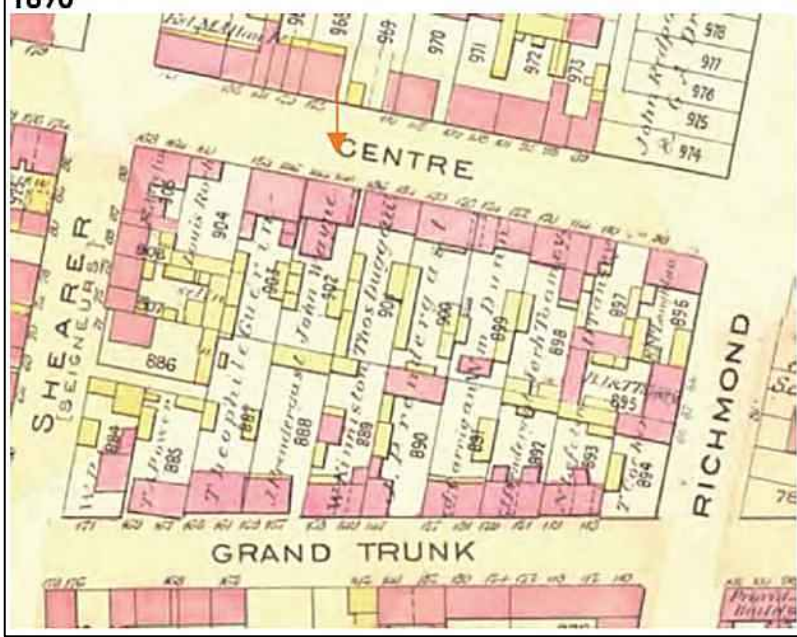


Plan A3 déposé avec la demande dessiné par Varick Consultants. La façade d'origine est montrée en haut et les modifications proposées et réalisées en bas.

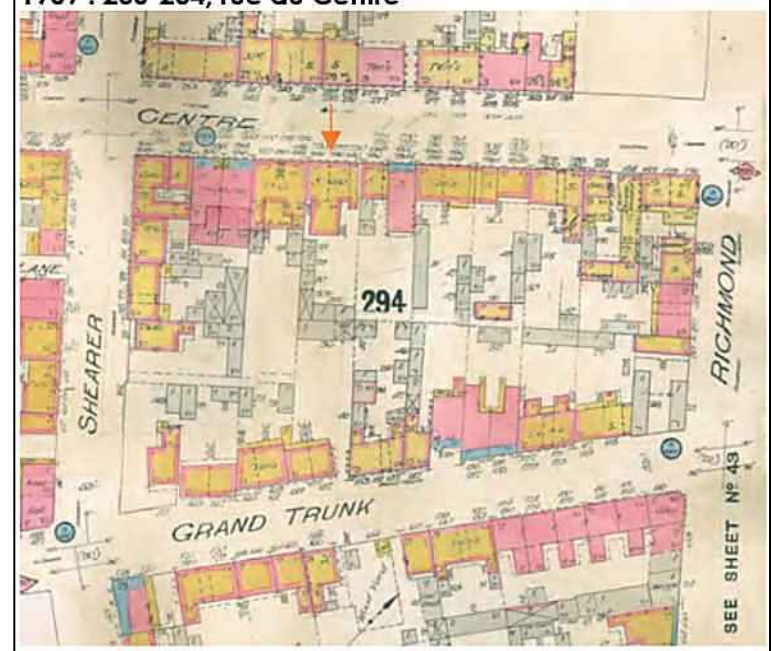


Plan A3 déposé avec la demande dessiné par Varick Consultants. La façade d'origine est montrée en haut et les modifications proposées et réalisées en bas.

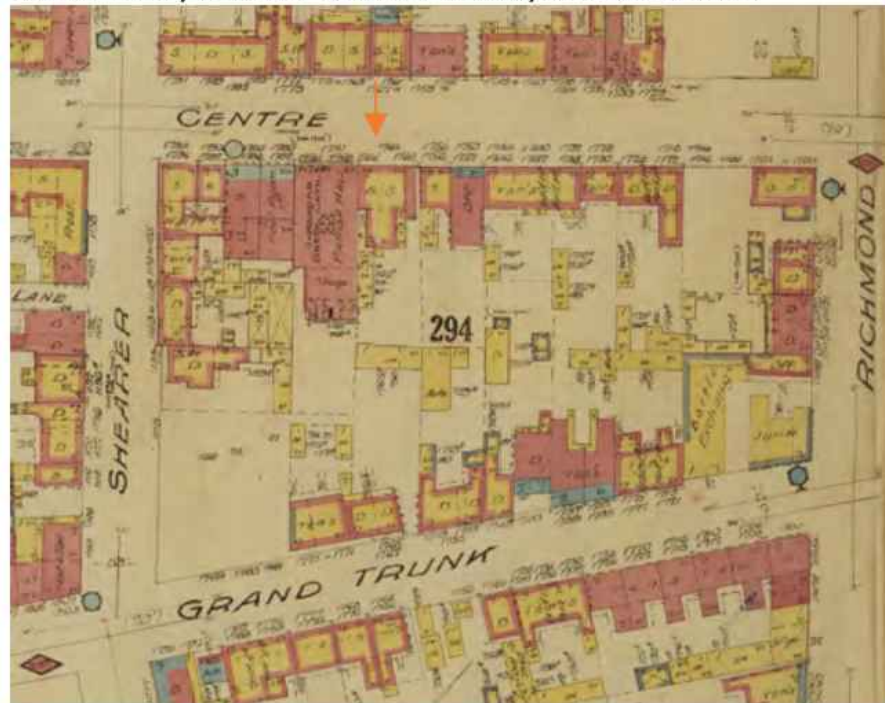
1890



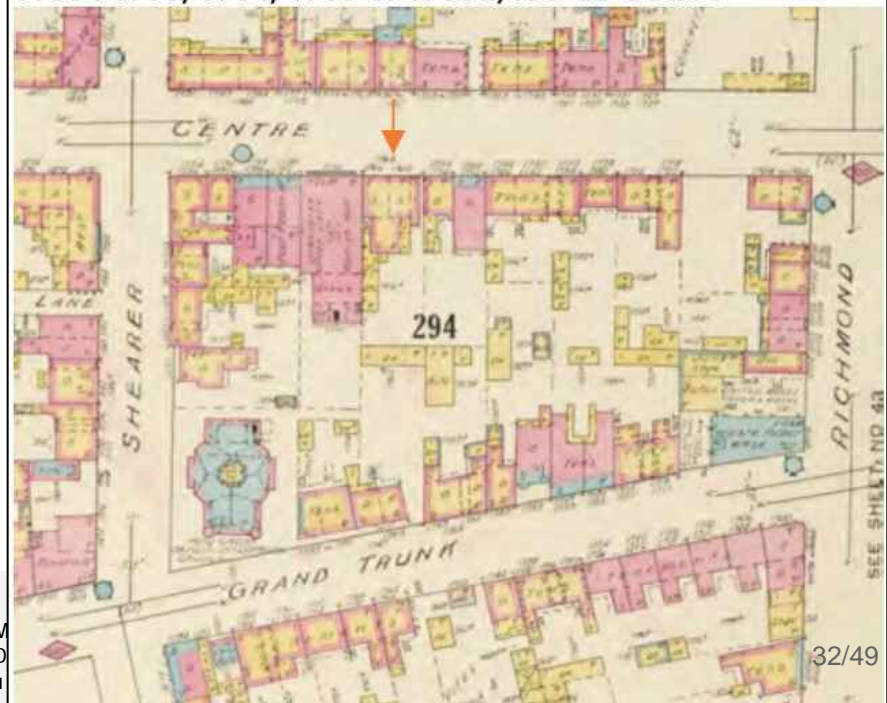
1909 : 230-234, rue du Centre



1940 : 1760, 1764 et 1766 et 1766a, rue du Centre



1950 : 1760, 1764, 1766 et 1766a, rue du Centre



1957



1961



1973



1975



1981



1985



1990



2013



DÉMO
EDD
e du C

LES PERSONNAGES IMPORTANTS

1. Les commerçants de la période 1878-1959

Le 128 / 140 / 230 / 1760, rue du Centre:

- Edmond Sutcliffe, marchand drapier / de campagne (1876)
- Henry Girard, marchand drapier, de Girard & Moisan, dry goods (1877-1878)
- Napoléon Leroux, cordonnier / marchand de bottes et chaussures (1882-87)
- Gédéon Prud'homme, quincaillerie (1888-1897)
- C. Creely, épicier (1898-1917) - M. Abrahamson, vendeur de meubles (1918-21)
- Louis Salsinger, marchand drapier (1922-30)

- Carol Styrcula, dépanneur tabagie (1938)
- Frank Bordodenko (1941)
- Ed Krayewski (1942)
- Christine Dress Shop (1948-51)
- Centre Realities Registered (1952-1953)
- Giant Construction Co. (1958-60)

2- Le legs polonais de 1938-2017: près de 80 ans

Delicatessen - épicerie - charcuterie à partir de 1943

- Trois familles de la communauté polonaise du quartier tiendront tour à tour un commerce au 1766, le 1760 reste un espace d'entreposage.
- 1938 - 1942 : Christina Idziak dépanneur-tabagie. Le commerce nommé Stephen
- 1943 - 1960 : Idziak Grocery, d'abord à titre de locataire du 1766 (parfois des 1760 et 1766) puis de propriétaire du bâtiment à partir de 1960. On y retrouve aussi un restaurant.
- Dès 1960 : Le bâtiment le comprend qu'un seul espace commercial tenu par les familles polonaises;
- 1977 – 1984 : Alfred Chruscinski et son épouse Mary Pac. De 1977 à 1987, ils continuent à louer les deux appartements sans y vivre eux-mêmes.
- 1985 à 2017 : Commerce repris par Wayne Kapland et son épouse sous le nom de Delicatessen Wayne. Le couple Kapland habitera l'unique appartement du 1764 à partir de 1990.

État des lieux / authenticité et intégrité architecturale et contextuelle

- L'authenticité et l'intégrité contextuelle liée au 1760-1766, rue du Centre sont faibles. Le contexte a perdu plusieurs composantes typiques des quartiers ouvriers industriels du secteur sud-ouest.
- Le 1760-66, rue du Centre comporte encore la composante de la porte cochère (refermée en garage depuis les années 1960), son authenticité en est amoindrie, bien que cette intervention pourrait être réversible.
- Les rénovations de la façade dans les années 1980 à 1990 jugées irréversibles ont affaibli l'authenticité conceptuelle et matérielle du bâtiment. Les qualités formelles rattachées aux vitrines du XIXe siècle en bois ne sont plus lisibles.
- L'espace du 1760 converti en entrepôt est méconnaissable.

Valeur sociale et historique (inclus les personnages)

- La valeur historique du secteur et de l'îlot est liée aux diverses phases de l'industrialisation et de l'urbanisation du secteur, soit : le développement du chemin de fer du Grand Tronc ; la réalisation du canal Lachine;
- La valeur sociale de la propriété est liée à ses premiers propriétaires Julie Hémond, épouse de Charles Lapierre, responsables de la construction en 1861 et, en 1875, du bâtiment de deux étages de types commerces-résidences.
- Présence durant près de 75 ans de 3 familles d'origine polonaise opérant un commerce « Delicatessen » (épicerie, charcuterie, restaurant) : les Idziak, les Chruscinski et les Kapland.

L'ÉVALUATION PAR LES VALEURS

Valeur contextuelle (site, environnement, paysage urbain)

- L'immeuble a une bonne valeur contextuelle ou paysagère puisqu'il s'implante sans recul par rapport à l'emprise publique tout comme les immeubles voisins localisés à la droite du bâtiment à l'étude sur la rue du Centre.
- Il s'insère harmonieusement par son gabarit et la présence d'une-porte-cochère avec les autres bâtiments construits sur la rue et respecte le découpage historique des lots du secteur de Pointe-Saint-Charles qui sont profonds et étroits.
- La valeur contextuelle réside aussi dans le tracé de la rue du Centre au cœur du secteur nord de PSC et à la composition mixte de cette rue : institutionnelle, commerciale et résidentielle.
- Faible authenticité de l'îlot à cause de la présence de la ruelle et de constructions contemporaines en recul par rapport à l'emprise publique ce qui diminue l'intérêt de ce tronçon de la rue du Centre.

Valeur architecturale (esthétique et technique)

- Type de bâtiment mixte construit dans les quartiers ouvriers montréalais à la fin du XIXe siècle.
- La porte-cochère reste pertinente pour ce type de bâti.
- Faible valeur architecturale du fait que la technique constructive utilisée est traditionnelle pour 1875, que le nom des concepteurs n'a pas été retrouvé et à cause de sa faible intégrité architecturale.

L'ÉVALUATION PAR LES VALEURS

Valeur d'usage

- La valeur d'usage est perceptible par son usage en Delicatessen sur près de 75 ans et par la présence des propriétaires comme résidents à l'étage du bâtiment.
- La valeur d'appropriation par les usagers du commerce est perceptible par la longévité du commerce tenu par trois différents propriétaires et par certains commentaires mis en ligne et par la création d'une œuvre d'art naïve mise en vente en ligne .



Synthèse des valeurs

La valeur patrimoniale du 1760-1766, rue du Centre est locale. Elle réside entre autres dans la valeur d'usage de la propriété à l'étude et dans les valeurs sociale et historique du secteur nord de Pointe-Saint-Charles, de l'îlot et de la propriété à l'étude.

Rapport de vérification

N° : 02



TABLE DES MATIÈRES

DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA PROPRIÉTÉ	2
DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS INSPECTÉS	4
CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS	5

DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS INSPECTÉS ET RECOMMANDATIONS

Tout d'abord, les fondations du bâtiment sont construites en moellons. Nous avons remarqué que les joints entre les pierres sont sablonneux ou inexistantes. De plus, la structure du plancher du rez-de-chaussée est composée de plusieurs solives de bois de différente taille. Des travaux de renforcement de la structure a déjà été réalisé en ajoutant plusieurs colonnes dans le sous-sol.

Ensuite, le plancher de l'étage a été soufflé avec une deuxième structure pour corriger les déformations. Nous avons relevé une structure de 2X10 s'appuyant sur le mur porteur ainsi que sur une cloison de 2X3 devant le mur mitoyen. En dessous de celle-ci nous pouvons constater la structure originale de 3X8 qui est orientée perpendiculairement à la rue. La nouvelle structure n'est pas bien appuyée sur la cloison près du mur mitoyen. Aussi, le mur de brique séparant le corridor menant à l'extérieur et l'aire ouverte, repose directement sur les solives.

- *Fondations en moellons avec joints désagrégés*
- *La structure a déjà été renforcée*
- *La structure du plancher de l'étage a été soufflée pour corriger les déformations*
- *Mur en brique du 2^e étage repose sur une solive*

Recommandations et conclusion

Enfin, avec les problèmes structuraux que nous avons relevés lors de notre visite du 17 octobre 2018, il est important d'apporter des modifications au bâtiment existant afin de le rendre sécuritaire. Les travaux de corrections pour rendre le projet de rénovation sécuritaire incluent :

- Le rejointoiement des murs de fondation en moellon;
- Le remplacement de la structure du plancher du rez-de-chaussée;
- Le remplacement du mur porteur du côté mitoyen du bâtiment;
- Le renforcement de la structure sous le mur de maçonnerie de l'étage qui donne sur le corridor menant à l'extérieur;
- Toutes les poutres des planchers devront également être remplacées

CONCLUSION

Pour conclure, étant donné que la structure existante du bâtiment demande beaucoup de travaux de réfection, de modifications ou de renforcement, nous jugeons qu'un projet de rénovation n'est pas viable. Il est donc conseillé de faire la démolition de l'immeuble.



Photo A ; Section retirée de la fondation



Photo B ; Multiples colonnes



Photo C ; Ajustement à la structure



Photo D ; Mur de fondation en moellon

PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

	RÉGLEMENTATION	PARAMÈTRES DU PROJET
USAGES	C.2A C.4A: 45-49 H	Hall commercial 6 logements
BÂTIMENT		
Hauteur du bâtiment min. (étage)	2	-
Hauteur du bâtiment max. (étage)	3	3
Hauteur du bâtiment min. (m)	0	-
Hauteur du bâtiment max. (m)	12,50	12,50
AUTRES INDICATEURS		
Densité min. (COS)	0	-
Densité max. (COS)	3	2,5
Implantation min. (%)	35	-
Implantation max. (%)	70	69,90
Stationnements	6	7

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé conforme à la réglementation



PHOTO - FAÇADE AVANT



PHOTO - FAÇADE ARRIÈRE & LATÉRALE GAUCHE



PHOTO - FAÇADE LATÉRALE GAUCHE

NOTE :
BÂTIMENT VOISIN
PROJETÉ ILLUSTRÉ À
TITRE
INDICATIF SEULEMENT. EN
COORDINATION AVEC
SLOUJIN TARDIF
ARCHITECTURE
ENVIRONNEMENT.

NOTE :
LES DESSINS 2D (PLANS
ET ÉLEVATIONS) ONT
PRÉSENCE SUR LES
RENDUS ET IMAGES 3D.



VUE FAÇADE AVANT



VUE AÉRIENNE - FAÇADE AVANT



VUE AÉRIENNE D'IMPLANTATION - FAÇADE ARRIÈRE



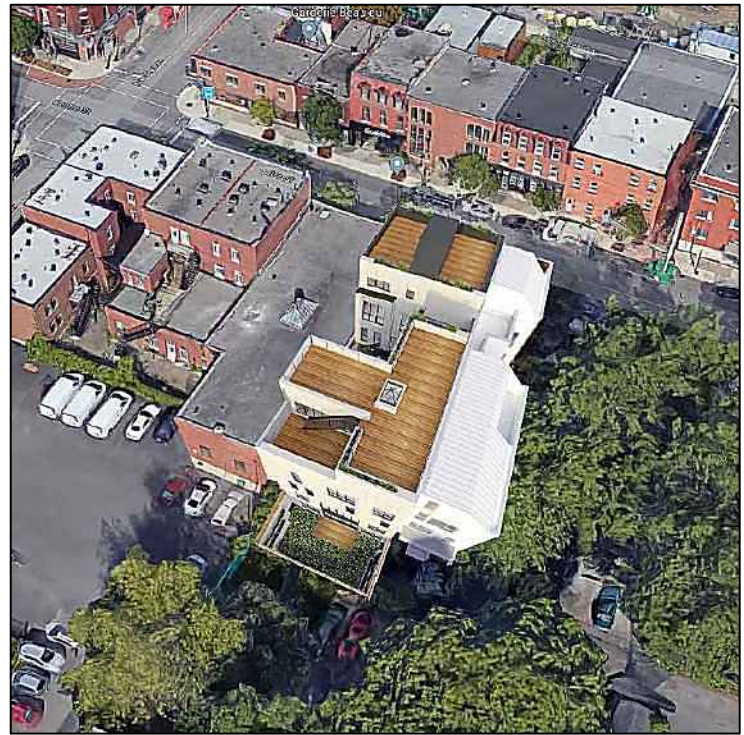
VUE AÉRIENNE - FAÇADE ARRIÈRE



VUE FAÇADE AVANT - COUR INTERIEURE



VUE FAÇADE LATÉRALE - COUR INTERIEURE





← 1750, du Centre
Projet approuvé →

← 1760, du Centre
Projet de remplacement →

**Comité d'étude des demandes
de permis de démolition**

Séance tenue le 25 juin 2019 - 19h00

Numéro de la décision 2019-03

ADRESSE DU BÂTIMENT VISÉ : 1273, rue Island
(Demande de permis # 3001538214)

ATTENDU QU'UN avis public est paru dans le journal La Voix Populaire le 6 juin 2019, qu'un avis public a été affiché sur l'immeuble visé et que le Comité d'étude des demandes de permis de démolition a tenu une séance publique le 25 juin 2019 à 19h00, offrant ainsi au propriétaire et à toute autre partie intéressée l'opportunité d'être entendu;

ATTENDU QUE le requérant a acquitté les frais requis en vertu du Règlement de démolition et qu'il a rempli les conditions qui y sont édictées;

ATTENDU QUE le requérant a déposé à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé permettant d'en vérifier la conformité;

ATTENDU QUE la demande d'étude de démolition a été évaluée en fonction des critères prévus par la réglementation sur les démolitions, soient principalement la valeur patrimoniale, l'état du bâtiment et l'utilisation projetée du sol dégagé;

ATTENDU QUE la documentation fournie ne permet pas de conclure que le bâtiment ne peut être préservé et qu'il offre un potentiel de conversion;

ATTENDU QUE le bâtiment témoigne de la mixité des usages et de l'évolution du quartier et qu'il appartient au paysage urbain depuis nombre d'années;

ATTENDU QU'une opposition écrite a été signifiée au secrétaire d'arrondissement dans les délais prescrits et que plusieurs opinions ont également été exprimées séance tenante pour s'opposer à la demande;

ATTENDU QUE les propriétaires ont laissé le bâtiment se dégrader pendant de nombreuses années, ce qui a porté préjudice à la qualité du milieu de vie;

ATTENDU QUE, selon le règlement sur les usages conditionnels, il serait possible d'autoriser à l'intérieur du bâtiment existant, un projet à vocation commerciale de type C.1(1);

IL EST RÉSOLU :

DE REFUSER le permis de démolition pour l'immeuble situé au 1273, rue Island.

En commentaire, le comité souhaite rappeler au requérant qu'il est tenu de respecter le Règlement sur l'entretien des bâtiments de la Ville de Montréal.

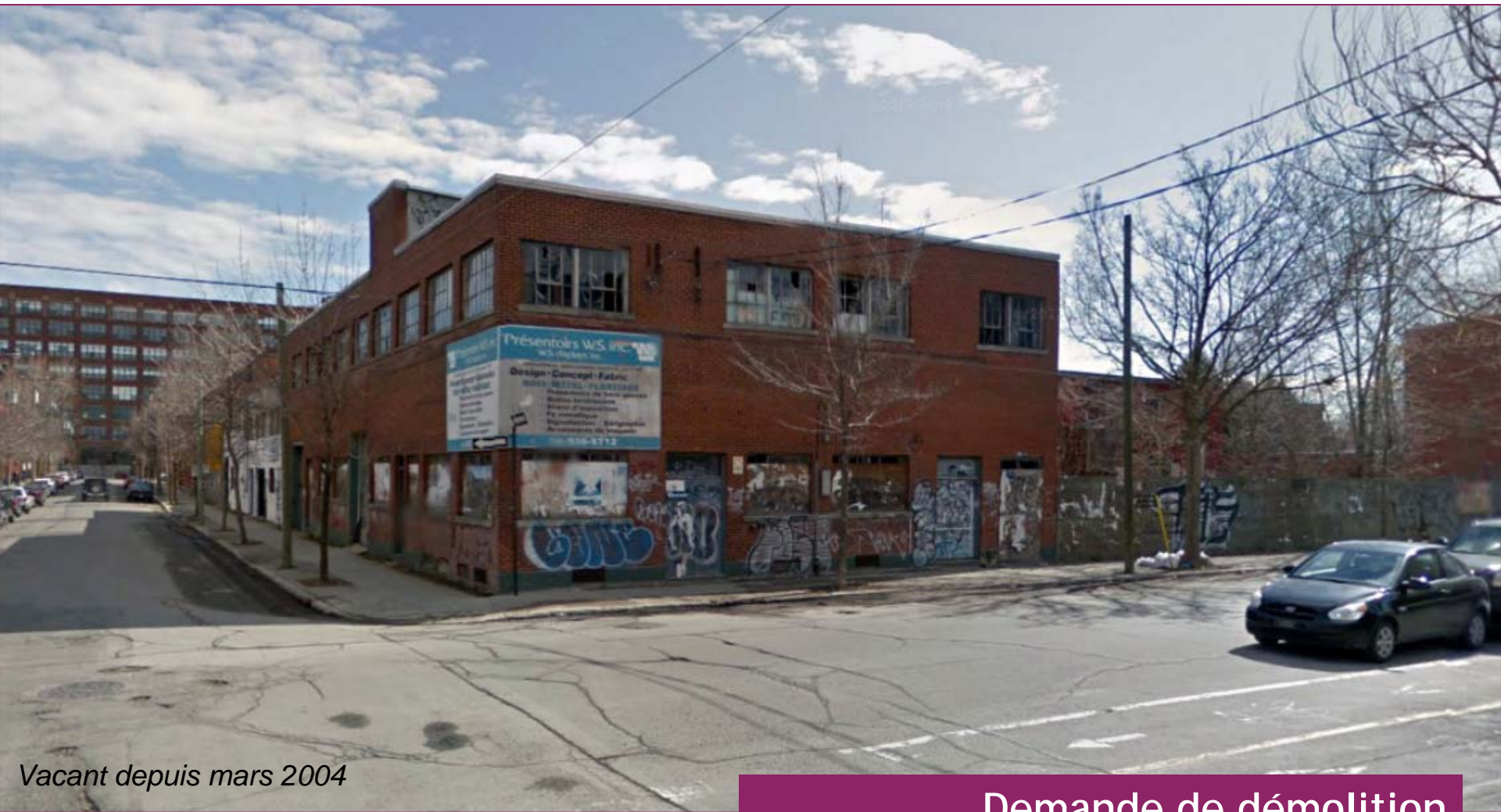
Proposé par : M. Jonathan Cha

Appuyé par : M. Guy Giasson

Adopté à l'unanimité

Anne-Marie Sigouin, présidente

Laurence Boisvert-Bilodeau, conseillère en
aménagement agissant à titre de secrétaire



Vacant depuis mars 2004

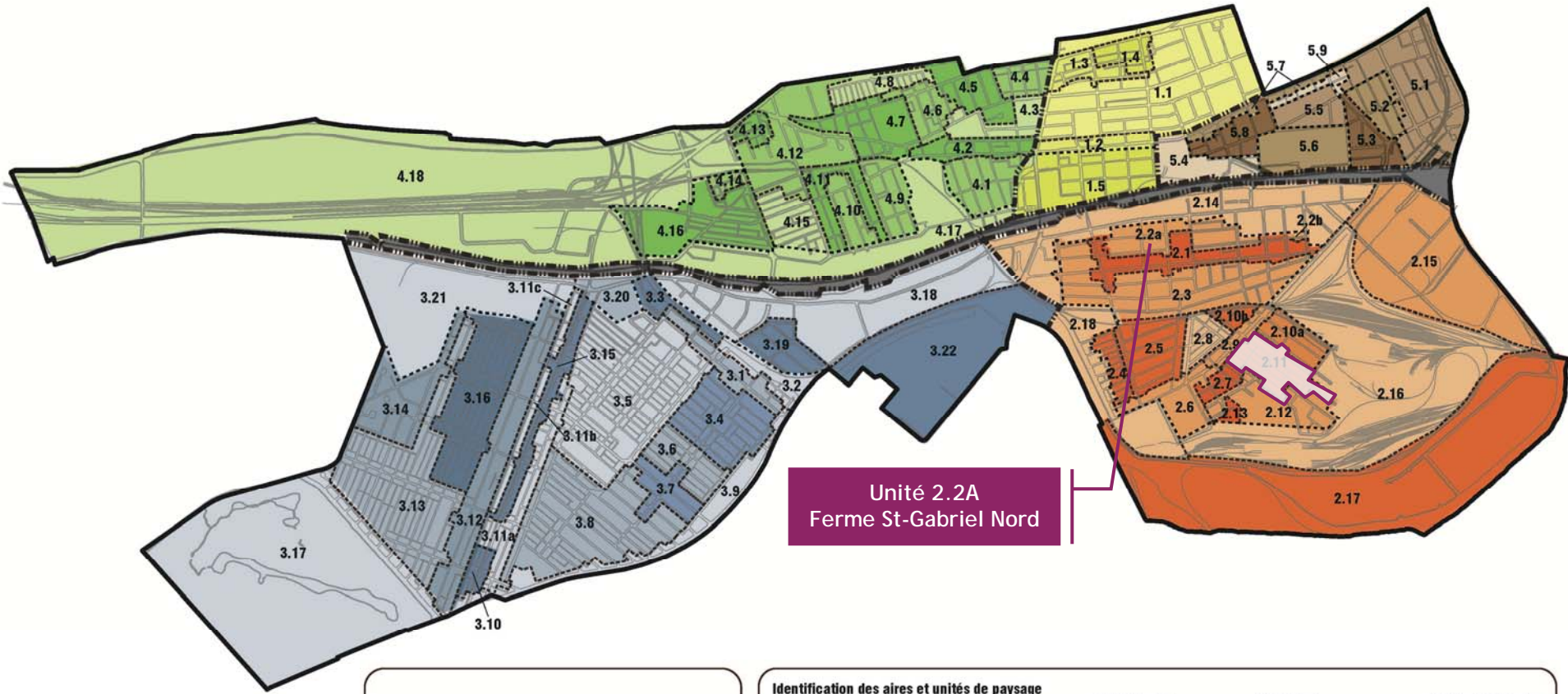
**Demande de démolition
1273, rue Island**

**Présentation au Comité d'étude des demandes de démolition
25 juin 2019**

CHEMINEMENT ET ÉCHÉANCIER

Dépôt de la demande de permis de démolition	8 avril 2019
Présentation au Comité consultatif d'urbanisme pour étude préalable	4 juin 2019
Avis public dans un journal et affichage sur le site au moins 10 jours avant la séance publique du Comité	6 juin 2019
Réception des oppositions dans les 10 jours de la publication de l'avis	
Transmission des oppositions au Comité	
Tenue de la séance publique d'étude des demandes de démolition	25 juin 2019
Décision motivée du Comité	25 juin 2019
Délai de 30 jours permettant à tout intéressé d'interjeter appel	24 juillet 2019
Après le délai et s'il n'y a pas appel, émission du permis de démolition et évaluation du projet par le CCU selon le Règlement sur les PIIA	

LOCALISATION DE LA DEMANDE



Unité 2.2A
Ferme St-Gabriel Nord

Légende:

- Limite de l'arrondissement
 - Limite des aires de paysage
 - Limite des unités de paysage
- La Petite-Bourgogne
 - Pointe-Saint-Charles
 - Côte-Saint-Paul
 - Saint-Henri
 - Griffintown

Identification des aires et unités de paysage

1. La Petite-Bourgogne

- 1.1. Sainte-Cunégonde
- 1.2. Rue Notre-Dame Ouest 2
- 1.3. Rue Coursol Ouest
- 1.4. Rue Coursol Est
- 1.5. Marché Atwater

2. Pointe-Saint-Charles

- 2.1. Rue du Centre
- 2.2. Ferme Saint-Gabriel Nord (a et b)
- 2.3. Ferme Saint-Gabriel Sud
- 2.4. Ferme Knox Ouest
- 2.5. Ferme Knox Est
- 2.6. Parc Marguerite-Bourgeois
- 2.7. Rue Hall
- 2.8. Rue de Liverpool

3. Côte-Saint-Paul

- 3.1. Avenue de l'Église Est
- 3.2. Rue De Roberval
- 3.3. Avenue de l'Église Ouest
- 3.4. Parc Saint-Paul
- 3.5. Saint-Paul Ouest

- 2.9. Rue Wellington
- 2.10. Rue de la Congrégation (a et b)
- 2.11. Rue Bourgeois
- 2.12. Parc Le Ber
- 2.13. Maison Saint-Gabriel
- 2.14. Rue Saint-Patrick Est
- 2.15. Victoriatown
- 2.16. Grand Tronc
- 2.17. Autoroute Bonaventure
- 2.18. Rue Butler

- 3.6. Saint-Paul Est
- 3.7. Rue Holy Cross
- 3.8. Côte des Argoulets
- 3.9. Boulevard De La Vêrandrye
- 3.10. Terre De Sève Sud
- 3.11. Terre De Sève Nord (a, b et c)
- 3.12. Terre Hudon
- 3.13. Ville Emard Sud
- 3.14. Avenue Newman
- 3.15. Boulevard Monk
- 3.16. Ville Emard Nord
- 3.17. Parc Angrignon
- 3.18. Rue Cabot
- 3.19. William-Parkin
- 3.20. Dominion Textile
- 3.21. Rue Saint-Patrick Ouest
- 3.22. Usine de filtration Atwater

4. Saint-Henri

- 4.1. Village Saint-Augustin
- 4.2. Rue Notre-Dame Ouest 3
- 4.3. Lionel-Groulx
- 4.4. Avenue Greene
- 4.5. Imperial Tobacco
- 4.6. Parc Saint-Henri
- 4.7. Place Saint-Henri
- 4.8. Ferme Brodie
- 4.9. Village Sainte-Marguerite
- 4.10. Square Sir-George-Étienne-Cartier
- 4.11. Paroisse Saint-Zotique Est
- 4.12. Sainte-Élisabeth-du-Portugal
- 4.13. Rue Cazalais
- 4.14. Village Turcot
- 4.15. Paroisse Saint-Zotique Ouest
- 4.16. Chemin de la Côte-Saint-Paul

- 4.17. Rue Saint-Ambroise
- 4.18. Cour Turcot

5. Griffintown

- 5.1. Fief Nazareth
- 5.2. Rue Ottawa
- 5.3. Parc Griffintown St. Ann
- 5.4. Écluses Saint-Gabriel
- 5.5. Rue William
- 5.6. Bassins
- 5.7. Rue Notre-Dame Ouest 1
- 5.8. Rue des Seigneurs
- 5.9. Rue Barré

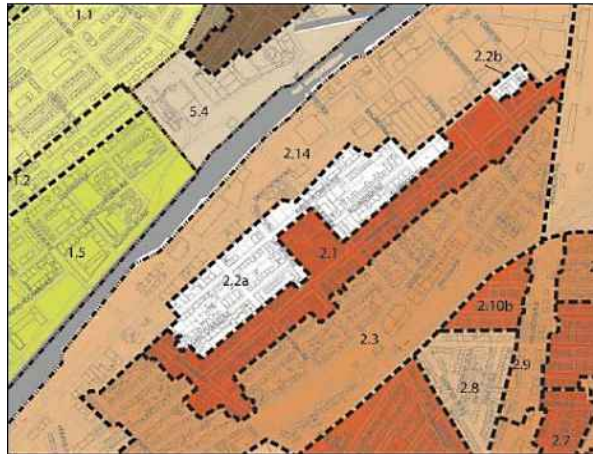
Typomorphologie

L'unité de paysage 2.2a – Ferme Saint-Gabriel Nord

- Grande variété de types architecturaux
- Présence de la brique rouge ou brune
- Le paysage urbain est fortement diversifié, composé de bâtiments résidentiels anciens et nouveaux et de bâtiments industriels

ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

- Favoriser la diversité des types architecturaux et la construction de bâtiments résidentiels individuels et non en série.
- Conserver la brique d'argile rouge ou brune comme matériaux de revêtement

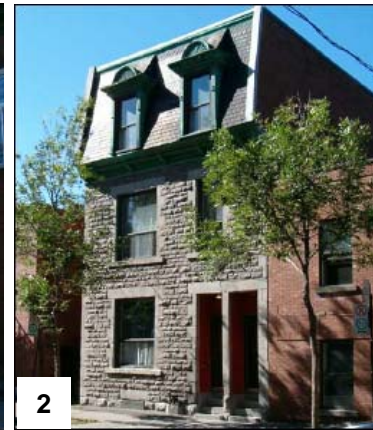


Typologies principales

Aucun type n'est identifié comme principal



1



2



3

Typologies secondaires

- Duplex escalier intérieur (1)
- Duplex de 3 étages (2)
- Triplex escalier extérieur (3)
- Maisons de villes (4)
- Conciergerie (5)
- Immeubles industriels (6)



4



5

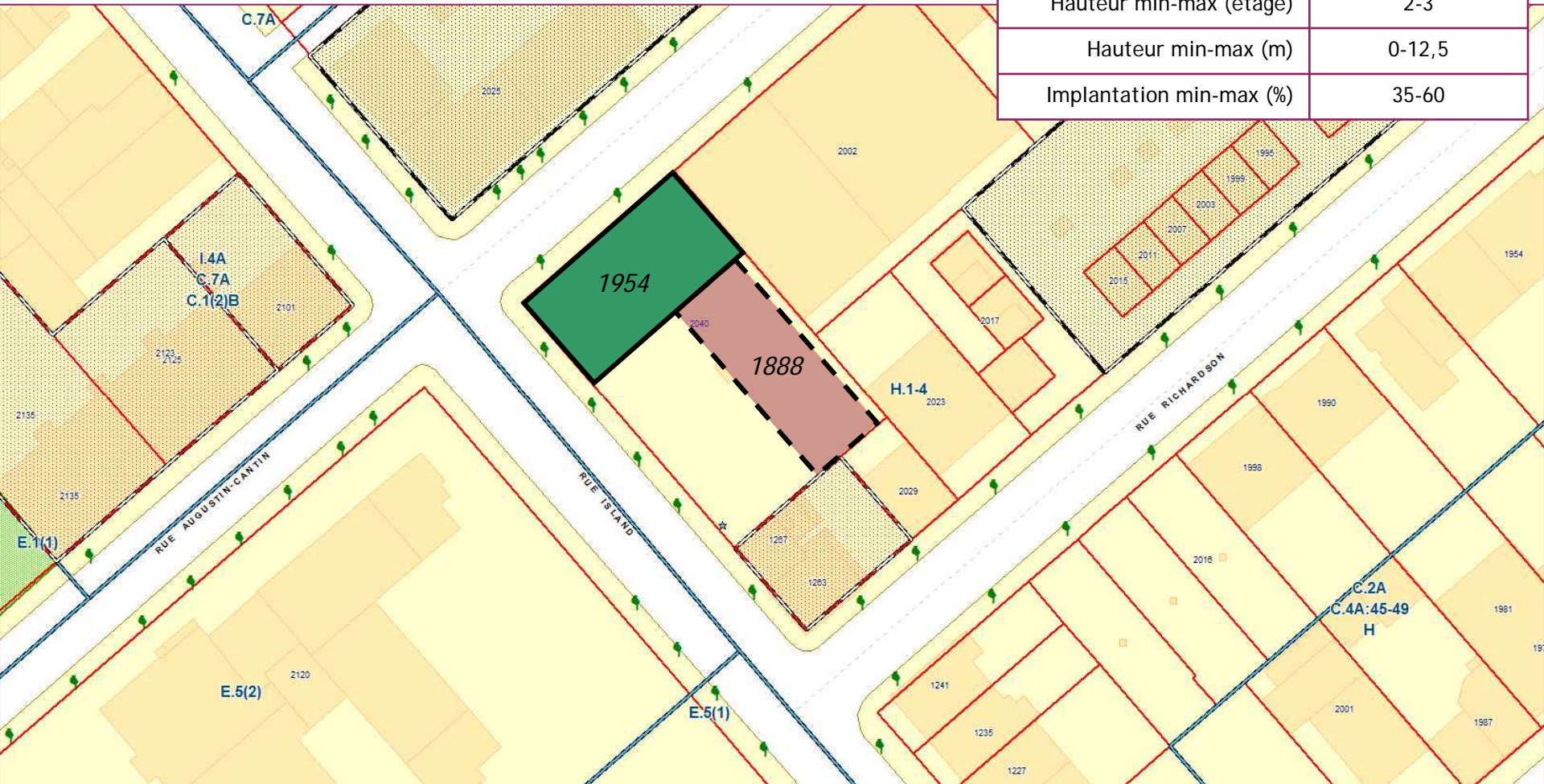


6

LOCALISATION DE LA DEMANDE

RÉGL. 01-280

USAGES	H.1-4
Hauteur min-max (étage)	2-3
Hauteur min-max (m)	0-12,5
Implantation min-max (%)	35-60



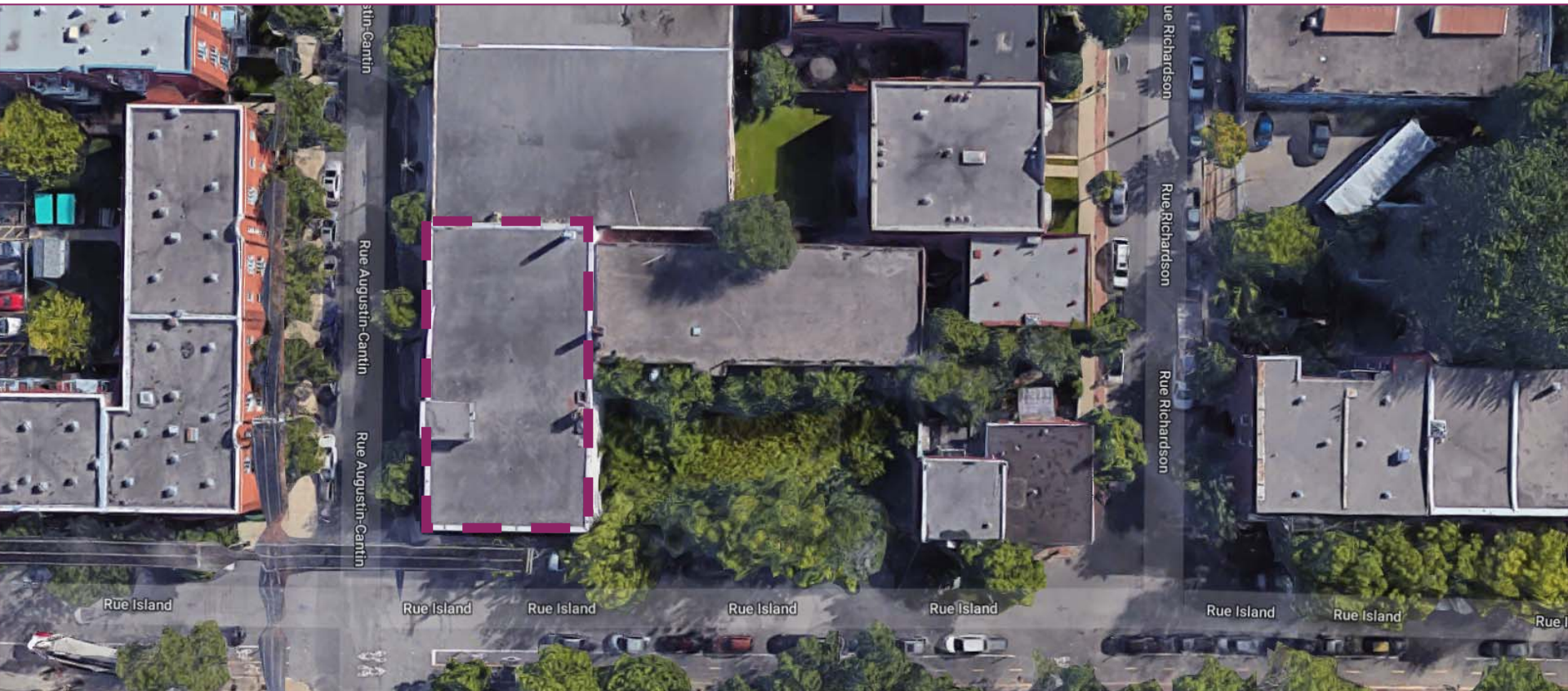
A Partie faisant l'objet de la demande de démolition

B Partie démolie suite à un ordre de démolition partielle en juin 2018 (bâtiment dangereux)



Partie démolie suite à un ordre de démolition partielle (bâtiment dangereux) - juin 2018

LOCALISATION DE LA DEMANDE





Google

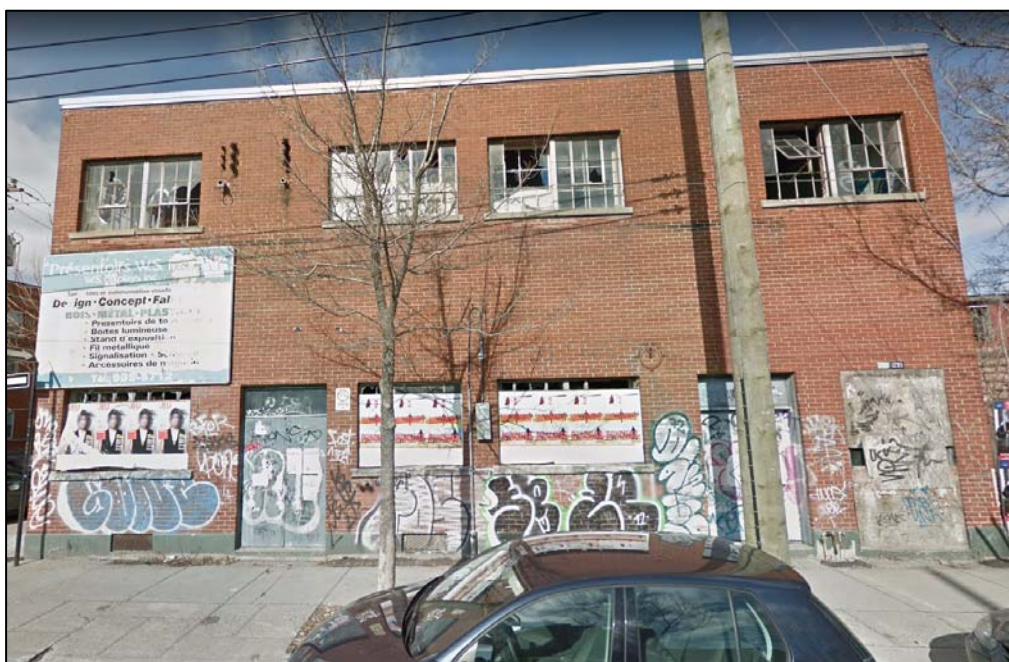


Google

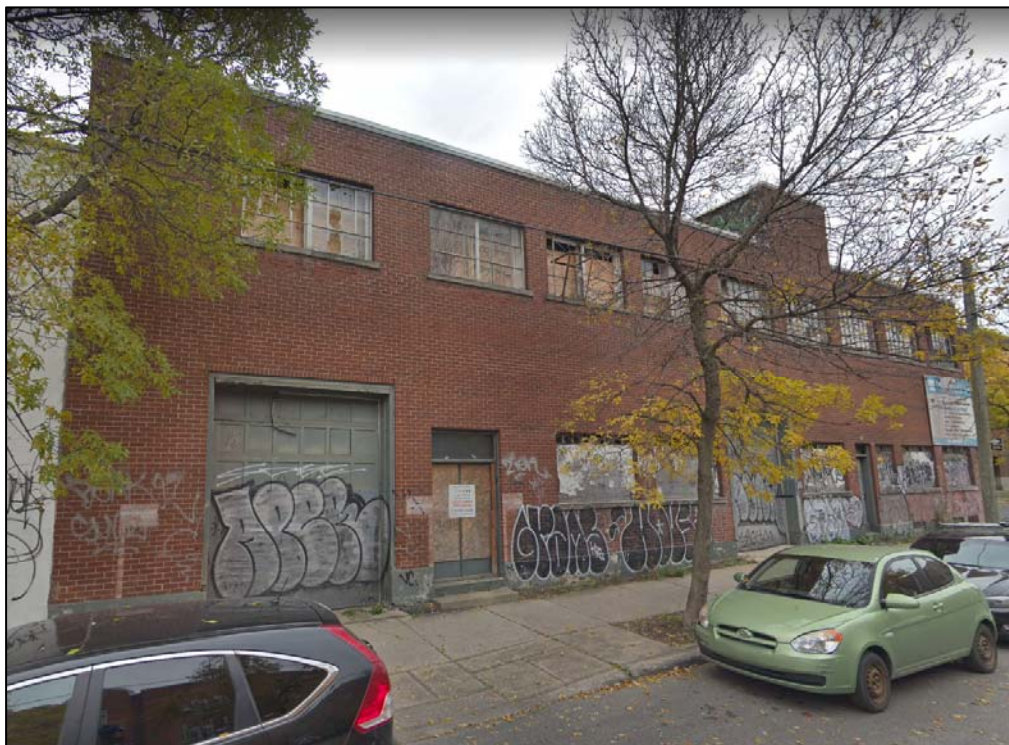


Google





Sur Island



Sur Augustin-Cantin

LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

L'évaluation d'une demande de démolition tient compte des critères d'évaluation suivants :

1. L'état de l'immeuble visé par la demande;
2. La valeur patrimoniale de l'immeuble visé par la demande;
3. La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique et de la qualité de vie du voisinage;
4. Le préjudice causé aux locataires et les possibilités de les reloger le cas échéant;
5. Les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;
6. Le coût de la restauration;
7. Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
8. Tout autre critère pertinent.

Documents soumis lors de la demande de permis de démolition

Étude des valeurs patrimoniale et architecturales: <ul style="list-style-type: none">- Énoncé des valeurs patrimoniales- Synthèse	Février 2013	Lafontaine & Soucy - Architectes
Rapport d'inspection visuelle sur l'état du bâtiment	Mars 2019	Pierre Alexandre Rodrigue, Ing.
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé <ul style="list-style-type: none">- Bâtiment résidentiel- 28 logements- 3 étages avec s/sol	Avril 2019	2Architectures

ÉTUDE PATRIMONIALE

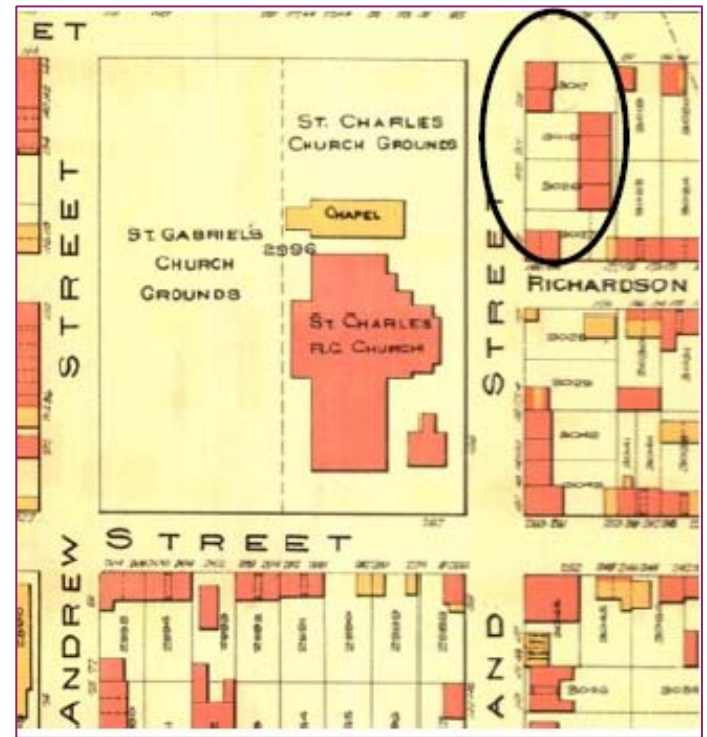
1. INTRODUCTION
 - 1.1 Mise en situation et mandat
 - 1.2 Méthodologie et structure de l'étude
 - 1.3 Principales sources consultées
2. BREF HISTORIQUE
 - 2.1 Historique du secteur
 - 2.2 Historique du lot 1 851 517
 - 2.3 Chaîne des titres
 - 2.4 Extrait des annuaires Lovell
3. ÉVALUATION DE LA PROPRIÉTÉ
 - 3.1 Présentation et état de l'édifice « A »
 - 3.3 Édifices comparables
4. CONCLUSIONS
 - 4.1 Énoncé des valeurs patrimoniales
 - 4.2 Synthèse et observations et commentaires
5. ANNEXE
 - 5.1 Autres cartes historiques
 - 5.2 Arpentage
 - 5.2 Bibliographie



En 1879, une première bâtisse est illustrée sur le lot 3017. Il s'agit vraisemblablement d'une résidence. Les lots 3018 et 3026 comportent alors des constructions de fond de cour.

10. Extrait du plan de Hopkins, 1879 (BANQ)

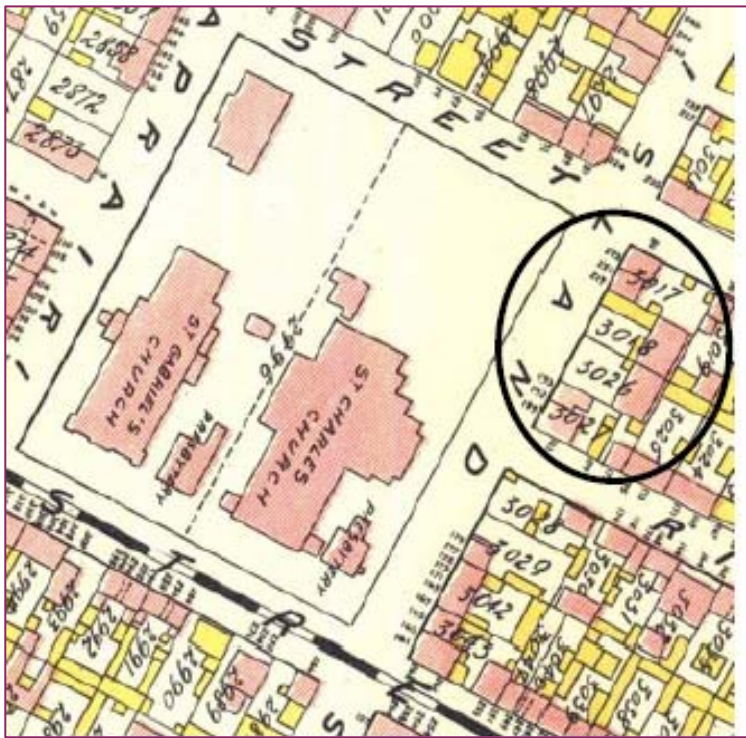
- 1^{ère} résidence
- Const. fond de cour



En 1890, une deuxième résidence est illustrée (lot 3017) à l'angle de la rue Manufacturer. Sur les lots 3018 et 3026, on peut voir la première représentation de l'immeuble actuel du 1273 Island. Il s'agit vraisemblablement de la « Wilkinson & Boyle Bakery ». Néanmoins, le plan illustre un immeuble subdivisé en 4 parties. Les annuaires Lovell indiquent qu'entre 1889 et 1905, cet édifice est occupé par une boulangerie.

11. Extrait de Atlas of the city of Montreal (...), C.E.Goad (BANQ) 1890

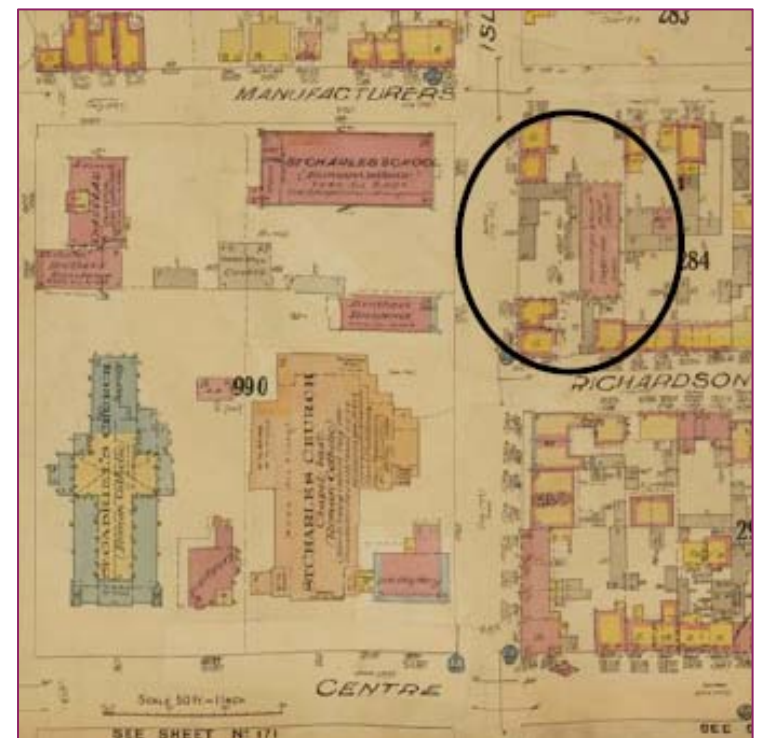
- 2^{ème} résidence
- Const. bât B (1888)



Sur le plan de 1907 on observe une densification du quartier et la présence des deux églises, St-Charles et St-Gabriel, qui forment l'îlot institutionnel majeur du secteur. Sur le site qui nous occupe, un appentis en bois est construit à limite du lot 3018 et on constate l'ajout d'une avancée en façade.

12. Extrait du plan Pinonnault (...), 1907 (BANQ)

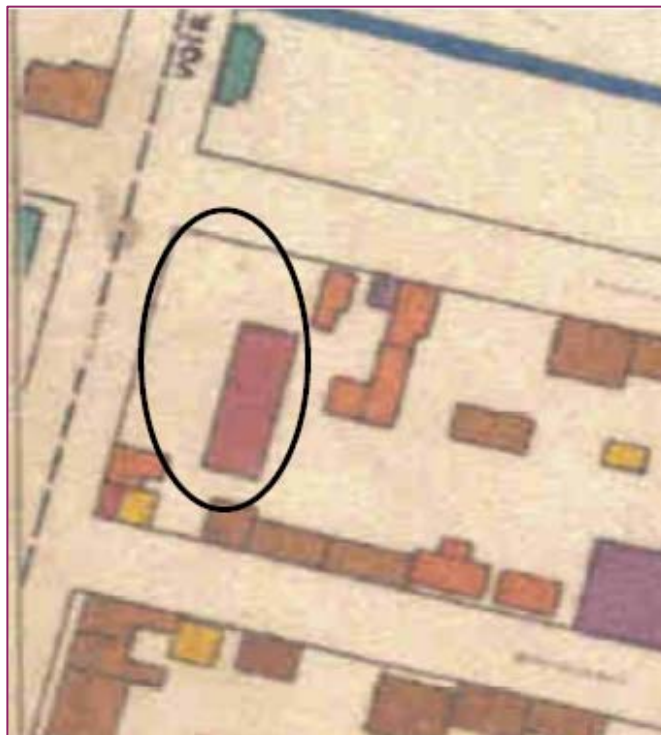
- Const. latérale en bois



En 1929 le plan des assureurs indique la nouvelle numérotation civique des bâtiments, 1273 et 1295-1299. Il donne également leur hauteur. La fabrique (lots 3017 et 3026) est identifiée comme *Carridge Shop*, au r-d-c, *dwelling over* et *Print shop 2nd*. Une série de dépendances, en bois, vient fermer une partie de la cour avant.

13. Extrait du plan du Plan des Assureurs (...) 1929 (BANQ)

- Dépendances en cour avant



L'observation du plan d'utilisation du sol de 1949 montre qu'il y a uniquement le 1273 Island sur le site. Les résidences et commerces à l'angle de la rue Augustin-Cantin sont disparus.

14. Extrait du plan du Service d'Urbanisme, 1949 (Ville de Montréal)

Description

Nombre d'étages : 2 étages.

Le bâtiment ne comporte pas de sous-sol, toutefois des soupiriaux sont présents sur la façade Island.

Aire de bâtiment : 480.6m²

Superficie de plancher : 961.2 m²

Matériaux :

Façades principales Brique rouge en panneresse

Façades latérales : Crépi de ciment sur blocs. Murs aveugles

Toiture : Plate. Multicouches à gravier.

Portes Principales : Deux (2) portes doubles en bois, avec imposte

Autres portes : Une (1) porte en acier, rue Island
Deux (2) portes placardées, rue Augustin-Cantin

Chargement : Une (1) porte à panneaux basculante, en bois.
Une (1) porte à panneaux basculante, en acier

Fenestration : Fenêtres de type *Daylight factory window*, en aluminium anodisé clair, installées en bandes horizontales sur les deux étages. Allèges de béton discontinues.

Autres : Cheminée en brique rouge
Appentis mécanique au toit en brique rouge, pan de façade Augustin-Cantin. Revêtement métallique sur les autres murs.

Influence stylistique : Modernisme

Système constructif : Poutres et colonnes en acier
Murs extérieurs en blocs de béton et brique
Sous-structure des planchers solives de bois (?)

Fondation : Béton coulé

Cloisons : Aucune cloison subsistante

Finis intérieurs : Murs : Blocs de béton peint
Panneaux de gypse et préfini
Planchers: Lames de bois franc / Tapis (?)

ÉTAT DE L'ÉDIFICE

Noter que le dégarnissage de l'immeuble a déjà été entrepris. Il n'est plus entretenu et n'est plus chauffé depuis plusieurs d'années.

ENVELOPPE

Maçonnerie :

- De manière générale, la maçonnerie de brique ne montre pas de signe de déplacement ou d'affaissement. Elle semble en bon état.
- Les allèges de béton sont dégradées en plusieurs endroits et sont à remplacer. L'absence de rejet d'eau a provoqué l'érosion des joints des appuis. Tous les appuis de fenêtres sont à évaluer et les joints de mortier sont à reprendre.
- Une évaluation de l'état de l'ensemble des joints de brique est à faire afin de confirmer l'étendue des travaux de rejointoiement.
- L'évaluation de l'état de la maçonnerie de la cheminée n'a pas pu être réalisée.
- Présence de graffitis, taches et saletés. Prévoir le nettoyage de la brique en entier.
- L'évaluation du crépi des murs latéraux n'a pas pu être réalisée.
- L'évaluation du revêtement métallique de l'appentis n'a pas pu être réalisée.

Portes et fenêtres :

- De manière générale, les portes comme la fenestration sont à la fin de leur vie utile. Les carreaux des fenêtres sont en majeure partie cassés. Toutes les fenêtres du rez-de-chaussée sont placardées.
- Le remplacement complet des portes et fenêtres est à prévoir.

Toiture :

- L'état de la couverture n'a pas été relevé. Il est probable qu'elle soit rendue à la fin de sa vie utile.
- Le solinage apparaît en bon état.

CHARPENTE :

- Aucune déficience observée. Cette évaluation doit être faite par un ingénieur en structure.

INTÉRIEURS :

- L'ensemble des finis intérieurs est irrécupérable
- La structure est encore dans un bon état général

SYSTÈMES DIVERS :

- Les systèmes mécanique et électrique sont inopérants. Une bonne partie de la distribution est disparue.
- Nous ne pouvons nous prononcer sur l'état du monte-charge

Intégrité : Mauvaise à moyenne

Valeur patrimoniale : Aucune



23-24. Bâtiment (A) intérieurs étage, 2013 (Lafontaine & Soucy)



25-26. Bâtiment (A) intérieurs étage, 2013 (Lafontaine & Soucy)



17. Vue du bâtiment A rue Augustin-Cantin, 2013 (Lafontaine & Soucy)



18. Vue du bâtiment A rue Island, 2013 (Lafontaine & Soucy)



19-20-21-22. Bâtiment (A) intérieurs r-d-c, 2013 (Lafontaine & Soucy)

4.1 ÉNONCÉ DES VALEURS PATRIMONIALES

VALEUR DOCUMENTAIRE – ANCIENNETÉ :

L'urbanisation du secteur à l'étude remonte aux environs de 1875, subséquemment au morcellement de la Ferme Saint-Gabriel. Le site qui nous occupe est loti et rapidement construit. Il est d'abord occupé par de petits édifices résidentiels et commerciaux ainsi que par des bâtiments de fond de cour. Des échoppes et de petites industries, à l'instar des complexes industriels qui longent le canal, s'inscrivent également dans la trame, notamment le 1273 Island.

La progression de la densification de la ville et la ségrégation des fonctions entraîneront graduellement la disparition de l'usage résidentiel sur ce lot. Les deux premiers immeubles, érigés dans la seconde moitié du XIXe siècle à l'angle d'Augustin-Cantin, sont démolis vers 1935. **Le 1297-1299 de la rue Island** (bâtiment A), dont la construction date de 1954, appartient à la seconde phase d'urbanisation de Pointe-Saint-Charles. Il s'agit d'un édifice d'entrepôt standard et son implantation à cet endroit relève davantage de la nature industrielle et de la mixité des rues du secteur. **Il ne présente aucune valeur d'ancienneté.**

VALEUR DOCUMENTAIRE – VALEURS HISTORIQUES (ÉVÉNEMENT / PERSONNAGE)

Bâtiment A : Nous croyons que le commandeur de la construction du 1295-1299 Island est John Kowal. Il sera propriétaire de l'immeuble jusqu'en 1979. Nous ignorons s'il occupait l'édifice lui-même mais savons qu'il le loue à différentes petites entreprises industrielles. Quoiqu'il en soit, l'édifice (bureaux, atelier et entrepôt) est occupé par un fabricant de mobilier d'étalage sur une période d'environ vingt-cinq ans à partir de 1979.

En 1986, les deux édifices appartiennent au même propriétaire, Étalages W.S. (*Woodwork Specialties*) et seront occupés par la même et seule entreprise.

Nous n'associons aucun personnage ou événement significatif à ces immeubles.

VALEUR ARCHITECTURALE – CONCEPTEUR / PRODUCTION COURANTE:

Bâtiment A : De concepteur inconnu, le 1295-1299 Island présente des matériaux et assemblages modernes, contemporains à l'époque de sa construction. Sa facture architecturale, tout comme son système constructif, témoignent de sa fonction de commerce et industrie légère. L'utilisation d'une charpente mixte (bois & acier) et de blocs de béton pour les murs est représentative des techniques de construction usitées graduellement après la seconde guerre mondiale, notamment pour les immeubles de ce type. **Aucune de ses composantes ne démontre de qualité architecturale ou constructive inédite.** Modeste, la composition de la façade ne présente pas de détail décoratif particulier.

VALEUR ARCHITECTURALE – AUTHENTICITÉ / ÉTAT PHYSIQUE :

Bien que l'état de conservation des composantes des deux immeubles varie par manque d'entretien, **la charpente et l'enveloppe des immeubles ont conservé une certaine intégrité.** Une évaluation approfondie de la structure et de l'enveloppe reste à faire afin de statuer sur la faisabilité du recyclage du bâtiment. D'autre part, s'il y a lieu de les rénover, la portée des travaux doit inclure l'inspection et la consolidation de la structure, la restauration de la maçonnerie, la réfection des toitures, le remplacement des portes et fenêtres, la réfection complète des systèmes mécanique / électrique, de même que celle des finis intérieurs.

VALEUR CONTEXTUELLE – AMÉNAGEMENT / CADRE / POINT D'INTÉRÊT

L'étude attentive des cartes historiques nous apprend que les rues Island et Augustin-Cantin (anc. *Manufacturer*) ont connu différentes périodes de développement dans le temps. Successivement, les constructions originelles ont été remplacées. **Outre le fait que les édifices à l'étude témoignent de la mixité des usages des rues du secteur, ils ne possèdent pas de valeur contextuelle significative.** Le 1273 Island, qui relève de la première campagne d'urbanisation du secteur est un témoin de l'évolution du quartier. Malgré sa volumétrie et ses qualités architecturales modestes, il appartient au paysage urbain immédiat depuis nombre d'années.

Le principal point d'intérêt du secteur est, sans contredit, l'îlot institutionnel des églises Saint-Gabriel et Saint-Charles. Non moins significatifs, les différents complexes industriels qui se sont implantés à proximité du canal de Lachine présentent également de l'intérêt.

4.2 SYNTHÈSE, OBSERVATIONS et COMMENTAIRES

À notre avis, les 1273 et 1295-99 de la rue Island ne présentent pas de valeur patrimoniale intrinsèque. Les deux immeubles, qui comportent un plan libre et une charpente dont la capacité portante a été calculée pour un usage industriel, selon leur époque, pourraient possiblement être recyclés. Toutefois, nous ne pouvons nous prononcer sans études approfondies de l'état de la structure et des murs de maçonnerie. Eu égard à leur intégration à un nouvel immeuble, puisque le plan et les finis ont disparus, il ne subsisterait à toute fin pratique que la coquille, qui présente peu d'intérêt architectural.

En complément d'analyse de la valeur patrimoniale, la valeur équivalente d'un édifice repose sur des facteurs économiques liés à son programme de remplacement. Il s'agit de l'évaluation des ressources matérielles nécessaires à la reconstruction de l'immeuble considérant sa fonctionnalité accrue. Sont également évalués, en parallèle, les avantages physiques et économiques du maintien de la structure existante.

Considérant que les immeubles A et B de la rue Island ne possèdent pas de valeur patrimoniale intrinsèque et étant donné le peu de valeur équivalente qui leur est attribuable, nous croyons qu'un projet de remplacement valable pourrait justifier leur démolition.

Par ailleurs, nous n'avons pas pris connaissance des prescriptions de zonage pour ce tronçon de la rue Island. Comme il s'agit d'un terrain faisant front à un important îlot institutionnel, l'implantation, le gabarit, la composition et le traitement de tout projet, qu'il s'agisse d'une transformation ou d'une construction neuve devra en tenir compte et s'intégrer à la structure traditionnelle du secteur.

Dans l'éventualité de l'aliénation en tout ou en partie des immeubles:

1. Privilégier une implantation à l'alignement dominant, soit zéro.
2. Contrôler le gabarit des nouvelles constructions de sorte à maintenir la prédominance des églises dans le paysage.
3. Favoriser un traitement architectural contemporain tout en s'intégrant à la modénature des constructions traditionnelles du secteur.
4. S'il y a lieu, planifier les circulations véhiculaires de sorte à ne pas hypothéquer la présence d'une tête d'îlot forte.
5. Ne pas recommander la démolition des immeubles sans projet de remplacement de qualité.
6. Procéder à un relevé photographique complet, pour fins de documentation archivistique, en cas d'aliénation de la propriété, notamment du 1273, Island.

RAPPORT SUR LA STRUCTURE

OBSERVATIONS SUR LE SITE

Structure poutres et poteaux d'acier disposées selon une trame.

Immeuble vacant depuis plus de 12 ans

1- Sous-sol :

- 30 cm de glace sur le plancher rendant impossible tout déplacement (photo 4).
- Fissure sur toute la longueur de la façade sur Island (photo 5,6,7 et 8)
- Au niveau de la base du pilastre et du mur, la fondation s'est déplacée vers l'intérieur (photos 9 et 10) du sous-sol. La fissure continue à s'élargir (photos 11 et 12).
- D'autres fissures affectent aussi ce mur de fondation (photo 13 et 14).
- Des réparations effectuées par le passé dans la portion Nord du mur pour couvrir les fissures se sont fracturées à nouveau (photo 15).
- Efflorescences abondantes visibles sur la face interne des fondations (photos 4 à 20), atteste du passage important d'humidité au travers des murs de béton. Les fondations s'effritent de manière variable (photos 21 et 22).
- Dommages ponctuels au béton sous certains pilastres à cause de l'expansion de la glace (photos 23 et 24).
- Les poutres sont rouillées à un degré variable mais de façon modérée (photo 28). La corrosion est davantage marquée où l'acier est en contact avec le béton (photos 26 et 27) et à l'extrémité de la poutre maîtresse (photo 29).
- Dans le secteur Sud-Est du sous-sol, la charpente est faite de poutrelles ajourées en acier avec un pontage métallique au-dessus. Ces éléments de charpente métalliques sont très dégradés par la corrosion (photos 30 à 34) et le pontage est percé à plusieurs endroits. Sur le platelage cloué au-dessus, le tiers du plancher est couvert de champignons et/ou de moisissures (photos 35 à 43) ce qui a sévèrement endommagé plusieurs pièces de bois et rend les lieux insalubres.

2- Rez-de-chaussée :

- La poutre maîtresse se rend jusqu'au mur mitoyen Est en passant au-dessus du garage et s'appuie sur un massif de briques (photo 44). Elle repose aussi sur un poteau d'acier inséré dans le mur intérieur en blocs de béton (photo 45), qui sépare le garage du reste du rez-de-chaussée, ainsi que sur trois poteaux intérieurs qui se succèdent en direction Ouest (photo 46).
- Le bâtiment n'étant pas étanche aux intempéries, de la glace s'est formée sur une portion importante de la surface du plancher du rez-de-chaussée (photos 47 et 48).
- Divers éléments de la structure de l'étage sont couverts de glace à cause d'un bris du drain de toit (photo 49).
- Les murs en blocs de béton au périmètre de la bâtisse présentent de nombreux dommages parmi lesquels de la fissuration typique à l'emplacement de plusieurs poteaux d'acier qui y sont insérés (photos 50 et 51).
- En façade Sud, le mur en blocs de béton est très endommagé et affaibli à l'emplacement des ouvertures d'une porte et d'une fenêtre (photo 52).
- Des fissures sont visibles en portion Nord du mur en blocs de béton mitoyen Est (photos 53 et 54).
- Blocs défoncés (photos 55 et 56).
- Lézardes dans le mur en blocs de béton qui délimite le garage, au-dessus des linteaux des ouvertures existantes, signe de leur affaiblissement (photos 57 et 58).
- Taches d'humidité et champignons sur les solives du plancher de l'étage (photo 59 et 60) où elles sont.
- Les lieux ont été vandalisés avec présence de nombreux déchets (photos 61 et 62).

3- Étage :

- Le gypse au plafond dissimule les poutres et solives du toit (impossible de vérifier).
- Présence d'une colonne de brique insérée dans le mur en blocs de béton mitoyen Est pour servir d'appui à la poutre maîtresse (photo 63).
- Au coin Sud-Est du bâtiment, certaines poutrelles ont été coupées afin de passer un conduit traversant le toit (photo 64).
- L'état des lieux à l'étage est pire que ce qui a été constaté au rez-de-chaussée. Il y a des signes de vandalisme avec des vitres cassées et beaucoup de déchets et débris répandus partout (photos 65 à 68).
- L'escalier entièrement remplie de déchets de démolition (photo 69 et 70).
- La fissuration observée au rez-de-chaussée dans les murs de blocs vis-à-vis certains poteaux d'acier se reproduit de la même façon à l'étage à quelques endroits (photos 71 et 72). Une grande ouverture non protégée est présente dans le mur en blocs de béton en façade Sud (photo 73), seule une pièce d'acier posée sommairement sert à soutenir les blocs au-dessus.
- Glace sur le plancher à quelques endroits (photo 74). Le platelage de ce dernier, qui recouvre les solives, s'est soulevé en de multiples emplacements pour former de longs dos d'âne (photos 75 à 78).

4- Façades extérieures :

- Dommages au revêtement de brique, vers l'extrémité Est de la façade Nord, à la jonction du bâtiment voisin et en bordure de la porte du garage (photos 79 à 83).
- L'enlèvement du crépi a exposé les blocs de béton aux intempéries (photos 85 à 87),. On peut également voir les poteaux d'acier dissimulés dans ce mur en blocs de béton.

RECOMMANDATIONS

- L'immeuble est abandonné et non étanche depuis plus de 12 ans et subit depuis les intempéries et le gel hivernal.
- Pour être réutilisé, il doit faire l'objet d'expertises poussées pour déterminer la résistance de ses composantes structurales (poutres, poteaux, assemblages, fondations) et les comparer aux normes actuelles.
- Compte tenu de son âge et de son état, il est très peu probable que cet immeuble rencontre les exigences du CNB (stabilité structurale et résistance sismique).
- Des travaux de renforcement seraient requis pour mettre à niveau sa structure et la rendre conforme.
- Les murs extérieurs doivent être démolis car non-armés.
- les solives de bois du plancher du rez-de-chaussée devront être enlevées compte tenu de la prolifération constatée de champignons et de moisissures qui rendent le sous-sol insalubre.
- Le plancher charpentée et les poutrelles d'acier abimé par la corrosion doivent être démolie.
- À l'étage, à cause de la présence récurrente d'eau et de glace, les nombreux parties du plancher déformé doivent être remplacées, y compris les solives. Idem pour le toit, où des solives ont été coupées pour passer un conduit.

CONCLUSION :

- Le bâtiment inspecté ne rencontre pas les exigences du CNB en regard de sa résistance sismique.
- S'il doit être conservé, une part importante de ses composantes structurales devra être démolie et reconstruite pour la remise aux normes et pouvoir répondre aux besoins spécifiques d'un projet.
- Les frais qui devront être engagés pour préserver quelques éléments de charpente d'acier et de fondations seront élevés compte tenu du type d'interventions que cela représente et des ouvrages temporaires requis, allongeant les délais d'exécution des travaux.
- Nettement préférable et moins coûteux de démolir cette bâtisse sans intérêt et d'en reconstruire une qui soit conçue selon des besoins spécifiques, même s'il s'agissait de refaire un immeuble similaire.



Photo 1 : Façade Nord du bâtiment inspecté longeant la rue Augustin-Cantin



Photo 2 : Façade Ouest du bâtiment inspecté longeant la rue Island



Photo 3 : Poteaux intérieurs soutenant la poutre maîtresse d'où partent celles secondaires



Photo 4 : Pied de l'escalier menant au sous-sol pris dans la glace le long du mur de fondation Sud



Photo 5 : Portion Sud de la fissure au mur de fondation Ouest avec beaucoup d'efflorescences dessous



Photo 6 : Fissure au mur de fondation Ouest qui se propage presque horizontalement en direction Nord



Photo 7 : Fissure au mur de fondation Ouest au Sud du pilastre supportant la poutre maîtresse



Photo 8 : Fissure à la fondation en façade Ouest traversant le pilastre qui supporte la poutre maîtresse



Photo 9 : Déplacement vers l'intérieur de la partie basse du pilastre sous la fissure par rapport au haut



Photo 10 : Déplacement vers l'intérieur de la partie basse du mur Ouest sous la fissure par rapport au haut



Photo 11 : Fissuration s'élargissant dans la section Nord du mur de fondation Ouest



Photo 12 : Fissuration s'élargissant dans la section Nord du mur de fondation Ouest



Photo 13 : Diverses fissures à l'extrémité Nord de la fondation Ouest émanant de celle longitudinale



Photo 14 : Fissures en diagonal à l'extrémité Sud de la fondation Ouest



Photo 15 : Réparations de mortier fissurées à nouveau en partie Nord de la fondation Ouest



Photo 16 : Efflorescences sous le niveau d'un joint froid au mur de fondation Sud



Photo 17 : Efflorescences sous le niveau d'un joint froid au mur de fondation Sud



Photo 18 : Efflorescences sous le niveau de joints froids aux murs de fondation Sud et Ouest



Photo 19 : Efflorescences en partie basse du mur de fondation Nord



Photo 20 : Efflorescences présentes en partie haute de la fondation en façade Sud



Photo 21 : Effritement du béton de la fondation Ouest dû à la présence d'efflorescences



Photo 22 : Effritement du béton de la fondation Nord dû à la présence d'efflorescences



Photo 23 : Béton endommagé par la glace au bas d'un pilastre dans la fondation Sud



Photo 24 : Béton endommagé par la glace au bas d'un pilastre dans la fondation Nord



Photo 25 : Poutre maîtresse en acier de 27" au plancher du rez-de-chaussée orientée Est-Ouest



Photo 26 : Poutre secondaire en acier de 18" au plancher du rez-de-chaussée à son appui au mur Su



Photo 27 : Poutre secondaire en acier de 18" au plancher du rez-de-chaussée à son appui au mur Nord



Photo 28 : Poutre secondaire en acier au plancher du rez-de-chaussée avec une corrosion modérée



Photo 29 : Poutre maîtresse à son appui sur un massif interne corrodé au niveau de ses assemblages



Photo 30 : Charpente de plancher du rez-de-chaussée en acier très dégradée secteur Sud-Est du sous-sol



Photo 32 : Charpente de plancher du rez-de-chaussée en acier très dégradée secteur Sud-Est du sous-sol



Photo 31 : Charpente de plancher du rez-de-chaussée en acier très dégradée secteur Sud-Est du sous-sol



Photo 33 : Charpente de plancher du rez-de-chaussée en acier très dégradée secteur Sud-Est du sous-sol



Photo 34 : Charpente de plancher du rez-de-chaussée en acier très dégradée secteur Sud-Est du sous-sol



Photo 36 : Champignons et moisissures à l'intrados de la charpente de bois du plancher du rez-de-chaussée



Photo 35 : Champignons et moisissures à l'intrados de la charpente de bois du plancher du rez-de-chaussée



Photo 37 : Champignons et moisissures à l'intrados de la charpente de bois du plancher du rez-de-chaussée



Photo 38 : Champignons et moisissures à l'intrados de la charpente de bois du plancher du rez-de-chaussée



Photo 39 : Champignons et moisissures à l'intrados de la charpente de bois du plancher du rez-de-chaussée



Photo 40 : Champignons et moisissures à l'intrados de la charpente de bois du plancher du rez-de-chaussée



Photo 41 : Champignons et moisissures à l'intrados de la charpente de bois du plancher du rez-de-chaussée



Photo 42 : Champignons et moisissures à l'intrados de la charpente de bois du plancher du rez-de-chaussée



Photo 43 : Champignons et moisissures à l'intrados de la charpente de bois du plancher du rez-de-chaussée



Photo 44 : Massif de briques portant la poutre maîtresse intégré dans le mur en blocs de béton mitoyen Es



Photo 45 : Poteau d'acier sous la poutre maîtresse inséré dans le mur de blocs de béton séparant le garage



Photo 46 : Succession de trois poteaux au rez-de-chaussée pour le support de la poutre maîtresse



Photo 48 : Eau transformée en glace en surface du plancher du rez-de-chaussée provenant d'un conduit



Photo 47 : Eau transformée en glace en surface du plancher du rez-de-chaussée

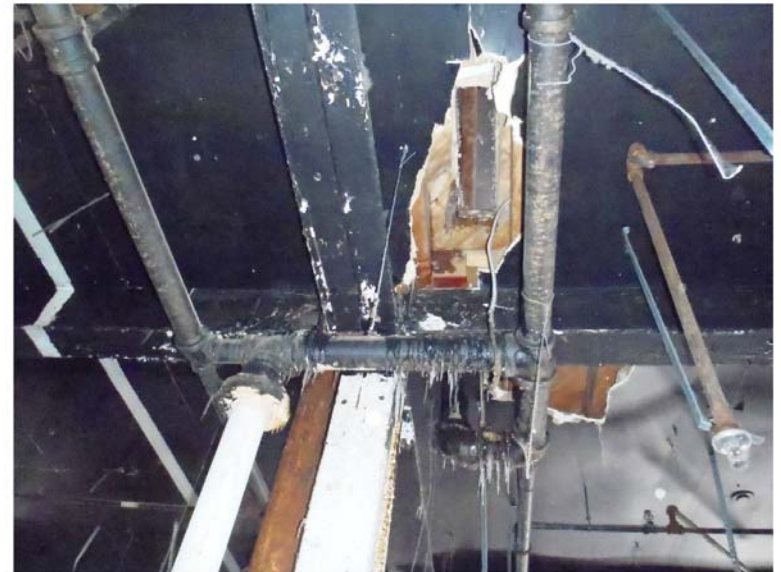


Photo 49 : Présence de glace sur la charpente d'acier du plancher de l'étage dû au bris d'un conduit



Photo 50 : Fissuration typique des blocs des murs extérieurs vis-à-vis les poteaux d'acier qui y sont insérés



Photo 51 : Fissuration typique des blocs des murs extérieurs vis-à-vis les poteaux d'acier qui y sont insérés



Photo 52 : Endommagement majeur du mur de blocs de béton Sud à l'emplacement d'ouvertures



Photo 53 : Fissuration en partie Nord du mur mitoyen Est en blocs de béton sur presque toute sa hauteur



Photo 54 : Fissuration en partie Nord du mur mitoyen Est en blocs de béton sur presque toute sa hauteur



Photo 55 : Blocs de béton défoncés vers l'extrémité Est du mur en façade Sud du bâtiment



Photo 57 : Lézardes au-dessus d'un linteau dans le mur qui sépare le garage du reste du rez-de-chaussée



Photo 56 : Blocs de béton défoncés vers l'extrémité Est du mur en façade Sud du bâtiment



Photo 58 : Lézardes au-dessus d'un linteau dans le mur qui sépare le garage du reste du rez-de-chaussée



Photo 59 : Charpente du plancher de l'étage exposée où on constate la présence de taches d'humidité



Photo 60 : Charpente du plancher de l'étage exposée où on constate la présence de champignons



Photo 61 : Signes de vandalisme et présence de déchets au rez-de-chaussée



Photo 62 : Signes de vandalisme et présence de déchets au rez-de-chaussée



Photo 63 : Massif de briques portant la poutre maîtresse intégré dans le mur en blocs de béton mitoyen Est



Photo 65 : Nombreux déchets et débris de vandalisme jonchant le plancher de l'étage



Photo 64 : Solives du toit orientées Nord-Sud au-dessus du garage dont certaines sont coupées



Photo 66 : Nombreux déchets et débris de vandalisme jonchant le plancher de l'étage



Photo 67 : Nombreux déchets et débris de vandalisme jonchant le plancher de l'étage



Photo 69 : Escalier rempli de déchets qu'il a fallu escalader pour accéder au second étage



Photo 68 : Nombreux déchets et débris de vandalisme jonchant le plancher de l'étage



Photo 70 : Matelas et déchets laissés par des gens qui ont squattés sur les lieux à l'étage



Photo 71 : Fissuration typique des blocs des murs extérieurs vis-à-vis les poteaux d'acier qui y sont insérés
Photo 72 : Fissuration typique des blocs des murs extérieurs vis-à-vis les poteaux d'acier qui y sont insérés



Photo 73 : Ouverture laissée sans protection dans le mur en blocs de béton de la façade Sud



Photo 74 : Présence d'eau transformée en glace au pied d'un poteau d'acier à l'étage



Photo 75 : Soulèvement des lattes du plancher de l'étage sous l'effet de l'eau qui va dessus



Photo 76 : Soulèvement des lattes du plancher de l'étage sous l'effet de l'eau qui va dessus



Photo 77 : Soulèvement des lattes du plancher de l'étage sous l'effet de l'eau qui va dessus



Photo 78 : Détérioration généralisée du plancher de l'étage sous l'effet de l'eau qui va dessus



Photo 79 : Extrémité Est de la façade Nord où se situe le garage à la jonction de l'immeuble voisin



Photo 80 : Partie centrale de la façade Nord où se situe la porte de garage à côté du puits du monte-charge



Photo 81 : Extrémité Ouest de la façade Nord au coin des rues Augustin-Cantin et Island



Photo 83 : Endommagement de la brique le long du jambage Est de la porte du garage au mur Nord



Photo 82 : Lézardes dans le revêtement de brique du mur Nord à la jonction du bâtiment voisin côté Est



Photo 84 : Revêtement de crépi recouvrant en majorité le mur de blocs Sud à partir de la façade Ouest

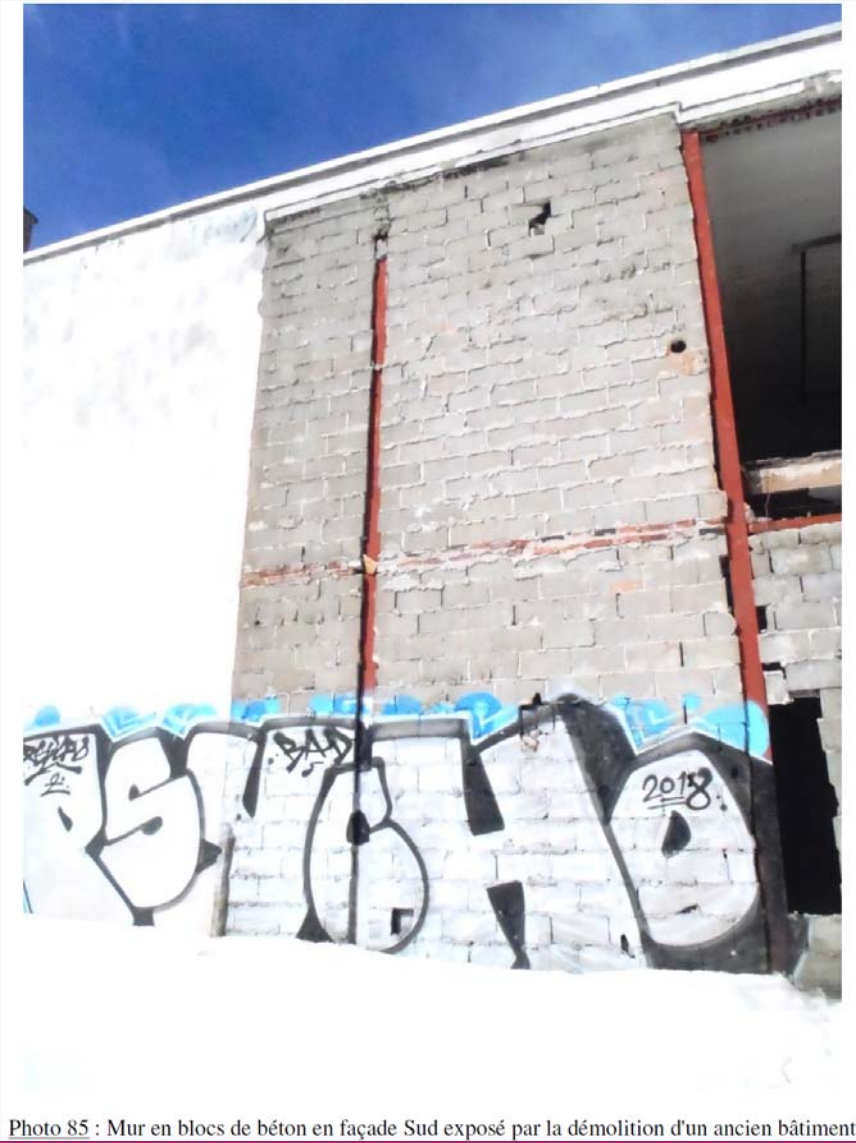


Photo 85 : Mur en blocs de béton en façade Sud exposé par la démolition d'un ancien bâtiment



Photo 86 : Ouverture exposée aux intempéries en façade Sud et blocs de béton en piètre état au pourtour



Photo 87 : Extrémité Est du mur de blocs en façade Sud à la jonction du bâtiment voisin

PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

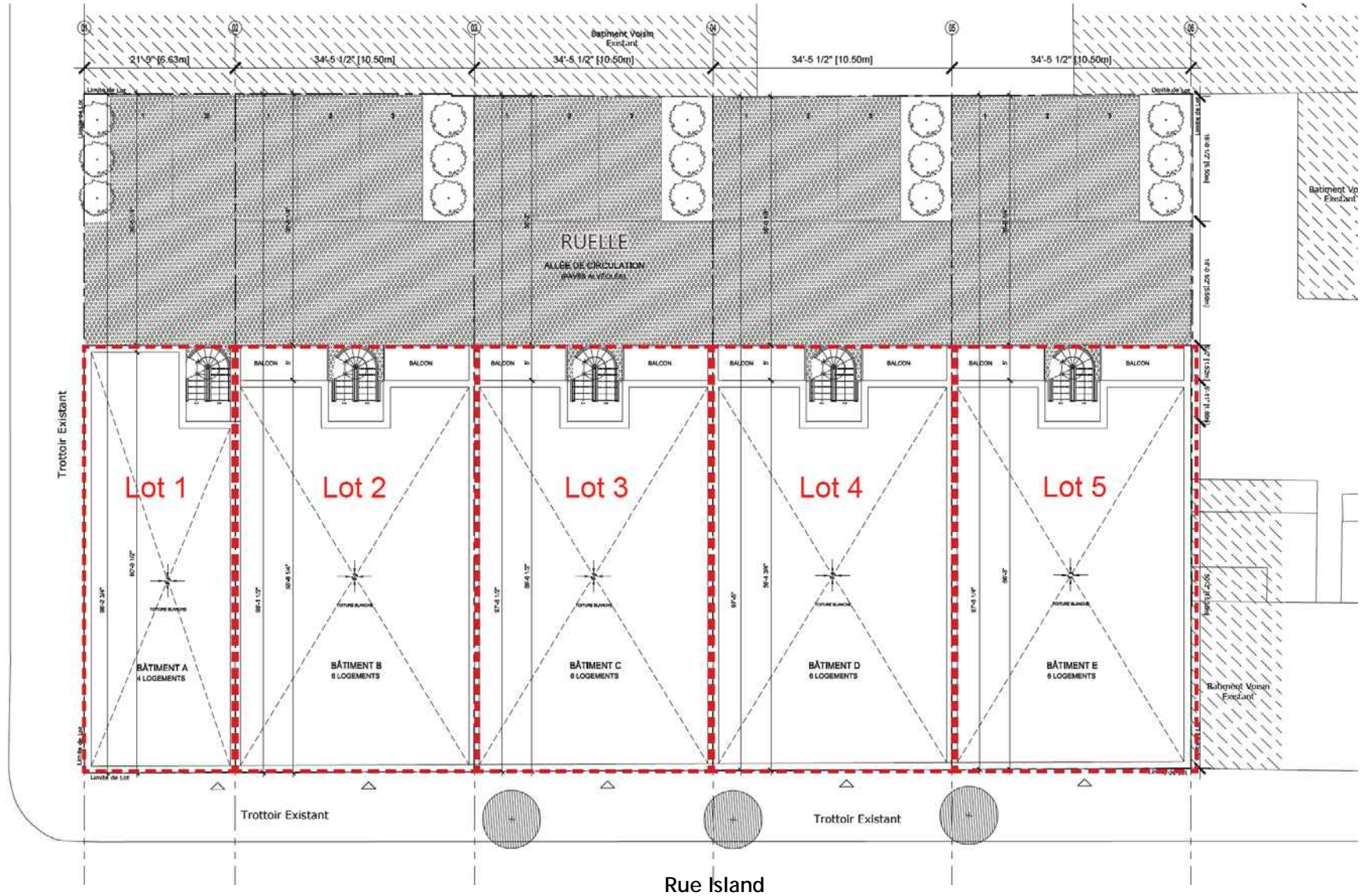
Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

	RÉGLEMENTATION	PARAMÈTRES DU PROJET
USAGES	H.1-4 (5 bâtiments)	Total 28 logements (4-6-6-6-6)
BÂTIMENT		
Hauteur du bâtiment min. (étage)	2	-
Hauteur du bâtiment max. (étage)	3	3
Hauteur du bâtiment min. (m)	0	-
Hauteur du bâtiment max. (m)	12,50	11,27
AUTRES INDICATEURS		
Implantation min. (%)	35	-
Implantation max. (%)	60	56,90
Stationnements	14	14

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé conforme à la réglementation

Implantation

Rue Augustin-Cantin



Façade sur Island



