



Présentation au comité d'étude des demandes de démolition
11 février 2020

Demande de certificat d'autorisation de démolition 1019, rue Gilford

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises
Direction du développement du territoire et des études techniques



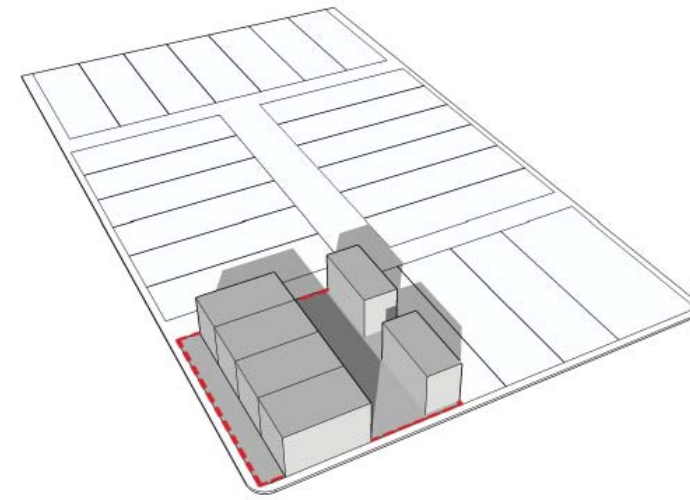
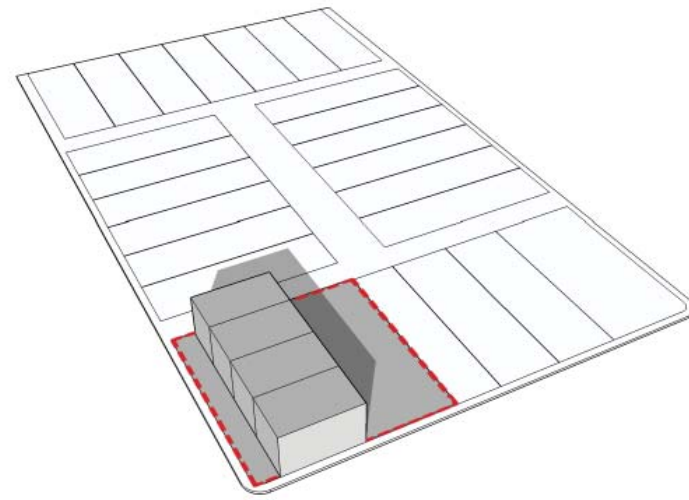
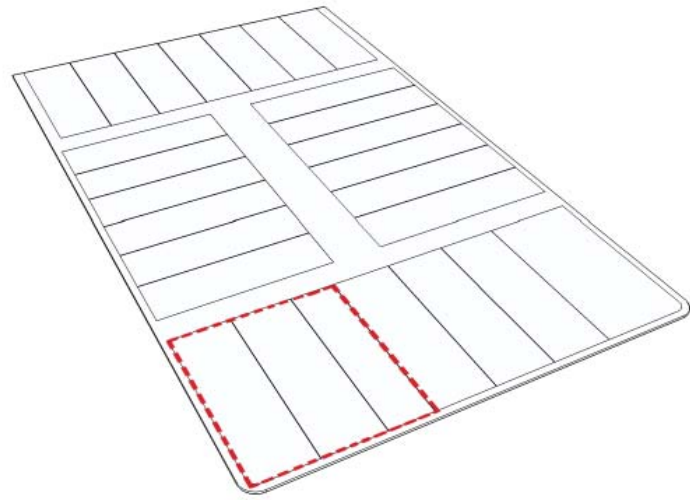
AIRE DE PAYSAGE 5 - VILLAGE DE LORIMIER
UNITÉ 7 - PARC SIR-WILFRID-LAURIER (A, B, C, D)

Les unités de paysage sont des zones regroupant des bâtiments qui partagent certaines caractéristiques urbaines et architecturales.

Dans le secteur du présent projet, un grand boom de construction s'y est déroulé entre 1907 et 1914. À proximité de la populeuse ville de Saint-Louis (annexée en 1909), le secteur atteint à cette époque une densité importante grâce aux maisons à logements multiples qui caractérisent encore aujourd'hui le paysage urbain.

La majorité de l'îlot du projet montre des constructions du type triplex (3 étages de hauteur). Le boulevard Saint-Joseph présente de haut triplex de style similaire, tandis que la rue Gilford est bordée de triplex de styles et d'époques différentes. Toutefois, sur la rue Boyer, entre Gilford et Saint-Joseph, les constructions sont du type duplex (2 étages de hauteur). Le complexe de bureaux à proximité du projet sur Boyer s'harmonise avec cette hauteur, comme la copropriété actuelle, ce qui rend cette section de la rue cohérente. Finalement, l'avenue Christophe-Colomb reprend la hauteur du triplex.

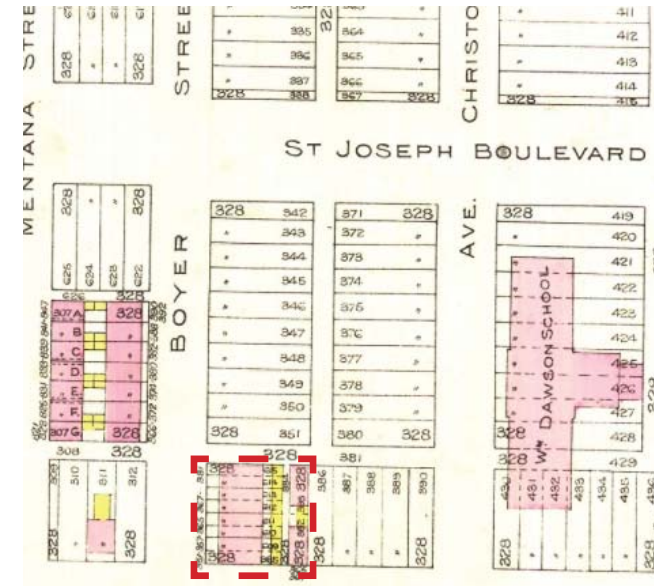
Le type architectural dominant dans le secteur est donc le triplex avec escalier extérieur. Les parcelles mesurent typiquement de 6 à 9 mètres de largeur et de 22 à 30 mètres de profondeur. Le projet se situe dans un développement de type minoritaire, soit le duplexe avec escalier extérieur. Construites en séries et souvent au même moment, ces maisons en rangée étaient généralement unifamiliales et elles permettaient à une population à revenu modeste d'accéder à la propriété.



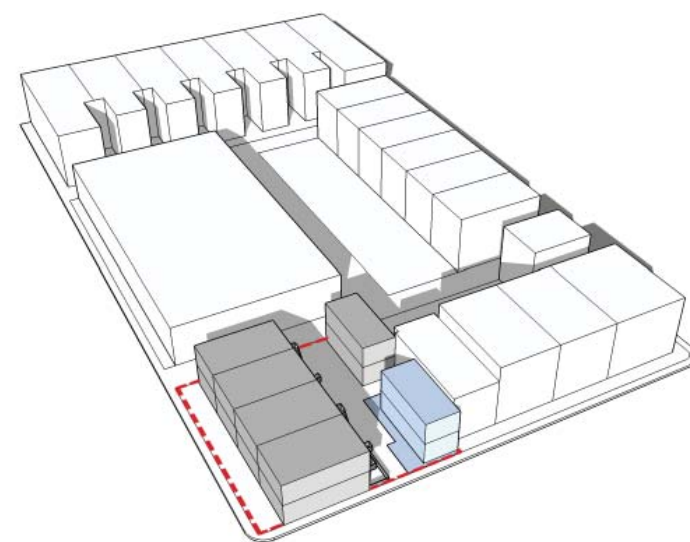
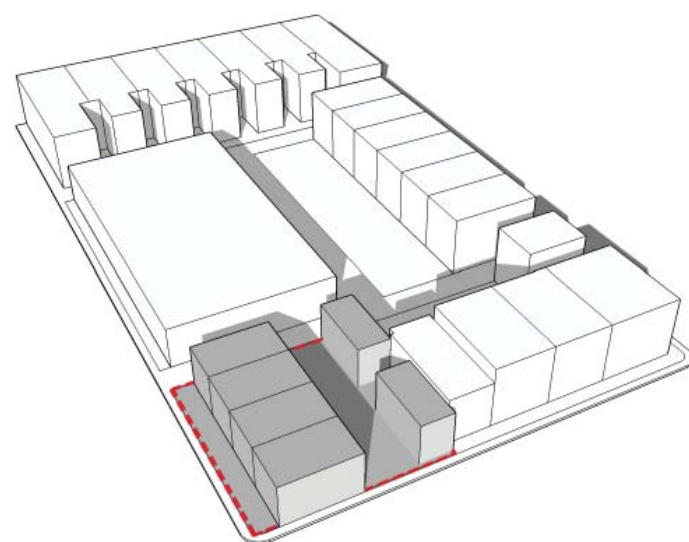
1879
 CARTE HOPKINS
 EXTRAIT PLANCHE 70
<http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/2244120>



1907
 CARTE PINSONEAULT
 EXTRAIT PLANCHE 12
<http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/2244207>



1912-14
 CARTE GOAD
 EXTRAIT PLANCHE 312
<http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/2244204>

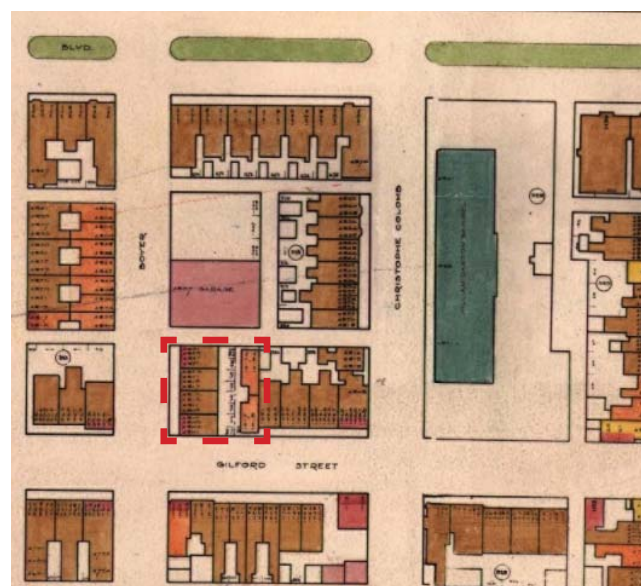


HISTORIQUE DU PARCELLAIRE

L'évolution du parcellaire nous apprend que malgré l'architecture monolithique et sobre de la coopérative qui détonne avec ses voisins, sa présence remonte à l'origine du secteur. Nous pouvons donc tirer comme conclusions que le caractère spécifique du bâti ne tient pas tant dans ses qualités architecturales, mais plutôt dans son implantation particulière. Ancien quartier ouvrier, cette implantation contredit la planification première de la ville-mère et met l'emphase sur les espaces extérieurs communs.

Aujourd'hui, la coopérative se lit comme un ensemble *commun* et cohérent de bâtiments: par la symétrie de l'implantation, la hauteur et la matérialité uniformes. Toutefois, les espaces communs ne semblent pas investis par les résidents, ce qui diminue de beaucoup l'appréciation de l'ensemble.

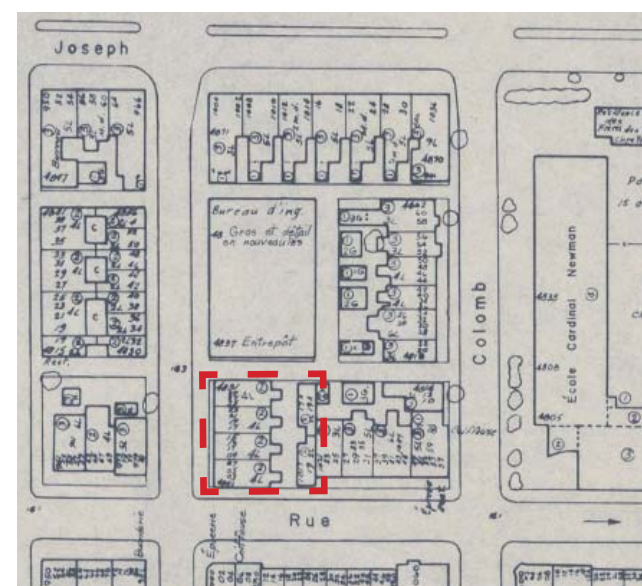
Le 1019 Gilford est en quelques sortes la *phase II* du développement immobilier amorcé vers 1907. Il s'agit de bâtiments annexes implantés en fond de cour directement sur la limite de lot, dont un est accessible par la ruelle et l'autre, par la rue Gilford.



1949

Plans d'utilisation du sol ville de Montréal
EXTRAIT PLANCHE 56-60

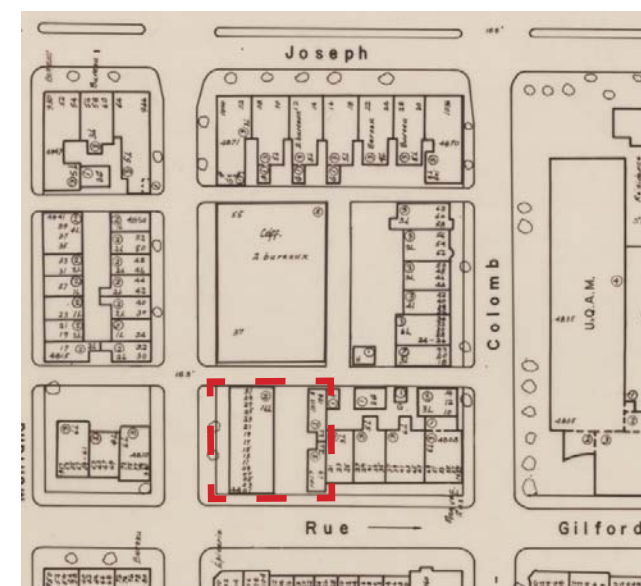
<http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/2246860>



1958-76

Plans d'utilisation du sol ville de Montréal
EXTRAIT PLANCHE 229-29

<http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/2436797>



1977-90

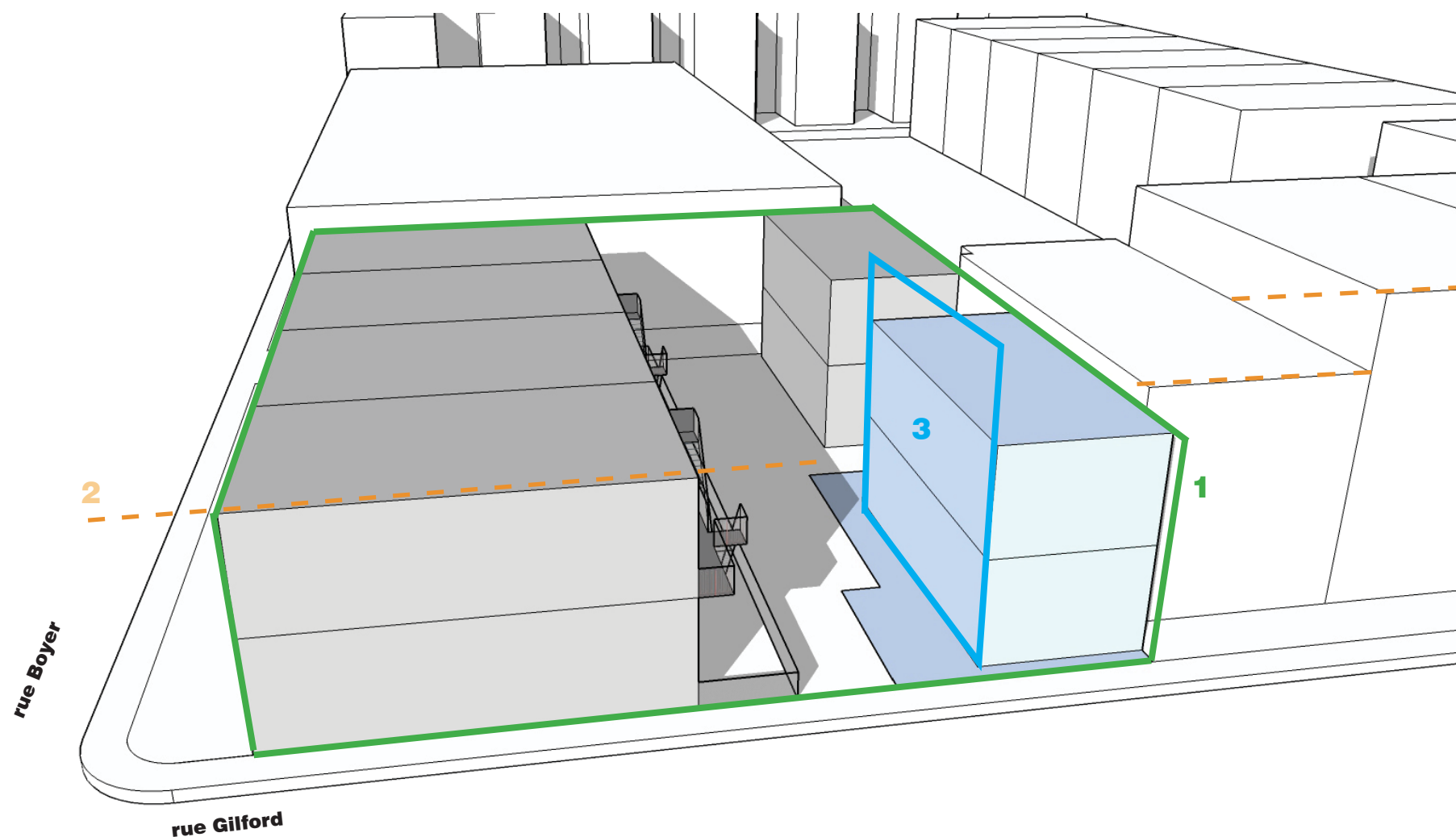
Plans d'utilisation du sol ville de Montréal
EXTRAIT PLANCHE 230-29

<http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/2243892>

ENJEUX URBAINS DU PROJET

Les principaux enjeux à tenir en compte et à aborder dans l'élaboration du projet:

1. La préservation et l'amélioration de l'expression d'unité architecturale de l'ensemble de la coop
2. La hauteur du 3e étage et l'intégration par rapport au voisinage.
3. Les interfaces entre le bâti et les espaces communs ainsi que l'expression de ces espaces communs.



ENJEUX URBAINS DU PROJET

PRÉSENTATION DE LA PROPOSITION ARCHITECTURALE

Le désir du client est de s'installer en ville avec sa jeune famille; d'investir dans sa communauté afin de contribuer à une vie de quartier vivante et sécuritaire.

Le client a choisi un site en plein coeur du Plateau pour ses commerces de proximité, le Parc Laurier accessible à pied, la ruelle verte comme cour arrière et une copropriété engagée. Le projet initial a toujours été de réhabiliter le duplex du 1019 Gilford en une résidence familiale agréable, tel qu'en témoigne le dépôt pour permis de rénovation intérieure mineure qui a eu lieu en 2017. Pris devant des vices-cachés majeurs qui obligent à une démolition majeure, le client tient à proposer un projet qui s'intègre et qui vient enrichir le paysage urbain du secteur, tout en respectant son voisinage.

Pour ce faire, la proposition architecturale ci-jointe adresse trois principaux enjeux urbains:

- la préservation de l'expression d'unité architecturale de l'ensemble de la Coop, et l'amélioration générale de celle-ci.
- la hauteur du 3e étage et son intégration par rapport au voisinage.
- les interfaces avec les espaces communs attenants de la copropriété.

De plus, le verdissement du lot et du bâtiment représente aussi un aspect majeur de la proposition architecturale puisque le stationnement est éliminé et l'ajout de plantations est effectué partout où il sera possible de le faire; au niveau du sol, au niveau de la cour arrière et latérale, et au niveau du toit terrasse du 3e étage.

Coin Boyer et Gilford, la copropriété tient à avoir un langage architectural uniforme qui permet une lecture d'un ensemble harmonieux des bâtiments, comme le traduit les récents travaux faits en façade sur Boyer. Le présent projet veut renforcer ce caractère de cohésion tout en améliorant l'expression de cette unité : la façade latérale, anciennement en crépis (et démolie depuis 2 ans étant donné le risque de détachement et d'effondrement du revêtement) sera remplacé par la même brique d'argile que celle utilisée en façade. Le choix de la brique a été effectué après plusieurs recherches afin de conférer à l'ensemble une nouvelle matérialité contemporaine tout en respectant l'idée d'unité de l'ensemble des bâtiments de la coop.

Dans le même ordre d'idée, la hauteur de la nouvelle construction sera de 3 étages, cependant, le 3e étage est conçu avec sensibilité à l'égard de l'ensemble. L'objectif étant de le traiter différemment des 2 premiers étages. Cette attention portée à la volumétrie et donc à l'expression d'un ensemble unifié avec les autres bâtiments de la coopérative, ancre les bâtiments de la Coop comme un tout sur une hauteur de deux étages, tel que lors de la construction d'origine. Ainsi, le 3e étage est en recul par rapport aux façades sur Gilford de la Coop. Sa façade s'aligne avec le voisin au 1021 Gillford. Le 3e étage s'articule par une architecture complètement différente. Ce 3e étage sera perçu comme un objet indépendant déposé sur le nouveau bâtiment de 2 étages. Aérien et léger, il n'entrave pas l'identité d'origine d'ensemble de la copropriété. Sa matérialité, en métal blanc perforé, permet d'accentuer le détachement avec les deux étages inférieurs, tout en contrôlant l'intimité et les besoins de climatisation, mais aussi en permettant de superbes vues vers le Mont-Royal. La triangulation du toit permet de limiter les ombres portées sur le voisin arrière tout en atténuant sa présence pour les piétons.

En plus des considérations adressées au cadre bâti avoisinant, la proposition architecturale reste sensible à la vie de la communauté engendrée par la proximité des résidences et des cours privées. L'emprunte au sol de la construction proposée est telle que l'existante. L'allée commune qui relie la rue Gilford à la ruelle est maintenant agrémentée d'une façade plus animée. Il est prévu d'installer plusieurs bacs de plantations tout au long du garde-corps, en remplacement de l'ancien stationnement. Ce garde-corps sera alors transformé en écran végétal grâce à des plantes grimpantes. Une banquette extérieure semi-privée est intégrée au muret de béton et invitera les résidents de la Coop à s'y asseoir, dans le but de favoriser l'esprit communautaire.

En conclusion, la présente proposition prend parti de réhabiliter l'expression identitaire de la copropriété sur Gilford par le renforcement de l'unicité de son langage urbain. Le patrimoine de cet ensemble bâti ne réside pas tant dans ses caractéristiques architecturales, mais plutôt dans son implantation qui manifeste un esprit de communauté et de vivre ensemble.



rue Gilford, côté nord

1019 rue Gilford



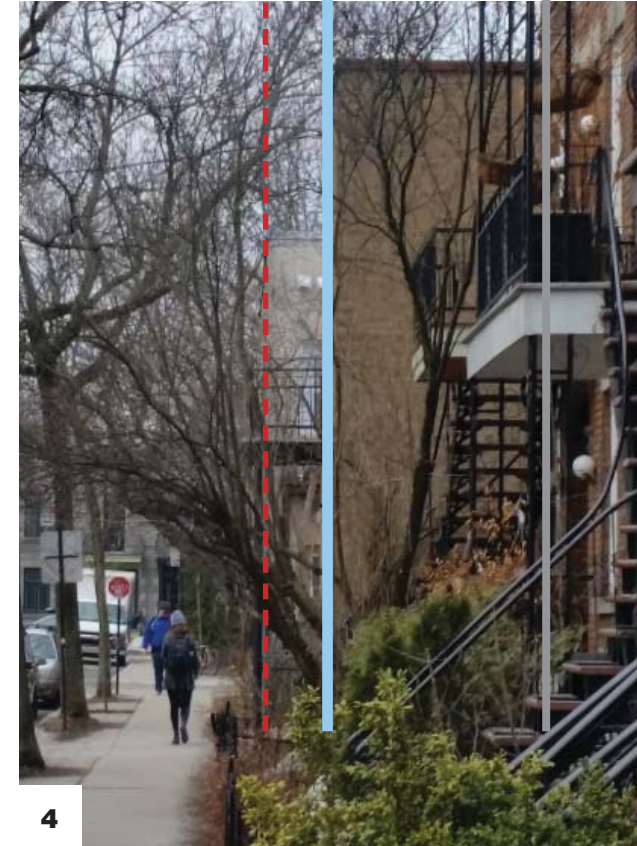
rue Gilford, côté sud



1

Coopérative au coin de la rue Boyer et de la Gilford.

1019 rue Gilford



4

Vue latérale: décalage du 1019 rue Boyer avec le bâtiment principal de la coopérative.

bâtiment principal de la coopérative.

1019 rue Boyer avec le bâtiment principal de la coopérative.

bâtiment voisin



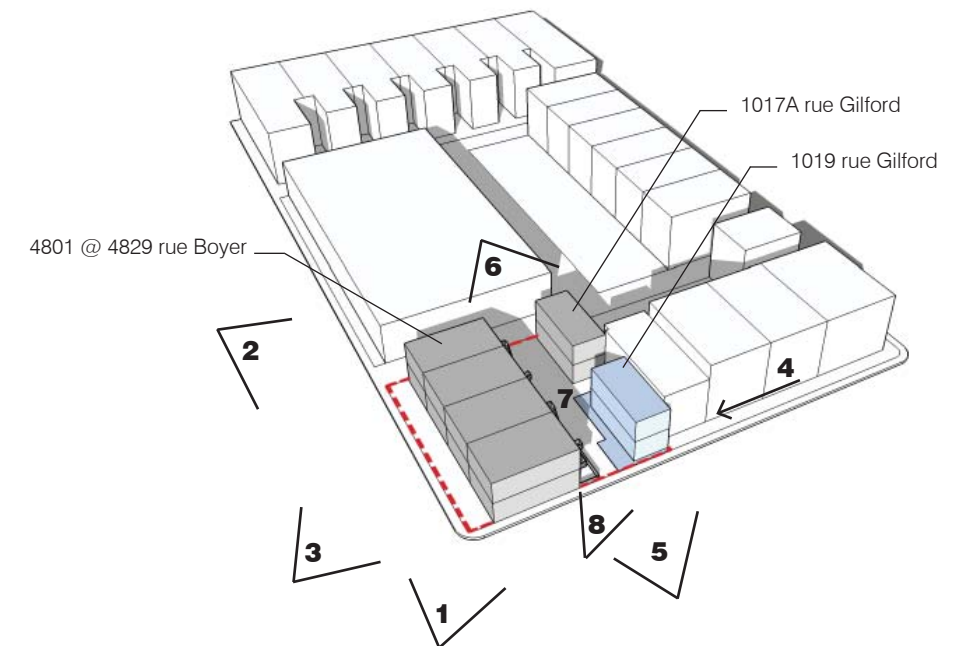
2

Adresse rue Boyer
Entrée de la ruelle verte et vue sur le bâtiment 1017A rue Gilford.



3

Adresse 4801 @ 4829 rue Boyer
Bâtiment principal de la coopérative.





5

Cours privées et passage commun qui relie le fond du lot (1017A Gilford) à la rue Gilford.



6

De la ruelle, vue sur le bâtiment 1017A rue Gilford et le cours privés de la coopérative.



7a

Cour arrière du 1017A rue Gilford



7b

Cour arrière du 1019 rue Gilford



8

Adresse 4801 @ 4829 rue Boyer
Bâtiment principal de la coopérative.

Demande

Contexte

Projet

Analyse

Objet : Autoriser la démolition d'un bâtiment résidentiel de 2 étages et 1 logement (Dem. 3001693974)

État du bâtiment:

Extrait de l'expertise structurelle :

« Les murs porteurs sont devenus très instables suite à des rénovations que l'ancien propriétaire avait effectuées »;

« Il y a présence d'un vide entre le dessous de ce mur et le dessus des murs de fondations. Présentement, le mur peut s'affaisser et déverser à n'importe quel moment, l'appui étant inexistant »;

« Plusieurs planches de bois composant les murs de type pièce sur pièce sont pourris en plus d'être contaminés »;

Demande

Contexte

Projet

Analyse

Objet : Autoriser la démolition d'un bâtiment résidentiel de 2 étages et 1 logement (Dem. 3001693974)

État du bâtiment:

Extrait de l'expertise structurelle :

« Une solive de plancher existante a été considérée comme une poutre »;

« De plus, les colonnes ne sont pas continues jusqu'aux fondations ce qui est non-conforme et affecte grandement l'intégrité structurale du bâtiment »;

« Nous recommandons la démolition complète du bâtiment et la reconstruction de celui-ci »;

Demande

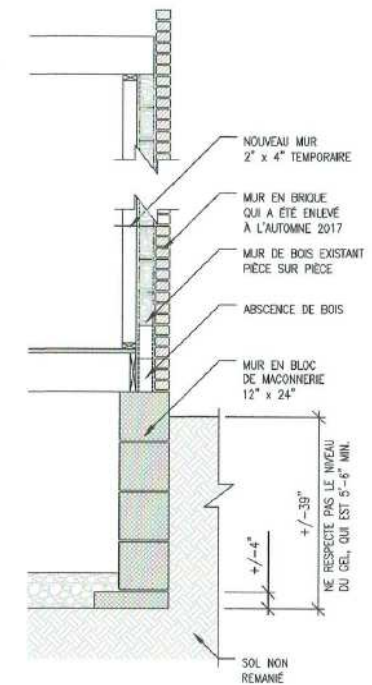
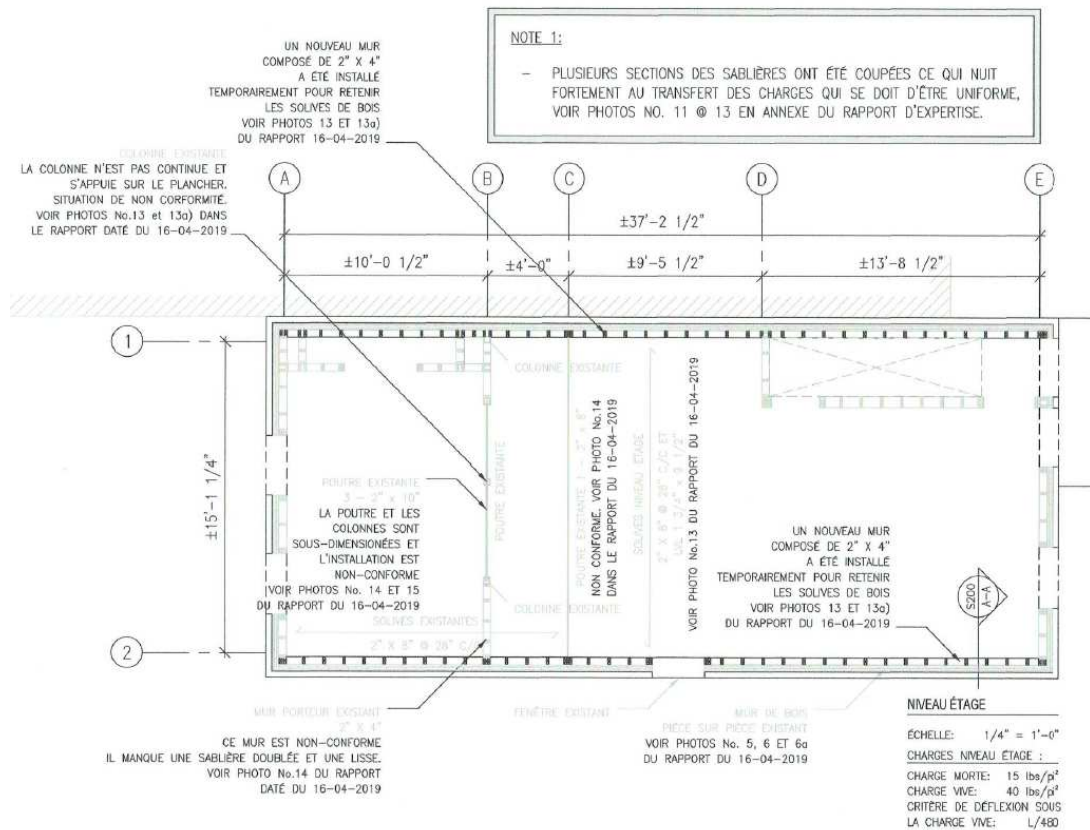
Contexte

Projet

Analyse

Objet : Autoriser la démolition d'un bâtiment résidentiel de 2 étages et 1 logement (Dem. 3001693974)

Extrait de l'expertise structurale :



COUPE A-A
ÉCHELLE: 1/2" = 1'-0"

Demande

Contexte

Projet

Analyse

Objet : Autoriser la démolition d'un bâtiment résidentiel de 2 étages et 1 logement (Dem. 3001693974)

Extrait de l'expertise structurelle :



Photo no. 5



Photo no. 6



Demande

Contexte

Projet

Analyse

Objet : Autoriser la démolition d'un bâtiment résidentiel de 2 étages et 1 logement (Dem. 3001693974)

Extrait de l'expertise structurelle :



Photo no. 12 - Mur latéral côté stationnement



Photo no. 11 - Mur latéral côté stationnement

Demande

Contexte

Projet

Analyse

Objet : Autoriser la démolition d'un bâtiment résidentiel de 2 étages et 1 logement
(Dem. 3001693974)

État du bâtiment:

Extrait de l'étude microbiologique :

« Nous pouvons conclure que l'air et les surfaces de la majorité des pièces échantillonnées de cette résidence sont contaminés »;

« Toutes les pièces échantillonnées sont contaminées et devront être décontaminées (objet inclus) » :

Demande

Contexte

Projet

Analyse

Objet : Autoriser la démolition d'un bâtiment résidentiel de 2 étages et 1 logement
(Dem. 3001693974)

État du bâtiment:

Extrait de l'étude de décontamination :

« Toutes les structures pourries ne peuvent être décontaminées, elles devront être retirées. En regardant les murs qui sont ouverts lors de notre visite, nous pouvons affirmer qu'au moins 60 % des murs extérieurs doivent être retirés »;

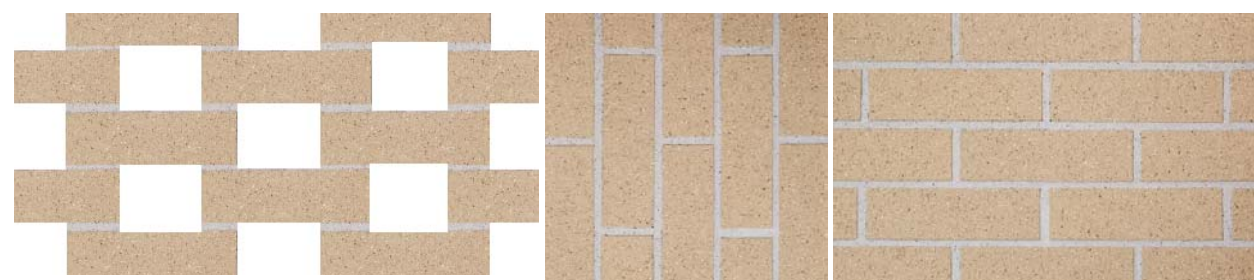
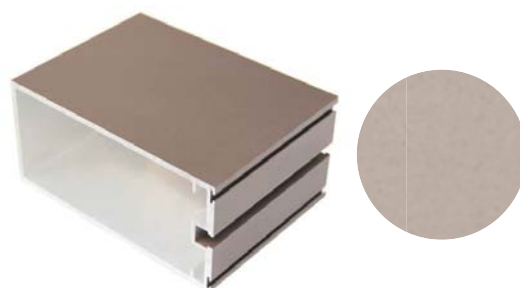
« L'absence de pare-vapeur a aussi causé une contamination générale dans la laine isolante, sur le bois et sous le gypse. Tous les matériaux doivent être retirés »;



façade rue Gilford

MATÉRIALITÉ PROPOSÉE pour le volume de brique

Fenêtres , portes et mur-rideaux:
fini anodisé champagne léger afin de
refléter les teintes de la brique



Brique sélectionnée: modèle tumbleweed velour de Belden



ci-haut:
2 échantillons de brique non considérés
pour le projet

À noter:

La proposition de la nouvelle brique pour le projet a pour but d'inscrire celui-ci dans une approche contemporaine, tout en respectant la cohésion avec les autres bâtiments existants de la coopérative. En effet la nouvelle brique reprend la teinte de couleur principale de l'ensemble sans toutefois essayer d'imiter une brique qu'on ne retrouve plus sur le marché depuis plusieurs années. Cela dit, une recherche exhaustive a été effectuée afin de voir s'il existe une brique s'appareillant parfaitement à la brique existante, comme en témoigne les 2 photos ci-contre. Bien que très similaires à l'existante, les 2 échantillons appuient l'idée initiale de notre approche, soit : que la nouvelle brique s'harmonise à l'ensemble par les coloris de celle-ci sans toutefois tenter d'obtenir une brique qui cherche à imiter celle d'origine sans y parvenir parfaitement.



ci-haut: échantillon de brique considéré pour le projet



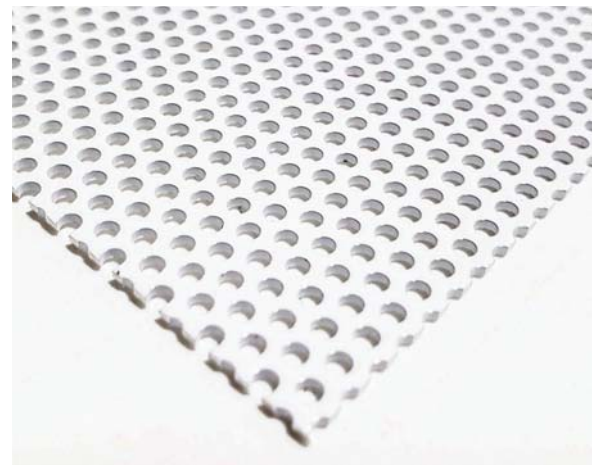
volets fermés



volets ouverts

MATÉRIALITÉ PROPOSÉE pour le volume du 3e étage

Fenêtres , portes et revêtement arrière:
fini anodisé clair pour mettre en valeur la deuxième
peau de métal perforé blanc



Deuxième peau de métal perforé blanc avec attaches
dissimulées et volets ouvrants. Les perforations filtrent
la lumière du soleil tout en créant un écran d'intimité.
Sa transparence fluctue au cours de la journée.



Précédent: Austin Maynard Architects, Melbourne (Australie)

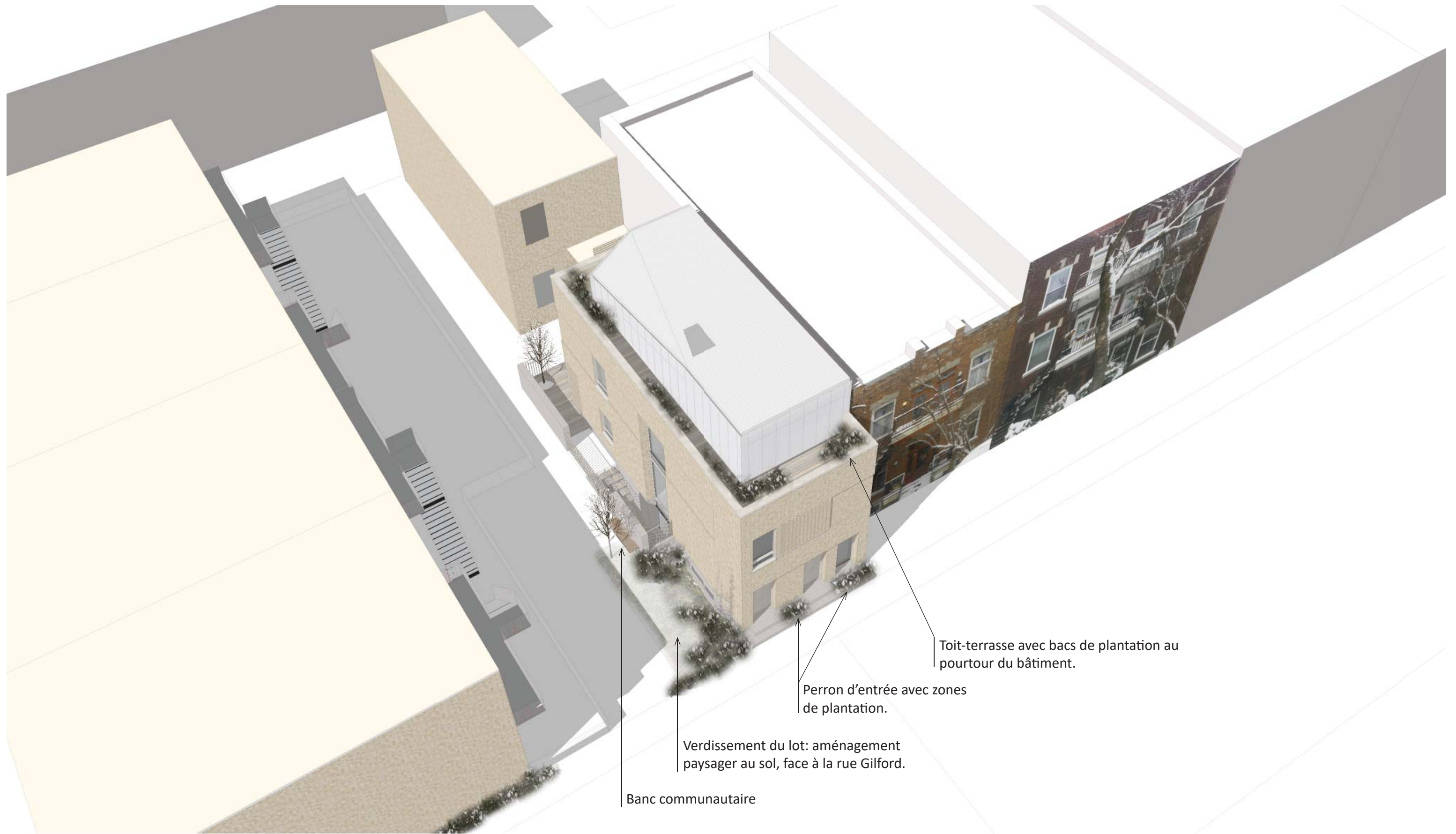


Précédent:
Projet Irène par Kanva Architecture
Montréal (Québec)





La proposition architecturale s'accompagne d'un verdissement du lot. En plus du toit-terrace avec bacs de plantations, une attention particulière est portée à l'aménagement paysager au sol, face à la rue Gilford. Ainsi bonifié, le terrain de la copropriété se lit comme un ensemble faisant un tout. Un banc commun à même été prévu dans l'espace extérieur commun.



Toit-terrace avec bacs de plantation au pourtour du bâtiment.

Perron d'entrée avec zones de plantation.

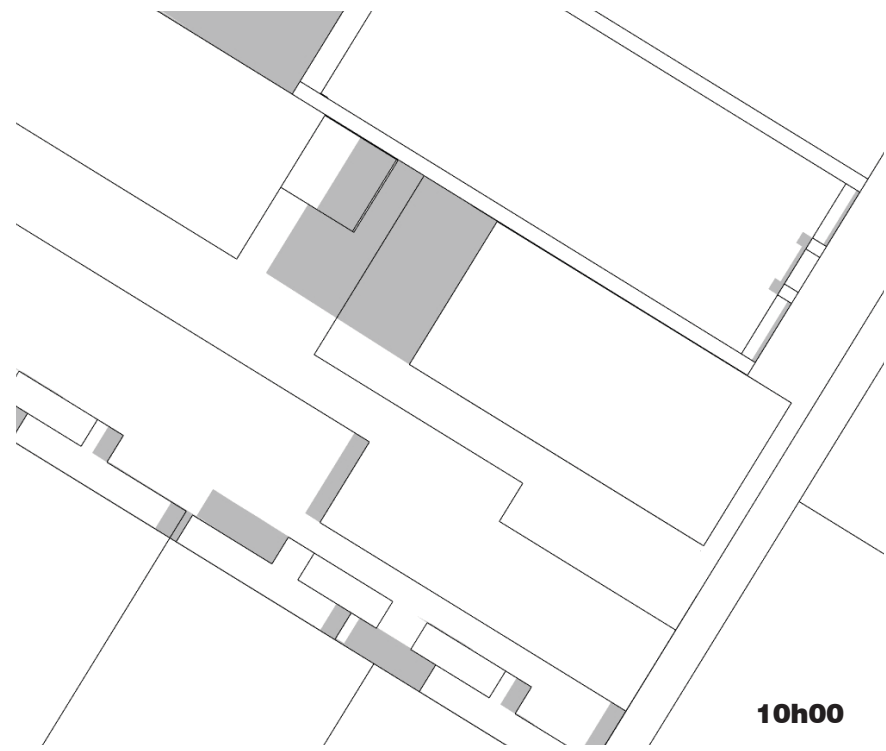
Verdissement du lot: aménagement paysager au sol, face à la rue Gilford.

Banc communautaire

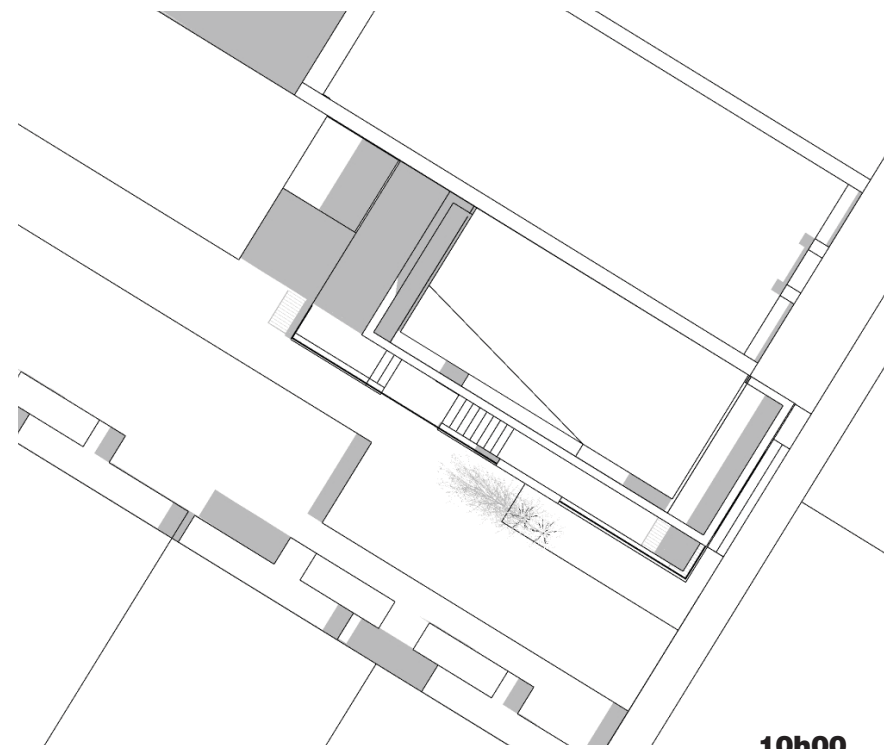
MAQUETTE DE LA NOUVELLE PROPOSITION



MAQUETTE DE LA NOUVELLE PROPOSITION



SOLSTICE D'ÉTÉ - 21 juin
EXISTANT



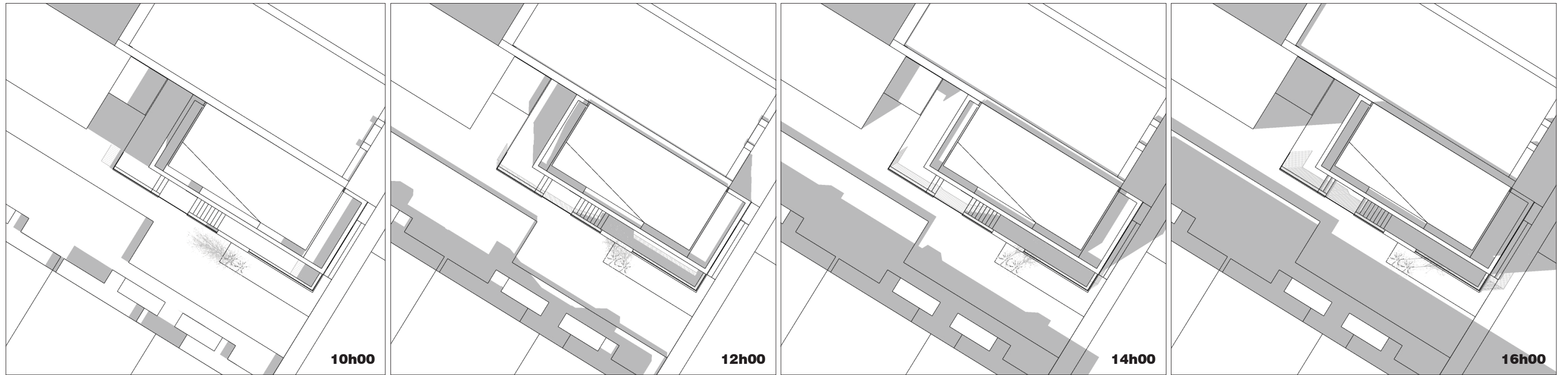
SOLSTICE D'ÉTÉ - 21 juin
NOUVEAU



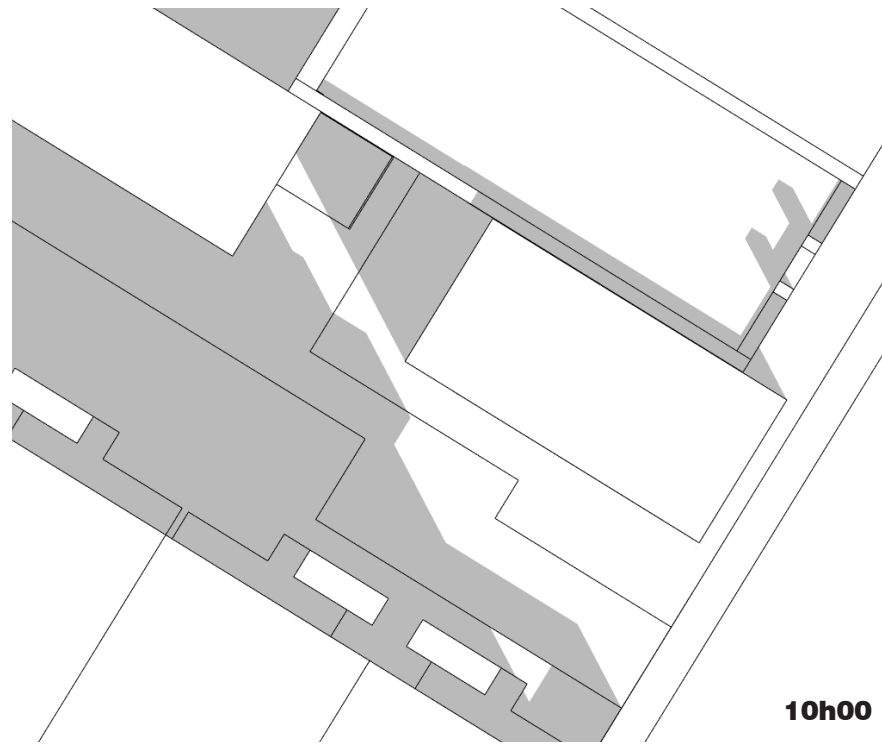
À noter:
Dû à la position du bâtiment, l'ombre projetée a un impact surtout en avant-midi, où 10h00 est l'heure avec l'ombre la plus prononcée.



SOLSTICE D'ÉTÉ - 21 juin
EXISTANT

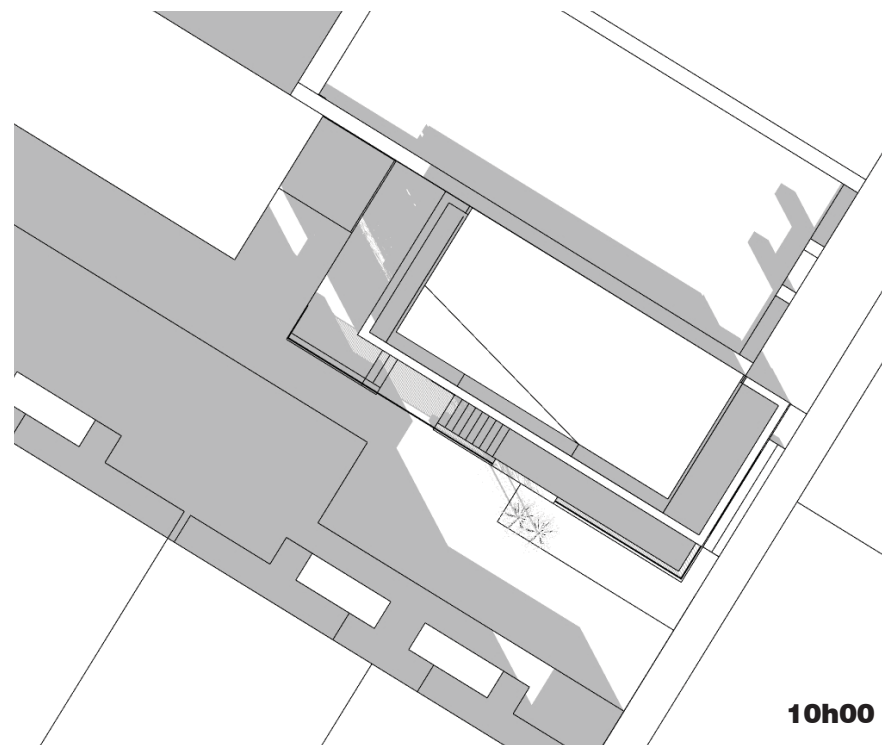


SOLSTICE D'ÉTÉ - 21 juin
NOUVEAU



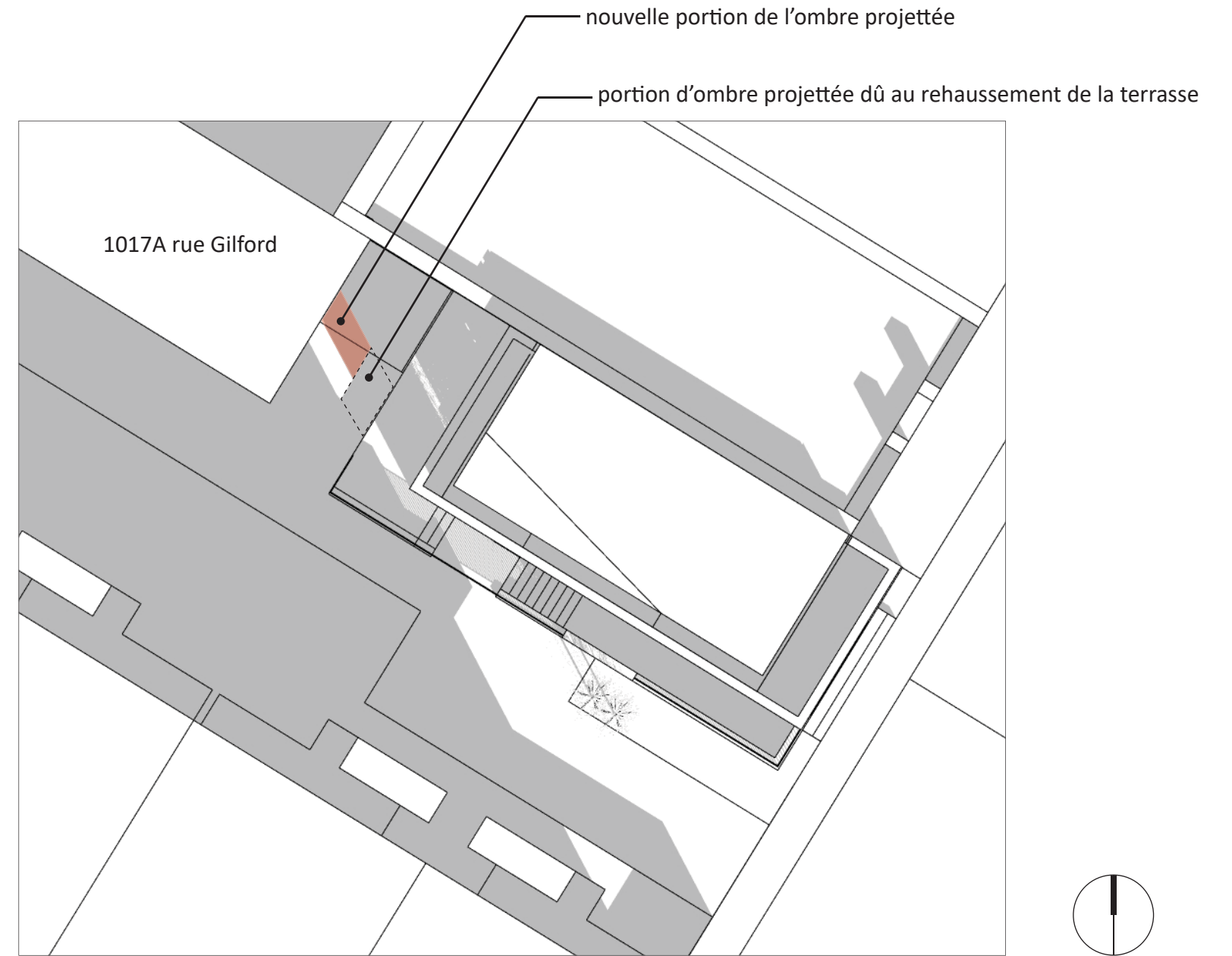
10h00

SOLSTICE D'HIVER -- 21 décembre
EXISTANT



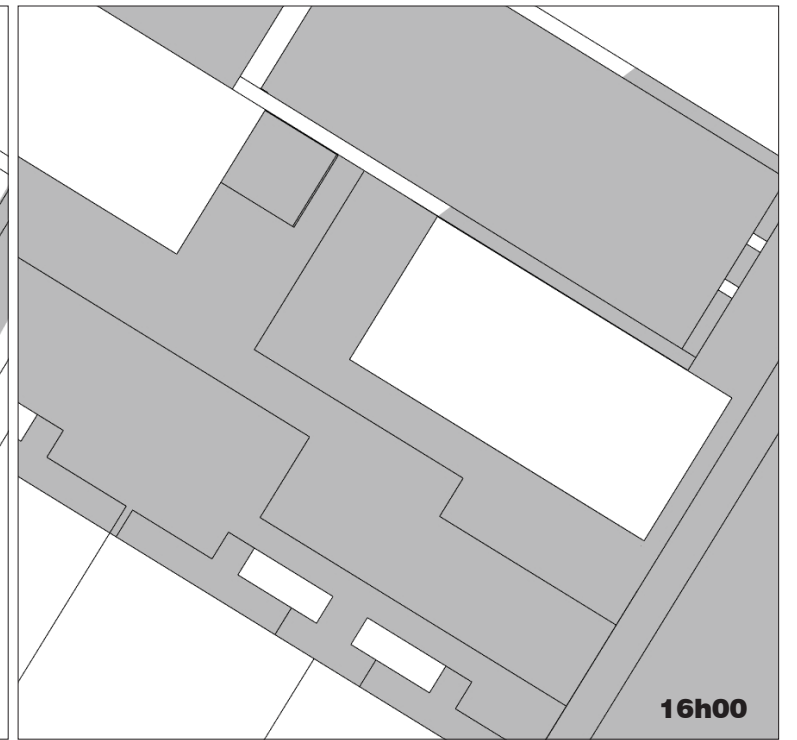
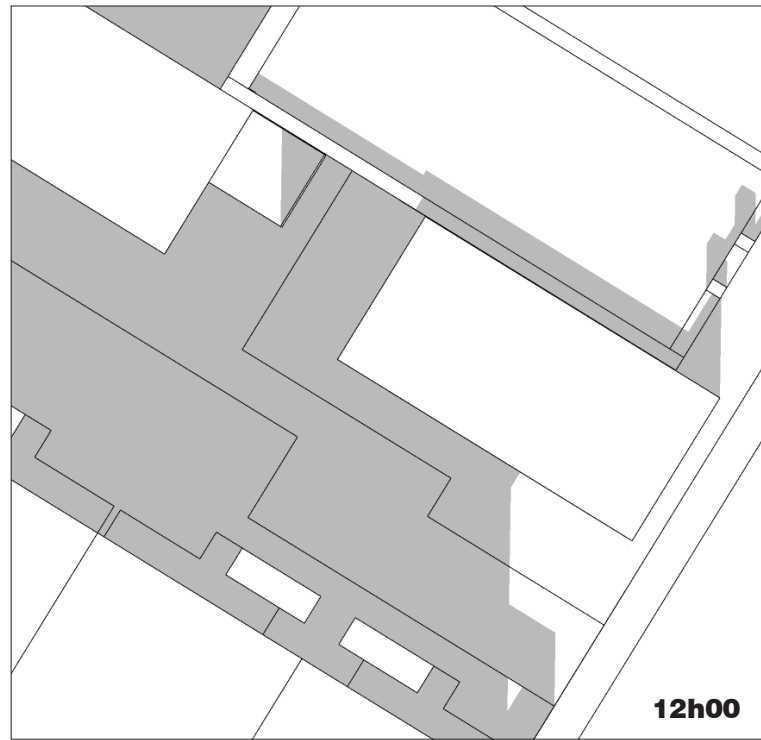
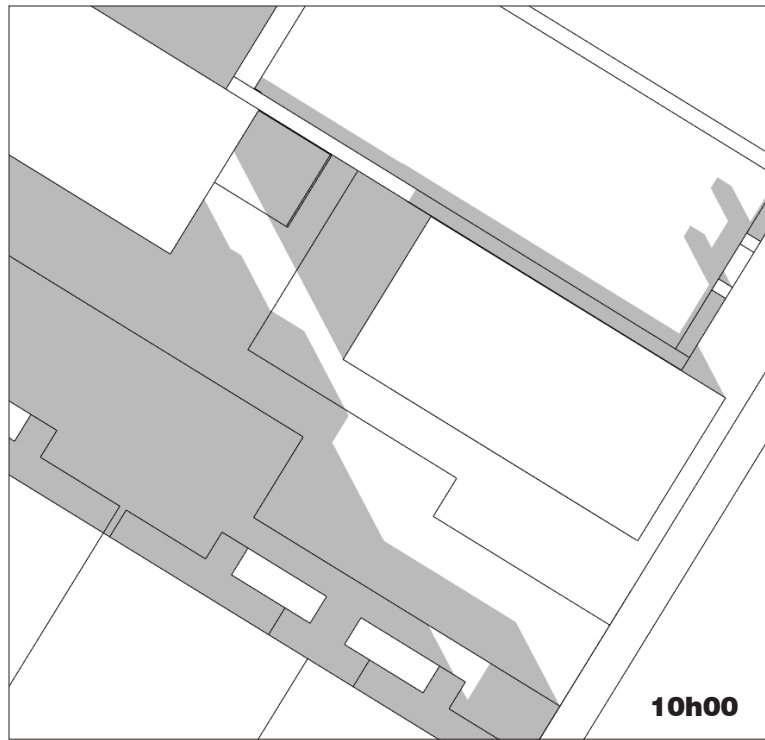
10h00

SOLSTICE D'HIVER -- 21 décembre
NOUVEAU

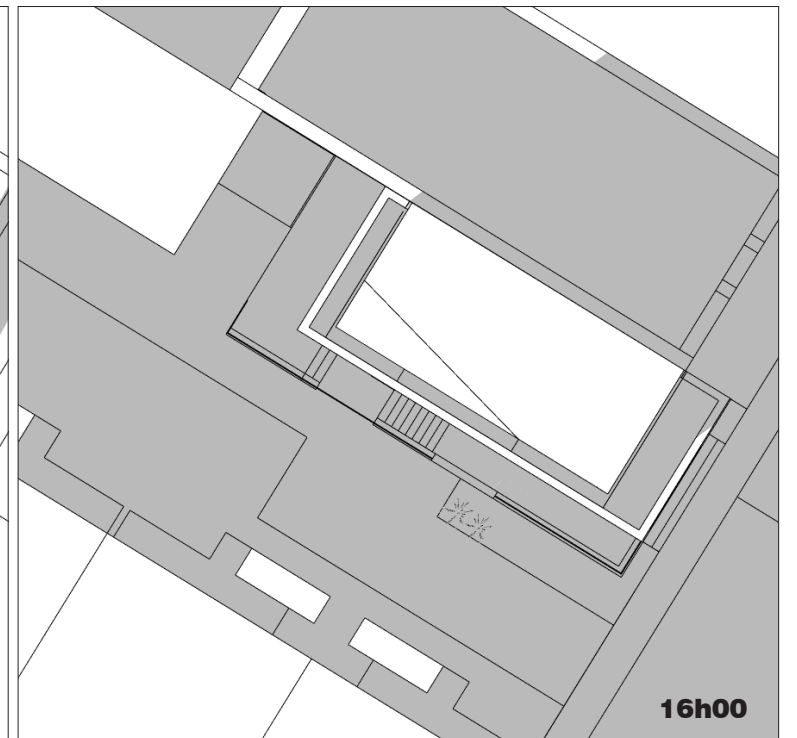
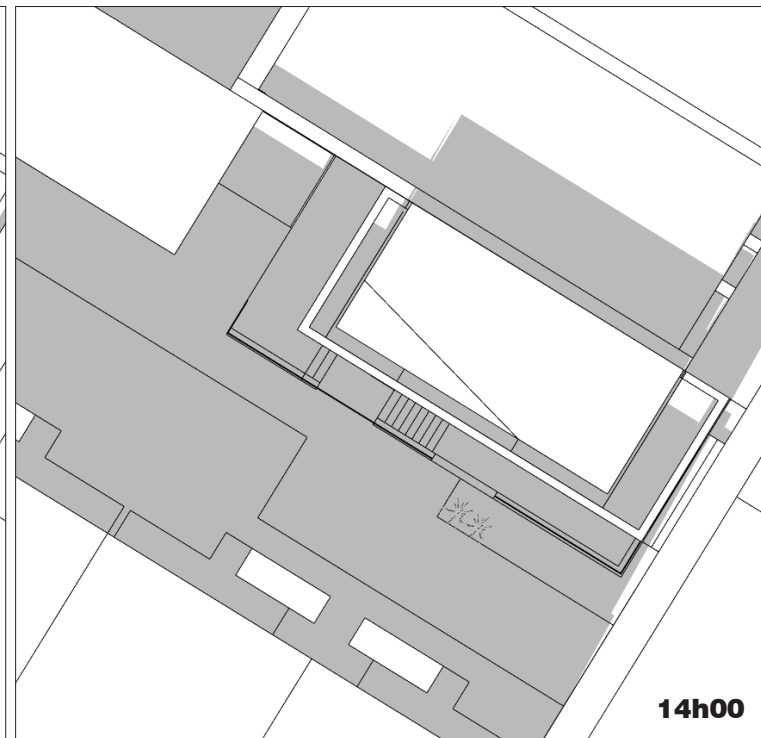
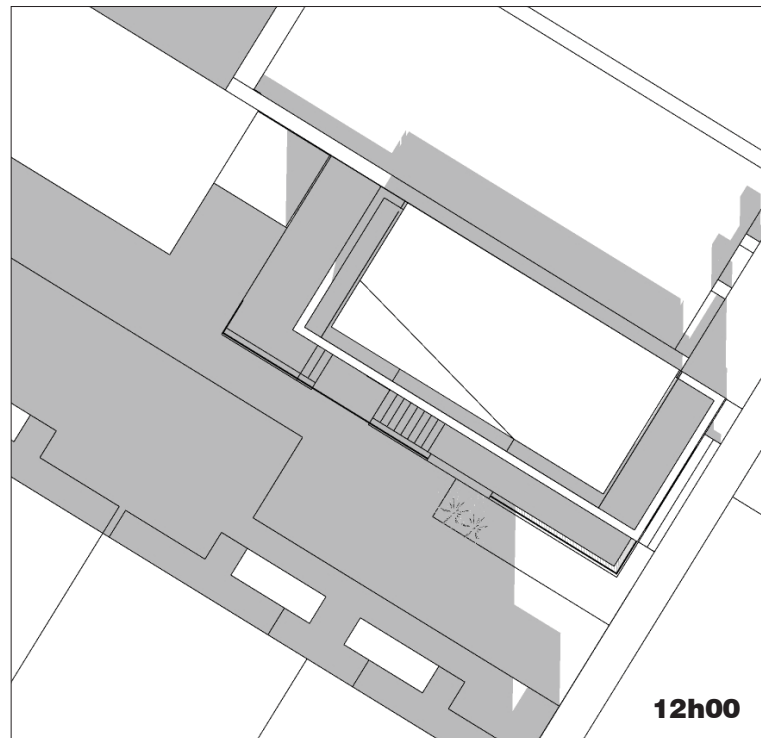
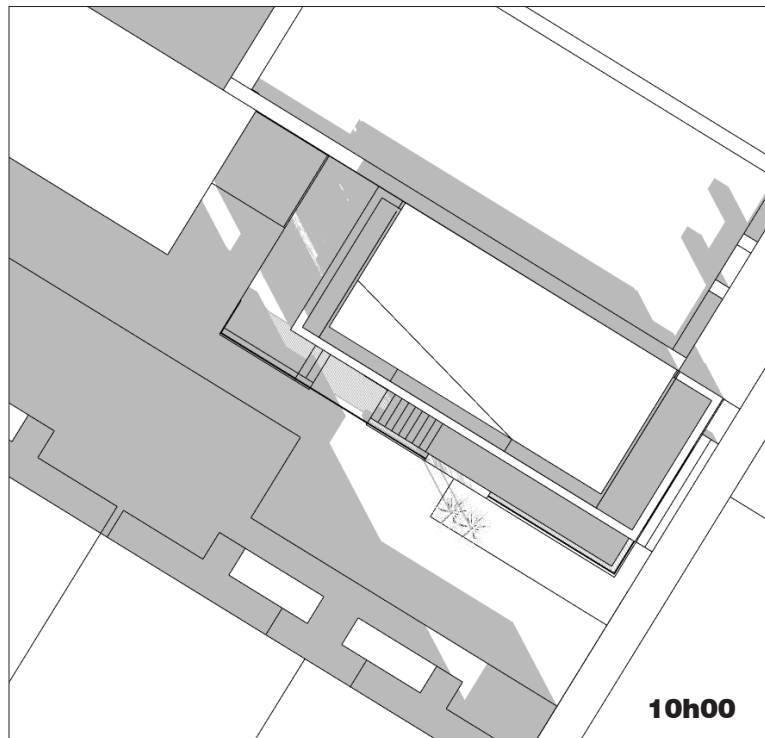


À noter:

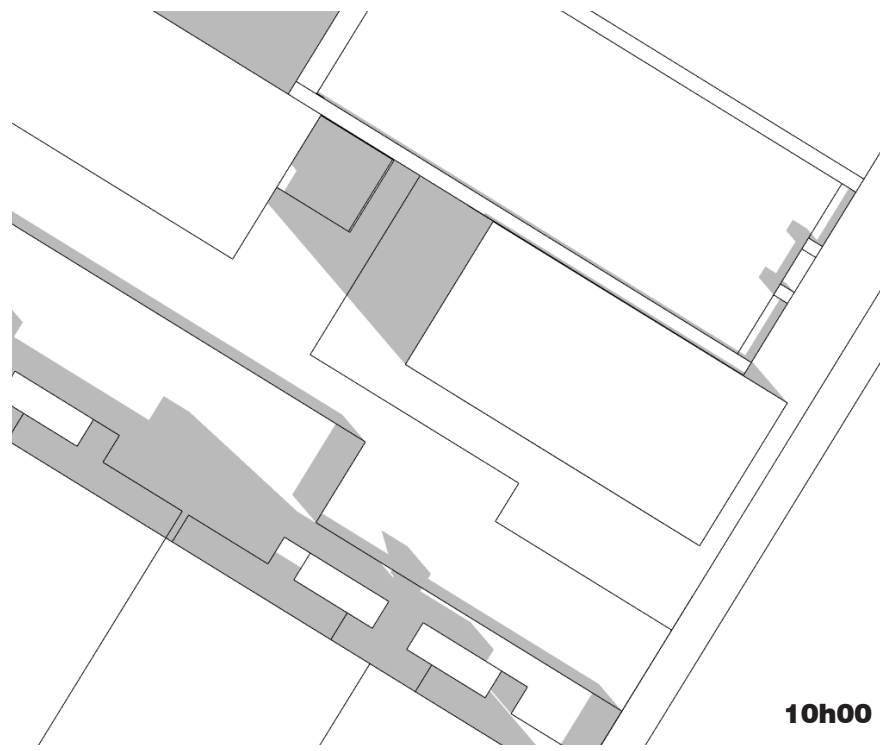
Dû à la position du bâtiment, l'ombre projetée a un impact surtout en avant-midi, où 10h00 est l'heure avec l'ombre la plus prononcée.



SOLSTICE D'HIVER -- 21 décembre
EXISTANT

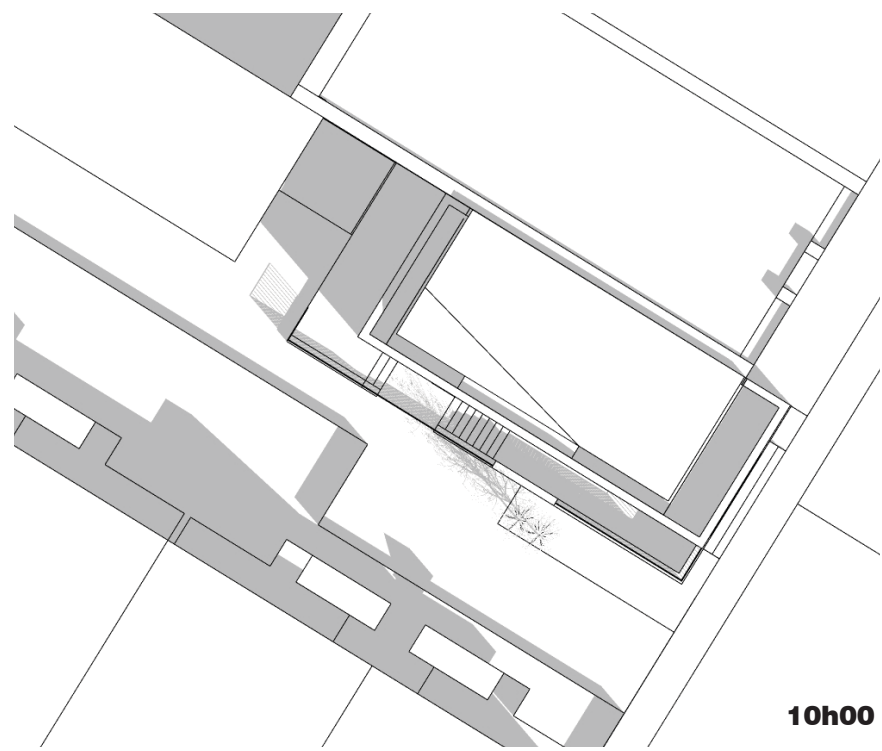


SOLSTICE D'HIVER -- 21 décembre
NOUVEAU



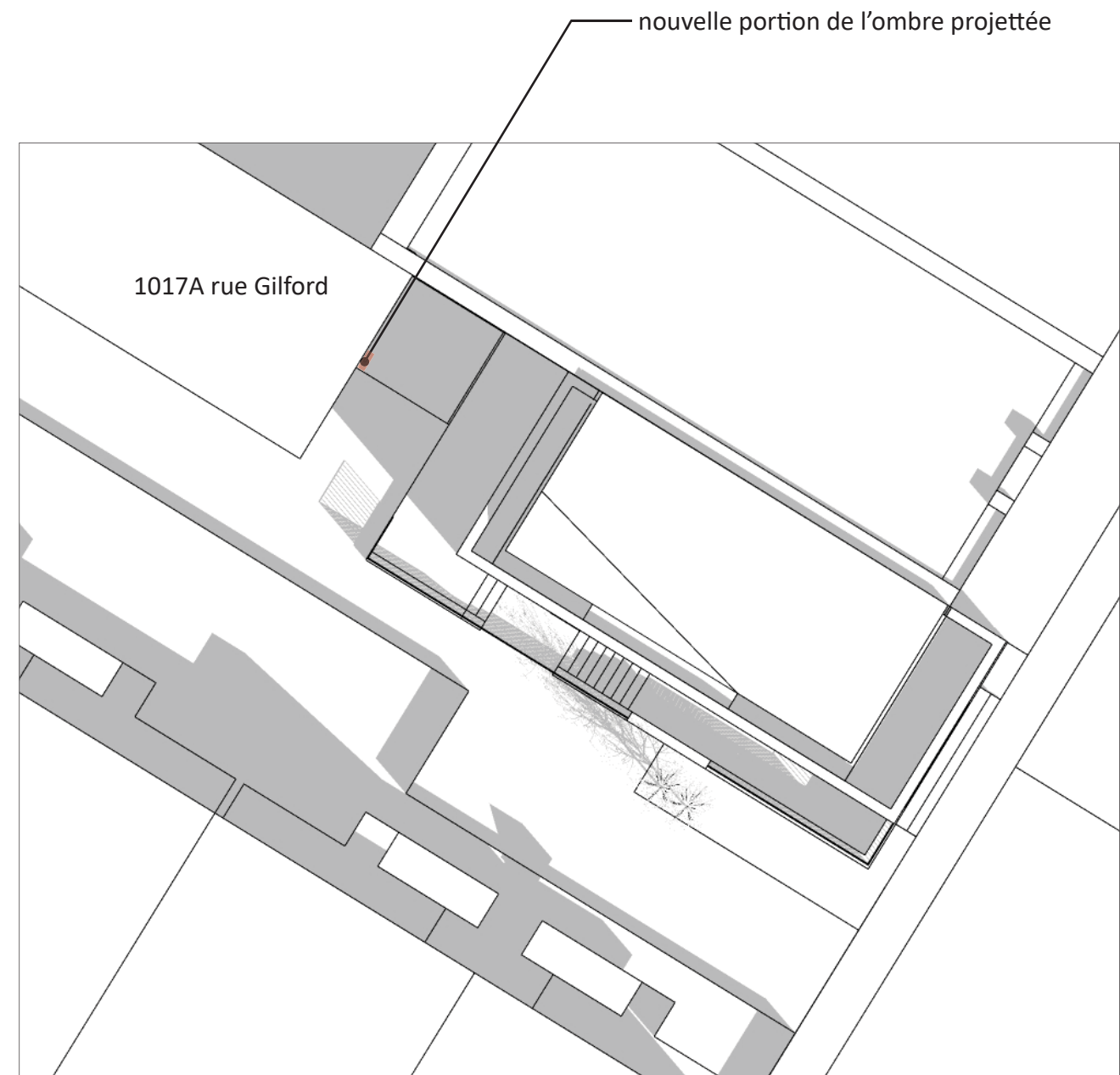
10h00

ÉQUINOXE DU PRINTEMPS - 21 mars
EXISTANT



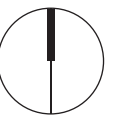
10h00

ÉQUINOXE DU PRINTEMPS - 21 mars
NOUVEAU



nouvelle portion de l'ombre projetée

1017A rue Gilford



À noter:

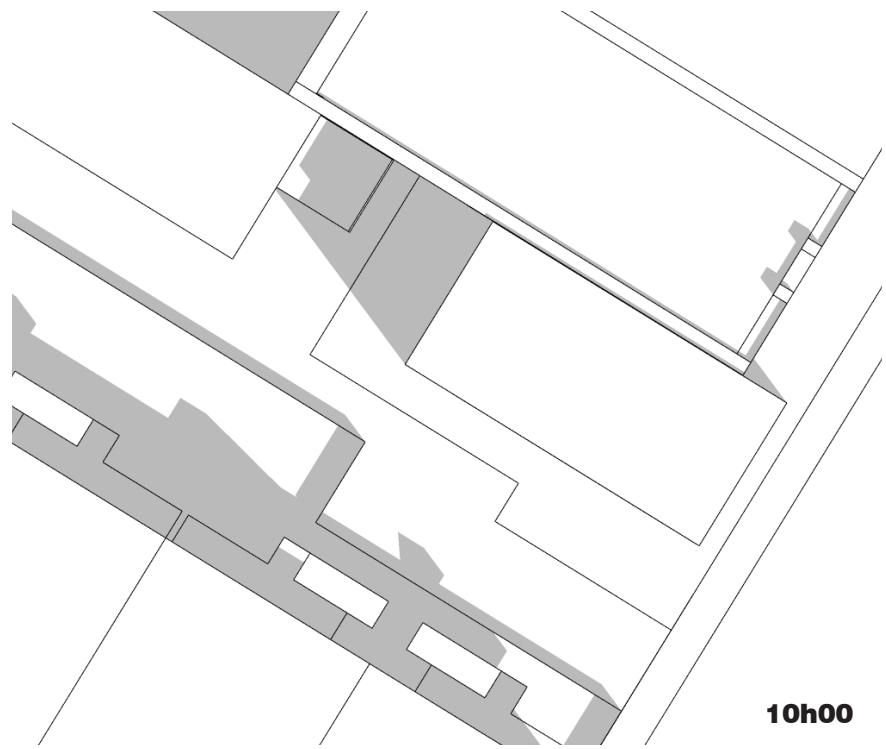
Dû à la position du bâtiment, l'ombre projetée a un impact surtout en avant-midi, où 10h00 est l'heure avec l'ombre la plus prononcée.



ÉQUINOXE DU PRINTEMPS - 21 mars
EXISTANT

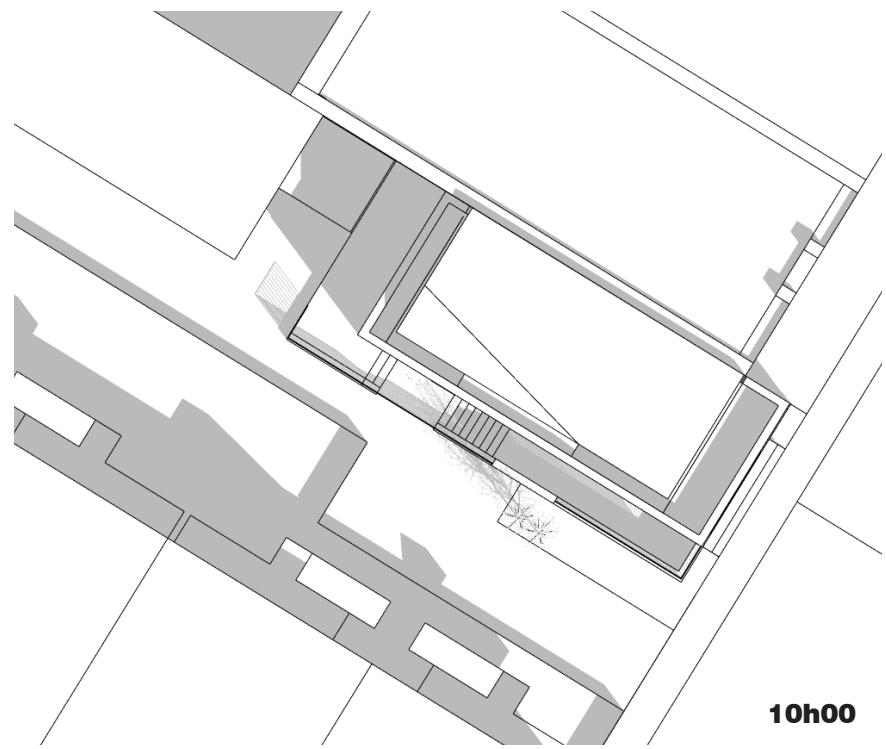


ÉQUINOXE DU PRINTEMPS - 21 mars
NOUVEAU



10h00

ÉQUINOXE DE L'AUTOMNE - 21 septembre
EXISTANT



10h00

ÉQUINOXE DE L'AUTOMNE - 21 septembre
NOUVEAU



À noter:
Dû à la position du bâtiment, l'ombre projetée a un impact surtout en avant-midi, où 10h00 est l'heure avec l'ombre la plus prononcée.



ÉQUINOXE DE L'AUTOMNE - 21 septembre
EXISTANT



ÉQUINOXE DE L'AUTOMNE - 21 septembre
NOUVEAU

Demande

Contexte

Projet

Analyse

Objet : Autoriser la démolition d'un bâtiment résidentiel de 2 étages et 1 logement (Dem. 3001693974)

La Direction est **favorable** à la présente demande de démolition, **pour les motifs suivants** :

- Le bâtiment est vacant depuis 2017 et est actuellement inhabitable;
- Le bâtiment existant est de faible intérêt, il comporte peu de composantes architecturales significatives à préserver;
- La construction est de piètre qualité, les fondations sont peu profonde et sont à risque des effets de gel et de dégel;
- Le revêtement de maçonnerie du mur latéral a dû être retiré, car il se détachait de la structure;

Demande

Contexte

Projet

Analyse

Objet : Autoriser la démolition d'un bâtiment résidentiel de 2 étages et 1 logement (Dem. 3001693974)

La Direction est **favorable** à la présente demande de démolition, **pour les motifs suivants** :

- Le bâtiment a subi des rénovations non conformes préalables à l'achat par le propriétaire actuel, celles-ci ont grandement affecté la stabilité de l'ensemble et présentent des anomalies multiples, tous les murs extérieurs ont dû être renforcé temporairement pour en assurer la stabilité;
- Il y a présence d'un mouvement de l'ensemble de la structure vers l'allée centrale de la copropriété dû au manque de portance du sol;
- La résidence est contaminée par des moisissures résultant d'infiltration d'eau au toit et des rénovations bâclées;

Demande

Contexte

Projet

Analyse

Objet : Autoriser la démolition d'un bâtiment résidentiel de 2 étages et 1 logement (Dem. 3001693974)

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie aux **conditions suivantes** :

- Que la démolition soit effectuée dans les 6 mois suivant l'émission du certificat d'autorisation;
- Qu'une procédure de démolition conçue par un ingénieur et incluant un échéancier, soit fournie avant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition ;
- Que l'ingénieur concepteur de la procédure de démolition soit responsable de la surveillance des travaux de démolition ;

Demande

Contexte

Projet

Analyse

Objet : Autoriser la démolition d'un bâtiment résidentiel de 2 étages et 1 logement (Dem. 3001693974)

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie aux **conditions suivantes** :

- Que la construction du projet soit débutée dans les 12 mois après l'émission du permis de construction; si la construction doit s'effectuer après le 01 octobre, il faut prévoir l'isolation temporaire des fondations et murs des édifices voisins, pour éviter tout dommage;
- Que soit déposée une garantie monétaire irrévocable ou une traite bancaire au montant de 50 000 \$, avant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, laquelle pourra être libérée suite au respect des conditions imposées dans l'autorisation.

Demande

Contexte

Projet

Analyse

Objet : Autoriser la démolition d'un bâtiment résidentiel de 2 étages et 1 logement (Dem. 3001693974)

Projet de remplacement

Le projet de remplacement est un immeuble résidentiel de 2 logements sur 3 étages avec sous-sol.

La Direction est favorable à la proposition, qui constitue un ajout contemporain d'intérêt pour le paysage de la rue.

L'implantation reprend l'empreinte du bâtiment actuellement en place. La proposition, par sa hauteur, ses alignements et sa composition de façade, s'intègre subtilement dans la cadre bâti existant. Le projet respecte l'harmonie architecturale de l'ensemble de copropriétés tout ayant une expression contemporaine sobre aux deux premiers niveaux et un traitement résolument contemporain au 3^e étage. Le projet respecte aussi l'environnement plus large avec des reculs et des alignements étudiés.

Le projet propose une interface plus dynamique sur l'allée commune de la coopérative avec une façade animée et fenêtrée. La place de stationnement actuelle est remplacée par un espace végétalisé élargissant l'allée commune.

Demande

Contexte

Projet

Analyse

Objet : Autoriser la démolition d'un bâtiment résidentiel de 2 étages et 1 logement (Dem. 3001693974)

Projet de remplacement

En prévision de l'évaluation du projet en vertu du règlement sur les **PIIA**, le projet de remplacement **devrait être modifié en fonction des commentaires suivants** :

- Modifier la margelle latérale pour maximiser la surface de sol au même niveau que la rue;
- Spécifier tous les matériaux de revêtement et fournir un panneau synthèse d'échantillons;
- Modifier les stationnements pour vélos afin d'obtenir des espaces complets pour chacun des 2 espaces requis;

Demande

Contexte

Projet

Analyse

Étapes d'approbation

Séance du comité de démolition	11 février 2020
Période d'appel	30 jours
Certificat de non-appel ou décision du conseil d'arrondissement (si appel)	À venir
Délivrance du certificat d'autorisation de démolition	À venir

MERCI ! QUESTIONS ?



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau