ÉTUDE PATRIMONIALE

1420, 1428 ET 1434 RUE DU FORT, MONTRÉAL

2019.07.19 / 159100745

Stantec

CHARGÉ DE PROJET - EXPERT EN PATRIMOINE

Steve Potvin, urbaniste – responsable de discipline

AMÉNAGEMENT, PLANIFICATION ET DESIGN URBAIN

Mélissa Dostaler-Brosseau, aménagiste

Cécile Viry, designer urbain

Lillia Bouhalassa, urbaniste

TABLE DES MATIÈRES

SECTION 1 - AVANT-PROPOS **5**
LE MANDAT 6
LES ACTEURS 7

SECTION 2 - MISE EN CONTEXTE **9**
LOCALISATION 10
HISTOIRE DU QUARTIER 12
ANALYSE DE CARTES HISTORIQUES 13
HISTOIRE DES LOTS ÉTUDIÉS 15
LES COMPARABLES DU QUARTIER 19
CHRONOLOGIE SOMMAIRE 20

SECTION 3 - MÉTHODOLOGIE **21**
MÉTHODOLOGIE 22
PRINCIPALES RESSOURCES 23

SECTION 4 - ÉVALUATION DE LA VALEUR PATRIMONIALE **25**
VALEUR D'ÂGE 26
VALEUR D'USAGE 28
VALEUR DE MATÉRIALITÉ 29
VALEUR D'ART 31
VALEUR DE POSITION 33

SECTION 5 - ANALYSE COMPARATIVE **34**
TABLEAU COMPARATIF 35
RECOMMANDATIONS ET CONCLUSION 36

SECTION 6 - BIBLIOGRAPHIE **37**
SECTION 7 - ANNEXES **39**

SECTION 1

AVANT-PROPOS

1.1 LE MANDAT
1.2 LES ACTEURS

LE MANDAT

Le supermarché PA a mandaté l'urbaniste et expert en patrimoine Steve Potvin de la firme Stantec afin de préparer une étude d'évaluation patrimoniale portant sur trois immeubles situés au 1420, 1428 et 1434 de la rue du Fort dans l'arrondissement de Ville-Marie à Montréal. Cette étude est nécessaire dans le cadre du projet d'agrandissement de l'épicerie existante située au 1420, rue du Fort, de sauvegarde et de démolition d'une partie de la maison victorienne située au 1428, rue du Fort et de la démolition complète du bâtiment situé au 1434.

Le projet de transformation de l'îlot 1428-1434, du Fort a été déposé aux responsables de l'arrondissement de Ville-Marie dans le cadre du processus d'avis préliminaire qui a mené, rappelons-le, à un avis favorable de la part du comité consultatif d'urbanisme le 17 janvier 2019. Bien que les immeubles visés ne font l'objet d'aucun statut de protection en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, mais considérant la valeur patrimoniale de l'ensemble et plus particulièrement de la maison victorienne (1428, du Fort), le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a demandé à l'arrondissement que le projet, lui, soit soumis pour avis. Rappelons que pour des raisons administratives, le projet a été soumis au Comité mixte, composé du CPM et du Comité Jacques-Viger (CJV).

Dans ses commentaires datés du 9 avril 2019, le Comité mixte recommande au requérant de faire réaliser, par un expert en patrimoine, une étude patrimoniale sur la maison victorienne (1428, rue du Fort) et l'immeuble d'appartements (1434, rue du Fort).

La présente étude vise à répondre à la demande du Comité et nous nous sommes permis d'inclure le bâtiment du 1420, rue du Fort considérant que les trois immeubles évoluent en concomitance.

LES ACTEURS

SUPERMARCHÉ PA

Fondé en 1961 par la famille Manousos à Montréal, et acquis en 1989 par les frères Taso et Sam Erimos, les supermarchés P.A. ont été en mesure de garder leur marque de commerce de quartier et d'épicerie indépendante, tout en devenant un supermarché de plus en plus en demande et emblématique dans la région de Montréal. Les supermarchés P.A. se distinguent notamment par leur implication sociale, la fraîcheur et la qualité de leurs fruits et légumes ainsi que par leurs prix concurrentiels sur le marché de l'alimentation.

Aujourd'hui, le Supermarché P.A. a pignon sur rue au centre-ville de Montréal, dans le secteur Mile-End et à Laval. Tout en gardant sa fibre culturelle et authentique, datant d'il y a plus de 60 ans, les supermarchés P.A. dynamisent leurs quartiers d'insertion en plus de fidéliser leur clientèle.

ATELIER D'ARCHITECTURE SAROLI PALUMBO INC.

Fondé en 1983, l'Atelier d'Architecture Saroli Palumbo inc. possède plus de trente-cinq ans d'expérience en architecture. L'entreprise dispose des ressources nécessaires pour s'impliquer activement dans les divers champs d'intervention de l'architecture, du design intérieur, du design urbain et de la planification de l'espace. La firme suit un processus d'études préparatoires très approfondi, favorisant l'échange avec le client et son équipe, la visite de projets existants et l'analyse des diverses solutions possibles relatives aux études de coûts de construction.

L'Atelier d'Architecture Saroli Palumbo inc. se distingue par le caractère polyvalent de ses activités dans les secteurs résidentiel, institutionnel, commercial, culturel, industriel, sportif, scolaire, municipal ainsi que les projets de transformation, de rénovation et de revitalisation urbaine. Conscient que le rôle de l'architecte doit toujours progresser, ses activités dépassent aujourd'hui largement la pratique traditionnelle de l'architecture, pour s'étendre dans les projets clé en main, de gérance de projet, d'étude de développement et d'analyse de faisabilité.

STANTEC

Fondée en 1954, Stantec est une firme de services professionnels d'experts-conseils en matière d'urbanisme, de planification des transports, d'ingénierie, d'architecture, de design urbain, d'architecture de paysage, d'arpentage et d'environnement, qui oeuvre tant au niveau national qu'international. La grande famille Stantec comprend plus de 22 000 employés oeuvrant dans plus de 400 bureaux, principalement en Amérique du Nord. Chaque jour, ses experts unissent leurs efforts pour concevoir des solutions innovantes aux casse-têtes les plus ardus de ses clients et pour réaliser des projets dans les domaines de l'infrastructure, du développement urbain, du bâtiment, de l'énergie et des ressources, les quatre principales unités d'opération de la firme.

L'équipe de Stantec au Québec compte plus de 1 500 employés répartis dans 20 bureaux qui oeuvrent dans les domaines du bâtiment, des infrastructures, du développement urbain, de l'environnement, de l'eau, de l'énergie, de la géotechnique, des télécommunications, de l'urbanisme et de l'architecture de paysage.

Le travail de Stantec est axé sur trois priorités essentielles : la communauté, la créativité et les relations avec ses clients. La philosophie de la firme est simple : réaliser des projets avec passion et intégrité et faire progresser la qualité de vie dans les communautés desservies par nos clients, lesquelles sont également les communautés où les employés de la firme habitent.

SECTION 2

MISE EN CONTEXTE

2.1 LOCALISATION
2.2 HISTOIRE DU QUARTIER
2.3 ANALYSE DE CARTES HISTORIQUES
2.4 HISTOIRE DES LOTS ÉTUDIÉS
2.5 LES COMPARABLES DU QUARTIER
2.6 CHRONOLOGIE SOMMAIRE

LOCALISATION

L'ensemble des trois bâtiments est situé sur la rue du Fort, dans la portion ouest de l'arrondissement de Ville-Marie. Il se trouve au cœur de l'ancien Village Shaughnessy. Les bâtiments sont situés sur un îlot délimité par le boulevard de Maisonneuve, la rue du Fort, la rue Sainte-Catherine et la rue Chomedey. Le site comprend une maison convertie en immeuble d'appartements (la «maison Chelsea»), le supermarché PA (ancien Thistle Curling Club) et une maison de ville victorienne qui accueille également une garderie en milieu familial.

Le bâtiment, situé au 1420, rue du Fort, qui abrite le supermarché PA, fut construit vers 1912 puis reconverti au tournant des années 2000 pour répondre aux besoins du supermarché. Construit à même deux lots, ce bâtiment de fort gabarit venait à l'époque créer un contraste important avec les bâtiments résidentiels voisins.

La maison urbaine de style victorien, située au 1428, rue du Fort, s'insère timidement entre les deux autres bâtiments plus imposants de l'ensemble, qui, par leurs agrandissements au fil du temps, sont venus maximiser la superficie de plancher pour accommoder leurs nouvelles fonctions. Le bâtiment s'aligne à l'arrière avec l'immeuble d'appartements voisin. Il est à noter que la cour arrière est entièrement asphaltée. Le bâtiment a été construit entre 1877 et 1879, à l'apogée de la période victorienne.

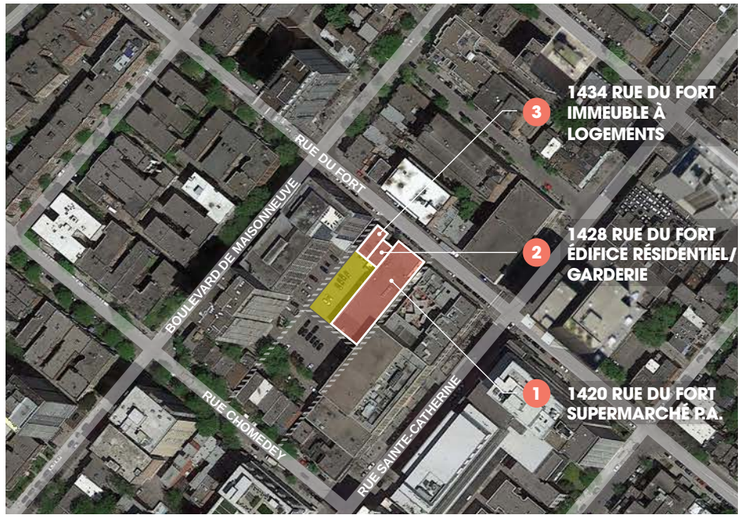
Le bâtiment, localisé au 1434, est une ancienne maison urbaine transformée en immeuble d'appartements de 9 logements, répartis sur trois étages. Le bâtiment, comme l'immeuble voisin, aurait été construit entre 1874 et 1877 et modifié à son état actuel entre 1954 et 1957. Le bâtiment occupe un peu moins d'un tiers du terrain et la cour arrière est agrémentée d'une aire de stationnement asphaltée.

Les immeubles étudiés ne constituent pas un ensemble significatif identifié au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, mais ils s'inscrivent dans un secteur patrimonial de valeur exceptionnelle au Plan d'urbanisme. De plus, ces derniers ne sont pas identifiés au répertoire du patrimoine culturel du Québec, ni au Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal. Cependant, le secteur dans lequel ils se retrouvent, le secteur Lincoln, est identifié au Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal comme étant un secteur comprenant des bâtiments de qualité architecturale remarquable.

PLAN 1 : SITE À L'ÉTUDE À L'ÉCHELLE DE L'ARRONDISSEMENT

SITE À L'ÉTUDE
INSTITUTION
ÉPICERIE

N



PLAN 2 : SECTEUR À L'ÉTUDE À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

BÂTIMENT
STATIONNEMENT
RUELLE

N

1. Vue axonométrique du secteur à l'étude

BÂTIMENT
STATIONNEMENT
RUELLE

N

2. Vue des façades avant des trois bâtiments à l'étude

HISTOIRE DU QUARTIER

Alors que les sulpiciens étaient seigneurs sur l'île de Montréal au tournant des années 1660, ces derniers étaient en charge de la planification et du développement du territoire en vue de la colonisation. Divisé en concessions, le territoire au nord-ouest de la cité était défriché et consacré à l'agriculture. Le fort de la Montagne, situé sur le flanc sud du mont Royal, appartenait au Domaine des sulpiciens et servait jadis de mission amérindienne. Alors que cette dernière quitta la région vers 1700 pour s'établir au Sault-au-Récollet, le fort devint un lieu de détente pour les sulpiciens. Vers 1840, alors que la cité de Montréal prend progressivement de l'expansion, ces derniers sont incités à lotir leur domaine et à vendre leurs terres dans une optique de développement urbain. La ville s'agrandit alors avec l'ouverture des rues du Fort, Saint-Marc et Saint-Mathieu en 1870, accueillant rapidement de nouvelles constructions.

Vers 1842, l'architecte et arpenteur de la Ville de Montréal John Ostell mit sur pied un plan directeur pour le quartier. Les rues y sont larges et forment des squares. Les lots y sont étroits et profonds et encouragent la construction de maisons unifamiliales en rangée. La construction de ce type d'habitation continue jusqu'en 1910, et cible une population moins aisée. Le style architectural, typique du quartier encore aujourd'hui, est la maison victorienne. Au cours de cette même période, des villas plus cossues sont érigées sur et à proximité du boulevard René-Levesque (anciennement Dorchester), pour des familles plus fortunées attirées par un quartier au cœur de la nature avec des vues imprenables (par exemple, la maison Shaugnessy). Vers 1920, on érige des immeubles de rapport dédiés aux familles aisées. Munis d'équipements sanitaires modernes et d'un éclairage naturel abondant, ils représentent un nouveau milieu de vie prisé.

Après la Seconde Guerre mondiale, soit vers le début des années 50, l'image du quartier se transforme peu à peu. Le centre-ville se développe et fait pression sur le quartier pour augmenter la densité. Progressivement, beaucoup de maisons en rangée sont détruites au profit des immeubles de fort gabarit. Localement, certaines maisons en rangée de la rue du Fort, ainsi que sur le boulevard de Maisonneuve sont démolies progressivement pour être remplacées par des tours de plusieurs étages dont l'emprise au sol est importante. Les démolitions et constructions rapides propres à cette période ont malheureusement eu un impact faramineux sur le patrimoine bâti. Beaucoup de maisons victoriennes et immeubles de rapport de qualité ont disparu pour laisser place à des tours revêtues de brique, sans grand intérêt esthétique.

Cependant, quelques rares maisons victoriennes et immeubles de rapport sont toujours présents dans le quartier à ce jour. Par exemple, les maisons en rangée William D.-Stroud siègent toujours fièrement au 1419, rue Pierce. Construites entre 1889 et 1900 par l'architecte Robert Findlay, elles sont elles aussi revêtues de pierre à bossage grise en façade et de pierres lisses au pourtour des ouvertures. Le toit à fausse mansarde est également caractéristique de l'époque. Les maisons en rangées d'inspiration Second empire du 1941 rue Tupper furent construites en 1880. Les lucarnes intégrées au toit à fausse mansarde lui donnent une allure particulière, tout comme ses fenêtres arrondies. De plus, les immeubles de rapport du 1830 avenue Lincoln construits en 1926 ont gardé fière allure depuis. Ces deux immeubles jumelés comptant chacun 12 logements ont été érigés par l'architecte George W. White. La fenestration abondante ainsi que ses cages d'escalier centrales représentent bien les nouvelles tendances du 20e siècle. Un autre exemple de ce type de logement se retrouve au 1945 boulevard de Maisonneuve ouest, anciennement la rue Saint-Luc, d'où le nom de l'immeuble. Construit en 1909 par Louis-Roch Montbriand, il offre lui aussi une fenestration généreuse et de vastes balcons.

Manifestement, la conservation consciencieuse de ces bâtiments a contribué grandement à la pérennité de leur valeur au fil des siècles. Malheureusement, ce ne sont pas tous les bâtiments du quartier qui ont pu bénéficier de ce même traitement, ce qui a affecté leur apparence et leur valeur, ainsi que la qualité architecturale du quartier.

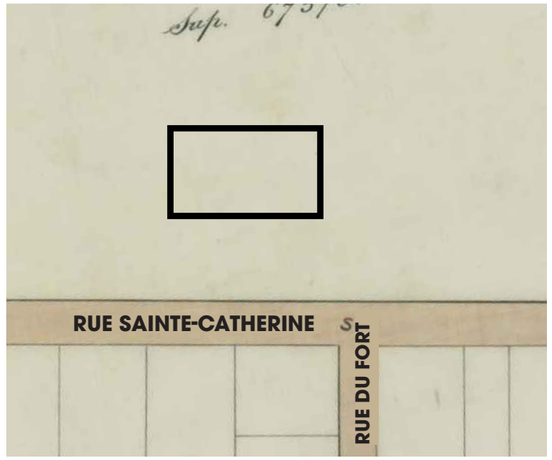
3. Maisons en rangée William D.-Stroud, 1419 rue pierce

4. Maisons en rangée d'inspiration Second Empire, 1941 rue Tupper.

5. Immeuble de rapport, 1830 avenue Lincoln.

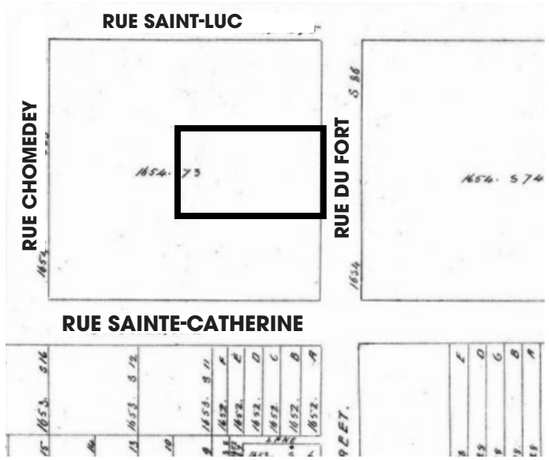
6. Immeuble de rapport Saint-Luc, 1945 boulevard de Maisonneuve O.

ANALYSE DE CARTES HISTORIQUES



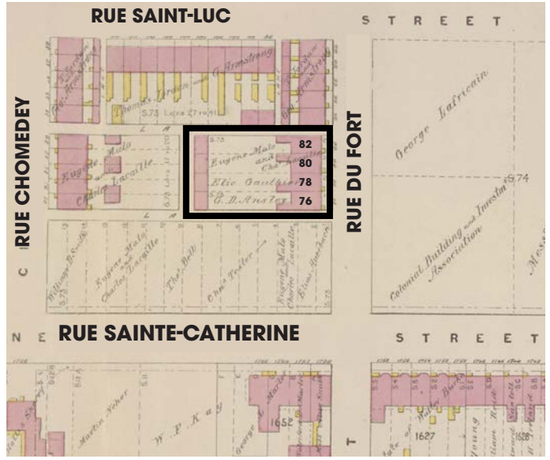
7. Plan de 1859

Les lots étudiés n'existent pas. Une grande partie des terres du secteur appartient aux sulpiciens et ne sera graduellement lotie que quelques années plus tard, dans le but de favoriser le développement urbain de Montréal et de suivre le plan directeur établit pour le futur quartier par John Ostell, architecte et arpenteur à la Ville. La rue du Fort s'interrompt au niveau de la rue Sainte-Catherine, sans prolongement vers le nord.



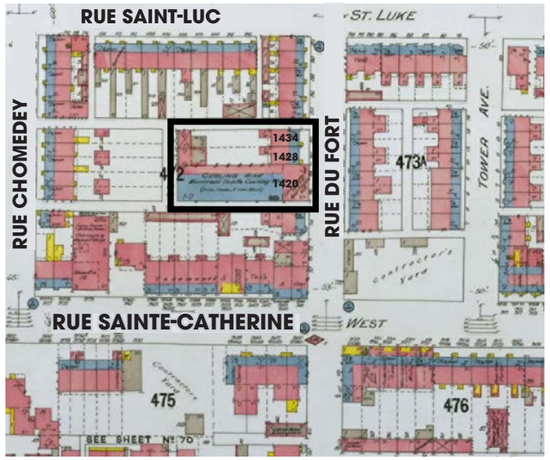
8. Plan de 1874

Les sulpiciens lotissent et vendent graduellement leurs terres. Olivier Deguise, Eugène Malo, Charles Lacaille et Nazaire Villeneuve sont les nouveaux acquéreurs du lot. La rue du Fort s'ouvre désormais jusqu'à la rue Saint-Luc (aujourd'hui boulevard de Maisonneuve) et un secteur à vocation résidentielle se développe sur des lots étroits et profonds. Le sud de la rue Sainte-Catherine se divise désormais en plusieurs lots entre les rues Chomedey et du Fort, signe de l'expansion croissante de ce nouveau quartier.



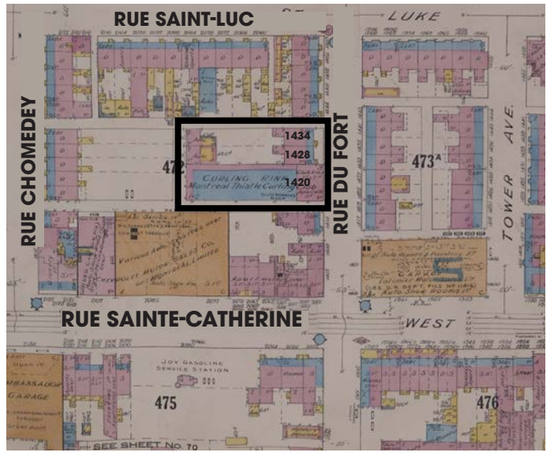
9. Plan de 1880

Le quadrilatère formé des rues Chomedey, Saint-Luc, du Fort et Sainte-Catherine est maintenant entièrement loti et subdivisé. Des ruelles y sont également prévues de façon à desservir l'arrière des terrains. Plusieurs lots avoisinants appartiennent également à Eugène Malo et Charles Lacaille, respectivement entrepreneur et marchand, qui y construisent des maisons de brique et de pierre qu'ils revendent ensuite. Certains lots avoisinants restent vacants, tandis que ceux construits possèdent des adresses différentes de celles d'aujourd'hui. En effet, les lots étudiés se situent au 76, 78, 80 et 82 de la rue du Fort.



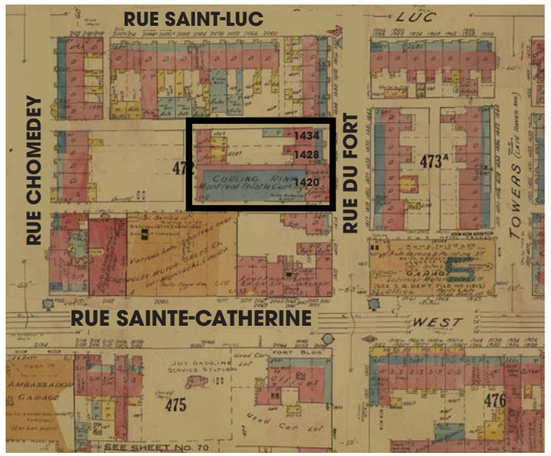
10. Plan de 1915

Le Montreal Thistle Curling Club, construit par le contracteur Charles Francis Furse en 1912, appartient à ce jour à la Montreal Trust Company. La vocation résidentielle du secteur se consolide et soutient la construction soutenue de maisons unifamiliales en rangée au sein du quartier. L'apparition de bleu sur la carte indique que les logements possèdent des façades de pierre. Le rouge représente quant à lui la structure de brique. Bien que la maison victorienne demeure le modèle de référence, bientôt apparaitront les premiers immeubles de rapport qui viendront modifier le paysage du quartier et son cadre bâti. Les lots autrefois vacants sont de plus en plus construits, la densité reste toutefois faible.



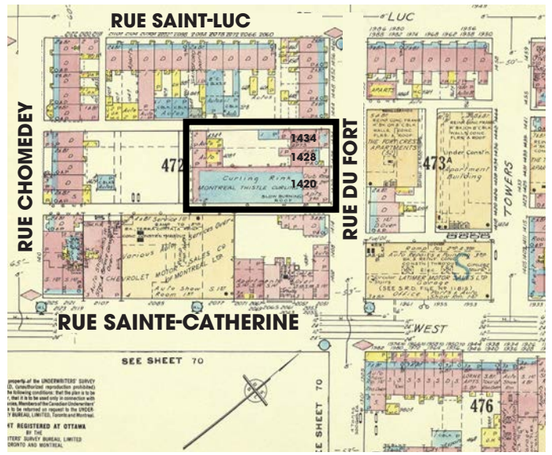
11. Plan de 1940

Depuis 1920, la construction d'immeubles de rapport transforme quelque peu le quartier, laissant de côté la construction de maisons unifamiliales au profit de bâtiments à logements multiples de plus gros gabarit. La carte traduit l'apparition de quelques immeubles de dimensions plus importantes soit sur la rue Sainte-Catherine. La popularisation de l'automobile comme moyen de transport laisse paraitre des changements dans la trame urbaine. En effet, plusieurs garages ou établissements de vente de voiture apparaissent et viennent remplacer les lots restés vacants ou certaines maisons unifamiliales.



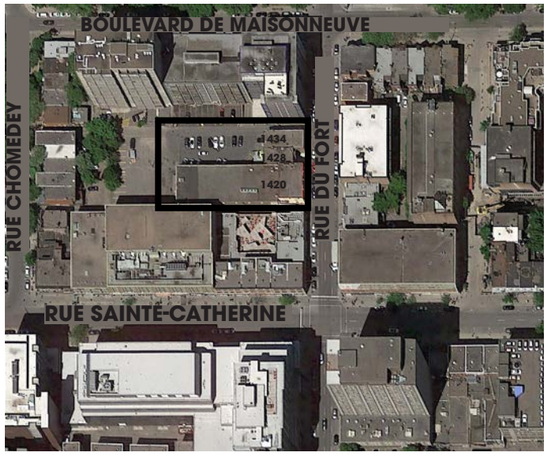
12. Plan de 1951

En dix ans, le quartier désormais construit en entier voit une certaine stabilité pour la première fois dans son histoire. Rares sont les transformations qui s'y font entre 1940 et 1951.



13. Plan de 1957

L'après Deuxième Guerre voit le centre-ville se développer vers l'ouest. Le quartier se transforme sous la pression de le densifier. Les immeubles à forts gabarit remplacent désormais les maisons, plus particulièrement sur le boulevard de Maisonneuve et sur la rue du Fort où des tours font leurs apparitions. Plusieurs maisons seront détruites au profit d'immeubles à appartement, dont la façade de la résidence victorienne du 1434 du Fort, qui est transformée en immeuble à logements multiples.



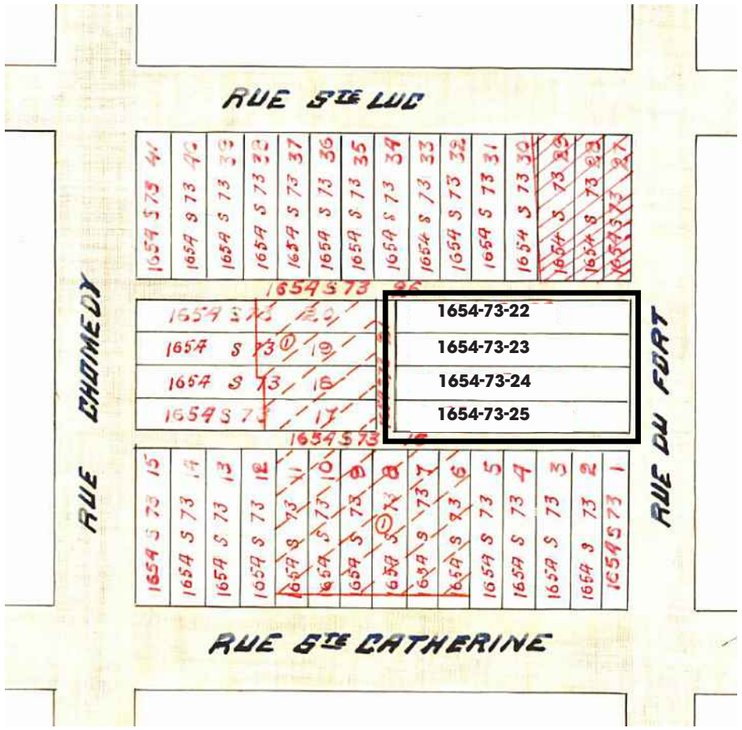
14. Plan de 2019

Aujourd'hui, rares sont les maisons victoriennes qui ont survécu à la densification du secteur. La mixité des usages y donne désormais une couleur nouvelle. En effet, épiceries, commerces, restaurants et services divers cohabitent avec l'usage résidentiel retrouvé le plus souvent aux étages supérieurs. Le Montreal Thistle Curling Club est vendu aux propriétaires du supermarché PA au tournant des années 2000. Plus récemment, la revitalisation que connait le quartier ces dernières années, avec la nouvelle vague de densification qu'apporte la construction de plusieurs tours de condos à proximité, vient donner un nouvel élan au quartier.

HISTOIRE DES LOTS ÉTUDIÉS

Alors que les sulpiciens durent vendre les terres de leur domaine pour assurer l'expansion de la Cité de Montréal, le lot de terre 1654-73, situé entre les rues Sainte-Catherine, Chomedey, Saint-Luc et du Fort, fut vendu en 1874 à Olivier Deguise, bourgeois, Eugene Malo, entrepreneur, Charles Lacaille et Nazaire Villeneuve, marchands. Ces derniers entreprirent le développement de leur terre notamment par son lotissement, l'implantation de ruelles et la construction de maisons.

Les trois bâtiments étudiés, ou leurs ancêtres, furent construits entre 1874 et 1877 selon les plans cadastraux des archives de Montréal ainsi que les documents du Registre foncier du Québec. À cette époque, quatre maisons jumelles étaient implantées en rangée à cet endroit, soit sur les lots 1654-73-22, 1654-73-23, 1654-73-24 et 1654-73-25. De style victorien typique de l'époque, elles seront achetées peu à peu par de nouveaux propriétaires venant s'installer dans le jeune quartier. Ces maisons resteront intactes jusqu'au tournant des années 1900, alors que certains bâtiments sont démolis pour en accueillir de nouveaux.



15. Plan de resubdivision du lot 1654-73, 1874.

1420 RUE DU FORT

À cette adresse se trouvaient autrefois deux bâtiments portant les numéros civiques 76 et 78 de la rue du Fort. Les plans d'assurance incendie de la Ville de Montréal indiquent que les premiers propriétaires à avoir acheté les logements fraîchement construits furent G. D. Ansley au 76 et Élie Gauthier au 78. En effet, les actes de vente confirment qu'en 1877, la propriété du 78 fut vendue par ses quatre propriétaires à Élie Gauthier. Ce dernier fut propriétaire de ce logement jusqu'en 1880, alors qu'il le vendit à Robert Stephen Auld et sa conjointe, Margareth Davidson. Ces derniers y restèrent pendant trente-deux ans, et donc en 1912, le contracteur Charles Francis Furse acquit les deux propriétés du 76 et 78 rue du Fort pour y construire le Montreal Thistle Curling Club qui ouvrit ses portes l'année suivante.

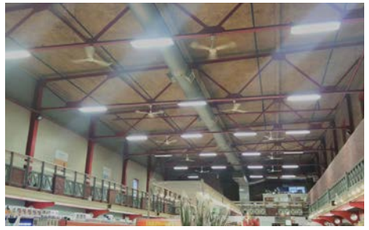
En effet, les deux maisons victoriennes qui se trouvaient sur les lots 1654-73-24 et 1654-73-25 furent détruites pour être remplacées par le club de curling et son club-house qui porte aujourd'hui l'adresse civique 1420 rue du Fort. Le bâtiment répondait à cette date aux besoins du club, tout en étant construit selon les nouvelles tendances de l'époque. Un châssis d'acier constituait le squelette du bâtiment, qui était revêtu de brique. Le besoin en grand espace ouvert pouvait alors être comblé par l'utilisation de cette nouvelle technique qui ne nécessitait pas l'installation de poutres centrales de façon à supporter le vaste toit, qui aurait obstrué la patinoire. Ce style architectural pouvait s'apparenter au style beaux-arts faisant apparition à la fin des années 1890 jusqu'à 1920. Il impliquait l'utilisation de parement de maçonnerie et de grandes fenêtres verticales disposées de façon régulière et symétrique, tel que retrouvé à même la partie avant de la bâtisse étant de plus petit gabarit. Cette dernière habitait le club-house aux deux premiers étages ainsi que des appartements au troisième. L'arrivée de ces nouvelles techniques annonça la naissance des bâtiments en hauteur de fort gabarit tel que les gratte-ciels.

Après y avoir siégé pendant pratiquement un siècle, le Montreal Thistle Curling Club, à l'aube de la faillite, se vit dans l'obligation de vendre sa propriété au tournant des années 2000. Depuis, le bâtiment a été acquis par Sarantos Erimos et Anastasios Erimos, les propriétaires du Supermarché PA de l'avenue du Parc, dans le but de transformer le bâtiment en une nouvelle succursale de leur commerce florissant. Converti dans le respect de ses caractéristiques d'origines, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, le supermarché PA siège encore aujourd'hui au cœur de l'ancienne patinoire, sous la mezzanine et sa haute toiture toujours supportées par le châssis d'acier. Le parement de brique est également toujours présent, seulement quelques modifications y ont été apportées, telles que quelques coups de pinceau et le retrait du fronton triangulaire autrefois retrouvé au-dessus de la porte d'entrée principale. La fenestration fut également changée et quelques ouvertures furent agrandies au rez-de-chaussée de façon à répondre aux besoins de la nouvelle fonction du bâtiment.

PROPRIÉTAIRES DU 1420 RUE DU FORT

	DATE	NOM DU PROPRIÉTAIRE
1	2000 À 2019	Sarantos Erimos et Anastasios Erimos (supermarché PA)
2	1954 À 2000	Clary E. Florian et Ann Drummie (The Montreal Thistle Curling Club)
3	1916 À 1954	Michael Joseph Brien (Thistle Land Company)
4	1912 À 1916	Charles E. Neil (Montreal Trust Company)
5	1912 À 1912	Charles Françis Furse, contracteur
6	1880 À 1912	Robert Stephen Auld et Margareth Davidson
7	1877 À 1880	Élie Gauthier, maçon
8	1874 À 1877	Olivier Deguise, bourgeois, Nazaire Villeneuve, Charles Lacaille, marchands et Eugène Malo, entrepreneur
9	1660 À 1874	Messeigneurs les ecclésiastiques du Séminaire de Saint-Sulpice de Montréal

16. La glace du Montreal Thistle Curling Club, 1989.


17. L'intérieur du supermarché PA, 2019.

18. Le club-house du Montreal Thistle Curling Club, 1989.

19. Le club-house du Montreal Thistle Curling Club avec vue sur la glace, 1989.

20. Le Montreal Thistle Curling Club à sa construction en 1912.

21. Le Montreal Thistle Curling Club à fermeture en 2000.

22. Le Supermarché PA aujourd'hui.

1428 RUE DU FORT

Portant autrefois le numéro civique 80 de la rue du Fort, le bâtiment siégeant aujourd'hui au 1428 de la même rue fut construit en même temps que ses voisins, soit entre 1874 et 1877. Typiques du style architectural victorien, ces maisons dataient de la période victorienne, soit lors du règne de la reine Victoria entre 1837 et 1901. Ce style romantique emprunte des éléments de différents styles architecturaux plus anciens soit les styles Queen Anne, Néogothique, Second Empire, et autres. Il renvoie à l'utilisation éclectique d'ornementation et de parure, soit de balcons, de tours et tourelles, de corniches ornementées, de boiseries, d'escaliers en colimaçon, et bien plus. Malgré ses origines anglaises, l'architecture victorienne gagna en popularité à travers le monde, dont notamment en Amérique du nord. Ici, cette tendance reprend nos coutumes de l'époque. En effet, plusieurs maisons victoriennes de Montréal furent construites en pierre à bossage grise extraites des anciennes carrières montréalaises.

Les bâtisseurs du 1428 rue du Fort en furent propriétaires jusqu'en 1880, alors que les frères Henderson en prirent possession pour y habiter cinq ans. Par la suite, au fil des décennies, une quinzaine de ménages en furent propriétaires. La famille Jackson se succéda d'ailleurs la propriété pendant près de soixante-dix ans, entre 1897 et 1964.

Les actes de vente rédigés pour cette adresse démontrent la pérennité de l'allure de l'immeuble au fil du temps. En effet, dans l'acte de vente de 1885, la maison y est décrite comme suit :« A two-story stone front home known as number 80 on said Fort street and buildings thereon erected ». Aujourd'hui, la propriété se trouvant à cette adresse possède toujours la même description, soit de posséder deux étages ainsi qu'une devanture de pierre. D'ailleurs, cette dernière représente l'un des seuls témoins de l'histoire du quartier ayant gardé sa composition initiale tant intérieure qu'extérieure. La maison victorienne du 1428 rue du fort traduit effectivement les tendances architecturales de l'époque ainsi que l'histoire du quartier. Bien qu'elle accueille aujourd'hui une garderie en milieu familial, cette propriété fut achetée en 2009 par Anastasios Erimos, l'un des propriétaires du Supermarché PA voisin, son usage n'a toutefois pas changé depuis.

PROPRIÉTAIRES DU 1428 RUE DU FORT

	DATE	NOM DU PROPRIÉTAIRE
1	2009 à 2019	Anastasios Erimos (supermarché PA)
2	2004 à 2009	Élie Halwagi (C.G.L. Investissements Inc.)
3	1982 à 2004	Joseph Taddeo, retraité et Shirley Gallagher, infirmière
4	1981 à 1982	Josef Viktor Friedman, tailleur
5	1975 à 1981	Jacques Labarre (Seigniory appartments Ltd)
6	1971 à 1975	Gian Carlo Tozzi, ingénieur
7	1965 à 1971	Samuel L. Caplan (Depositors Mortgage Corporation)
8	1964 à 1965	Saul (Sol) Borrow
9	1964 à 1964	E. R. Drucker (Arco Realties Ltd)
10	1964 à 1964	H. Barth (Accredited Mortgage & Investment Corp.)
11	1942 à 1964	Anita Lacerte, célibataire
12	1932 à 1942	Dame Alyce Maud Jackson, veuve
13	1925 à 1932	Dame Suzanne Jackson
14	1897 à 1925	James Joseph Jackson, gentilhomme
15	1886 à 1897	John A. Grose, manager
16	1885 à 1886	Dame Georgina Waffre et William John Fairhaim
17	1880 à 1885	David H. Henderson et Norman B. Henderson, marchands de bois (Henderson Bros.)
18	1879 à 1880	Charles Lacaille, marchand et Eugene Malo, entrepreneur
19	1874 à 1879	Olivier Deguise, bourgeois, Nazaire Villeneuve, Charles Lacaille, marchands et Eugène Malo, entrepreneur
20	1660 à 1874	Messeigneurs les ecclésiastiques du Séminaire de Saint-Sulpice de Montréal

23. Maison victorienne du 1428 rue du Fort, 2019.

24. Lustre de l'entrée principale du 1428 rue du Fort, 2019.

25. Escaliers du 1428 rue du Fort, 2019.

1434 RUE DU FORT

Quant à la maison victorienne qui se trouvait au 82, soit le 1434 rue du Fort aujourd'hui, cette dernière fut construite en même temps que sa voisine du 1428 rue du Fort et selon les mêmes tendances. Elle fut cependant conservée un peu plus longtemps par ses bâtisseurs, qui la possédèrent jusqu'en 1893. Ensuite, quelques ménages y logèrent subséquemment jusqu'en 1954, alors que la Chelsea Investment Corporation acheta le bâtiment. Le registre des permis de construction de la Ville de Montréal indique qu'en 1955, le bâtiment du 1434 rue du Fort fut modifié pour y allonger la façade et y aménager des salles de toilettes. En effet, la maison victorienne fut modifiée entre 1955 et 1957 pour être transformée en immeuble locatif de neuf appartements. La façade fut démantelée et agrandie jusqu'à la marge avant du terrain, puis recouverte de matériaux tels que la brique brune ainsi qu'une imitation de pierre à bossage polychrome.

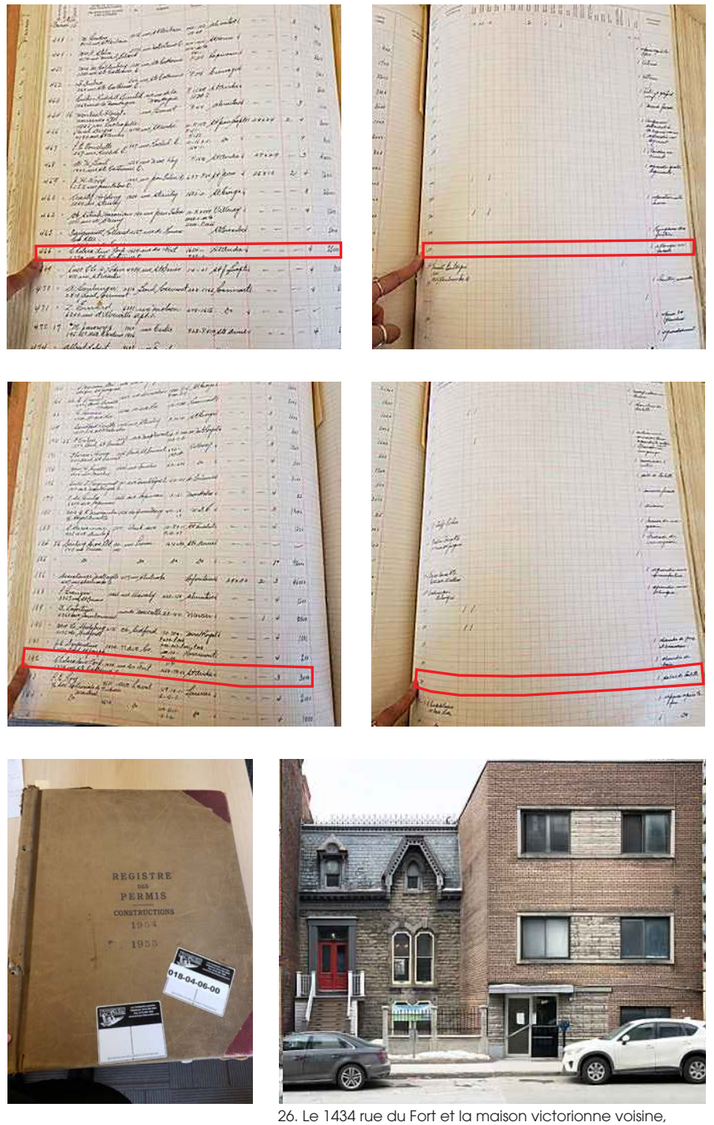
Puisque l'allure actuelle du bâtiment est le résultat d'une modification faite au milieu du 20e siècle, son style architectural apparent ne correspond plus au style architectural propre à son époque de construction. Cependant, son allure actuelle pourrait s'apparenter à celle des bâtiments de style fonctionnaliste érigés à partir des années 1920. Émergeant du principe de modernisme, un mouvement naissant vers la fin de la Première Guerre mondiale dans l'objectif de construire un monde meilleur pour l'homme, l'architecture fonctionnaliste se base sur le principe premier que la forme du bâti doit répondre aux besoins de la fonction qui l'occupe. De plus, elle prône la simplicité et d'absence d'ornementation. Il est toujours possible de percevoir quelques empreintes du passage du fonctionnalisme à cette adresse, notamment l'agrandissement ayant été fait à l'avant de façon à accueillir de nouveaux logements ainsi que la sobriété de la façade et l'absence totale d'ornementation. Aussi, l'ajout de portes et de fenêtres à des endroits aléatoires de façon à répondre aux besoins des occupants peut également traduire cette tendance architecturale.

Depuis la modification du bâtiment, les propriétaires se sont de nouveau succédé. En 2009, tout comme la maison voisine, le bâtiment fut acquis par Anastasios Erimos, l'un des propriétaires du Supermarché PA voisin. Peu nombreux sont les locataires qui y habitent l'immeuble à logements aujourd'hui.

PROPRIÉTAIRES DU 1434 RUE DU FORT

	DATE	NOM DU PROPRIÉTAIRE
1	2009 à 2019	Anastasios Erimos (supermarché PA)
2	1999 à 2009	Élie Halwagi (C.G.L. Investissements Inc.)
3	1993 À 1999	Josef Viktor Friedman, tailleur
4	1987 à 1993	Manuel Albites, employé de restaurant d'hôtel
5	1981 À 1987	Josef Viktor Friedman, tailleur
6	1960 à 1981	Moses A. Schwartz, président de Chelsea Investment Corporation
7	1954 à 1960	Chelsea Investment Corporation
8	1939 à 1954	Dame Lily Robinson et Thomas Rimmer, employé de bureau
9	1907 à 1939	Dame Jane Ellen Robertson et John Caldwell, marchand
10	1906 à 1907	David Yuile, marchand
11	1893 à 1906	Dame Drusilla A. Brown et James Oliver, marchand
12	1879 à 1893	Charles Lacaille, marchand et Eugène Malo, entrepreneur
13	1874 à 1879	Olivier Deguise, bourgeois, Nazaire Villeneuve, Charles Lacaille, marchands et Eugène Malo, entrepreneur
14	1660 à 1874	Messeigneurs les ecclésiastiques du Séminaire de Saint-Sulpice de Montréal

REGISTRE DES PERMIS DE CONSTRUCTION, 1954 ET 1955.

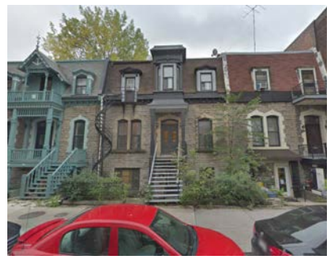


26. Le 1434 rue du Fort et la maison victorionne voisine, autrefois jumelle.2019.

LES COMPARABLES DU QUARTIER

BÂTIMENTS D'INFLUENCE VICTORIENNE

A. Maisons victoriennes de la rue Chomedey
Année de construction : 1875



B. Maisons victoriennes de la rue Saint-Marc.
Année de construction : 1875

C. Maisons victoriennes du boulevard de Maisonneuve. Année de construction : 1900

BÂTIMENTS D'INFLUENCE COMMERCIALE

D. Immeuble mixte de la rue Sainte-Catherine
Année de construction : 1900

E. Le Royal Montreal Curling Club, boulevard de Maisonneuve. Année de construction : 1921

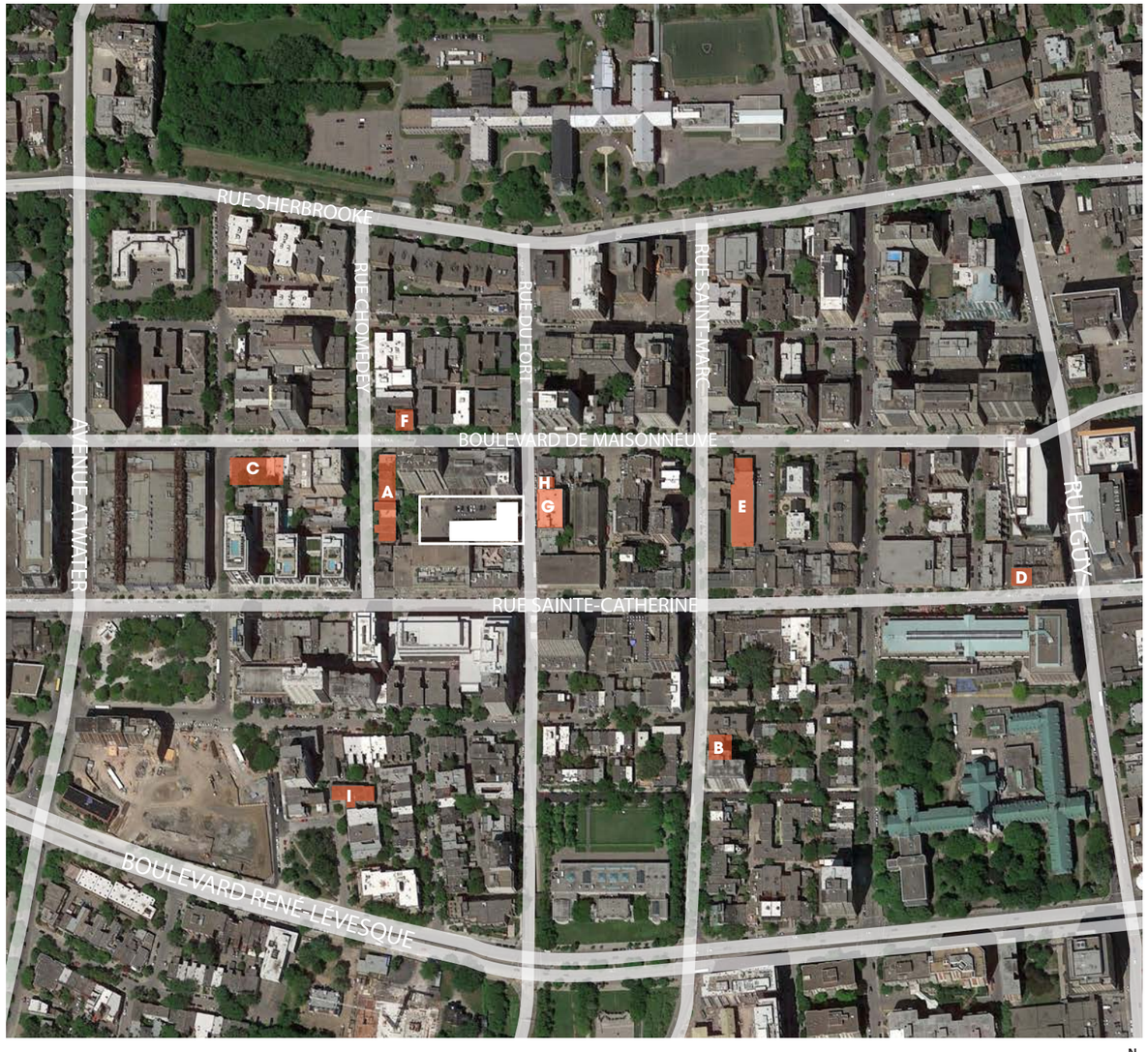
F. Immeuble résidentiel du boulevard de Maisonneuve. Année de construction : 1914

BÂTIMENTS D'INFLUENCE FONCTIONNALISTE

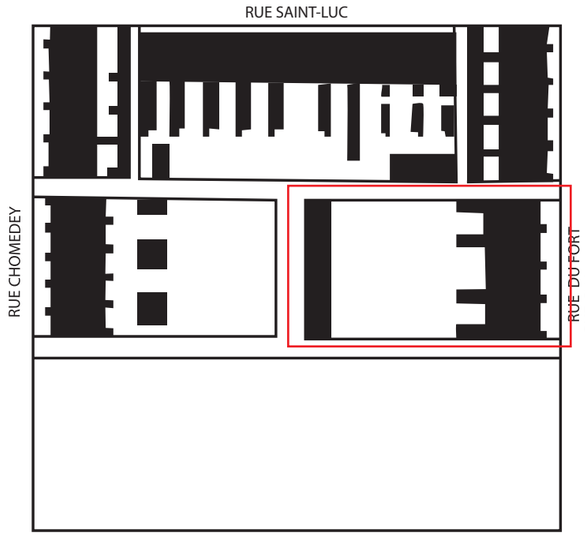
G. Immeuble à logements de la rue du Fort.
Année de construction : 1951

H. Immeuble à logements de la rue Fort.
Année de construction : 1951

I. Immeuble à logements de la rue Hope.
Année de construction : 1958



CHRONOLOGIE SOMMAIRE



LA NAISSANCE

1837 À 1901 - L'ÈRE VICTORIENNE

1840

Les Sulpiciens lotissent leur domaine et vendent petit à petit leurs terres.

1870

La rue du Fort est créée.

1874

le lot de terre 1654-73 est acheté par Olivier Deguise, Eugene Malo, Charles Lacaille et Nazaire Villeneuve.

1874 - 1877

Le lot de terre 1654-73 est lotis en quatre subdivisions, soit 22, 23, 24 et 25, des ruelles sont créées et quatre maisons victoriennes en rangée y sont construites. Les adresses 76, 78. 80 et 82 rue du Fort voient le jour.

L'EFFERVESCENCE

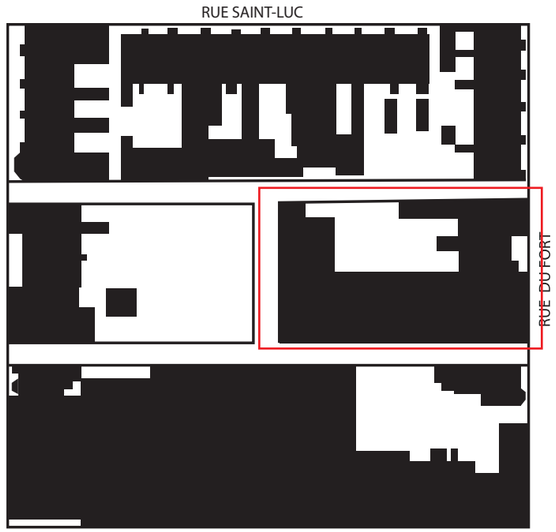
1890 À 1920 - L'INFLUENCE BEAUX-ARTS

1912

Le contracteur Charles Francis Furse achète les propriétés du 76 et 78 rue du Fort pour les démolir et y construire le Montreal Thistle Curling Club.

1913

Le Montreal Thistle Curling Club ouvre ses portes.



LA DENSIFICATION

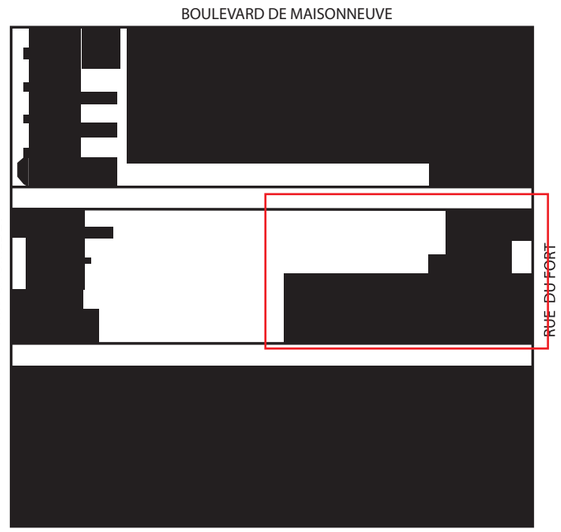
1920 - LES DÉBUTS DU MODERNISME

1954

Le Chelsea Investment Corporation achète la propriété du 1434 rue du Fort.

1955

la maison victorienne du 1434 rue du Fort est transformée en immeuble à logements multiples.



LA MIXITÉ

1960 - LE FONCTIONNALISME ET SES DÉRIVÉS

1999

Le Montreal Thistle Curling Club fait faillite et la propriété est mise en vente.

2000

Sarantos Erimos et Anastasios Erimos achètent le 1420 rue du Fort pour y installer le Supermarché PA.

2009

Anastasios Erimos achète les propriétés situées au 1428 et 1434 rue du Fort.

SECTION 3

MÉTHODOLOGIE

3.1 MÉTHODOLOGIE
3.2 PRINCIPALES RESSOURCES

MÉTHODOLOGIE

La méthodologie utilisée pour l'évaluation du potentiel patrimonial et monumental des bâtiments du site à l'étude est celle des historiens de l'architecture québécois Luc Noppen et Lucie K. Morisset. Cette approche a été utilisée à l'origine dans des études sur les quartiers de la Ville de Québec, dont les anciens secteurs ouvriers de Saint-Roch et de Saint-Sauveur, ainsi que dans plusieurs études réalisées pour le compte du ministère de la Culture et des Communications du Québec et de Patrimoine canadien. La méthode élaborée par Noppen et Morisset propose, essentiellement, une relecture et une adaptation au contexte canadien des valeurs patrimoniales dégagées par l'historien d'art viennois Aloïs Riegl dans son célèbre ouvrage «Le culte moderne des monuments».

Le modèle d'analyse qualitative/comparative proposé dans le cadre de la présente analyse propose, dans un premier temps, une lecture des bâtiments à travers cinq critères ou valeurs patrimoniales pour en évaluer le potentiel de monumentalité, à savoir :

› La valeur d'âge ;
› La valeur d'usage ;
› La valeur de matérialité ;
› La valeur d'art ;
› La valeur de position.

Pour les fins de hiérarchisation, chaque valeur se verra attribuer une cote « exceptionnelle », « forte », « moyenne » ou « faible ». Aucune cote n'est attribuée lorsque le bâtiment ne présente aucune valeur à l'un ou l'autre des critères.

Dans un deuxième temps, nous cumulerons les différentes valeurs attribuées afin d'établir la valeur réelle des bâtiments et de statuer sur l'importance relative de chacun dans l'ensemble patrimonial montréalais. Cet exercice propose un croisement des cotes attribuées à travers le filtre des critères de classification suivants qui permettront d'identifier le statut ou statut potentiel du bâtiment.

› Bâtiment d'intérêt
  - Bâtiment dont la valeur patrimoniale est élevée, supérieure, remarquable ou exceptionnelle. Il se démarque de l'ensemble du cadre bâti montréalais par rapport à différents aspects ;
  - Doit posséder au moins 4 des 5 valeurs patrimoniales ou se démarquer de façon exceptionnelle pour au moins l'une d'elles ;
  - Possède ou peut se voir attribuer un statut de protection individuel.

› Bâtiment contributif
  - Bâtiment dont la valeur patrimoniale est bonne et significative. Il se trouve dans la moyenne de l'ensemble du cadre bâti du secteur patrimonial ;
  - Dois posséder au moins 3 valeurs patrimoniales sur 5 sans toutefois se démarquer de façon exceptionnelle pour l'une d'elles ;
  - Le bâtiment contributif ne possède pas de statut de protection individuel, mais peut faire partie d'un ensemble d'intérêt et contribuer à la valeur d'ensemble.

› Bâtiment non contributif
  - Bâtiment dont la valeur patrimoniale est faible, mais qui peut tout de même posséder un potentiel de mise en valeur ;
  - Dois posséder au plus 2 valeurs patrimoniales sur 5 ;
  - En principe, le bâtiment non contributif ne possède aucun statut de protection. Bien qu'il puisse agir à l'occasion comme un bâtiment d'accompagnement, il peut être facilement remplacé par un bâtiment de qualité supérieure.

› Bâtiment sans valeur patrimoniale.
  - Bâtiment sans aucune valeur patrimoniale ;
  - Possède moins de 2 valeurs patrimoniales sur 5 ;
  - Les bâtiments sans valeur patrimoniale peuvent être démolis.

Les résultats de l'analyse seront combinés dans un tableau qui sera présenté à la fin de ce document.

PRINCIPALES RESSOURCES

Afin de retracer l'évolution du quartier et des bâtiments à l'étude depuis leur construction jusqu'à sa forme actuelle, différentes sources d'archives et cartographiques ont été consultées. Cette approche a permis de documenter l'usage des lieux, la volumétrie, les matériaux d'origine, les altérations effectuées au fil du temps, etc. Le registre foncier en ligne a été consulté afin de retracer l'historique des propriétaires.

En somme, les principales sources consultées sont les suivantes :

- **Bibliothèque et Archives nationales du Québec (BAnQ)** : La collection d'archives cartographiques de la BAnQ a été la principale source cartographique de l'étude. Les plans d'assurance incendie étaient numérisés et disponibles en ligne. Ils ont été publiés par la Ville de Montréal et produits par Underwriters' Survey Bureau Limited, ainsi que l'Atlas de la Ville de Montréal de 1881, publié par Chas. E. Goad.
- **Registre foncier du Québec :** Le registre foncier a été consulté en ligne afin de retracer l'historique des propriétaires ainsi que les transactions concernant ce lot et les descriptions qui les accompagnent ;
- **Archives de Montréal :** Les archives de Montréal ont été consultées sur place et en ligne. Les registres des permis de construction, de rénovation et de démolition ont été les principaux documents consultés afin d'établir les différents travaux entrepris à cette adresse au cours des années 50.
- **Répertoire du patrimoine :** Le Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal ainsi que le Répertoire du patrimoine culturel du Québec ont été consultés dans le but de déterminer si les bâtiments étudiés y étaient répertoriés. De précieuses informations y ont également été dénichées sur lesquelles appuyer notre argumentaire.
- **Rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal :** Le rôle d'évaluation foncière fut consulté pour connaitre la date de construction approximative des bâtiments semblables à ceux étudiés, ailleurs dans le quartier.

SECTION 4

ÉVALUATION DE LA VALEUR PATRIMONIALE

4.1 VALEUR D’ÂGE
4.2 VALEUR D’USAGE
4.3 VALEUR DE MATÉRIALITÉ
4.4 VALEUR D’ART
4.5 VALEUR DE POSITION

VALEUR D'ÂGE

La présente section a pour but d'évaluer la valeur patrimoniale des trois bâtiments à l'étude. Ces derniers seront présentés et analysés tour à tour selon les différentes valeurs préalablement présentées, soit les valeurs d'âge, d'usage, d'art, de matérialité, et de position. Ensuite, chaque propriété sera comparée entre elles par l'entremise d'un tableau comparatif schématisant les valeurs de chacune.

La valeur d'âge est la valeur qui témoigne de l'âge d'un bâtiment et de sa capacité de marquer une époque dont il est le témoin. Un « monument historique » peut être le témoin d'une époque, d'une société, d'un fait d'histoire important.

Toutefois, la valeur d'âge d'un bâtiment peut se lire en fonction d'une valeur d'âge apparente ou réelle. La valeur d'âge réelle (son époque de construction) peut ainsi être différente de sa valeur d'âge apparente, notamment en raison des transformations qu'il a pu subir au fil des années.

1420 RUE DU FORT

Le bâtiment localisé au 1420 rue du Fort fut construit en 1912, d'après le journal Le Canada (Vol. X No. 172) daté du 24 octobre 1912. D'après la documentation disponible, et en analysant plus précisément les plans d'assurance incendie et la chaîne de titres, nous pouvons affirmer que :

- En 1880, quatre maisons en rangées sont alignées entre les deux ruelles du lot compris entre les rues St-Luc, du Fort, Ste-Catherine et Chomedey;
- En 1912, le contracteur Charles Francis Furse achète les deux maisons victoriennes du 76 et 78 rue du Fort pour les remplacer par le bâtiment du Montreal Thistle Curling Club;
- En 1913, le Montreal Thistle Curling Club ouvre ses portes

Le Thistle Curling Club s'installe dans les locaux à partir de 1913 jusqu'en 1999. Originellement, le club fut fondé en 1843 et fait partie des premiers clubs de curling au Québec. Au départ, les joueurs s'entraînaient sur le fleuve Saint-Laurent, puis le club inaugure sa patinoire intérieure en 1870 sur la rue Sainte-Monique (actuelle avenue McGill Collège). En 1911, le CN exproprie l'association pour un projet d'expansion, et l'année suivante, le 1420 rue du Fort devient le nouveau lieu de rassemblement du Thistle Curling Club. C'est dans les années 1930 que le club se fait le plus connaître par la victoire de nombreux trophées[1].

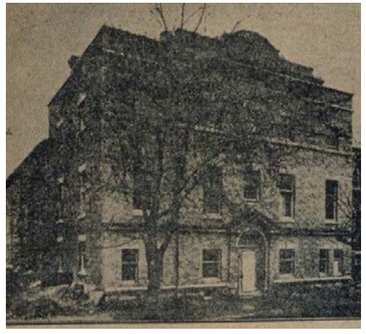
D'après une photo de 1913 (extrait de journal), la façade avant actuelle est très similaire à celle d'origine. Effectivement, de nombreux détails architecturaux ont été conservés dont notamment le rythme des ouvertures et leur taille, les allèges et les linteaux sont de matériaux similaires (pierre grise), les bandeaux sont de matériaux similaires et aux mêmes endroits, les deux portes du rez-de-chaussée, à droite, sont toujours présentes et de mêmes tailles, le décroché central a été conservé tout comme le fronton du couronnement, mais le plafond du dernier étage semble avoir été rehaussé. Le fronton est plus encastré dans la façade.

Quant aux façades latérales, les ouvertures sont toujours aux mêmes endroits et de mêmes tailles, et une allège est toujours visible. Les linteaux ont disparu, ainsi que le revêtement de brique. L'apparence du rez-de-chaussée a été beaucoup modifiée : les ouvertures ont été agrandies pour vitrer l'ensemble du rez-de-chaussée sur les façades avant et latérale. La partie avant du bâtiment est toujours plus haute, d'un demi-étage, que la partie arrière qui comprenait l'aire de curling. Finalement, l'apparence actuelle du bâtiment est très similaire à celle d'origine au niveau des matériaux et des détails architecturaux. Il est difficile de savoir si les couleurs ont été respectées (pas de photos en couleurs). Et l'enveloppe extérieure semble être celle d'origine (les murs), ce qui lui donne une valeur d'âge apparente pratiquement aussi forte que sa valeur d'âge réelle.

Valeur d'âge : **Forte**

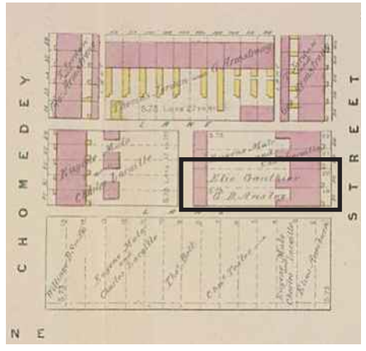
- Les valeurs d'âge réel et apparent sont notables : les éléments architecturaux intéressants d'origine ont été conservés/reproduits,
- La construction et l'occupation du bâtiment pendant 87 ans, par le Thistle Curling Club, lui confèrent de la valeur, étant donné l'importance et la notoriété de l'association dans l'histoire du curling québécois.

[1] C'est le Montréal Curling Club, fondé en 1807 qui fut le premier dans la province, et fut l'un des plus anciens en Amérique du Nord.

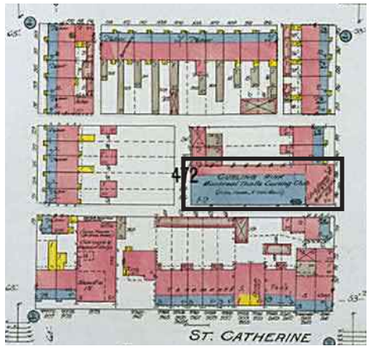


27. Photo de 1913

28. Photo de 2019



29. Plan d'assurance incendie de 1880



30. Plan d'assurance incendie de 1915

1428 RUE DU FORT

Le bâtiment du 1428 rue du Fort fut construit entre 1874 et 1877, en même temps que ses voisines de l'époque. D'après les plans d'assurance incendie et la les actes de vente, la superficie de plancher au sol n'a pas évolué ou été modifiée depuis sa construction, tout comme le nombre d'étages. De plus, le volume du bâtiment est le même qu'à l'origine.

Malgré les quelques modifications aux escaliers avant, l'allure générale du bâtiment n'a pas changé en 140 ans. Le revêtement de pierre à bossage grise est toujours d'origine, tout comme son toit à fausse mansarde et ses ornementations. Rare survivante du mouvement de densification des années d'après-guerre, elle est le témoin d'une époque et d'un style de vie aujourd'hui disparu. Cela lui donne alors une très grande valeur d'âge, autant apparente que réelle.

Valeur d'âge : **Exceptionnelle**

- L'apparence extérieure de la maison victorienne est restée la même que lors de sa construction il y a plus de 140 ans. Les matériaux de revêtement extérieur ont toujours été remplacés par des semblables, tout comme la restauration des détails architecturaux,
- Le bâtiment a été occupé par différents propriétaires. Toutefois, les recherches n'ont pas révélé d'intérêt sur les personnes qui y ont résidé.

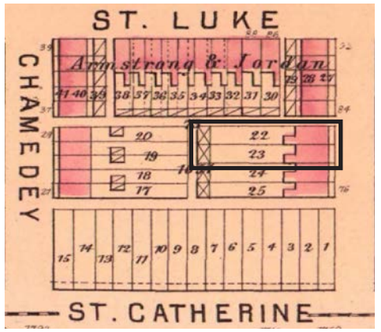
1434 RUE DU FORT

Le contexte dans lequel la construction du bâtiment situé au 1434 rue du Fort s'inscrit pourrait justifier sa valeur d'âge. En effet, il est important de considérer que ce dernier fut érigé vers la fin des années 1800, alors que le quartier jouissait d'une croissance naissante. Il est alors évident considérant l'âge des bâtiments avoisinants que celui-ci se voit, au fond, plus ancien que ces derniers.

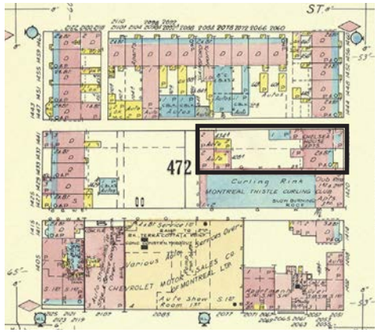
Cependant, tel que mentionné précédemment, la maison unifamiliale jumelée autrefois située au 1434 rue du Fort fut modifiée vers 1955 dans l'optique de la transformer en immeuble d'appartements locatifs. Bien que la structure soit sensiblement la même, l'allure intérieure et extérieure ont totalement changé. De ce fait, bien que la maison fût construite autour de 1877, elle traduit maintenant une valeur d'âge apparente différente de sa valeur d'âge réelle. En effet, les transformations qu'elle a subies lui ont fait perdre de sa valeur d'âge apparente, puisqu'elles n'ont pas respecté son allure d'origine, modifiant totalement son traitement architectural ancien. Il serait donc juste de lui attribuer une valeur d'âge apparent faible puisqu'elle ne traduit plus du tout l'époque à laquelle elle fut construite.

Valeur d'âge : **Faible**

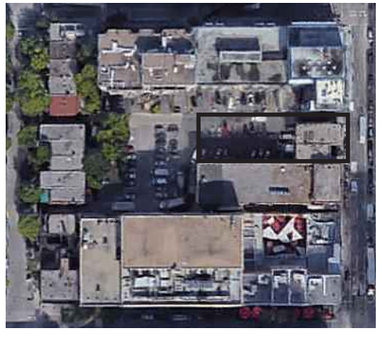
- Le bâtiment a été occupé par différents propriétaires. Toutefois, les recherches n'ont pas révélé d'intérêt sur les personnes qui y ont résidé.
- La rénovation du bâtiment en désaccord avec son style architectural original lui a fait perdre de sa valeur apparente. Bien que l'enveloppe arrière du bâtiment ait été conservée, ceci n'en fait pas un témoin des premiers développements du quartier. La reconstruction de la façade, trop différente en apparence du voisinage typique, lui enlève sa valeur d'âge apparente.



31. Plan d'assurance incendie de 1879



32. Plan d'assurance incendie de 1957


33. Image satellite de 2019

VALEUR D'USAGE

La valeur d'usage se base sur les activités exercées à même un bâtiment. Cette dernière est évocatrice lorsqu'elle est jugée représentative ou exemplaire d'un usage donné. Pour être en mesure d'émettre un compte rendu sur la valeur d'usage, il faut juger de l'utilité et de l'adaptabilité de l'immeuble. Le bâtiment le plus performant du point de vue de la valeur d'usage devient celui qui, tout en conservant ses dispositions anciennes, continue d'être utilisé aujourd'hui[2].

1420 RUE DU FORT

Selon les Plans d'assurance incendie de Montréal, les maisons d'origines retrouvées à cette adresse (autrefois deux lots fusionnés en un seul), ainsi que ses voisines, étaient jumelles et représentatives du style victorien du quartier. La construction du bâtiment actuel abritant le supermarché PA a malheureusement contribué à la perte de maisons victoriennes typiques de l'époque. Heureusement, le bâtiment de remplacement est de qualité équivalente et témoigne bien de son époque de construction. Construit en 1912, il a contenu le Montreal Thistle Curling Club pendant pratiquement 88 ans. Depuis 2000, le supermarché y est installé.

L'usage résidentiel fut conservé au troisième étage du bâtiment avant donnant sur la rue du Fort, tout au long de l'utilisation du bâtiment par le Club. Les premier et deuxième étages de ce même bâtiment étaient réservés aux utilisateurs et visiteurs du club de curling (Clubhouse). Le bâtiment arrière contenait la patinoire.

Bien que l'usage actuel diffère de celui d'origine, l'intérieur du bâtiment a été en grande partie conservé, dont notamment les galeries en structure métallique circulant tout autour de l'ancienne patinoire apportant un cachet à l'épicerie. Le fait que l'enveloppe d'origine ait été conservée et modifiée pour accueillir un usage différent démontre une volonté de conservation du bâtiment ainsi que l'adaptabilité exemplaire de ce dernier, justifiant alors sa valeur d'usage forte.

Valeur d'usage : **Forte**

- La fonction d'origine (de loisir) n'est plus d'actualité et a été remplacée par un usage commercial de grande utilité ;
- Plusieurs éléments traduisent l'usage primaire du bâtiment (éléments architecturaux intérieurs, conservation des volumes).

1428 RUE DU FORT

D'usage principalement résidentiel, la maison du 1428 rue du Fort contient aujourd'hui une garderie en milieu familial ainsi que deux logements distincts. La forte pression immobilière pesant sur le quartier depuis les années 50 a sans aucun doute forcé les propriétaires à s'adapter, incorporant alors divers usages additionnels au bâtiment (le nouveau logement et la garderie) pour maximiser l'utilité de ce dernier et en justifier la conservation.

Ayant toutefois gardé son allure originale intérieure et extérieure, cet immeuble se mériterait idéalement une valeur d'usage forte, puisqu'il a su conserver au fil des siècles ses dispositions anciennes, tout en continuant d'être utilisé à son plein potentiel. De plus, la rareté de ce type d'usage dans le quartier en fait augmenter d'autant plus sa valeur, puisque très peu de maisons victoriennes aussi bien conservées ont su également garder un usage majoritairement résidentiel. Seule ombre au tableau, les valeurs foncières élevées du secteur rendent difficile le maintien de l'usage résidentiel de faible densité. En définitive, le maintien d'un usage résidentiel unifamilial pourrait compromettre l'avenir du bâtiment, ce qui justifie sa valeur d'usage moyenne.

Valeur d'usage : **Moyenne**

- Les dispositions originales du bâtiment ont été conservées.
- L'usage original est toujours pratiqué et se fait rare dans le quartier, mais ne correspond plus aux réalités du marché foncier.

1434 RUE DU FORT

L'immeuble d'appartements situé au 1434, rue du Fort occupe vraisemblablement la structure originale de la maison unifamiliale qui y siégeait autrefois. Nous pourrions alors dire que son adaptabilité avec la demande croissante en logements défend les modifications qui lui ont été apportées. Cependant, bien que l'usage de ce bâtiment soit toujours le même qu'à l'origine, c'est-à-dire résidentiel, il fut transformé d'unifamilial à multifamilial. Ce changement ne représente alors plus l'utilité et les besoins de son époque de construction. De plus, ce dernier fut transformé pour en maximiser sa capacité, lui faisant perdre complètement ses dispositions anciennes. Sa valeur d'usage du même coup affectée, il serait justifié de lui attribuer une valeur d'usage nulle.

Valeur d'usage : **Nulle**

- Les dispositions originales du bâtiment ont été perdues lors de sa transformation.

[2] Inventaire du patrimoine bâti portneuvois (2012), Patri-Arch, Rapport effectué pour la MRC de Portneuf, 248 pages.

VALEUR DE MATÉRIALITÉ

La valeur de matérialité relève de la composition physique du bâtiment, notamment des dispositions constructives. Cette matérialité peut aussi relever de l'usage de nouveaux matériaux et d'innovations pour l'époque de la construction. La valeur de matérialité qualifie aussi le degré d'intégrité et d'authenticité de la construction. L'état physique du bâtiment est garant d'une grande valeur de matérialité et favorise sa conservation. La valeur de matérialité mesure l'intégrité formelle du bâtiment et a un impact direct sur le potentiel de conservation de l'immeuble.

1420 RUE DU FORT

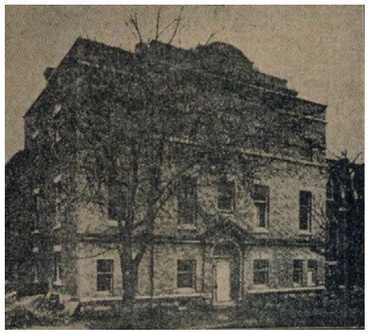
Le revêtement de brique inconstant de la façade dévoile le remplacement incomplet de ce dernier avant la fermeture du Montreal Thistle Curling Club. Remplacée par un modèle plus contemporain aux couleurs plus claires, la nouvelle brique camoufle maladroitement l'âge du bâtiment, affectant du même coup sa valeur de matérialité. Quant à l'apparence générale du bâtiment, la façade fut modifiée une deuxième fois au début des années 2000, pour répondre aux besoins du nouveau propriétaire, c'est-à-dire le supermarché PA. Cette dernière a tout de même conservé les principaux éléments caractéristiques de la façade d'origine dont les assises de pierre grise à face lisse, son revêtement de brique, ses linteaux de fenêtres ornés de clés de voûte ainsi que ses bandeaux de pierre grise traversant la façade. Certaines composantes ont été peintes en rouge pour rappeler les couleurs corporatives de l'épicerie, tels que deux linteaux de pierre et quelques bandeaux. Des parements d'aluminium rouge décoratifs ont également été apposés à l'étage supérieur, puis le rez-de-chaussée fut percé de grandes ouvertures aux larges moulures rouges. Les fenêtres à guillotine ont également été remplacées par des fenêtres fixes.

Malgré ces nombreuses modifications, le revêtement extérieur semble dater de la période de construction du bâtiment. De plus, malgré les deux incendies en 1936 et 1938 qui ont détruit une partie des planchers, la structure générale du bâtiment fut conservée lors de son changement d'usage. En effet, les galeries entourant autrefois la patinoire sont toujours présentes à ce jour.

La rénovation de la façade en 2001 pour l'ouverture du supermarché PA a permis de rafraîchir l'apparence globale du bâtiment. L'enveloppe extérieure ne révèle donc pas de dégradation majeure. Les matériaux d'origine semblent avoir été relativement respectés.

Valeur de matérialité : **Forte**

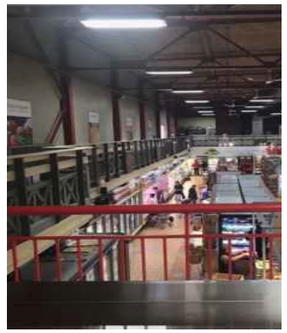
› Le bâtiment actuel est en très bon état et a conservé, malgré plusieurs modifications suite à un changement d'usage, une apparence similaire à celle qu'il avait lors de sa construction.



34. Thistle Curling Club à son ouverture, 1913

35. Le Supermarché PA, 2019

36. L'intérieur de la patinoire, 1989.



37. L'intérieur du Supermarché PA, 2019.

1428 RUE DU FORT

La façade du 1428 rue du Fort est composée de pierre à bossage grise propre à de nombreuses constructions historiques de Montréal. De larges boiseries encadrent les portes principales, qui sont surmontées d'une imposte pour laisser passer un maximum de lumière. Les fenêtres sont quant à elles encadrées de linteaux et d'assises de pierre de taille à face lisse. Ces dernières sont à guillotine et de forme allongée. Le toit à fausse mansarde est surmonté d'une crête de fer forgé et décoré de volutes de bois peint. Il est revêtu d'ardoise et percé de lucarnes. Une corniche à consoles de bois orne également la toiture mansardée.

Malgré quelques modifications apportées à la façade dans les années 2000, cette dernière possède toujours son caractère d'origine. L'ajout d'un cabanon sous l'escalier pour accéder directement au demi-sous-sol ainsi que le remplacement de l'escalier d'origine font partie de ces modifications mineures et sont des interventions réversibles.

L'état physique du bâtiment, alors bien conservé, lui justifie sa valeur de matérialité élevée. De plus, en comparaison avec les bâtiments voisins qui sont en majorité des tours à logement de brique sans qualité architecturale distincte, la valeur de matérialité de la maison victorienne du 1428 rue du Fort s'en voit augmentée.

Valeur de matérialité : **Exceptionnelle**

› Le bâtiment actuel est en très bon état et a conservé l'apparence qu'il avait lors de sa construction.

1434 RUE DU FORT

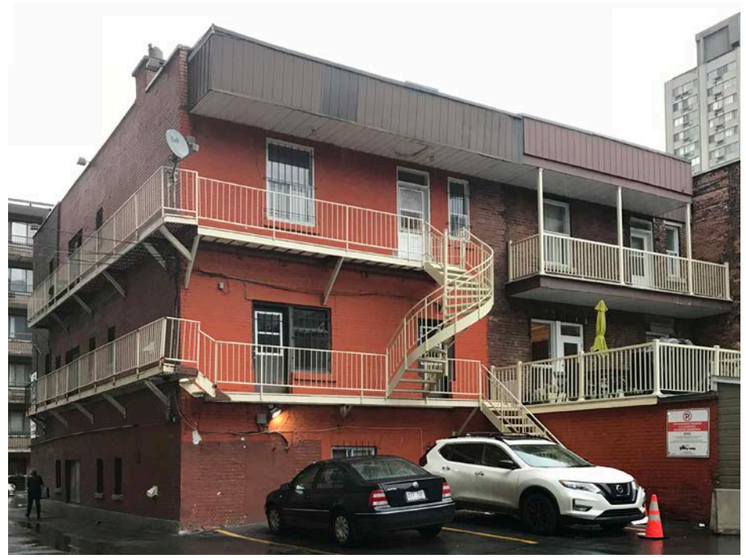
Au niveau du traitement de la nouvelle façade, celle-ci fut rénovée dans les années 50, alors que l'influence de l'architecture fonctionnaliste bat son plein. Il est en effet possible de reconnaitre certains traits appartenant à ce style architectural en façade, notamment chez les matériaux utilisés. En effet, ceux-ci sont sobres et de couleur neutre. De plus, l'absence d'ornementation ainsi que dans la simplicité générale du bâtiment traduisent les tendances de cette époque. Nous retrouvons deux matériaux majoritaires : la brique et la pierre. Les châssis sont en PVC foncé et les contours des fenêtres des étages supérieurs sont en pierre grise. Aucune ornementation n'a été incorporée au bâtiment, ce qui lui donne une allure très sobre et générique. Une imitation de pierres à bossage est retrouvée entre les ouvertures pour rappeler les matériaux qui recouvraient autrefois le bâtiment. La porte d'entrée entièrement vitrée possède un contour métallique et simple. La marquise est également recouverte d'aluminium. L'ensemble de l'enveloppe de l'agrandissement est recouvert de brique brune, tandis que le mur latéral d'origine est recouvert de la brique d'origine repeinte en bourgogne. La façade arrière fut quant à elle peinte en orange. Des galeries de fer forgé furent ajoutées à l'arrière ainsi que sur le côté du bâtiment et des ouvertures y ont été intégrées. Le toit de la galerie est aujourd'hui recouvert de parement d'aluminium.

Une observation de l'enveloppe extérieure montre l'état dégradé des vieux murs de maçonnerie exposés. En outre, le degré d'authenticité du bâtiment est très faible, tel qu'expliqué précédemment. L'ensemble du bâtiment, intérieur comme extérieur, ne présente aucune ressemblance avec la maison victorienne d'origine, en plus que ce dernier fut très mal entretenu au fil des années. Cela lui vaut donc la valeur de matérialité moyenne.

Valeur de matérialité : **Moyenne**

- Le bâtiment d'origine fut complètement modifié, de sa composition intérieure jusqu'aux matériaux de parement de la façade, n'ayant conservé que sa structure initiale.
- Le bâtiment est conçu de matériaux dont la valeur est plus faible que le bâtiment qu'il remplace, mais ces derniers renvoie à son époque de rénovation, ce qui lui vaut sa valeur moyenne.

38. Avant du 1434 rue du Fort



39. Arrière du 1434 rue du Fort

VALEUR D'ART

1420 RUE DU FORT

La valeur d'art consacre le bâtiment par sa configuration d'ensemble et son traitement détaillé. Le créateur, le mouvement dans lequel il s'inscrit et l'apport de son œuvre dans ce contexte peuvent générer une notoriété. Cette dernière pourra justifier la protection et la monumentalisation de l'œuvre. La valeur d'art peut aussi être attribuée étant donné l'exemplarité et la rareté de la structure. Un bâtiment peut acquérir tardivement une valeur d'art par l'intermédiaire d'une reconnaissance effectuée a posteriori par des historiens ou des spécialistes.

40. Le 1420 rue du Fort lors de sa mise en vente en 1999

41. Le 1420 rue du Fort aujourd'hui

Bien que ne possédant que trois étages, le bâtiment du 1420 rue du Fort s'inscrit dans une période de construction bénéficiant de nouvelles techniques de construction ayant permis l'édification de bâtiments en hauteur. En effet, la baisse du prix de l'acier a permis le développement de nouvelles techniques d'ingénierie, utilisant alors la capacité portante de l'acier aux bienfaits du développement montréalais. Un nouveau style architectural en est d'ailleurs émergé, soit l'architecture commerciale. La construction du Montreal Thistle Curling Club impliqua l'utilisation de ces nouvelles techniques de façon à offrir une vaste patinoire sans poutres obstruant la glace. Son cadre d'acier offrait un cachet incomparable à la salle en plus de permettre l'installation d'une mezzanine au pourtour de celle-ci. À ce jour, ces caractéristiques propres au bâtiment sont toujours en place et offrent une allure particulière au supermarché.

De plus, l'utilisation de la brique comme matériau de revêtement correspond à l'époque de construction et d'émergence de l'architecture commerciale. Sa composition tripartite, sa hauteur monumentale, ses fenêtres longues et étroites, ainsi que la symétrie créée par le rythme de ses ouvertures rappellent également les tendances de l'époque. De plus, le parapet du 1420 rue du Fort ajoute un aspect monumental au bâtiment, bien qu'il ait été réduit par le rehaussement du dernier plafond avant la fermeture du Thistle Curling Club.

La rénovation de la façade par le supermarché PA au tournant des années 2000 a permis de conserver beaucoup de ces éléments significatifs. Le succès de cette rénovation a été souligné par un Prix Orange, remis à l'Atelier d'architecture Saroli-Palumbo, en 2001. Sauvons Montréal souligne « la réutilisation ingénieuse et respectueuse » de l'ancien club de curling, qui conserve son caractère patrimonial et qui lui vaut donc une valeur d'art moyenne.

Valeur d'art : **Moyenne**

- Les maisons victoriennes d'origine ont été remplacées par un bâtiment typique de son époque de construction ;
- La rénovation de la façade au début des années 2000 a conservé les éléments représentatifs de son époque de construction.

42. Intérieur du Montreal Thistle Curling Club.

42. Intérieur du Supermarché P.A. aujourd'hui

1428 RUE DU FORT

Debout et de même allure depuis 1877, la maison victorienne du 1428, rue du Fort s'inscrit dans un mouvement d'urbanisation montréalais propre à la fin du 19e siècle. D'architecture typique de l'époque, cette maison possède toutes les caractéristiques nécessaires à la justification de sa valeur d'art élevée. En effet, sa configuration typique pourvue d'ornementation et de détails décoratifs a bien été conservée à travers le temps. Son toit à fausse mansarde coiffé d'une crête de fer forgé et décoré d'une corniche à consoles en sont de bons exemples tout comme ses éléments décoratifs intérieurs tels que l'escalier de bois et le lustre de l'entrée principale.

De plus, puisque les bâtiments aussi bien conservés de ce style architectural et de cette époque se font rares dans le quartier, la valeur d'art de ce dernier s'en voit augmentée.

Valeur d'art : **Forte**

- La maison victorienne typique se voit être de grande valeur d'art, d'autant plus lorsqu'elle est aussi ancienne et bien conservée.
- Le mouvement de développement urbain dans lequel elle s'inscrit et l'apport de sa construction justifient également sa valeur forte.

44. Lustre de l'entrée principale du 1428 rue du Fort

45. Escaliers du 1428 rue du Fort

1434 RUE DU FORT

Le bâtiment du 1434, rue du Fort était à l'origine une habitation unifamiliale construite autour de 1877 identique à sa voisine. Nous présumons que le bâtiment accueillait aussi à l'origine un logement d'appoint pour les domestiques en rez-de-jardin. Elle fut modifiée vers 1957 pour permettre l'agrandissement du bâtiment en cours avant et l'ajout de plusieurs logements au sein de la même structure. Alors qu'elle et sa voisine avaient le même alignement, l'habitation multifamiliale a maintenant une avancée de 4,21 mètres par rapport à la maison victorienne. Les abris à charbon ont été démolis entre 1957 et le début des années 2000 pour libérer les cours arrière et laisser place à des aires de stationnement.

Le bâtiment ne peut pas être comparé aux immeubles de rapport de grande valeur tel, par exemple, les Appartements Bishop Court, protégés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel et situés à quelques centaines de mètres, par exemple.

Il s'agit d'un bâtiment anonyme dont l'architecture se voulait économique et fonctionnelle. La programmation architecturale visait une rentabilité optimale de la propriété dans une ère incertaine pour le Centre-Ville de Montréal. La facture architecturale intérieure et extérieure témoigne toutefois de son époque de rénovation, soit la deuxième partie du 20e siècle, alors que l'influence fonctionnaliste est très en vogue.

De ce fait, il ne serait pas justifié d'attribuer une valeur d'art importante à ce bâtiment, puisque malgré que son implantation ait marqué les débuts du développement du quartier, sa modification inerte et dans l'irrespect de son style architectural d'origine tant à l'égard de l'implantation qu'au traitement des façades, a afaibli toute valeur qu'elle aurait pu posséder.

Valeur d'art : **Faible**

- Le bâtiment ne constitue pas un exemple architectural de son époque de construction.
- Ce dernier correspond toutefois aux tendances de la deuxième moitié du 20e siècle, soit la période d'influence fonctionnaliste.

46. Logement du 1434 rue du Fort

47. Escaliers du 1434 rue du Fort

48. Logement du 1434 rue du Fort

49. Lobby du 1434 rue du Fort

VALEUR DE POSITION

La valeur de position consiste en la relation entre le bâtiment et son environnement. Afin d'avoir une forte valeur de position, le contexte d'insertion de l'immeuble devrait mettre en valeur ce dernier. Des choix en termes d'urbanisme et d'aménagement doivent avoir été effectués afin de valoriser le bâtiment et d'enrichir sa perception depuis son contexte. La valeur de position est liée aux notions de proximité, d'intégration, etc. Le bâtiment peut déterminer la perception du quartier ou l'ordonnance physique de son environnement.

1420 RUE DU FORT

Avec une marge avant nulle, le bâtiment met en avant un encadrement sur rue qui lui est avantageux. Tel que décrit au début du présent document, le bâtiment est localisé dans un quartier marqué par différentes époques, où différents styles architecturaux se sont succédé et sont encore visibles sur certaines rues typiques (l'ensemble des maisons victoriennes en rangée, à proximité du CCA en est un exemple éloquent).

L'ensemble des trois bâtiments dans lequel se trouve le bâtiment du 1420 rue du Fort, est composé d'une maison victorienne témoin des années 1870 lui étant mitoyenne ainsi qu'une habitation multifamiliale qui n'est pas caractéristique d'une époque en particulier. Il n'y a donc pas de cohérence entre ces trois bâtiments. À plus grande échelle, le 1420 rue du Fort ne bénéficie pas non plus d'une valorisation par la rue ou le quartier. Son emplacement au cœur d'un tissu urbain hétérogène et de haute densité n'offre au bâtiment aucun avantage de position particulier.

Cependant, il est important de noter que le secteur Lincoln dans lequel il se trouve est quant à lui reconnu pour sa qualité architecturale ponctuelle remarquable. Il serait alors possible d'attribuer au bâtiment une valeur de position faible considérant sa visibilité depuis la célèbre rue Sainte-Catherine.

Valeur de position : **Faible**

- Le bâtiment ne fait pas partie d'un paysage significatif, en contrepartie il est localisé dans un quartier d'intérêt patrimonial reconnu dans la documentation municipale.
- Le bâtiment est visible depuis la rue Ste-Catherine.

1428 RUE DU FORT

Tout comme son voisin, la maison victorienne du 1428 rue du Fort ne possède pas de valeur de position particulière en fonction de son emplacement général. Cependant, elle fait partie elle aussi du secteur Lincoln, qui est reconnu pour sa qualité architecturale importante. De ce fait, la maison de cette adresse se mériterait la même valeur de position que l'immeuble voisin, c'est-à-dire, faible.

De plus, son implantation plus reculée que celle des deux bâtiments voisins nuit à sa mise en valeur du point de vue de la rue, la mettant alors en retrait et bloquant sa visibilité lorsque nous n'y sommes pas directement en face. L'agrandissement dans la cour avant du bâtiment voisin est venu diminuer considérablement la valeur de position du bâtiment.

Valeur de position : **Faible**

- Le bâtiment ne fait pas partie d'un paysage significatif, en contrepartie il est localisé dans un quartier d'intérêt patrimonial reconnu dans la documentation municipale.
- Son implantation en retrait des bâtiments voisins nuit à sa visibilité de la rue.

1434 RUE DU FORT

Tout comme le bâtiment situé au 1420 rue du Fort, celui du 1434 est implanté à la limite de la marge avant du terrain, ce qui lui donne une visibilité accrue par rapport à la maison victorienne voisine. Cependant, comme ce dernier se situe dans le même quartier que ses voisins, il ne bénéficie pas non plus de valeur particulière octroyée par son environnement, mis à part la faible valeur qu'implique sa présence au sein du secteur Lincoln. Nous pourrions ajouter que le 1434, rue du Fort a été implanté sans aucune considération urbanistique dans le respect d'une réglementation de zonage euclidienne qui avait peu de considération pour la forme urbaine en général et la bonne intégration.

Valeur de position : **Faible**

- Le bâtiment ne fait pas partie d'un paysage significatif, en contrepartie il est localisé dans un quartier d'intérêt patrimonial reconnu dans la documentation municipale.

50. Implantation des trois bâtiments à l'étude

SECTION 5

ANALYSE COMPARATIVE

5.1 TABLEAU COMPARATIF
5.2 RECOMMANDATIONS ET CONCLUSION

TABLEAU COMPARATIF

ADRESSE

0 Nulle
1 Faible
2 Moyenne
3 Forte
4 Exceptionnelle

VALEURS

VALEUR PATRIMONIALE

0 Sans valeur
- Non contributif
+ Contributif
++ D'intérêt

	ÂGE	USAGE	ART	MATÉRIALITÉ	POSITION	
1420 RUE DU FORT	3	3	2	3	1	++
1428 RUE DU FORT	4	2	3	4	1	++
1434 RUE DU FORT	1	0	2	1	1	-

SYNTHÈSE ET CONCLUSION

L'étude factuelle et historique du développement des adresses du 1420, 1428 et 1434 rue du Fort a permis de comprendre que ces derniers témoignent de la période à laquelle ils ont été construits ou rénovés. Cependant, malgré le manque d'entretien de la part des propriétaireS ou seulement en raison de leur âge avancé, certains d'entre eux ont perdus de leur valeur en raison de leur état avancé de détérioration ou du fait qu'ils ne sont pas occupés. L'analyse de chaque bâtiment selon leurs différentes valeurs a permis de d'appuyer davantage ces propos et d'en venir à un verdict réfléchi sur lequel basé la prise de décision future.

En effet, l'analyse des bâtiments selon leur valeur d'âge, d'usage, d'art, de matérialité et de position a mené à l'attribution de cotes, d'exceptionnelle à nulle, à chacune d'elles. Leur regroupement dans un même tableau a ensuite facilité leur comparaison et l'établissement de leur valeur patrimoniale respective, soit de constituer un bâtiment sans valeur, non contributif, contributif ou d'intérêt.

Ainsi, il a été déterminé par la compilation des cotes que le 1420 rue du Fort, soit l'ancien bâtiment du club de curling où loge aujourd'hui le supermarché PA, est un bâtiment d'intérêt patrimonial. Ce dernier s'est mérité ce titre puisqu'il possède une valeur patrimoniale élevée et qu'il se démarque de l'ensemble du cadre bâti montréalais par rapport à différents aspects. Le fait qu'il possède toutes les valeurs justifie également son classement. De plus, bien qu'il ne possède pas de statut de protection individuel, il peut faire (et fait) partie d'un ensemble d'intérêt et pourrait donc se voir attribuer un statut de protection individuel. Son enveloppe bien conservée datant du début du 20e siècle ainsi que l'usage qui en est fait aujourd'hui lui mérite une valeur d'âge, d'usage et de matérialité forte qui ont contribuées à sa classification au sein de la valeur patrimoniale en tant que bâtiment d'intérêt.

Quant à la maison victorienne du 1428 rue du Fort, celle-ci fut classée au sein de la même valeur, soit en tant que bâtiment d'intérêt. En effet, sa valeur patrimoniale étant remarquable, elle se retrouve au-dessus de la moyenne de l'ensemble du cadre bâti environnant. De plus, elle possède toutes les valeurs et se démarque de façon exceptionnelle pour l'une d'elle, soit la valeur d'âge. Finalement, ce bâtiment se mérite ce titre puisqu'il pourrait se faire attribuer un statut de protection individuel et qu'il fait partie d'un ensemble d'intérêt auprès duquel il contribue à la valeur générale. Témoin intemporel d'une autre époque, cet immeuble aux prouesses architecturales remarquablement bien conservées défend sans peine sa forte valeur d'art, tout comme ses valeurs d'âge et de matérialité exceptionnelles lui valant son statut de bâtiment d'intérêt.

Finalement, l'habitation multifamiliale du 1434 rue du Fort s'est vu attribuer le titre de bâtiment non contributif. Cette conclusion se base sur le fait que ce bâtiment ne possède qu'une seule valeur significative sur cinq, étant moyenne. Les autres valeurs lui ayant été attribuées étant faibles, ces dernières ne contribuent alors pas de manière significative à l'obtention d'un statut plus élevé. En effet, l'analyse de chaque valeur a révélé que malgré l'âge réel du bâtiment, les nombreuses modifications qui lui ont été apportées dans le but de le transformer en immeuble à logements multiples dans les années 1950 lui ont fait perdre énormément de valeur. Puisque ces transformations ont été faites dans l'irrespect de son caractère ancien et de son architecture victorienne typique, elles ont mené au déclin de sa qualité patrimoniale générale. De plus, puisque son état actuel est en détérioration avancé et pratiquement vacant, ce bâtiment se mérite le statut de bâtiment non contributif.

Il serait finalement justifié d'affirmer que le projet pour lequel cette étude patrimoniale fut réalisée contribuera à la qualité générale du quartier et de l'ensemble que constituent les bâtiments analysés. Malgré la modification de l'une des deux maisons, la valeur architecturale des deux autres en sera optimisée ainsi que restaurée, ce qui veillera à l'amélioration commune de l'ensemble, ne pouvant être bénéfique pour ces derniers et pour le quartier avoisinant.

Ainsi, depuis les lots vendus par les sulpiciens, qui ont contribué à façonner le quartier jusqu'à l'arrivée des toutes récentes tours de condos à proximité, en passant par les maisons victoriennes qui constituaient le secteur du début du siècle dernier, le quartier affiche toujours aujourd'hui une typologie variée, qui témoigne de son histoire.

SECTION 6

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

PATRI-ARCH. Inventaire du patrimoine bâti portneuvois, Rapport effectué pour la MRC de Portneuf, 2012, 248 p.

VILLE DE MONTRÉAL. Évaluation du patrimoine urbain, Arrondissement Ville-Marie, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, 2005, 168p.

SITES INTERNET

BIBLIOTHÈQUE ET ARCHIVES NATIONALES DU QUÉBEC, Collections numériques (cartes et plans) [en ligne], http://services.banq.qc.ca/sdx/cep/accueil.xsp?db=notice

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. Répertoire du patrimoine culturel du Québec. http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=190915&type=bien#.VifMSNIveUk

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. Registre foncier du Québec en ligne - Index des immeubles. https://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/Script/13_01_11/pf_13_01_11_02_indx_immbl.asp

MUSÉE MCCORD. http://www.mccord-museum.qc.ca

VILLE DE MONTRÉAL. Archives de la Ville de Montréal. http://archivesdemontreal.com/

VILLE DE MONTRÉAL. Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal, Secteur Lincoln. http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche_zone.php?affichage=fiche&civique=1428&voie=132&est_ouest=&appellation=&arrondissement=0&protection=0&batiment=oui&zone=oui&lignes=25&type_requete=simple&id=1113

CARTES ET PLANS

E.H.C. LIONAIS MONTREAL. Plan of St.Antoine ward, Montréal, 1874.

GOAD. CO., CHAS. E. Atlas of the city of Montreal, Montréal, 1879, 1980.

GOAD CO., Chas. E. Insurance plan of City of Montreal, Quebec, Canada, volume II, 1915.

UNDERWRITERS' SURVEY BUREAU. Insurance plan of City of Montreal, Quebec, Canada, volume II, 1940, 1957.

Stantec

Note technique

Destinataire :	Eadeh Attarzadeh, urb. Stantec Experts-conseils ltée	Expéditeur :	Konrad Jones, ing. Stantec Experts-conseils ltée
Dossier/projet :	159100668	Date:	6 novembre 2019

Objet : Avis de circulation – Supermarché P.A.

Le Supermarché P.A. de la rue du Fort procèdera prochainement à un agrandissement du son marché. Afin de compléter le dossier à présenter à l'arrondissement Ville-Marie dans le cadre de la procédure d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble, un plan de circulation doit être préparé. Ce plan comprendra les éléments suivants :

- Analyse sommaire des impacts sur la circulation des rues avoisinantes.
- Effet de l'agrandissement sur le nombre et le type de camions.
- Analyse des manœuvres de camions (camions de livraison et à déchets).
- Mesures de mitigation proposées, s'il y a lieu.

1. SITUATION ACTUELLE

Le Supermarché P.A. est situé dans le quadrilatère formé par la rue du Fort à l'est, le boulevard de Maisonneuve Ouest au nord, la rue de Chomedey à l'ouest et la rue Sainte-Catherine Ouest au sud.

Les caractéristiques de la rue du Fort sont les suivantes :

- Gabarit de 4 voies.
- Circulation : 2 voies disponibles à la circulation en tout temps et une troisième voie (voie de gauche) disponible à la circulation entre 15h30 et 17h30.
- Circulation à sens unique vers le sud.
- Stationnement autorisé dans la voie de droite en tout temps sauf si indiqué.
- Stationnement autorisé dans la voie de gauche en tout temps sauf entre 15h30 et 17h30.
- Seule la circulation locale des camions y est permise

Les caractéristiques de la rue de Chomedey sont les suivantes :

- Gabarit de 4 voies.
- Circulation : 2 voies disponibles en tout temps.
- Circulation à sens unique vers le nord.
- Stationnement autorisé à droite et à gauche en tout temps sauf si indiqué.
- Seule la circulation locale des camions y est permise

Objet: Avis de circulation – Supermarché P.A.

Le Supermarché P.A. est un commerce de proximité servant une clientèle qui s'y rend essentiellement à pied. Quant aux employés, ils se rendent au travail en transport collectif pour la plupart. Une aire de stationnement de 25 espaces pour les clients est aménagée à l'arrière du magasin.

Un réseau de ruelles est aménagé à l'arrière du magasin. Les ruelles ont une largeur d'environ 4,8 m et desservent plusieurs aires de stationnement. Une section de la ruelle nord à proximité de la rue de Chomedey est désignée « ruelle verte ». Il s'agit d'une section asphaltée de la ruelle où des pots de fleurs y sont présents ainsi que des dos d'âne. La ruelle verte est montrée à la figure 1.

Figure 1 | Ruelle verte (vers rue de Chomedey)

Pour les livraisons, le marché reçoit actuellement 164 camions par semaine répartis ainsi :

- Fourgonnettes : 80.
- Camions cubes : 60.
- Camions porteurs : 24.

Les livraisons se font par la rue du Fort généralement entre 8h00 et 15h00.

2. PROJET D'AGRANDISSEMENT

Le projet d'agrandissement aura les caractéristiques suivantes :

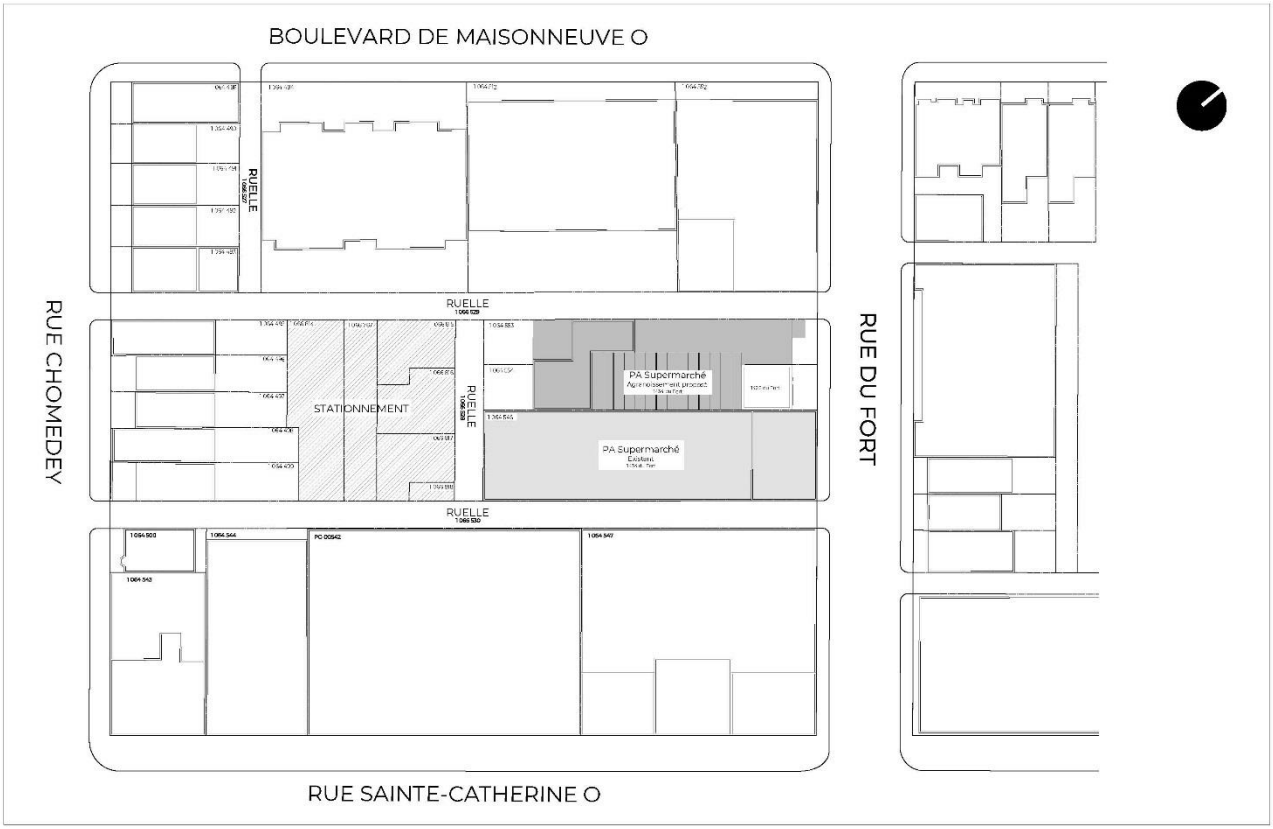
- Augmentation de la superficie du marché qui passera de 15 700 pieds carrés à 34 595 pieds carrés.

Objet: Avis de circulation – Supermarché P.A.

- Aménagement d'un stationnement souterrain pour la clientèle (13 cases de stationnement).
- Aménagement d'une aire de livraison à l'arrière du bâtiment ce qui permettra de recevoir un peu plus de camions de type « straight body ».

La figure 2 présente l'aménagement futur du Supermarché P.A.

Figure 2 | Aménagement futur du Supermarché P.A.



3. IMPACTS DE L'AGRANDISSEMENT DU MARCHÉ

3.1. CIRCULATION SUR LE RÉSEAU ROUTIER ADJACENT

À la suite de l'agrandissement du marché, une augmentation du nombre de clients et du nombre d'employés est à prévoir. Cette augmentation ne devrait pas avoir d'effets sur les conditions de circulation du réseau routier adjacent puisque les nouveaux clients devraient avoir le même comportement que les clients actuels et devraient aller au marché à pied. Il en est de même pour les employés qui utiliseront, pour la plupart, le transport collectif.

3.2. CIRCULATION SUR LE RÉSEAU DES RUELLES (ARRIÈRE DU MAGASIN)

La circulation automobile sur le réseau des ruelles devrait diminuer par rapport à la situation actuelle en raison de la réduction du nombre d'espaces de stationnement.

Le nombre total de camions de livraisons augmentera légèrement après l'agrandissement, passant de 164 camions à 170 camions. Toutefois, la circulation des véhicules lourds dans le réseau des ruelles devrait augmenter en raison de l'aménagement de l'aire de livraison à l'arrière du magasin pouvant accueillir les camions de type « straight body ».

Le nombre et la répartition entre les différents types de camions après l'agrandissement de marché est présentée au tableau 1.

Tableau 1 | Répartition des types de camions à la suite de l'agrandissement du Supermarché P.A.

Type de camions	Avant agrandissement	Après agrandissement
Fourgonnette	80	60
Camion cube	60	80
Camion « straight body »	24	30
Total	164	170

3.3. MANŒUVRES DE CAMIONS DE LIVRAISON ET CAMIONS À DÉCHETS

Des simulations de manœuvres ont été effectuées à l'aide du logiciel AutoTurn. Les véhicules types testés sont :

- Fourgonnette.
- Camion cube.
- Camion « straight body ».
- Camions à déchets à chargement arrière

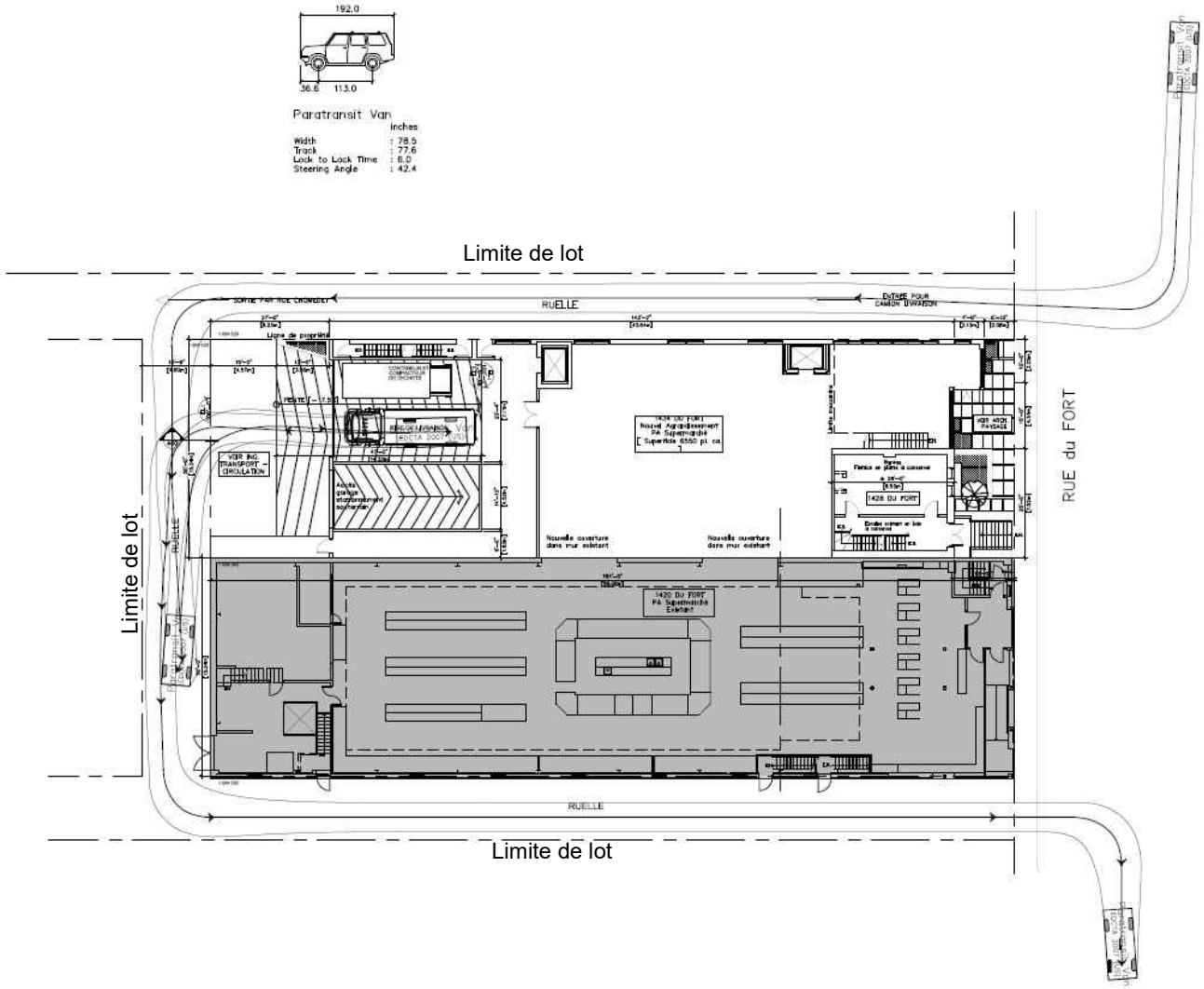
Une coordination avec les architectes a été effectuée afin de trouver une solution d'aménagement de l'aire de livraison réalisable pour faciliter les manœuvres des véhicules lourds.

3.3.1. Simulation AutoTurn – Fourgonnette

La figure 3 présente la simulation des manœuvres d'entrée et de sortie (vers la rue du Fort) d'un véhicule de type fourgonnette utilisé pour la livraison des marchandises. La fourgonnette effectuera une manœuvre de recul pour se positionner dans l'aire de livraison.

Objet: Avis de circulation – Supermarché P.A.

Figure 3 | Simulation de manœuvres – Fourgonnette



Selon la simulation, bien que ce type de véhicule ne devrait pas avoir de difficultés à circuler dans la ruelle et à effectuer les manœuvres de recul nécessaires pour effectuer la livraison. La fourgonnette a aussi la possibilité d'entrer en parallèle de la ruelle pour effectuer la livraison, ce qui réduit la durée des manœuvres.

La fourgonnette pourra quitter autant par la rue de Chomedey que par la rue du Fort.

3.3.2. Simulation – Camion cube

Les figures 4 et 5 présentent la simulation des manœuvres effectuées par un camion cube pour accéder à l'aire de livraison du marché. Comme pour la fourgonnette, le camion cube accèdera à l'aire de livraison en reculant.

Objet: Avis de circulation – Supermarché P.A.

Figure 4 | Simulation de manœuvres – Camion cube – sortie vers la rue de Chomedey

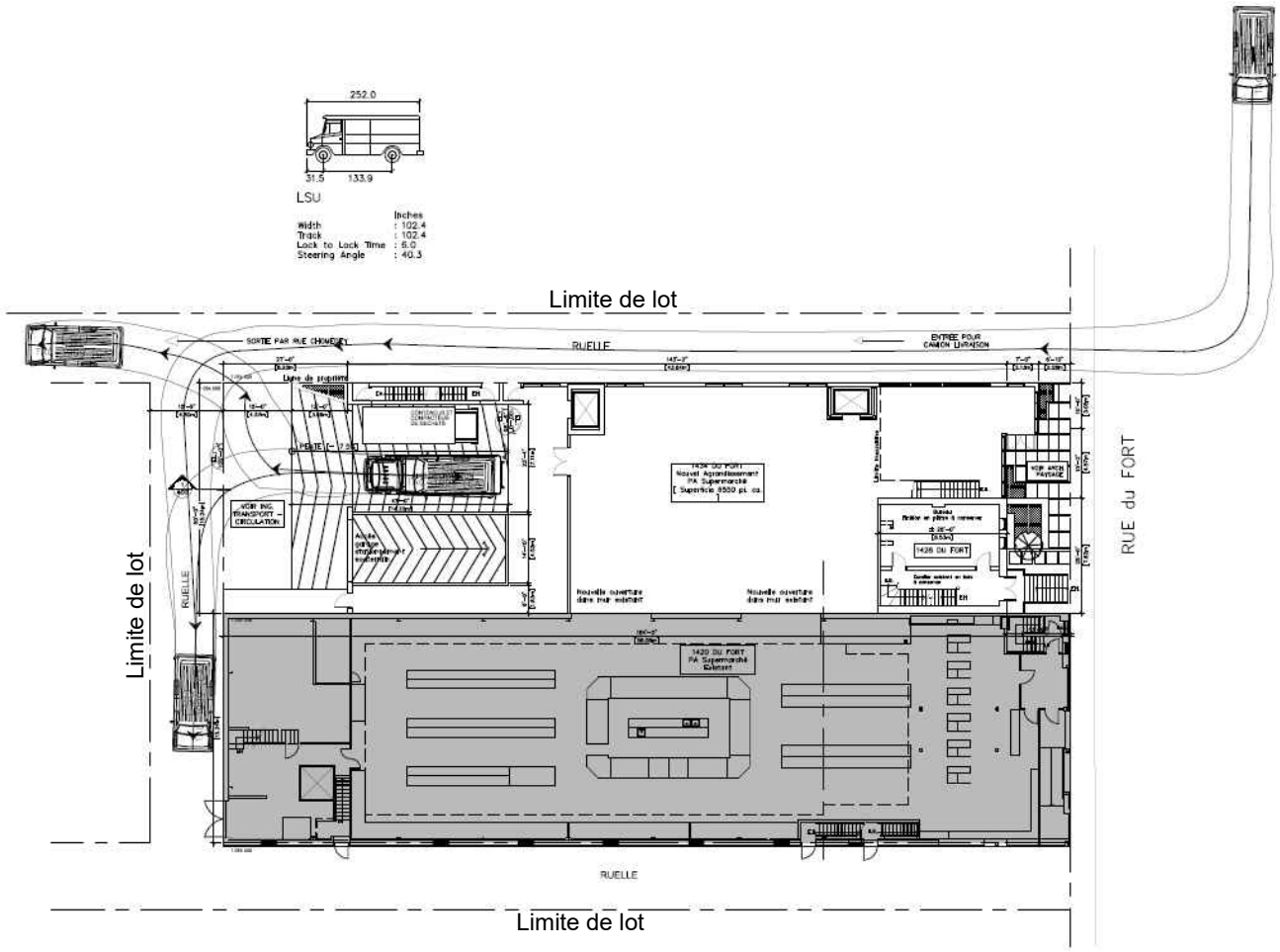
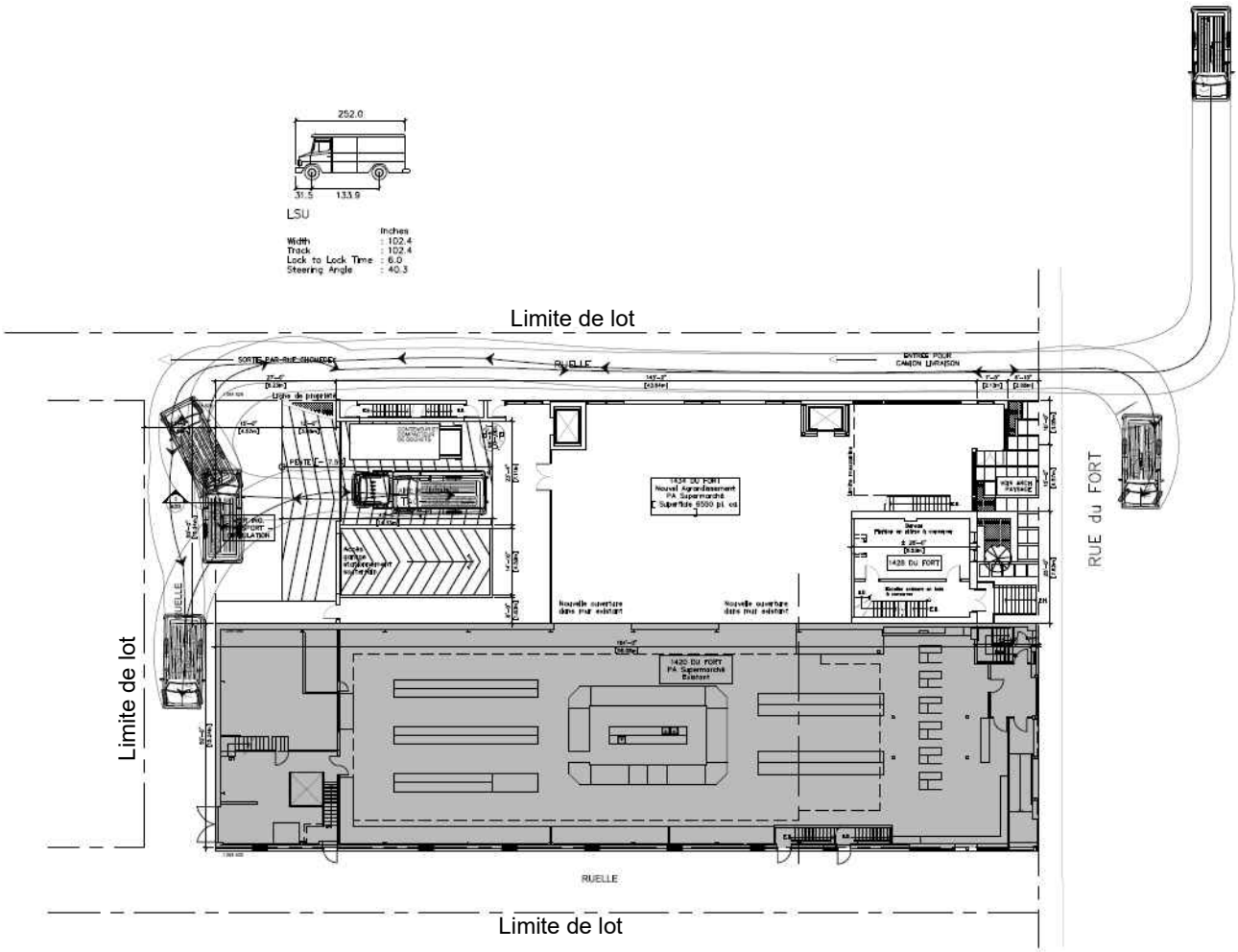


Figure 5 | Simulation de manœuvres – Camion cube – sortie par la rue du Fort

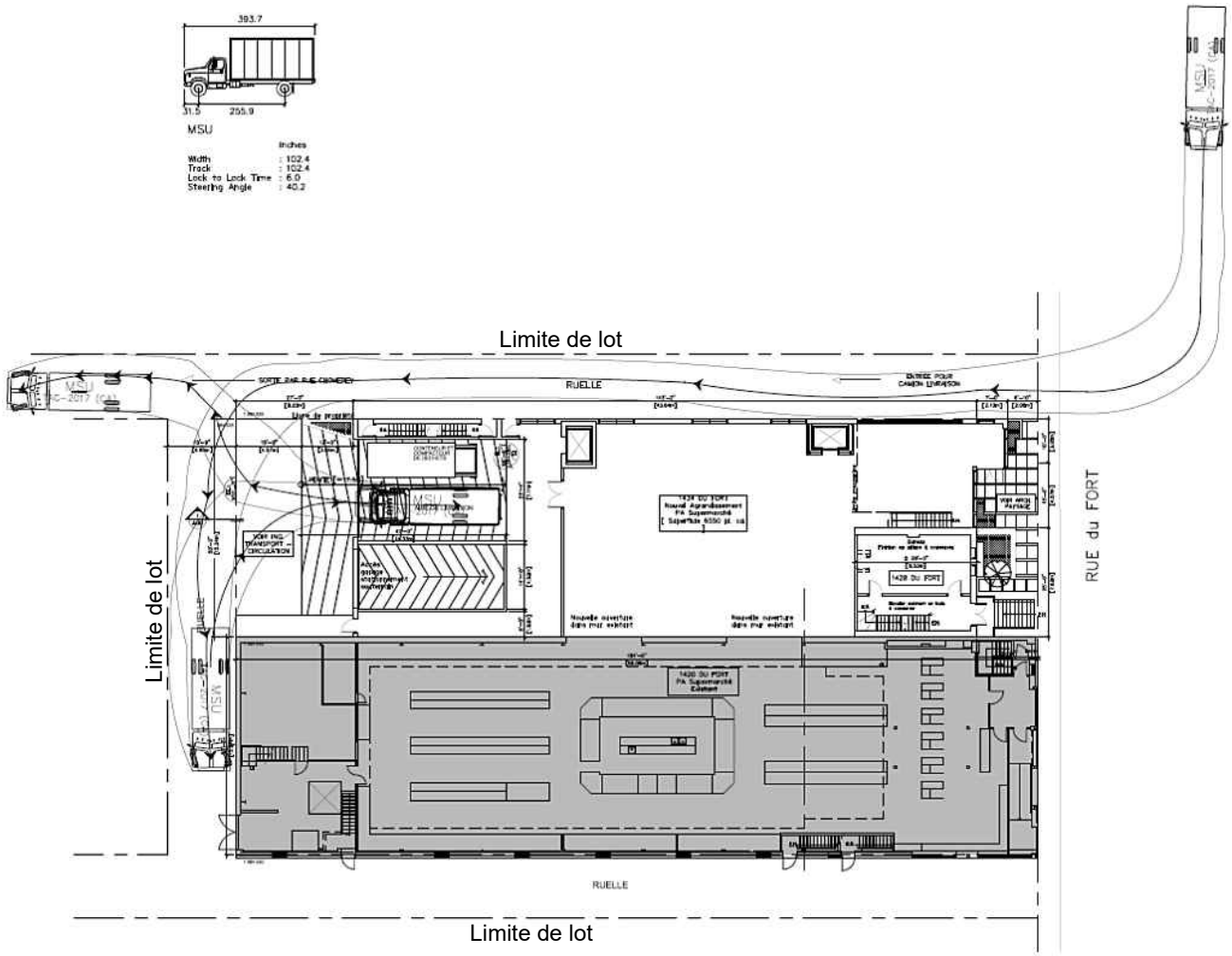


Les simulations montrent qu'un véhicule de type camion cube devrait pouvoir effectuer ses manœuvres pour accéder à l'aire de livraison sans difficultés. Pour quitter le site, il pourra emprunter la ruelle nord vers la rue de Chomedey (figure 4) ou encore vers la rue du Fort (figure 5). Toutefois, ce trajet n'est pas recommandé puisqu'il s'agit de la ruelle privilégiée pour accéder à l'arrière du magasin.

3.3.3. Camion « straight body »

La figure 6 présente les simulations de manœuvres effectuées pour un camion de livraison de type « straight body ».

Figure 6 | Simulation de manœuvres – Camion « straight body »



Comme pour les deux autres types de véhicules qui seront utilisés pour la livraison, le camion « straight body » devrait être en mesure d'effectuer les manœuvres nécessaires pour accéder à l'aire de livraison. Il devra quitter par la rue de Chomedey en passant par la ruelle nord.

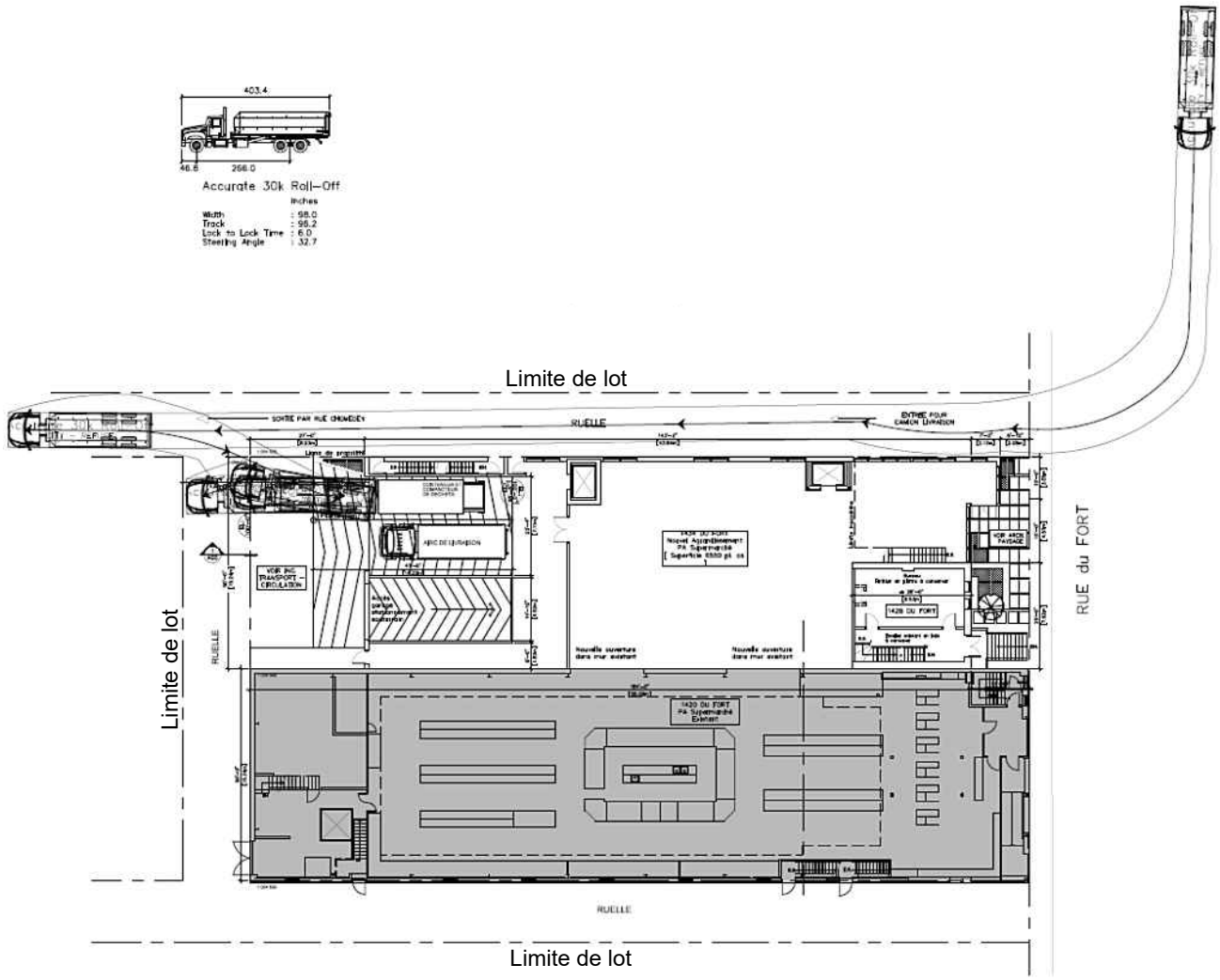
3.3.4. Camions à déchets

Les déchets seront récupérés par un camion à déchets à chargement par l'arrière une fois par semaine. Comme maintenant, le conteneur et compacteur à déchets se trouve à l'arrière du magasin. Le camion à déchets emprunte donc déjà le réseau de ruelles.

Comme pour les camions de livraison, les camions à déchets accèderont au site par la ruelle depuis la rue du Fort. La figure 7 présente les simulations des manœuvres d'entrée des camions à déchets à chargement arrière. La figure 8 présente les simulations des manœuvres de sortie.

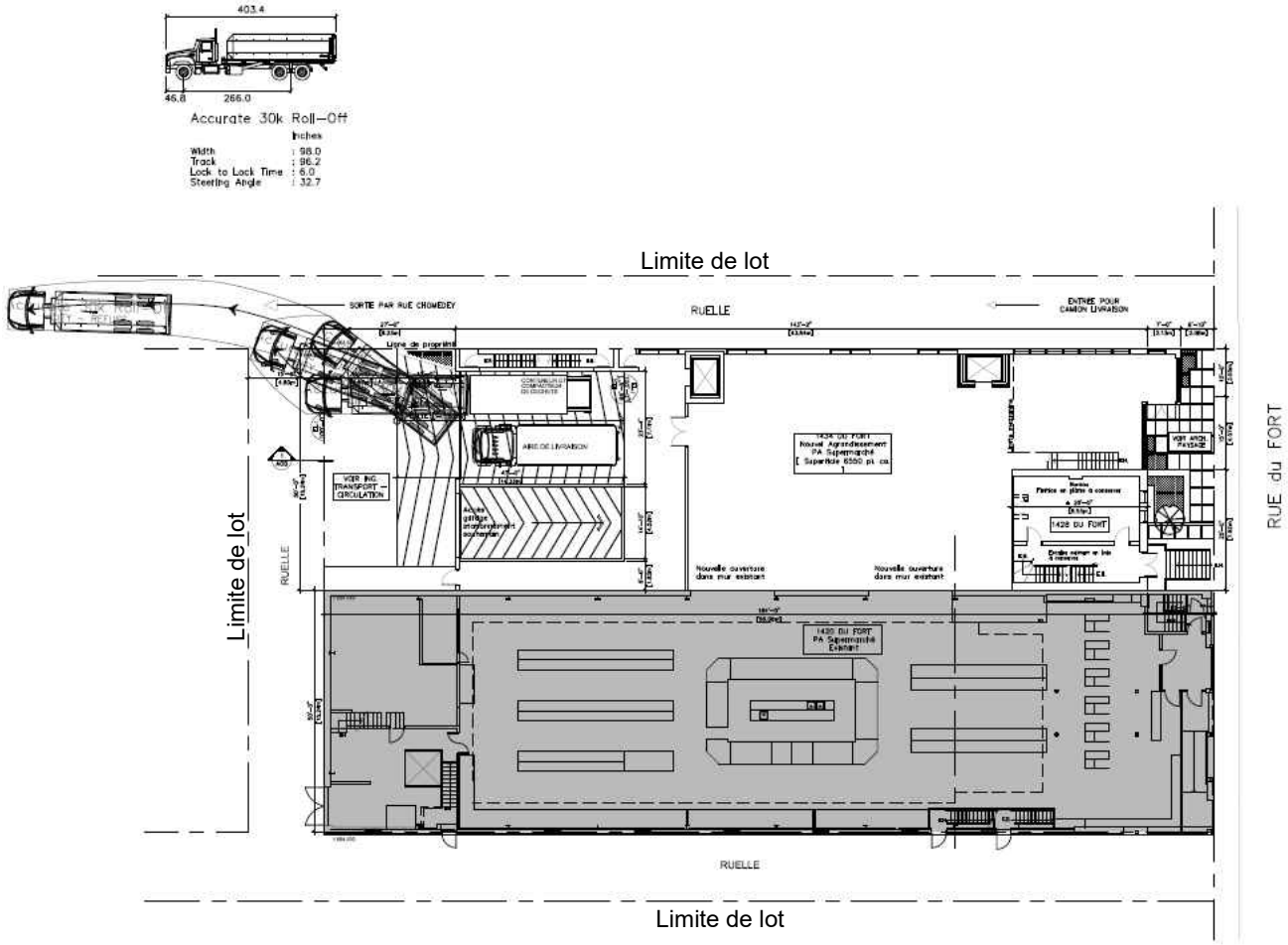
Objet: Avis de circulation – Supermarché P.A.

Figure 7 | Simulation de manœuvres – Camion à déchets - Entrée



Objet: Avis de circulation – Supermarché P.A.

Figure 8 | Simulation de manœuvres – Camion à déchets - Sortie



Le camion à déchets devra accéder au site par la rue du Fort et quitter par la rue de Chomedey en utilisant la ruelle nord. Afin de faciliter la manœuvre du camion à déchets, il est recommandé d'éviter qu'un camion de livraison ne soit présent.

3.3.5.Impacts

L'analyse des manœuvres montrent qu'il sera plus facile aux camions de type « straight body » et aux camions à déchets de quitter le site via la rue de Chomedey plutôt que par la rue du Fort. Ainsi, il faut s'attendre à une augmentation hebdomadaire du nombre de véhicules lourds (30) sur la rue de Chomedey et qui passeront par la section de la ruelle nord désignée « ruelle verte ».

Un autre impact à considérer est le bruit causé par les signaux d'avertissement de manœuvre de recul dont sont munis les véhicules lourds. Bien qu'aucun article du Code de la Sécurité Routière du Québec n'oblige les véhicules lourds à être munis d'avertisseur sonore de recul, les véhicules lourds en sont habituellement munis.

Objet: Avis de circulation – Supermarché P.A.

Avec le déplacement du quai à l'arrière du marché, il y a risque que l'activation régulière de ce dispositif de sécurité crée une pollution sonore pouvant déranger les résidents. Selon les informations obtenues, 170 camions de livraison par semaine devraient circuler à l'arrière du magasin (60 fourgonnettes, 80 camions cubes et 30 camions de type « straight body »). À cela s'ajoute un (1) camion à déchets.

Les 60 fourgonnettes devraient pouvoir effectuer leurs livraisons sans avoir à entrer dans le quai de livraison, ce qui limite les manœuvres de recul et la nécessité d'activer l'avertisseur sonore. Une autre option serait que ces camions effectuent leur livraison sur la rue du Fort.

Pour les camions cube et les camions « straight body », ils auront à reculer dans le quai de livraison. Avec la présence d'employés du marché dûment formés assistant les conducteurs lors de leur manœuvre de recul, l'usage du signal avertisseur ne serait pas requis, ce qui limitera le bruit émis durant les heures de livraison. Sans la présence d'un employé, il sera requis aux camions d'activer le signal. Pour les camions à déchets, qui viendront environ une fois par semaine, il est recommandé que le signal soit toujours activé lors d'une manœuvre de recul.

En résumé,

- Les fourgonnettes n'auront pas à activer leur signal avertisseur de manœuvre de recul.
- Les camions cubes n'auront pas à activer leur signal avertisseur de manœuvre de recul si un employé est présent pour les guider.
- Les camions de type « straight body » n'auront pas à activer leur signal avertisseur de manœuvre de recul si un employé est présent pour les guider.
- Les camions à déchets auront à activer leur signal avertisseur de manœuvre de recul.

Les livraisons devront se faire de 8h30 à 16h30 du lundi au vendredi avec un maximum de 4 livraisons le samedi durant la même période (8h30 à 16h30). Il est recommandé que les heures de livraison pour les camions « straight body » se fassent entre 8h30 et 15h00 pour limiter l'interaction avec les véhicules utilisant les stationnements adjacents.

Les signaleurs attitrés devront être munis de vêtements à haute visibilité et l'aire de livraison devra être bien éclairée.

4. MESURES DE MITIGATION

Puisque le nombre de véhicules circulant dans les ruelles à l'arrière du marché augmentera et afin d'assurer des manœuvres sécuritaires sur le site du Supermarché P.A., les mesures suivantes sont recommandées :

- les camions de livraison (camions cubes et camions « straight body ») entrent par la rue du Fort (voir figures 3, 4 et 5);
- les camions de livraison (camions cubes) sortent par la rue du Fort (voir figures 4 et 5);
- les camions de livraison « straight body ») sortent par la rue Chomedey (voir figure 6);
- les camions à déchets entrent par la rue du Fort et sortent par la rue de Chomedey (voir figures 7 et 8);

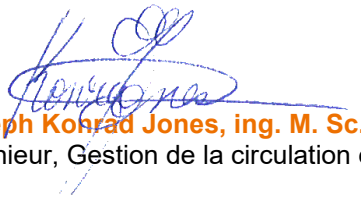
Objet: Avis de circulation – Supermarché P.A.

- la collecte des déchets et les livraisons ne se fassent pas au même moment;
- si possible, maintenir la livraison par fourgonnette sur la rue du Fort et non par l'arrière afin de limiter le nombre de véhicules circulant dans les ruelles;
- prévoir la présence de signaleurs munis d'équipement de haute visibilité lors de l'arrivée et du départ des camions de livraison de type camion cube et camion « straight body »;
- maintenir l'utilisation de l'avertisseur sonore pour les camions à déchets.
- limiter les heures de livraisons du lundi au vendredi entre 8h30 et 16h30 avec la possibilité d'effectuer quatre (4) livraisons le samedi entre 8h30 et 16h30. Les livraisons seront interdites le dimanche. Il est recommandé que les livraisons par camion « straight body » se fassent entre 8h30 et 15h00 afin de limiter l'interaction avec les véhicules utilisant les stationnements adjacents.

Les ruelles devront être libres de tout obstacle pouvant gêner la visibilité et les manœuvres des conducteurs.

Les conducteurs devront respecter les règlements en vigueur quant à l'utilisation du moteur.

Stantec Experts-conseils ltée



Joseph Konrad Jones, ing. M. Sc. A.
Ingénieur, Gestion de la circulation et planification des transports

Téléphone : 514 281 1033 X2282
Télécopieur : 514 281 1060
Konrad.Jones@stantec.com

Supermarché P.A

14 novembre 2019

Arrondissement de Ville-Marie
Ville de Montréal
800, boulevard De Maisonneuve Est, 17e étage
Montréal (Québec) H2L 4L8

Objet : lettre d'engagement

N° dossier/projet : 159100668 – 1420 rue du fort – Projet d'agrandissement du Supermarché P.A

À qui de droit,

À la demande des autorités compétentes de l'arrondissement Ville-Marie, par la présente, je soussigné Sam Erimos m'engage à respecter les paramètres négociés dans le cadre de la demande de PPCMOI en lien avec les livraisons et le camionnage. Ces paramètres portent notamment sur les manœuvres des camions, leurs itinéraires, les horaires et le nombre de livraison.

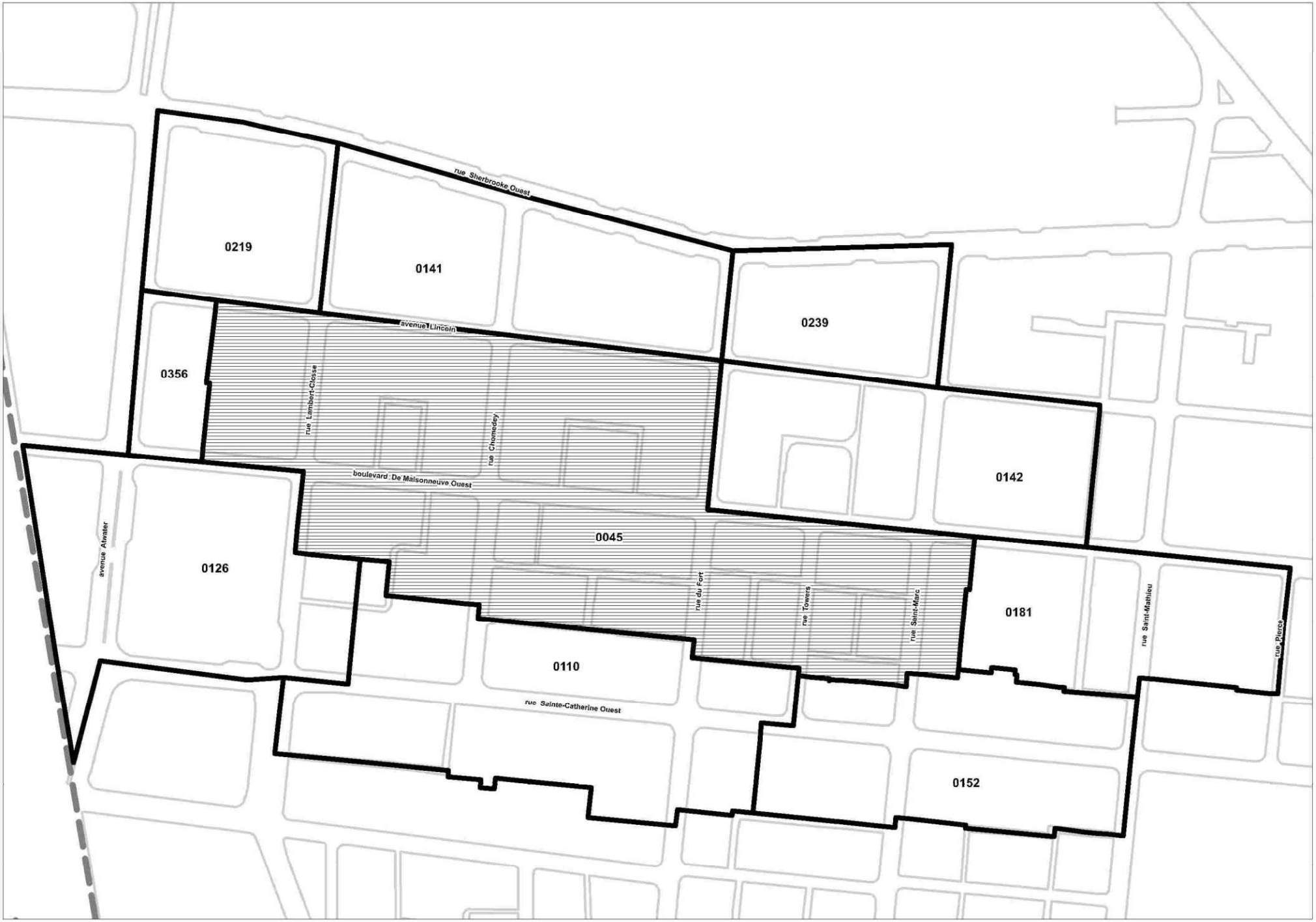
Plus spécifiquement, Supermarché P.A s'engage à :

- Respecter les limites des horaires de livraison qui sont fixées du lundi au vendredi entre 8h30 et 16h30 ;
- Ne pas dépasser la limite réglementaire de quatre livraisons exceptionnelles le samedi ;
- N'effectuer aucunes autres livraisons que celles autorisées dans les points précédents ;
- Mettre en poste un signaleur pour assister les manœuvres de camionnage pour un minimum équivalent à 65% des livraisons, soit pour un nombre correspondant à 111 camions par semaine, 22,16 camions par jour et 2,77 camions par heure, qui fréquenteront la cour arrière du Supermarché P.A;
- Fixer la fréquentation totale sur une base de 8h par jour, 5 jours par semaine à un maximum de 171 camions par semaine, 34 camions par jour, ce qui correspond à une moyenne de 4,25 camions par heure ;

Ces paramètres sont valables pour tous les types de camions, que ce soit les camions straight body, les camions cube ou les camions à déchets.

Cette entente est valide à compter de sa signature et le sera tant qu'un avis écrit à l'effet contraire n'est pas émis par un de nos représentants désignés.

Sam Erimos
Supermarché P.A
5220 avenue du Parc
Montréal QC H2V 4G7
Canada



Localisation | **Dossier: 1208399005** | **Date: 26 novembre 2020**

Zone(s) visée(s) | Zones contiguës | Limite arrondissement de Ville-Marie

Ville-Marie Montréal