

Public notice



PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft by-law amending the Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce borough’s chapter of the *Master Plan of the City of Montréal* (04-047), so as to amend the list entitled “Buildings of heritage and architectural interest located outside areas of exceptional value” in the Places of worship section, for the property located at 4020, avenue Hingston (Saint-Columba Church).

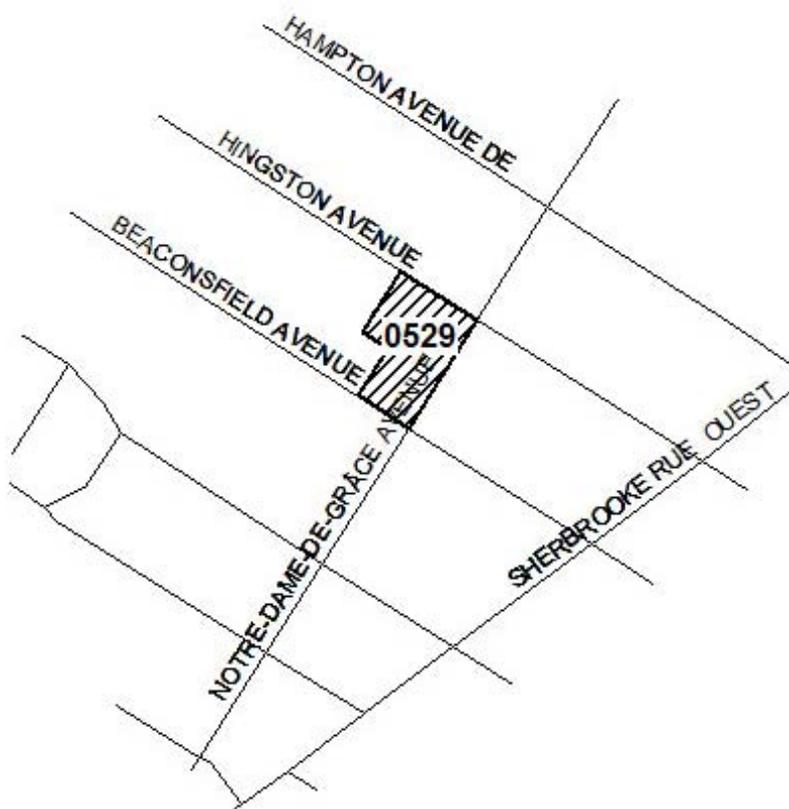
Draft resolution CA15 170270 approving specific proposal PP-87 authorizing the demolition of the former Saint-Columba Church at 4020, avenue Hingston, the subdivision of the property into two separate lots and the construction of a residential complex with 7 housing units on one of them, and determining the occupancy that may be authorized in the community centre located on the other lot, corresponding to 4036, avenue Hingston, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017).

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of the above-mentioned draft by-law and draft resolution CA15 170270 approving the above-mentioned specific proposal PP-87, at the regular meeting of the Borough Council held on September 8, 2015, there will be a public consultation meeting on **October 13, 2015, at 6 p.m., at the Centre sportif de Notre-Dame-de-Grâce, 6445, avenue de Monkland, Montréal**, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development* (RSQ, c. A-19.1).

THAT the purpose of the draft by-law is to amend the Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce borough’s chapter of the *Master Plan of the City of Montréal* (04-047), so as to remove the former Saint-Columba Church from the list entitled “Buildings of heritage and architectural interest located outside areas of exceptional value” in the “Places of worship” section.

THAT the purpose of the draft resolution is to authorize the demolition of the former Saint-Columba Church and the subdivision of the property so as to allow, on the one hand, the construction of a seven-unit residential complex in place of the church and, on the other hand, the continuation of institutional activities in the existing community centre.

THAT this draft by-law and draft resolution CA15 170270 approving specific proposal PP-87 concern a property located in zone 0529, illustrated below:



THAT in the course of this public meeting, the Chair will explain the draft by-law and the draft resolution and the consequences of their adoption and will hear interested parties wishing to be heard.

THAT the draft by-law is not subject to approval by referendum.

THAT draft resolution CA15 170270 approving specific proposal PP-87 is subject to approval by referendum.

THAT this draft by-law and draft resolution CA15 170270 and the related report (in French) are available for consultation at the Accès Montréal office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m. A copy of the draft by-law and the draft resolution may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 868-4561.

THAT this notice and the draft by-law and the draft resolution and the related report (in French) are also available on the borough Website, at ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, under "Public notices".

GIVEN AT MONTRÉAL, this September 30, 2015.

La secrétaire d'arrondissement

Geneviève Reeves, avocate

Identification		Numéro de dossier : 1151378002
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement modifiant le chapitre d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), de manière à modifier la liste intitulée "Bâtiments d'intérêts patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle" dans la section "Les lieux de culte" pour la propriété sise au 4020, avenue Hingston (église Saint-Columba) et ainsi permettre la démolition de l'ancienne église et la construction d'un ensemble résidentiel de 7 unités.	

Contenu

Contexte

La direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a étudié une demande consistant à réaliser un projet de construction d'un ensemble résidentiel comportant 7 unités d'habitation, en lieu et place de l'ancienne église Saint-Columba située au 4020, avenue Hingston (situation actuelle en annexe 1, en pièce jointe). Le nouveau propriétaire prévoit le maintien des activités de nature communautaire (lieu de culte et activités communautaires et socioculturelles) dans la partie du site occupée par le centre communautaire.

Cette propriété se retrouve dans la liste des "Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle" relative à l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce, au Plan d'urbanisme, dans la liste des lieux de culte. À ce titre, un usage autre qu'institutionnel ne peut être autorisé sur cette propriété. La présente demande vise à modifier le Plan d'urbanisme afin de soustraire la propriété de la liste mentionnée au Plan d'urbanisme.

Décision(s) antérieure(s)

Aucune modification ponctuelle au Plan d'urbanisme n'a été réalisée sur ce site précédemment.

Description

Quelques dates repères dans l'histoire liées à l'église Saint-Columba :

- 1907 : premier office, dans un commerce de la rue Sherbrooke;
- 1908 : première chapelle anglicane Saint-Columba, au coin de Sherbrooke et Grand;
- 1910-1930 : la population de Notre-Dame-de-Grâce passe de 4 000 à 47 000 habitants;
- 1912 : prolongement de l'avenue Notre-Dame-de-Grâce vers l'ouest;
- 1920 : construction de l'église Saint-Columba, avenue Hingston et NDG;
- 1928 : construction de la salle communautaire (Parish Hall), sur le même terrain;
- 1953 : agrandissement, plus modeste que prévu, de l'église, tel qu'on la retrouve maintenant;
- 1968- 2012 : location de l'église à la communauté catholique polonaise de la Sainte-Trinité;
- 1969 : allocution du futur pape Jean-Paul II;

- 2012 : fermeture et désacralisation de l'église;
- 2012 - 2013 : tentative de vendre la propriété à un organisme de nature communautaire;
- 2013 : location du centre communautaire à un organisme religieux (l'église demeure vacante);
- 2013 : vente de la propriété à un promoteur résidentiel

L'intérêt patrimonial :

L'église Saint-Columba est répertoriée dans la liste des "Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle" du Plan d'urbanisme de Montréal (R.04-047). Cependant, l'étude menée en amont de l'approbation du Plan d'urbanisme adopté en 2004, réalisée par la division du patrimoine et de la toponymie (du SVMTP) et intitulée "Évaluation du patrimoine urbain Arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce" ne comptait que 10 édifices de culte au lieu des 41 finalement introduits au Plan d'urbanisme. Cette étude, axée sur l'évaluation architecturale des bâtiments, n'avait pas retenu l'église Saint-Columba.

Selon les données de "l'Inventaire des lieux de culte du Québec" préparé par le Conseil du patrimoine religieux du Québec, nous y retrouvons une fiche où l'église Saint-Columba reçoit une évaluation globale de "faible valeur (E)" (fiche sommaire en annexe 2, en pièce jointe).

Suivant ces premiers constats, la direction a mandaté le Service de la Mise en Valeur du Territoire (SMVT) de la Ville pour la production d'un "Énoncé d'intérêt patrimonial" (copie de l'Énoncé en annexe 3, en pièce jointe). Cette démarche professionnelle vise à identifier l'intérêt patrimonial d'un site.

La démarche a permis de faire ressortir les principales conclusions suivantes :

- L'intérêt patrimonial de ce site repose d'abord sur la valeur sociale et symbolique du lieu en raison de son rôle historique.
- Le site présente des qualités paysagères par une intégration harmonieuse et discrète de l'église et du centre communautaire dans le secteur et de la prestance que procure la topographie du site.
- Le site témoigne de la présence de la communauté anglophone dans le quartier.
- La valeur architecturale réside principalement sur la qualité du centre communautaire.

Suite à la production de l'Énoncé d'intérêt patrimonial, des orientations ont été convenues à l'égard du devenir de la propriété. En voici les principales conclusions :

En général :

- Respecter les valeurs du lieu mentionné dans l'Énoncé.
- Maintenir l'usage communautaire sur le site.

Le site et son contexte :

- Préserver le gabarit des bâtiments du site.
- Préserver l'implantation sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce.
- Préserver la topographie actuelle du site.
- Préserver et bonifier les alignements d'arbres.
- Tout ajout de bâtiment doit s'intégrer au contexte et aux matériaux du milieu et utiliser un langage architectural cohérent avec le milieu où il s'insère.

L'Église :

- Si réhabilitation: mettre en valeur la nef, la charpente apparente, les vitraux et les boiseries.
- Si démolition: disposer adéquatement de l'orgue, des vitraux et du mobilier.

L'état du bâtiment de l'ancienne église :

En juin 2015, l'étude de la firme Donovan experts-conseils sur l'état du bâtiment de l'ancienne église, a été déposée (en annexe 4, en pièce jointe). L'Étude souligne deux avenues : la liste des réparations immédiates et les réparations prévisibles (appelées réserves de remplacement au document). Les

réparations immédiates sont liées à la sûreté, la santé ou à la violation du Code national du bâtiment, tandis que les réparations prévisibles sont associées à la remise en état pour permettre la location du bâtiment (ou à faire dans les 5 prochaines années). En voici les principaux constats :

Réparations immédiates (coûts estimés = 59 500 \$) :

- Remise à jour de trottoirs et escaliers.
- Évaluation de la conformité de la structure.
- Réparation urgente sur le revêtement de crépi et la brique (cheminée).
- Réparation d'une section du revêtement du toit.
- Étude et remédier à la moisissure au sous-sol.

Réparations prévisibles (coûts estimés = 469 276 \$) :

- Refaire l'entrée de béton.
- Travaux sur les fondations et la dalle, étanchéité, drainage, correctifs.
- Travaux de structure, sous-œuvre (notamment les colonnes au sous-sol).
- Réfection des bassins de toit.
- Remplacer portes et fenêtres.

Même si la majorité des systèmes (électricité, plomberie, chauffage) sont en bon état, il est à préciser qu'une somme totale de plus de 525 000 \$ est requise, pour des rénovations prévisibles, à court terme, avant de pouvoir réutiliser le bâtiment de l'ancienne église et ce, tel quel.

Potentiel de réhabilitation de l'église :

À partir de la fermeture de l'église en 2012 et au cours de l'année 2013, le propriétaire du site (église anglicane), en collaboration avec l'arrondissement, a fait des démarches afin que les bâtiments puissent être occupés ou vendus à des organismes d'intérêts communautaires. Une entente complexe était en discussion avec certains groupes mais le projet n'a pu être réalisé. Seul le centre communautaire a pu trouver preneur (en location) par la communauté Chabad NDG. À défaut de pouvoir trouver preneur, son propriétaire l'a vendu à un promoteur résidentiel (incluant le centre communautaire).

La direction a demandé au nouveau propriétaire de produire une étude visant l'évaluation de la possibilité de réhabiliter le bâtiment existant. Le requérant a proposé une évaluation visant une réutilisation du bâtiment à des fins résidentielles. La proposition soumise montre des transformations importantes sur le bâtiment et permettrait d'y aménager au plus 5 unités d'habitation (voir illustration en annexe 4, en pièce jointe). On indique par ailleurs des difficultés liées à la faible hauteur de la nef pour y aménager 2 niveaux, de même que l'impossibilité d'aménager des stationnements en sous-sol compte tenu de l'espacement des colonnes (le stationnement devrait occuper une partie du site). Enfin, la démolition du coeur de l'église serait nécessaire compte tenu de l'impossibilité d'offrir de l'éclairage naturel dans les unités plus à l'est du site (l'église étant reliée au centre communautaire).

D'autres exemples d'efforts de réhabilitation dans l'arrondissement :

Afin de mieux saisir la dynamique de réhabilitation de bâtiment à caractère public, nous avons mis de l'avant certaines expériences récentes en arrondissement. Au cours des dernières années, l'arrondissement a soumis deux appels d'offre en vue de voir réutiliser deux bâtiments municipaux à des fins collectives. De par la mission de la Ville, les conditions financières en vue d'une réutilisation de bâtiments demeurent avantageuses. Néanmoins, le bâtiment de l'ancien cinéma Empress (rue Sherbrooke) a suscité très peu d'intérêt (2 offres conformes). L'entente fera en sorte que le cinéma Empress sera cédé à un organisme sans but lucratif pour une somme symbolique, conditionnellement à un engagement à rénover le bâtiment. L'autre bâtiment, dont la démarche n'est actuellement pas complétée, a été encore moins fructueuse (une seule offre conforme).

Un portrait général des églises à Montréal :

En vue d'une meilleure compréhension de la dynamique de réutilisation des églises sur l'île de Montréal, il est important de présenter certaines statistiques :

Au 31 décembre 2014, l'île de Montréal comptait 377 églises de diverses confessions (source : SMVT, juin 2015).

Entre 2001 et la fin de 2014, 67 (18 %) d'entre elles ont changé de statut, selon la répartition suivante :

- 33 (49 %) sont passées à un autre lieu de culte;
- 7 (10,5 %) ont été réhabilitées à des fins institutionnelles (culture essentiellement);
- 6 (9 %) étaient fermés à la fin de 2014 (sans statut);
- 6 (9 %) ont été démolies;
- 5 (7,5 %) sont utilisées à des fins commerciales;
- 5 (7,5 %) sont utilisées à des fins résidentielles;
- 5 (7,5 %) sont utilisées à des fins communautaires

La réhabilitation la plus vraisemblable demeure un usage de lieu de culte ou encore une réutilisation à des fins institutionnelles par un organisme public. Comme démontré précédemment, les types d'organismes les plus concernés (communautés culturelles, organisme communautaire...) possèdent généralement peu de moyens ce qui rend l'acquisition d'un tel bâtiment difficile à réaliser. Bref, nous constatons que la capacité de réutilisation d'un tel bâtiment demeure donc un grand défi.

Le projet de remplacement :

Le requérant a présenté une première version du projet de remplacement en 2014 qui a été présenté aux comités aviseurs :

- Pour l'essentiel, le CCU a émis un avis favorable avec commentaires (extrait du procès verbal du CCU du 11 déc. 2014 en annexe 6, en pièce jointe);
- Le Comité mixte a émis un avis non favorable au projet tel que présenté (extrait du procès verbal du Comité mixte du 12 décembre 2014 en annexe 7, en pièce jointe).

Nouvelle version :

En juin 2015, le requérant a soumis une nouvelle version du projet résidentiel. Bien qu'il s'agisse toujours de 7 unités d'habitation sur une dalle en dessous de laquelle nous retrouvons un stationnement (14 cases), 6 des 7 unités d'habitation font maintenant face à l'avenue Notre-Dame-de-Grâce et une autre fait face à l'avenue Beaconsfield. Le stationnement souterrain est maintenant accessible par l'avenue Beaconsfield. Cette version fut soumise à l'attention du Comité mixte.

- Avis du Comité mixte (extrait du PV du 26 juin 2015 en annexe 8, en pièce jointe) :
Le comité souligne d'abord que : "*...le devenir des églises et leur terrain est un enjeu crucial sur le territoire montréalais... ...il est urgent de mieux documenter les possibilités de conservation, de réhabilitation et de requalification de ces propriétés...*"
Le comité salue le fait que la presque totalité des habitations soit maintenant orientée sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce et que l'on assure la conservation du Parish Hall, de son usage et de son positionnement par rapport au projet proposé.
Le comité "*considère que la démolition de l'église Saint-Columba est acceptable compte tenu de la qualité du projet de remplacement et des études réalisées sur l'intérêt patrimonial du site et l'état de conservation de l'église*", avec les principaux commentaires suivants :
 - Revoir le bâtiment au coin de l'avenue Hingston (réduire le vide entre le premier bâtiment et le centre communautaire);
 - Poursuivre le travail du langage architectural (garde-corps, l'échelle des baies vitrées, l'usage de la pierre);
 - Maintenir l'intégrité de tous les niveaux du sol (talus, bordure nord).

Proposition révisée (plans révisés en annexe 9, en pièce jointe) :

Bien que le concept général du projet est demeuré le même, le requérant a soumis une proposition révisée tenant compte des commentaires du Comité mixte (26 juin 2015),

- le requérant a révisé le volume des bâtiments de coin, afin notamment de réduire le vide entre le premier bâtiment et le centre communautaire;
- la pierre se trouvant sur différentes sections des façades est remplacée par une brique de

- couleur légèrement contrastante;
- la dimension des sections de fenêtre en saillis a été légèrement réduite;
- les garde-corps de verre des perrons (au rez-de-chaussée) ont été modifiés pour de l'acier;
- les escaliers en cour avant, menant aux portes d'accès principales, se modèlent maintenant au talus;
- la rampe menant au garage souterrain a été réduite en largeur pour n'accueillir maintenant qu'une largeur de véhicule.

Autres caractéristiques architecturales proposées :

Les matériaux sont uniquement composés de briques dans les tons brun-rouge.

La cohérence du caractère architectural se traduit principalement par une interprétation épurée des saillis et des ouvertures, en prenant référence aux caractéristiques du milieu environnant. Comme on en retrouve dans ce milieu, le traitement des perrons demeure modeste et les escaliers y menant se moulent au talus adjacent, requérant parfois deux volets distincts.

Aménagement paysager :

Le projet compte 4 nouveaux arbres à grand déploiement (ginkgo) en cour avant, un arbre de moyenne envergure (lilas japonais) en cour arrière de l'unité la plus au nord et un ensemble d'arbustes, vivaces et graminées. La topographie originale du site est essentiellement préservée. Un mur de soutènement est prévu pour aplanir une partie de la cour arrière de l'unité située la plus au nord (#7).

- Avis du CCU (extrait du PV du 6 août 2015 en annexe 10, en pièce jointe) :
Le CCU recommande favorablement la démolition de l'ancienne église, le morcellement de la propriété, de même que le projet de remplacement en tenant compte des commentaires suivants, devant être revus à l'étape de l'évaluation qualitative du projet, qui suivra la demande de permis :
 - analyser le possible remplacement des panneaux tympans situés au centre des ouvertures des grandes saillis;
 - analyser l'usage des deux briques de couleur variées sur les façades;
 - questionner le traitement de la façade Hingston dans l'esprit du statut patrimonial du centre communautaire.

La centre communautaire :

Bien que l'ancienne église soit vacante depuis 2012, le centre communautaire qui y est connecté est occupé depuis 2013 par l'organisme Chabad NDG qui détient un certificat d'occupation à des fins de "lieu de culte " et "d'activités communautaires et socioculturelles". Cet organisme souhaite éventuellement acquérir le centre communautaire et y poursuivre ses activités. Un certificat d'occupation pour des fins de "garderie" est également actif pour ce bâtiment.

Justification

- Considérant la complexité de l'analyse de ce dossier eu égard au caractère patrimonial de l'église Saint-Columba.
- Considérant que l'Inventaire des lieux de culte du Québec (Conseil du patrimoine religieux, 2003), que l'étude concernant l'Évaluation du patrimoine urbain de l'arrondissement de CDN-NDG (Ville de Montréal, SMVTP,2004), que l'Énoncé d'intérêt patrimonial (Ville de Montréal, SMVT, 2014) et le Conseil du patrimoine de Montréal (2015), s'accordent sur la valeur architecturale de l'ancienne église.
- Considérant qu'aucune instance administrative ou comité aviseur au conseil municipal ne s'oppose à la démolition de l'ancienne église.
- Considérant que, bien que la restauration potentielle de l'ancienne église requière des coûts de l'ordre de plus de 500 000 \$, nous devons conclure qu'elle est en bon état dans la mesure où elle est réutilisée d'une manière semblable.

- Considérant qu'entre 2012 (fermeture de l'église) et 2013 (vente de l'église), le représentant de la communauté anglicane, avec la collaboration de deux directions de l'arrondissement, a fait des efforts significatifs afin de voir l'ancienne église occupée à des fins communautaires, mais en vain.
- Considérant que le volume limité de l'ancienne église (hauteur), son positionnement par rapport au centre communautaire (contiguë) et le défi d'aménager des unités de stationnement au sous-sol, comporte un défi de taille à la réhabilitation de l'ancienne église à des fins résidentielles.
- Considérant qu'il demeure difficile pour un organisme communautaire d'acquérir une propriété, même lorsque c'est la Ville qui offre une telle opportunité à un coût correspondant au plus à ceux des rénovations à faire;
- Considérant que la gestion privée et publique d'un bâtiment vacant en milieu urbain, qui trouve difficilement preneur, comporte des défis d'importance liés aux graffitis, au vandalisme, à l'itinérance et autres risques multiples.
- Considérant la préoccupation de la Ville d'offrir un milieu de vie de qualité pour les résidents du quartier et que la construction d'habitations est tout à fait compatible avec le milieu environnant.
- Considérant que le requérant a démontré que le projet de remplacement est en mesure d'assurer une continuité du cadre bâti existant du milieu, tout en ne cherchant pas à imiter les bâtiments d'une autre époque.
- Considérant que la présente demande offre l'opportunité de confiner l'activité institutionnelle permise sur l'ensemble de la propriété, uniquement à l'actuel centre communautaire.
- Considérant que le cadre réglementaire permet l'introduction de mesures d'atténuations des impacts de la présence d'une activité communautaire dans le milieu et que ces mesures doivent être réalisées dans un délai limité, avant même de permettre la démolition et la construction du projet résidentiel.
- Considérant que lors de la tenue de sa rencontre du 26 juin 2015, le Comité mixte (CPM, CJV) a émis un avis favorable au projet de remplacement qui leur a été présenté en lieu et place de l'église Saint-Columba.
- Considérant que lors de la tenue de sa rencontre du 6 août 2015, le CCU a recommandé favorablement au conseil d'arrondissement d'approuver le Projet particulier demandé, avec certains commentaires concernant la qualité architecturale du projet, qui lui sera de nouveau soumis avant l'émission du permis de construction.

Eu égard aux considérants précités et bien que la direction aurait privilégié une réutilisation de l'ancienne église à des fins collectives, elle est d'avis que le projet résidentiel de 7 unités d'habitation et la conservation de l'ancien Parish Hall à des fins communautaires, de même que la démolition de l'ancienne église, tel que proposé, est acceptable.

Par conséquent, la direction recommande au conseil d'arrondissement de demander au conseil municipal d'approuver le retrait du site du 4020, avenue Hingston (St-Columba) de la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle de l'arrondissement de Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce, inscrit au Plan d'urbanisme.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 8 septembre 2015 Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil d'arrondissement
- septembre 2015 Publication dans les journaux de l'assemblée publique de consultation
- octobre 2015 Assemblée publique de consultation
- 2 novembre 2015 Transmission du procès-verbal de l'assemblée publique de consultation au comité exécutif par le CA
- 11 novembre 2015 Dossier présenté au comité exécutif
- 23 novembre 2015 Adoption du règlement par le conseil municipal

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Avis favorable avec commentaires :
Service de la mise en valeur du territoire , Direction de l'urbanisme (Sylvain GARCIA)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Richard GOURDE
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-3389
Télécop. : 514 868-5050

Endossé par:

Stephane P PLANTE
Directeur d'arrondissement
Tél. : 514 872-6339
Télécop. :
Date d'endossement : 2015-08-25 09:40:18

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1151378002

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du mardi 8 septembre 2015

Résolution: CA15 170269

AVIS DE MOTION

M. Russell Copeman donne un avis de motion annonçant qu'il sera adopté un règlement modifiant le *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)* afin de modifier la liste intitulée « Bâtiments d'intérêts patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle » dans la section Les lieux de culte, pour la propriété sise au 4020, avenue Hinston (église Saint-Columba).

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT

Il est proposé par Peter McQueen

appuyé par Russell Copeman

D'adopter tel que soumis, le projet de règlement modifiant le chapitre d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce du *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)*, afin de modifier la liste intitulée « Bâtiments d'intérêts patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle » dans la section Les lieux de culte, pour la propriété sise au 4020, avenue Hinston (église Saint-Columba), puis de mandater le secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

Un débat s'engage.

Monsieur le maire Russell Copeman et les conseillers Marvin Rotrand, Lionel Perez et Peter McQueen votent en faveur de la proposition.

La conseillère Magda Popeanu et le conseiller Jeremy Searle votent contre la proposition.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

40.04 1151378002

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 11 septembre 2015

Identification		Numéro de dossier : 1151378003
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Columba située au 4020, avenue Hingston, le morcellement de la propriété, la construction d'un ensemble résidentiel comptant 7 unités d'habitation et à encadrer l'occupation du centre communautaire portant l'adresse du 4036, avenue Hingston, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

En septembre 2013, la compagnie 9286-5310 Qc inc. déposa une demande de mesure d'exception visant la démolition de l'ancienne église anglicane Saint-Columba et la construction, en lieu et place, de sept nouvelles unités d'habitation et ce par projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI, R.RCA02 17017). Pour ce faire, la propriété serait morcelée afin de séparer la partie occupée par l'église de celle occupée par le centre communautaire. Ce dernier serait par ailleurs conservé en vue de la poursuite des activités de culte et d'activités communautaires et socioculturelles.

Puisque le site de l'église Saint-Columba fait partie de la liste des « Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle » au Plan d'urbanisme, le Conseil municipal doit préalablement approuver le retrait de cette institution de la liste avant d'envisager l'approbation d'une éventuelle démolition et la construction d'un nouveau projet résidentiel où les usages autorisés actuellement sont de nature institutionnelle seulement.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Quelques dates repères dans l'histoire liées à l'église Saint-Columba :

- 1907 : premier office, dans un commerce de la rue Sherbrooke;
- 1908 : première chapelle anglicane Saint-Columba, au coin de Sherbrooke et Grand;
- 1910 - 1930 : la population de Notre-Dame-de-Grâce passe de 4 000 à 47 000 habitants;
- 1912 : prolongement de l'avenue Notre-Dame-de-Grâce vers l'ouest;
- 1920 : construction de l'église Saint-Columba, avenue Hingston et NDG;
- 1928 : construction de la salle communautaire (Parish Hall), sur le même terrain;
- 1953 : agrandissement, plus modeste que prévu, de l'église, tel qu'on la retrouve maintenant;
- 1968 - 2012 : location de l'église à la communauté catholique polonaise de la Sainte-Trinité;
- 1969 : allocution du futur pape Jean-Paul II;

- 2012 : fermeture et désacralisation de l'église;
- 2012 -2013 : tentative de vendre la propriété à un organisme de nature communautaire;
- 2013 : location du centre communautaire à un organisme religieux (l'église demeure vacante);
- 2013 : vente de la propriété à un promoteur résidentiel

L'intérêt patrimonial :

L'église Saint-Columba est répertoriée dans la liste des "Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle" du Plan d'urbanisme de Montréal (R.04-047). Cependant, l'étude menée en amont de l'approbation du Plan d'urbanisme adopté en 2004, réalisée par la division du patrimoine et de la toponymie (du SVMTP) et intitulée "Évaluation du patrimoine urbain Arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce" ne comptait que 10 édifices de culte au lieu des 41 finalement introduits au Plan d'urbanisme. Cette étude, axée sur l'évaluation architecturale des bâtiments, n'avait pas retenu l'église Saint-Columba.

Selon les données de "l'Inventaire des lieux de culte du Québec" préparé par le Conseil du patrimoine religieux du Québec, nous y retrouvons une fiche où l'église Saint-Columba reçoit une évaluation globale de "faible valeur (E)" (fiche sommaire en annexe 1, en pièce jointe).

Suivant ces premiers constats, la direction a mandaté le Service de la Mise en Valeur du Territoire (SMVT) de la Ville pour la production d'un "Énoncé d'intérêt patrimonial" (copie de l'Énoncé en annexe 2, en pièce jointe). Cette démarche professionnelle vise à identifier l'intérêt patrimonial d'un site.

La démarche a permis de faire ressortir les principales conclusions suivantes :

- L'intérêt patrimonial de ce site repose d'abord sur la valeur sociale et symbolique du lieu en raison de son rôle historique.
- Le site présente des qualités paysagères par une intégration harmonieuse et discrète de l'église et du centre communautaire dans le secteur et de la prestance que procure la topographie du site.
- Le site témoigne de la présence de la communauté anglophone dans le quartier.
- La valeur architecturale réside principalement sur la qualité du centre communautaire.

Suite à la production de l'Énoncé d'intérêt patrimonial, des orientations ont été élaborées par l'équipe du SMVT et de l'arrondissement à l'égard du devenir de la propriété. En voici les principales conclusions :

En général :

- Respecter les valeurs du lieu mentionné dans l'Énoncé.
- Maintenir l'usage communautaire sur le site.

Le site et son contexte :

- Préserver le gabarit des bâtiments du site.
- Préserver l'implantation sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce.
- Préserver la topographie actuelle du site.
- Préserver et bonifier les alignements d'arbres.
- Tout ajout de bâtiment doit s'intégrer au contexte et aux matériaux du milieu et utiliser un langage architectural cohérent avec le milieu où il s'insère.

L'Église :

- Si réhabilitation : mettre en valeur la nef, la charpente apparente, les vitraux et les boiseries.
- Si démolition : disposer adéquatement de l'orgue, des vitraux et du mobilier.

L'état du bâtiment de l'ancienne église :

Une première étude de l'état du bâtiment de l'ancienne église a été déposée par le requérant en mars 2015. Cependant, après analyse de ce document, une étude plus exhaustive a été demandée au requérant. Cette nouvelle étude (Donovan experts-conseils, juin 2015, en annexe 3) présente deux avenues : la liste des réparations immédiates et les réparations prévisibles (appelée réserves de

remplacement au document). Les réparations immédiates sont liées à la sûreté, santé ou violation du Code national du bâtiment, tandis que les réparations prévisibles sont associées à la remise en état pour permettre la location du bâtiment (ou à faire dans les 5 prochaines années).

Voici les principaux constats de l'étude :

Réparations immédiates (coûts estimés = 59 500 \$) :

- Remise à jour de trottoirs et escaliers.
- Évaluation de la conformité de la structure.
- Réparation urgente sur le revêtement de crépi et la brique (cheminée).
- Réparation d'une section du revêtement du toit.
- Étudier et remédier à la moisissure au sous-sol.

Réparations prévisibles (coûts estimés = 469 276 \$) :

- Refaire l'entrée de béton.
- Travaux sur les fondations et la dalle, étanchéité, drainage, correctifs.
- Travaux de structure, sous-œuvre (notamment les colonnes au sous-sol).
- Réfection des bassins de toit.
- Remplacer portes et fenêtres.

Même si la majorité des systèmes (électricité, plomberie, chauffage) sont en bon état, il est à préciser qu'une somme totale de plus de 525 000 \$ est nécessaire pour des rénovations prévisibles à court terme, avant de pouvoir réutiliser le bâtiment de l'ancienne église et ce, tel quel.

Potentiel de réhabilitation de l'église :

À partir de la fermeture de l'église en 2012 et au cours de l'année 2013, le propriétaire du site (église anglicane), en collaboration avec l'arrondissement, a fait des démarches afin que les bâtiments puissent être occupés ou vendus à des organismes d'intérêts communautaires. Une entente complexe était en discussion avec certains groupes mais le projet n'a pu être réalisé. Seul le centre communautaire a pu trouver preneur (en location) par la communauté Chabad NDG. À défaut de pouvoir trouver preneur, son propriétaire l'a vendu à un promoteur résidentiel (incluant le centre communautaire).

La direction a demandé au nouveau propriétaire de produire une étude visant l'évaluation de la possibilité de réhabiliter le bâtiment existant. Le requérant a proposé une évaluation visant une réutilisation du bâtiment à des fins résidentielles. La proposition soumise montre des transformations importantes sur le bâtiment et permettrait d'y aménager au plus 5 unités d'habitation (voir illustration en annexe 4, en pièce jointe). On indique par ailleurs des difficultés liées à la faible hauteur de la nef pour y aménager 2 niveaux, de même que l'impossibilité d'aménager des stationnements en sous-sol compte tenu de l'espacement des colonnes (le stationnement devrait occuper une partie du site). Enfin, la démolition du coeur de l'église serait nécessaire compte tenu de l'impossibilité d'offrir de l'éclairage naturel dans les unités plus à l'est du site (l'église étant reliée au centre communautaire).

D'autres exemples d'efforts de réhabilitation dans l'arrondissement :

Afin de mieux saisir la dynamique de réhabilitation de bâtiment à caractère public, nous avons mis de l'avant certaines expériences récentes en arrondissement. Au cours des dernières années, l'arrondissement a soumis deux appels d'offres en vue de voir réutiliser deux bâtiments municipaux à des fins collectives. De par la mission de la Ville, les conditions financières en vue d'une réutilisation de bâtiments demeurent avantageuses. Néanmoins, le bâtiment de l'ancien cinéma Empress (rue Sherbrooke) a suscité très peu d'intérêt (2 offres conformes). L'entente fera en sorte que le cinéma Empress sera cédé à un organisme sans but lucratif pour une somme symbolique, conditionnellement à un engagement à rénover le bâtiment. L'autre bâtiment, dont la démarche n'est actuellement pas complétée, a été encore moins fructueuse (une seule offre conforme).

Un portrait général des églises à Montréal :

En vue d'une meilleure compréhension de la dynamique de réutilisation des églises sur l'île de Montréal, il est important de présenter certaines statistiques :

Au 31 décembre 2014, l'île de Montréal comptait 377 églises de diverses confessions (source : SMVT, juin 2015).

Entre 2001 et la fin de 2014, 67 (18 %) d'entre elles ont changé de statut, selon la répartition suivante :

- 33 (49%) sont passées à un autre lieu de culte;
- 7 (10,5%) ont été réhabilitées à des fins institutionnelles (culture essentiellement);
- 6 (9%) étaient fermés à la fin de 2014 (sans statut);
- 6 (9%) ont été démolies;
- 5 (7,5%) sont utilisées à des fins commerciales;
- 5 (7,5%) sont utilisées à des fins résidentielles;
- 5 (7,5%) sont utilisées à des fins communautaires

La réhabilitation la plus vraisemblable demeure un usage de lieu de culte ou encore une réutilisation à des fins institutionnelles par un organisme public. Comme démontré précédemment, les types d'organismes les plus concernés (communautés culturelles, organisme communautaire...) possèdent généralement peu de moyens et rendent l'acquisition d'un tel bâtiment difficile à réaliser. Bref, nous constatons que la capacité de réutilisation d'un tel bâtiment demeure donc un grand défi.

Les arbres sur le domaine public

L'arrondissement a demandé au requérant de procéder à une étude d'impact du projet sur les arbres situés sur le domaine public adjacent au site. Celle-ci devait également décrire la façon d'assurer la préservation des arbres (étude qualitative des arbres, Nadeau juin 2015, en annexe 5, en pièce jointe). L'étude a été validée par un professionnel en arrondissement.

Les principales conclusions sont :

- l'étude de la firme Nadeau propose l'abattage de 2 arbres (#2 et #9, voir à l'annexe 5). Le professionnel de l'arrondissement est en accord avec l'un des arbres (#9) mais considère que l'érable de Norvège # 2 peut être maintenu, en étant sous surveillance. Cependant, il recommande l'abattage de 2 autres arbres. L'érable de Norvège mature #7, qui a par ailleurs été abattu récemment, était en très mauvais état. Enfin, à l'instar du frêne # 9, le frêne # 10, aussi atteint par l'agrile du frêne, devra être abattu dans les 2 prochaines années.
- Le professionnel de l'arrondissement est essentiellement en accord avec les recommandations concernant la protection des arbres pendant les travaux de construction. Cependant, il recommande des mesures de protection uniformes et plus généreuses pour les arbres de plus faibles diamètres.

Le projet de remplacement :

Le requérant a présenté une première version du projet de remplacement en 2014 qui a été présenté aux comités aviseurs :

- Pour l'essentiel, le CCU a émis un avis favorable avec commentaires (extrait du procès verbal du CCU du 11 déc. 2014 en annexe 6, en pièce jointe);
- Le Comité mixte a émis un avis non favorable au projet tel que présenté (extrait du procès verbal du Comité mixte du 12 décembre 2014 en annexe 7, en pièce jointe).

Nouvelle version :

En juin 2015, le requérant a soumis une nouvelle version du projet résidentiel. Bien qu'il s'agisse toujours de 7 unités d'habitation sur une dalle en dessous de laquelle nous retrouvons un stationnement (14 cases), 6 des 7 unités d'habitation font maintenant face à l'avenue Notre-Dame-de-Grâce et une autre fait face à l'avenue Beaconsfield. Le stationnement souterrain est maintenant accessible par l'avenue Beaconsfield. Cette version fut soumise à l'attention du Comité mixte.

- Avis du Comité mixte (extrait du PV du 26 juin 2015 en annexe 8, en pièce jointe) :
Le comité souligne d'abord que : " *...le devenir des églises et leur terrain est un enjeu crucial*

sur le territoire montréalais... ...il est urgent de mieux documenter les possibilités de conservation, de réhabilitation et de requalification de ces propriétés..."

Le comité salue le fait que la presque totalité des habitations soit maintenant orientée sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce et que l'on assure la conservation du Parish Hall, de son usage et de son positionnement par rapport au projet proposé.

Le comité "considère que la démolition de l'église Saint-Columba est acceptable compte tenu de la qualité du projet de remplacement et des études réalisées sur l'intérêt patrimonial du site et l'état de conservation de l'église", avec les principaux commentaires suivants :

- Revoir le bâtiment au coin de l'avenue Hingston (réduire le vide entre le premier bâtiment et le centre communautaire);
- Poursuivre le travail du langage architectural (garde-corps, l'échelle des baies vitrées, l'usage de la pierre);
- Maintenir l'intégrité de tous les niveaux du sol (talus, bordure nord).

Proposition révisée (plans révisés en annexe 9, en pièce jointe) :

Bien que le concept général du projet est demeuré le même, le requérant a soumis une proposition révisée tenant compte des commentaires du Comité mixte (26 juin 2015),

- le requérant a révisé le volume des bâtiments de coin, afin notamment de réduire le vide entre le premier bâtiment et le centre communautaire;
- la pierre se trouvant sur différentes sections des façades est remplacée par une brique de couleur légèrement contrastante;
- la dimension des sections de fenêtre en saillis a été légèrement réduite;
- les garde-corps de verre des perrons (au rez-de-chaussée) ont été modifiés pour de l'acier;
- les escaliers en cour avant, menant aux portes d'accès principales, se modèlent maintenant au talus.
- la rampe menant au garage souterrain a été réduite en largeur pour n'accueillir maintenant qu'une largeur de véhicule;

Autres caractéristiques architecturales proposées :

Les matériaux sont uniquement composés de briques dans les tons brun-rouge.

La cohérence du caractère architectural se traduit principalement par une interprétation épurée des saillis et des ouvertures, en prenant référence aux caractéristiques du milieu environnant. Comme on en retrouve dans ce milieu, le traitement des perrons demeure modeste et les escaliers y menant se moulent au talus adjacent, requérant parfois deux volées distinctes.

Aménagement paysager :

Le projet compte 4 nouveaux arbres à grand déploiement (ginkgo) en cour avant, un arbre de moyenne envergure (lilas japonais) en cour arrière de l'unité la plus au nord et un ensemble d'arbustes, vivaces et graminées. La topographie originale du site est essentiellement préservée. Un mur de soutènement est prévu pour aplanir une partie de la cour arrière de l'unité située la plus au nord (#7).

- Avis du CCU (extrait du PV du 6 août 2015 en annexe 10, en pièce jointe) :

Le CCU recommande favorablement la démolition de l'ancienne église, le morcellement de la propriété, de même que le projet de remplacement en tenant compte des commentaires suivants, devant être revus à l'étape de l'évaluation qualitative du projet, qui suivra la demande de permis :

- analyser le possible remplacement des panneaux tympan situés au centre des ouvertures des grandes saillis;
- analyser l'usage des deux briques de couleur variées sur les façades;
- requestionner le traitement de la façade Hingston dans l'esprit du statut patrimonial du centre communautaire.

La centre communautaire :

Bien que l'ancienne église soit vacante depuis 2012, le centre communautaire qui y est connecté est

occupé depuis 2013 par l'organisme Chabad NDG qui détient un certificat d'occupation à des fins de "lieu de culte " et "d'activités communautaires et socioculturelles". Cet organisme souhaite éventuellement acquérir le centre communautaire et y poursuivre ses activités. Un certificat d'occupation pour des fins de "garderie" est également actif pour ce bâtiment.

Principales dérogations (voir en annexe 11, en pièce jointe) :

Dérogation au Plan d'urbanisme (04-047) :

La propriété de l'église Saint-Columba doit être retirée de la liste des Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle du Plan d'urbanisme, sinon aucun autre usage qu'institutionnel ne pourrait y être autorisé.

Dérogations au Règlement d'urbanisme (01-276) :

La principale dérogation est à l'égard de l'usage prescrit. Puisque seule la catégorie d'usage autorisée est de nature institutionnelle (E.5(1)), la partie du site visée par le projet résidentiel doit faire l'objet d'une dérogation. Bien que le bâtiment soit essentiellement construit et aménagé de façon semblable à la nature du quartier, d'autres dérogations sont nécessaires pour insérer le nouveau bâtiment, dont notamment le taux d'implantation, le mode d'occupation, l'alignement de construction et le calcul des unités de stationnement (détail en annexe 11, en pièce jointe).

Quant au bâtiment du centre communautaire, bien qu'aucune intervention n'est faite sur le bâtiment, en subdivisant la propriété à la limite de ce dernier, des non-conformités sont créées à l'égard du taux d'implantation, du mode d'implantation, de la marge arrière, de l'alignement de construction et du calcul des unités de stationnement.

Justification

- Considérant la complexité de l'analyse de ce dossier eu égard au caractère patrimonial de l'église Saint-Columba.
- Considérant que l'Inventaire des lieux de culte du Québec (Conseil du patrimoine religieux, 2003), que l'étude concernant l'Évaluation du patrimoine urbain de l'arrondissement de CDN-NDG (Ville de Montréal, SMVTP, 2004), que l'Énoncé d'Intérêt patrimonial (Ville de Montréal, SMVT, 2014) et le Conseil du patrimoine de Montréal (2015), s'accordent sur la valeur architecturale de l'ancienne église.
- Considérant qu'aucune instance administrative ou comité avisier au conseil municipal ne s'opposent à la démolition de l'ancienne église.
- Considérant que, bien que la restauration potentielle de l'ancienne église requière des coûts de l'ordre de plus de 500 000 \$, nous devons conclure qu'elle est en bon état dans la mesure où elle est réutilisée d'une manière semblable.
- Considérant qu'entre 2012 (fermeture de l'église) et 2013 (vente de l'église), le représentant de la communauté anglicane, avec la collaboration de deux directions de l'arrondissement, a fait des efforts significatifs afin de voir l'ancienne église occupée à des fins communautaires, mais en vain.
- Considérant que le volume limité de l'ancienne église (hauteur), son positionnement par rapport au centre communautaire (contiguë) et le défi d'aménager des unités de stationnement au sous-sol, comporte un défi de taille à la réhabilitation de l'ancienne église à des fins résidentielles.
- Considérant qu'il demeure difficile à un organisme communautaire d'acquérir une propriété, même lorsque c'est la Ville qui offre une telle opportunité à un coûts correspondant au plus à ceux des rénovations à faire;
- Considérant que la gestion privée et publique d'un bâtiment vacant en milieu urbain, qui trouve difficilement preneur, comporte des défis d'importance liés aux graffitis, au vandalisme, à l'itinérance et autres risques multiples.
- Considérant la préoccupation de la Ville d'offrir un milieu de vie de qualité pour les résidents du

quartier et que la construction d'habitations est tout à fait compatible avec le milieu environnant.

- Considérant que le requérant a démontré :
 - que lors d'éventuels travaux de construction, il est en mesure de sauvegarder les arbres adjacents au site;
 - que le projet de remplacement est en mesure d'assurer une continuité du cadre bâti existant du milieu, tout en ne cherchant pas à imiter les bâtiments d'une autre époque.
- Considérant que c'est uniquement dans le cadre de l'approbation d'un nouveau projet sur la propriété visée que l'arrondissement peut être en mesure d'ajouter de nouvelles dispositions réglementaires visant l'amélioration de la cohabitation entre l'activité résidentielle adjacente et l'activité exercée actuellement dans le centre communautaire.
- Considérant que la présente demande offre l'opportunité de confiner l'activité institutionnelle permise sur l'ensemble de la propriété, uniquement à l'actuel centre communautaire.
- Considérant que les dérogations nécessaires à la réalisation du projet proposé visent à permettre l'implantation d'un projet résidentiel respectueux du site et du milieu résidentiel adjacent.
- Considérant que le cadre réglementaire permet l'introduction de mesures d'atténuations des impacts de la présence d'une activité communautaire dans le milieu et que ces mesures doivent être réalisées dans un délai limité, avant même de permettre la démolition et la construction du projet résidentiel.
- Considérant que lors de la tenue de sa rencontre du 6 août 2015, le CCU a recommandé favorablement au conseil d'arrondissement d'approuver le Projet particulier demandé, avec certains commentaires concernant la qualité architecturale du projet, qui lui sera de nouveau soumis avant l'émission du permis de construction.

Eu égard aux considérants précités et bien que la direction aurait privilégiée une réutilisation de l'ancienne église à des fins collectives, elle est d'avis que le projet résidentiel de 7 unités d'habitation et la conservation de l'ancien Parish Hall à des fins communautaires, de même que la démolition de l'ancienne église, tel que proposé, est acceptable.

La direction recommande au conseil d'arrondissement :

- De demander au conseil municipal d'approuver le retrait de ce site de la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle de l'arrondissement de CDN-NDG, inscrit au Plan d'urbanisme (voir GDD : 1151378002);
- D'autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Columba;
- De permettre le morcellement de la propriété tel que demandé;
- D'autoriser la construction d'un ensemble résidentiel comptant 7 unités d'habitation selon le concept proposé, de même que le maintien des activités non résidentielles déjà autorisées dans le centre communautaire, sauf l'usage lieu de culte, selon diverses conditions, dont notamment :
 - concernant la qualité architecturale du projet résidentiel;
 - concernant la qualité des aménagements paysager, incluant la partie du site du centre communautaire;
 - concernant des mesures d'atténuation des impacts de la présence d'une activité de nature communautaire dans le bâtiment dédié à cette fin.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape (s) subséquente(s)

- 8 septembre 2015 Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement
- septembre 2015 Publication dans les journaux de l'assemblée publique de consultation
- octobre 2015 Assemblée publique de consultation
- 2 novembre 2015 Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement
- novembre 2015 Publication et dépôt des pétitions en vu du processus d'approbation référendaire
- 7 décembre 2015 Adoption de la résolution de Projet particulier par le conseil d'arrondissement
- décembre 2015 Publication en vue de la tenue de registre (s'il y a lieu).
- janvier 2016 Certificat de conformité au schéma si requis

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Richard GOURDE
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-3389
Télécop. : 514 868-5050

Endossé par:

Stephane P PLANTE
Directeur d'arrondissement
Tél. : 514 872-6339
Télécop. :
Date d'endossement : 2015-08-25 09:40:51

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1151378003

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du mardi 8 septembre 2015

Résolution: CA15 170270

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-87

Il est proposé par Peter McQueen

appuyé par Russell Copeman

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Columba située au 4020, avenue Hingston, le morcellement de la propriété en deux lots distincts, la construction d'un ensemble résidentiel comportant 7 unités d'habitation sur l'un d'eux et à encadrer l'occupation dans le centre communautaire situé sur l'autre lot correspondant au 4036, avenue Hingston, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

De mandater le secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété située au 4020 à 4036, avenue Hingston et correspondant au lot 2 605 658 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan de l'annexe A.
2. Aux fins de la présente résolution, le territoire d'application décrit à l'article 1 se définit selon les sections A et B telles qu'elles sont illustrées sur le plan de l'annexe B.

SECTION II AUTORISATIONS

3. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment constituant l'ancienne église Saint-Columba situé au 4020, avenue Hingston et occupant la partie du territoire d'application correspondant à la section A est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.
4. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, le morcellement de la propriété en deux lots distincts, la construction d'un nouveau bâtiment et l'occupation des bâtiments sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.

5. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 40, 43, 46, 50 à 70.1, 123 et 560 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), pour le territoire d'application correspondant à la section A, et aux articles 40, 46, 50 à 70.1, 75, 123 et 560 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) pour le territoire d'application correspondant à la section B.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

SECTION III CONDITIONS

Sous-section 1 Démolition

6. La demande de certificat d'autorisation de démolir doit être accompagnée des documents suivants :
 - a. Un permis relatif à la construction du nouveau bâtiment prévu dans la section A;
 - b. Un permis relatif à la finition du mur latéral du centre communautaire (section B) situé du côté de la limite avec la section A;
 - c. Un permis relatif aux travaux suivants en lien avec la salle multifonctionnelle du centre communautaire situé dans la section B :
 - Les travaux visant l'amélioration de la qualité acoustique de la salle;
 - L'installation d'un équipement de ventilation ou climatisation dans la salle;
 - Les travaux rendant les fenêtres de la salle non ouvrantes ou leur remplacement par des fenêtres non ouvrantes;
 - d. Un plan de réutilisation ou recyclage des matériaux de démolition;
 - e. Une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 200 000 \$ au bénéfice de la Ville de Montréal qui doit être maintenue en vigueur jusqu'à la réalisation complète des interventions prévues aux articles 8 et, le cas échéant, 9.
 7. Au moins 50 % des matériaux provenant de la démolition doivent être réutilisés ou recyclés.
 8. Les interventions suivantes doivent être réalisées et complétées au plus tard dans les 9 mois suivant la délivrance du certificat relatif à la démolition du bâtiment visé à l'article 3 :
 - Démolir toutes les constructions situées dans la section A;
 - Retirer du site de la section A toutes les constructions ou matériaux de construction s'y trouvant;
 - Démanteler et retirer du site toutes les surfaces dures au sol situées dans la section A (notamment l'asphalte, le béton et le pavage).
 9. Les interventions suivantes doivent être réalisées et complétées au plus tard dans les 9 mois suivant la délivrance du certificat relatif à la démolition du bâtiment visé à l'article 3 :
 - Remblayer et niveler le terrain de la section A de manière à éviter la présence de dépression pouvant accumuler de l'eau tout en maintenant intacts les niveaux de sols non concernés par une démolition;
 - Recouvrir toute partie de terrain non végétalisée de la section A avec une terre végétale propre à l'ensemencement;
 - Ensemencer le terrain correspondant à la section A de manière à assurer une présence uniforme et continue de gazon sur l'ensemble du site ou assurer cette couverture par du gazon en plaque.
- Le premier alinéa ne s'applique pas si les travaux de construction du nouveau bâtiment illustré sur le plan de l'annexe C ont débuté.

Sous-section 2
Conditions relatives à l'ensemble du territoire d'application

10. Le morcellement du lot 2 605 658 du cadastre du Québec en deux lots distincts doit être effectué conformément à la délimitation des sections A et B.

11. Un rapport relatif à la protection des arbres réalisé par un professionnel et illustrant les mesures de protection des arbres pendant les travaux de démolition et de construction doit accompagner les demandes de permis visés à l'article 6. Ce rapport doit notamment comprendre :

- Toutes les explications et illustrations (cotées) démontrant les mesures de protection proposées pour chacun des arbres situés à moins de 10 m des travaux projetés;
- En plus des normes du Bureau de normalisation du Québec, prévoir une distance minimale de protection d'au moins 2 m pour chacun de ces arbres.

Sous-section 3
Conditions relatives à la section A

12. Seul l'usage bâtiment d'au plus 7 logements est autorisé.

13. Pour les fins du calcul du taux d'implantation, en plus des éléments exclus en vertu de l'article 43 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les portions de bâtiment situées sous un balcon, un perron ou une terrasse ne sont pas comptabilisées.

14. L'implantation du bâtiment doit être conforme à celle illustrée sur le plan de l'annexe C.

15. Le nombre minimal d'unités de stationnement exigé est de 1 unité par logement et le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé est de 2 unités par logement.

16. La largeur maximale de la porte du garage souterrain est de 3,75 m et la largeur maximale de la voie d'accès depuis la rue jusqu'à cette porte de garage est de 5,5 m.

17. Un plan d'aménagement paysager réalisé par un professionnel doit accompagner une demande de permis visé à l'article 6a. Ce plan doit démontrer que le calcul de la biomasse correspondant aux aménagements proposés est égal ou supérieur à celui de la biomasse existante sur le territoire d'application à la date d'entrée en vigueur de la présente résolution. L'ensemble des aménagements proposés doit être réalisé dans un délai n'excédant pas 9 mois à compter de l'occupation de la première unité d'habitation.

Sous-section 4
Conditions relatives à la section B

18. Seuls les usages activités communautaires ou socioculturelles et garderie sont autorisés.

19. Le taux d'implantation ne doit pas excéder 65%.

20. L'alignement de construction du centre communautaire situé au 4036, avenue Hingston doit être conforme à celui illustré sur le plan de l'annexe A.

21. L'annexe au centre communautaire d'une hauteur de 1 étage doit être située à une distance égale ou supérieure à 2,55 m de la limite arrière.

22. Les usages exercés dans le centre communautaire, incluant son annexe, ne doivent pas générer

de bruit à l'extérieur de celui-ci excédant 50 décibels.

23. Les travaux visés à l'article 6c doivent être complétés dans un délai de 9 mois suivant la délivrance du permis relatif à ceux-ci.

24. Les interventions suivantes doivent être réalisées et complétées au plus tard dans les 9 mois suivant la délivrance d'un permis visé à l'article 6b et c :

- Installer une clôture opaque d'une hauteur de 2 m délimitant la cour arrière;
- Retirer toutes les surfaces dures au sol situées en cour avant et réaménager le chemin piéton permettant d'accéder au bâtiment du centre communautaire.

SECTION IV CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

25. Toute demande de permis visé à l'article 6 ainsi que toute demande de permis de transformation pour l'un des bâtiments situés sur le territoire d'application sont assujetties à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil d'arrondissement conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), selon les critères qui y sont prévus et les critères additionnels suivants :

Critères applicables à l'ensemble du territoire d'application :

1. Maximiser le respect des niveaux de sol originaux tels qu'ils sont identifiés sur le plan de l'annexe A;
2. Minimiser les interventions dans les talus;
3. Maximiser la poursuite du caractère du paysage du quartier;
4. Maximiser le verdissement des cours;
5. Privilégier la gestion des déchets à l'intérieur des bâtiments.

Critères applicables à la section A :

1. Proposer des volumes construits et des détails architecturaux (notamment les ouvertures, les saillis, les perrons, les galeries, les garde-corps et les matériaux) qui s'intègrent avec le milieu construit environnant;
2. Conserver la topographie existante des parties non construites du site et minimiser l'usage de murets ou de murs de soutènement.

Critères applicables à la section B :

1. Optimiser la réduction de l'impact des bruits produits par les activités à l'intérieur du centre communautaire, au-delà des murs, par l'adoption de mesures à cet égard;
2. Maximiser le maintien des caractéristiques architecturales du bâtiment;
3. Prévoir sur le mur sud du centre communautaire un revêtement de briques respectueux du bâtiment existant et pouvant être rythmé selon le caractère de ce dernier;
4. Créer un chemin piéton permettant l'accès au bâtiment de manière à favoriser un isolement par rapport aux résidences situées au nord;
5. Éviter tout aménagement favorisant le rassemblement des personnes en cour avant;
6. Maximiser le verdissement sur l'ensemble des espaces libres.

Les travaux faisant l'objet d'un permis visé au premier alinéa doivent être exécutés conformément aux plans approuvés.

26. En plus des documents visés à l'article 667 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément au titre VIII préalable à la délivrance d'un permis impliquant des travaux identifiés à l'article 6c doit être accompagnée d'une étude préparée par un expert portant sur les mesures qui seront prises pour limiter les nuisances causées par le bruit. Cette étude doit comporter des mesures prises sur le site.

Annexe A

Territoire d'application (plan de l'arpenteur-géomètre Christian Léger, minute 6156, 26 novembre 2013)

Annexe B

Plan illustrant les sections A et B du territoire d'application (plan de l'arpenteur-géomètre Christian Léger, minute 6156, 26 novembre 2013)

Annexe C

Plan d'implantation du nouveau bâtiment situé dans la section A

Un débat s'engage.

Monsieur le maire Russell Copeman et les conseillers Marvin Rotrand, Lionel Perez et Peter McQueen votent en faveur de la proposition.

La conseillère Magda Popeanu et le conseiller Jeremy Searle votent contre la proposition.

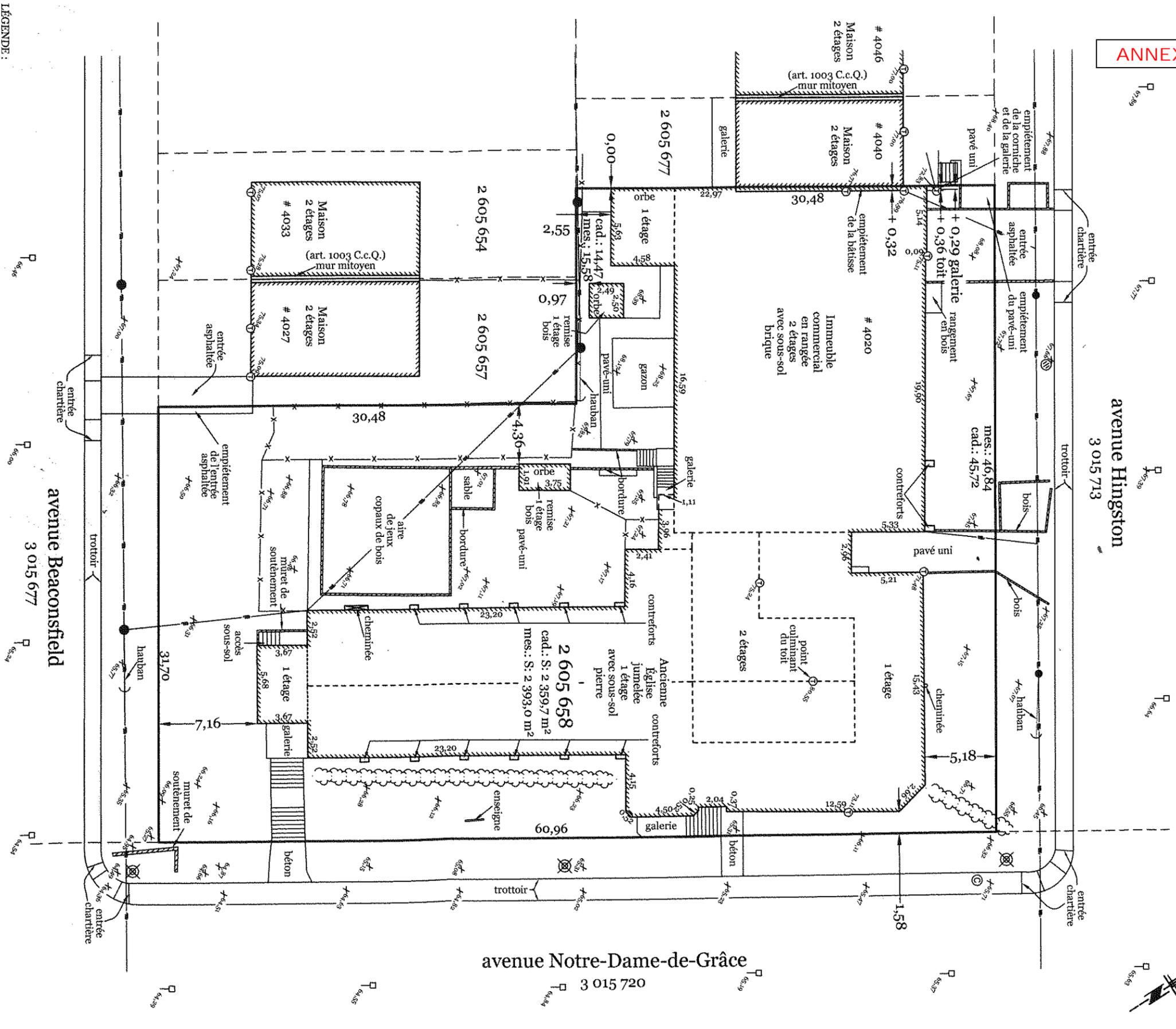
ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

40.05 1151378003

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 11 septembre 2015



ÉCHELLE : 1 : 300
LEVÉ LE : 19, 20 et 25 novembre 2013

Notes :

- Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (M).
- Toutes les mesures concernant les bâtiments sont prises sur le revêtement extérieur.
- Ce plan ne devra pas être utilisé ou invoqué pour d'autres fins sans l'autorisation écrite du soussigné.
- Fins : utilisation personnelle.
- Les altitudes apparaissant sur ce document sont en référence au système S.C.O.P.Q. (FUSEAU 8) NAD 83.

PLAN TOPOMÉTRIQUE

Lot (s) : 2 605 658

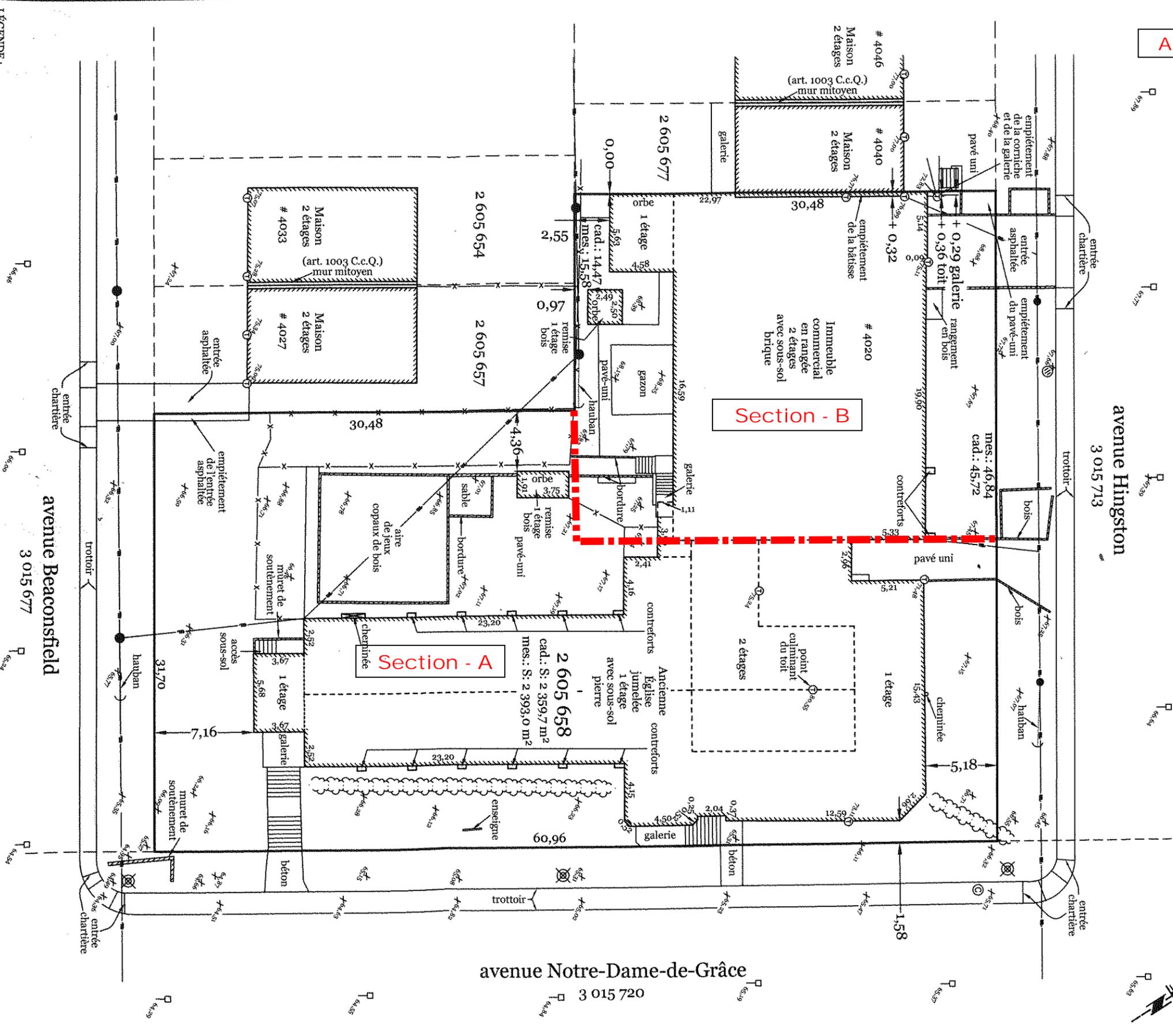
Cadastre : du Québec
Circonscription foncière de : Montréal
Municipalité : Ville de Montréal
Arrondissement : Côte-des-Neiges/ Notre-Dame-de-Grâce
MINUTE : 6156 **DOSSIER :** MTL10203612

Le groupe XYZ CIVITAS

Granby (Siège social)
 Montréal
 Longueuil
 La Prairie
 Bromont
 Québec
 Terrebonne
 Joliette
 Saint-Césaire

Préparé par
Christian Léger
 ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Copie conforme à l'original,
 émise le _____
 ARPENTEUR-GÉOMÈTRE
 Montréal, le 26 novembre 2013



ÉCHELLE : 1 : 300
 LEVÉ LE : 19, 20 et 25 novembre 2013

Notes :
 - Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (M).
 - Toutes les mesures concernant les bâtiments sont prises sur le revêtement extérieur.
 - Ce plan ne devra pas être utilisé ou invoqué pour d'autres fins sans l'autorisation écrite du soussigné.
 - Fins : utilisation personnelle.
 - Les altitudes apparaissant sur ce document sont en référence au système S.C.O.P.Q. (FUSEAU 8) NAD 83.

PLAN TOPOMÉTRIQUE

Lot (s) : 2 605 658

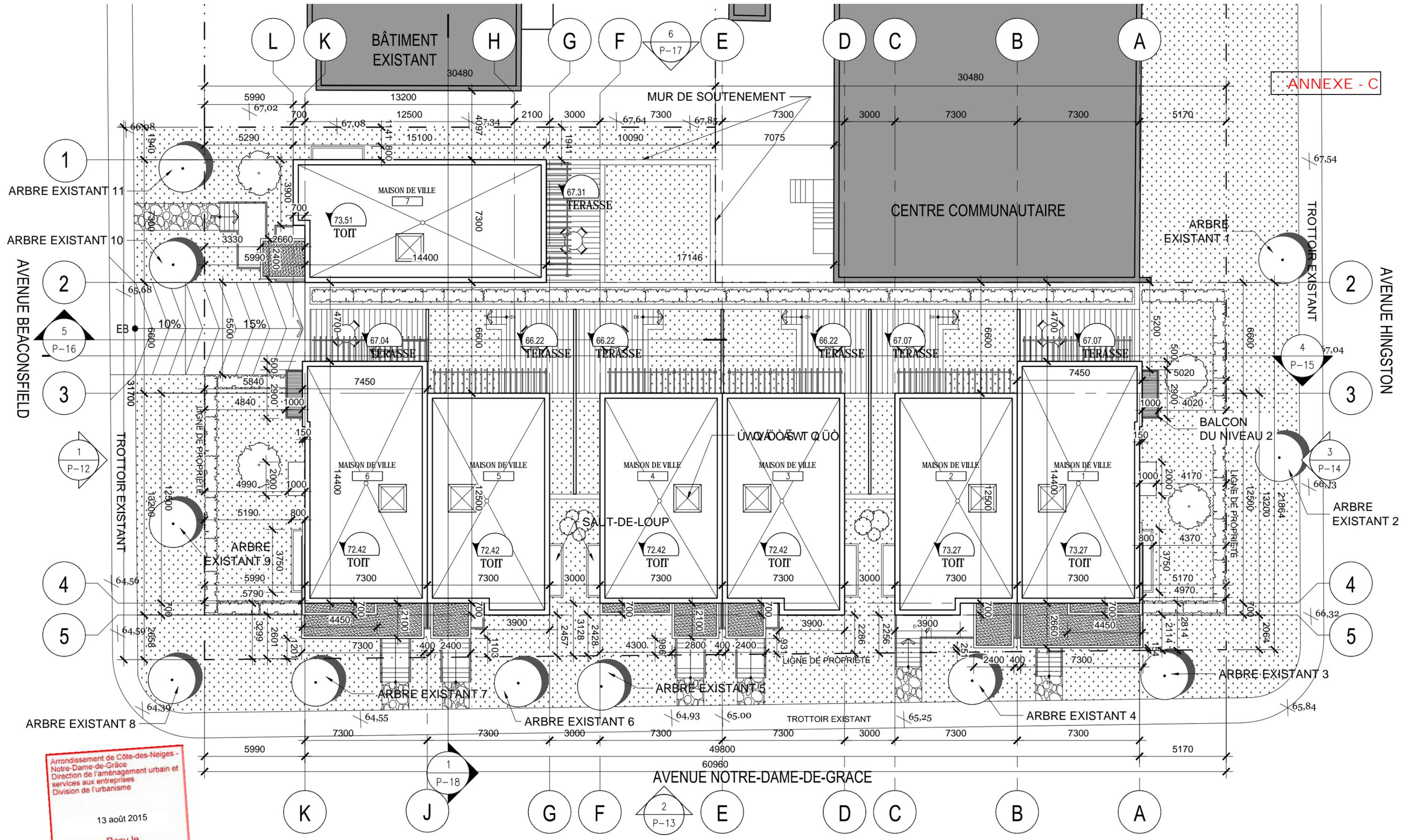
Cadastre : du Québec
 Circonscription foncière de : Montréal
 Municipalité : Ville de Montréal
 Arrondissement : Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce
 MINUTE : 6156 DOSSIER : MTL10203612

Le groupe XYZ
CIVITAS

Granby (Siège social)
 Montréal
 Longueuil
 La Prairie
 Bromont
 Québec
 Terrebonne
 Joliette
 Saint-Césaire
 Sans frais : 1-888-399-6767

Préparé par
 Christian Léger
 ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Copie conforme à l'original,
 émise le _____
 ARPENTEUR-GÉOMÈTRE
 Montréal, le 26 novembre 2013



Arrondissement de Côte-des-Neiges -
 Notre-Dame-de-Grâce
 Direction de l'aménagement urbain et
 services aux entreprises
 Division de l'urbanisme

13 août 2015

Reçu le