

Public notice



PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft by-law amending the *Montréal Master Plan* (04-047), to replace the designation “place of worship” for the St. Matthew’s church manse, at 4975, rue Dufferin, by the designation “housing” in the list of architectural heritage buildings of significant value not located on designated historical sites.

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of the above draft by-law at the regular meeting of the Borough Council held on June 22, 2009, there will be a public consultation meeting on **Wednesday, July 29, 2009 at 7 p.m. at 5151, chemin de la Côte-Sainte-Catherine**, Montréal, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development* (R.S.Q. c. A-19.1).

THAT the purpose of this draft by-law is to amend the *Master Plan* to add the manse of St. Matthew’s church to the list of architectural heritage buildings of significant value not located on designated historical sites. This amendment is necessary because of the imminent subdivision of the land on which the church and the manse are located (and which is part of the above-mentioned list) , so as to maintain the heritage protection of the manse, at 4975, rue Dufferin.

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

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

THAT this draft by-law concerns zone 0372 illustrated below:



THAT this draft by-law and 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 may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

THAT this notice and the draft by-law and 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 July 8, 2009.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1083779011
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	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adoption, avec changements, du règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) », afin de remplacer la désignation « lieu de culte » du presbytère de l'église Saint-Matthew, situé au 4975, rue Dufferin, par la désignation « habitations » dans la liste « Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle »	

Contenu

Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises étudie présentement une demande de modification du Plan d'urbanisme pour ajouter le presbytère de l'église Saint-Matthew, dont le numéro est le 4975, rue Dufferin, dans la section « Les habitations » de la liste « bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle ».

Le presbytère et l'église forment une seule propriété malgré qu'ils soient de deux époques de construction différentes. La communauté anglicane désire vendre le presbytère. Une modification au Plan d'urbanisme est nécessaire afin de transférer le presbytère de la famille institutionnelle à la famille habitation.

Selon les dispositions des articles 109 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), le conseil municipal peut modifier le Plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Caractéristiques du site

L'église Saint-Matthew et son presbytère sont bordés au nord par le parc Aumont, à l'est par l'avenue MacDonald, au sud par la rue Snowdon et à l'ouest par la rue Dufferin, à proximité des limites de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et de la Ville de Hampstead.

Situé dans un secteur résidentiel où l'on retrouve des lieux de culte de différentes confessions (juive, presbytérienne, chrétienne), cet équipement institutionnel occupe une parcelle de terrain d'une superficie d'environ 4125,4 m². L'agencement des éléments naturels et bâtis ainsi que la configuration du terrain

façonne la propriété et celle-ci s'intègre au paysage urbain et à son environnement pour offrir un cadre de vie exceptionnel aux résidents du secteur.

Presbytère

Le presbytère, qui a été construit comme une maison unifamiliale en 1965, est le bâtiment le plus récent à être érigé sur la propriété de l'église. Il s'agit d'un bâtiment isolé de deux étages, avec un toit en pente et un garage au sous-sol. Ce bâtiment s'intègre de façon harmonieuse à son environnement.

Par tradition, le presbytère est le lieu de résidence pour le pasteur de la paroisse et sa famille. Comme le bâtiment ne répondait plus aux besoins de la famille, le pasteur a fait l'acquisition d'une maison plus modeste à l'aide d'une allocation accordée par la fabrique de l'église.

Depuis quelques années ce bâtiment est donc inoccupé. La conservation du presbytère inhabité engendre des coûts d'entretien supplémentaires qui pourraient être mieux investis dans l'entretien de l'église. De plus, le transfert de ce bâtiment de la famille institutionnelle à la famille habitation va permettre d'utiliser le bâtiment selon sa vocation réelle et d'assurer une certaine stabilité dans l'entretien de la maison.

VALEUR PATRIMONIALE DU SITE

L'inventaire des lieux de culte du Québec, réalisé par la Fondation du patrimoine religieux du Québec et le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCFQ), a permis d'établir une cote d'évaluation de classe D (moyenne) pour l'église Saint-Matthew. Cette cote exprime la valeur patrimoniale de ce lieu de culte pour la région de Montréal.

L'église a également fait l'objet d'un énoncé d'intérêt patrimonial par le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise. En résumé, l'intérêt patrimonial du presbytère Saint-Matthew repose sur la signification identitaire et spirituelle de l'ensemble du noyau institutionnel pour la communauté de fidèles de la paroisse, l'omniprésence des arbres et des végétaux dans le paysage immédiat, la sobriété de la composition, le choix des matériaux du bâtiment et son intégration formelle à son environnement ainsi que son évocation de l'histoire de l'implantation et de l'évolution de la paroisse Saint-Matthew dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce.

Finalement, le Plan d'urbanisme vient reconnaître la valeur patrimoniale de cette propriété en l'intégrant dans sa liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle.

Il est important de noter que la construction de l'église, de la salle paroissiale et du presbytère a été réalisée en plusieurs étapes. Les agrandissements et les ajouts successifs sur l'édifice sont visibles à travers le type de briques employées, cela diminue quelque peu son homogénéité, sans pour autant rompre son harmonie.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Plan d'urbanisme

La modification apportée au Plan d'urbanisme vise deux objectifs. Premièrement, permettre d'utiliser le bâtiment en fonction de la vocation pour laquelle il a été construit, soit l'habitation. Finalement, assurer que la nouvelle propriété continue de bénéficier du même encadrement réglementaire pour protéger son intégrité architecturale.

Pour atteindre ces objectifs, le presbytère, dont l'adresse est le 4975, rue Dufferin, devra être ajouté dans la section « Les habitations » de la liste « Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle ».

Règlement d'urbanisme (01-276)

La propriété est actuellement située dans un secteur d'usage E.5(1), qui regroupe les établissements culturels, tels les lieux de culte et les couvents. L'affectation au sol indiquée au Plan d'urbanisme, la

proximité des secteurs d'habitation avoisinants et les caractéristiques résidentielles du presbytère permettent, en toute logique, de modifier l'usage de la propriété qui sera éventuellement créée à la suite de l'opération cadastrale, pour la catégorie d'usage d'habitation H.1.

Finalement, le Plan d'urbanisme permet à la réglementation de zonage de reconnaître le bâti existant. Ainsi, le Règlement d'urbanisme (01-276) sera modifié pour autoriser un taux d'implantation maximal à 35 %, un mode d'implantation isolé et une hauteur maximale limitée à deux étages.

Ces modifications vont permettre une lecture continue de l'affectation du sol résidentielle existante sur l'avenue Dufferin. Ces modifications vont également engendrer la création d'une nouvelle zone.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à la proposition de modification au Plan d'urbanisme pour les raisons suivantes :

- la proposition de modification vise à ajouter le presbytère de l'église dans la section habitation, de la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle pour assurer sa protection au même titre que l'église;
- des modifications seront apportées au Règlement d'urbanisme, au taux d'implantation, au mode d'implantation et à la hauteur afin d'assurer le caractère résidentiel du presbytère et assurer une cohabitation harmonieuse avec l'église;
- les modifications réglementaires seront mises en place pour assurer la complémentarité de l'église et de son ancien presbytère lors de travaux de transformation ou de réparation;
- lors de sa séance du 4 juillet 2008, le Comité d'architecture et d'urbanisme a pris connaissance de la proposition et a donné son accord à la modification au Plan d'urbanisme;
- lors de sa séance du 28 octobre 2008, le Conseil du patrimoine de Montréal a pris connaissance de la proposition et a donné son accord à la modification au Plan d'urbanisme;
- lors de sa séance du 4 décembre 2008, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce a émis une recommandation favorable au projet de modification du Plan d'urbanisme.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

22 juin 2009	Dépôt de l'avis de motion et adoption du projet de règlement par le CA
8 juillet 2009	Publication d'un avis pour l'assemblée publique de consultation
3 août 2009	Assemblée publique de consultation en arrondissement
9 septembre 2009	Présentation du dossier au Comité exécutif
21 septembre 2009	Adoption du règlement par le Conseil municipal
Novembre 2009	Publication et entrée en vigueur du règlement

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet déroge au Plan d'urbanisme en regard des limites de hauteur et de densité, mais est admissible à une modification en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) et de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction du développement économique et urbain (Manon BRULÉ)

Avis favorable avec commentaires :

Affaires corporatives , Direction des affaires pénales et criminelles (Catherine DELISLE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité d'architecture et d'urbanisme / Avis favorables ; Conseil du patrimoine de Montréal / Avis favorables ; Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorables

Responsable du dossier

Dino CREDICO

Conseiller en Aménagement

Tél. : 868-4463

Télécop. : 868-5050

Louis BRUNET

Chef de division - Urbanisme

Tél.: 872-1569

Télécop.: 868-5050

Endossé par:

Daniel LAFOND

Directeur

Tél. : 514 872-6323

Télécop. : 514 868-5050

Date d'endossement : 2009-06-11 10:42:21

Numéro de dossier : 1083779011

Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce

La liste suivante identifie les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural situés à l'extérieur des secteurs de valeur exceptionnelle et des grandes propriétés à caractère institutionnel de l'arrondissement (voir carte précédente).

La liste identifie également l'ensemble des lieux de culte d'intérêt patrimonial de l'arrondissement. Tel qu'indiqué au tableau de la page 38, ces lieux de culte sont couverts par la catégorie d'affectation du sol « Couvent, monastère ou lieu de culte ».

Conformément à l'objectif 15 de la partie I du Plan d'urbanisme, les bâtiments identifiés dans la liste suivante et l'ensemble de ceux situés dans les secteurs de valeur exceptionnelle ou dans les grandes propriétés à caractère institutionnel doivent faire l'objet d'un contrôle serré quant aux travaux de construction, de rénovation et de démolition, par les outils réglementaires appropriés, notamment les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Les lieux de culte

- 5237, avenue Clanranald (Chevra Kadisha B'Nai Jacob)
- 5330, avenue Clanranald (Église St. Malachy)
- 4920, avenue Coolbrook (Église Saint-Antonin)
- 6230, avenue Coolbrook (Beth Hillel)
- 6225, avenue De Godfrey (Église Knox Crescent Kensington and First Presbyterian)
- 6297, avenue De Monkland (Église Madison Baptist)
- 5215, avenue De Westbury (Zichron Kedoshim)
- 6410, avenue De Westbury (Shomrim Laboker)
- 5275, avenue Earnscliffe (Église Snowdon Baptist)
- 4020, avenue Hingston (Église St. Columba)
- 2001, avenue Lajoie (Église St. Raphael the Archangel)
- 4940, avenue Macdonald (Église St. Matthew)
- 4345, avenue Marcil (Église St. John's Estonian Evangelical Lutheran)
- 5333, avenue Notre-Dame-de-Grâce (Église Notre-Dame-de-Grâce)
- 5964, avenue Notre-Dame-de-Grâce (Église Wesley United)
- 2225, avenue Regent (Église Taiwanese Robert Campbell Presbyterian/Robert Campbell Memorial)
- 5305, avenue Rosedale (Shaare Zedek)
- 4894, avenue Saint-Kevin (Église Spanish and Portuguese)
- 6897, avenue Somerled (Église St. Thomas)
- 7070, avenue Somerled (Église Sainte-Catherine-de-Sienne)
- 3484, boulevard Décarie (Korean Full Gospel Church of Greater Montreal/St. Luke's United)
- 4020, Grand Boulevard (Église St. Ansgar's Lutheran)
- 4850, Grand Boulevard (Christ Memorial Lutheran Church)
- 5366, chemin De La Côte-des-Neiges (Église Notre-Dame-des-Neiges)
- 5600, chemin De La Côte-des-Neiges (Église St. Kevin)
- 6570, chemin De La Côte-des-Neiges (Église Saint-Pascal-Baylon)
- 5565, chemin De La Côte-Saint-Antoine (Église River's Edge/St. Augustine of Canterbury)
- 2455, chemin De La Côte-Sainte-Catherine (Cathédrale St. George Greek Orthodox)
- 3435, chemin De La Côte-Sainte-Catherine (Église Côte-des-Neiges Presbyterian)
- 3970, chemin De La Côte-Sainte-Catherine (Église St. Paul)
- 5555, chemin De La Côte-Saint-Luc (Solomon Schecter Academy/Shaare Zion)
- 6235, chemin Hillsdale (Young Israel of Montreal)
- 5845, chemin Upper-Lachine (Église St. Saviour's Mission)
- 6405, rue De Terrebonne (Église St. Monica's)
- 6870, rue De Terrebonne (Église Rosedale Queen Mary United)
- 5855, rue Lavoie (Chevra Shaas)
- 5765, rue Saint-Jacques (Église Saint-Raymond-de-Pennafort)
- 5220, rue Sherbrooke Ouest (Église Trinity Anglican Memorial)
- 5545, rue Snowdon (Ephraim Scott Memorial Presbyterian)
- 4455, rue West Broadway (Église St. Ignatius of Loyola)

Les couvents

- 5375, avenue Notre-Dame-de-Grâce (Monastère des Pères Dominicains)
- 4361, boulevard Décarie (Monastère du Précieux Sang)
- 4434, boulevard Décarie (Orphelinat Catholique)
- 5240, chemin De La Côte-Saint-Luc (Hôpital des Incurables)

Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce

Les édifices scolaires

- 5870, rue De Terrebonne (École Willingdon)
- 5000, avenue Iona (École Iona)
- 7010, rue Sherbrooke Ouest (Montreal Association for the Blind)

Les édifices publics

- 4760, avenue Cumberland (Poste d'incendie n° 46)
- 4855, avenue Kensington (Bibliothèque Fraser-Hickson)
- 5369, chemin De La Côte-Saint-Antoine (Poste d'incendie n° 34)
- 5500, avenue De Westbury (YW et YMCA, Centre communautaire)
- 2100, avenue Marlowe (Homeopathic Hospital of Montreal)
- 5170, chemin De La Côte-Sainte-Catherine (Centre Saidye-Bronfman)
- 5353, avenue Gatineau (Poste d'incendie n° 27)
- 5311, chemin De La Côte-Saint-Antoine (Centre NDG)
- 6363, avenue Hudson (Hôpital de réadaptation Lindsay)

Les habitations

- 5215-5217, avenue Belmore
- 4710, boulevard Décarie (Appartements Ponsonby Manor)
- 5235-5275, chemin De La Côte-Saint-Luc (Appartements Langson Row et Côte-Saint-Luc)
- 5333, avenue Decelles (Maison Fendall)
- 4800, boulevard Décarie (Appartements Duncannon Arms)
- 5549, chemin Queen-Mary (Appartements Hampstead Court)
- 5390, avenue Decelles (Immeuble Félix-Gohier)
- 3019, boulevard Édouard-Montpetit (Appartements Surrey Manor)
- 967, avenue Girouard
- 5600-5674, avenue Decelles (Appartements Jardin du Saule)
- 2875, chemin De Bedford (Maison Goyer)
- 4975, rue Dufferin (Presbytère)
- 5546, avenue Gatineau (Immeubles Stanislas-Christin)
- 5456, chemin De La Côte-Saint-Antoine
- 6701-6709, rue Sherbrooke Ouest (Appartements Mount Klare)
- 3600, avenue De Kent (Maison Roy)
- 5145, chemin De La Côte-Saint-Luc (Appartements Royal Arms)
- 6815, rue Sherbrooke Ouest (Appartements King Edward)
- 3855-3859, boulevard Décarie (Appartements Notre-Dame-de-Grâce)
- 6960, rue Sherbrooke Ouest (Appartements Milano)

Les édifices commerciaux

- 6055, avenue De Monkland (Bell Canada - Elmwood Exchange)
- 5225, boulevard Décarie (Théâtre Snowdon)
- 5990, chemin De La Côte-des-Neiges

Divers

- 3940, rue Jean-Talon Ouest (Croix de chemin)

PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)

VU l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

VU l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À la séance du 22 juin 2009, le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. La liste intitulée « Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle » incluse au chapitre 4 concernant l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce compris à la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) intitulée « Les documents d'arrondissements » est modifiée par l'ajout, sur la liste de la section intitulée « Les habitations », du bâtiment portant le numéro civique 4975, rue Dufferin (Presbytère), tel qu'indiqué à l'annexe A jointe au présent règlement.

ANNEXE A

Liste intitulée « Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle ».

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 22 JUIN 2009.

Le maire d'arrondissement,
Michael Applebaum

Le secrétaire d'arrondissement
Geneviève Reeves, avocate