

## Avis public



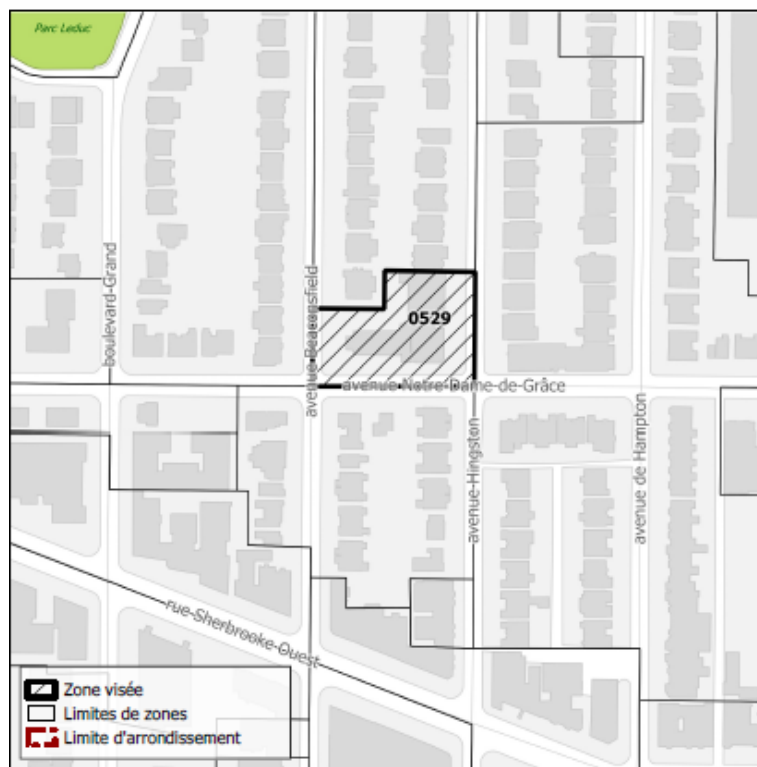
### CONSULTATION PUBLIQUE ÉCRITE

**Projet de résolution CA20 170263 approuvant le projet particulier PP-122 visant à autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Columba et la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation pour la construction d'un ensemble résidentiel comptant 10 unités d'habitation pour la propriété située au 4020, avenue Hingston en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017). - dossier 1203558037**

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA20 170263 approuvant le projet particulier PP-122 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 5 octobre 2020 et fera l'objet d'une consultation écrite de 15 jours, en conformité des arrêtés ministériels 2020-008 et 2020-033 et de la résolution CA20 170263.

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Colomba et la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation pour permettre la réalisation d'un projet résidentiel de 10 unités d'habitation avec un stationnement souterrain.

QUE ce projet particulier vise la zone 0529 ci-après illustrée :



QUE ce projet de résolution est susceptible d'approbation référendaire.

Toute personne peut transmettre ses commentaires ou questions par écrit relativement à ce projet de résolution du mercredi 28 octobre jusqu'au mercredi 11 novembre 2020 à 16 h 30 de la manière suivante :

- par la poste, à la Division du greffe de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, 5160, boulevard Décarie, bureau 600, Montréal (Québec) H3X 2H9
- en complétant le formulaire en ligne disponible sur la page internet de l'arrondissement, à la section « Conseil d'arrondissement et consultations publiques » ou en cliquant sur le lien suivant : [formulaire en ligne](#)

Toute personne adressant un commentaire ou une question doit s'identifier avec son nom et son adresse ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel afin qu'il soit possible de la contacter facilement. L'adresse du projet ou le numéro de résolution concerné (CA20 170263) doit également être mentionné.

Une séance de consultation en visioconférence se tiendra le 4 novembre 2020 à 18h30, au cours de laquelle l'arrondissement entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet. L'accès à la séance de consultation se fera par le biais de la page internet de l'arrondissement dont l'adresse est [montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace](http://montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace), en cliquant sur l'événement à la section « Conseil d'arrondissement et consultations publiques ».

Le projet de résolution, le sommaire décisionnel qui s'y rapporte ainsi qu'une présentation qui explique le projet de résolution et les conséquences de son adoption sont accessibles sur le site internet de l'arrondissement dont l'adresse est : [montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace](http://montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace), en cliquant sur « Conseil d'arrondissement et consultations publiques ». Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer avec nous par courriel au [consultation.cdn-ndg@montreal.ca](mailto:consultation.cdn-ndg@montreal.ca).

Le présent avis ainsi que ce projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : [montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace](http://montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace), en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 13 octobre 2020.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 5 octobre 2020

Résolution: CA20 170263

---

### PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-122- CONSULTATION ÉCRITE

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a recommandé, le 17 juin 2020, d'accorder la demande en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017);

ATTENDU QUE, conformément à la Politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial, le requérant devra faire une contribution financière de 15% (environ 91 970 \$) au fonds dédié au logement social pour le projet qui fait l'objet de la présente résolution, sous la forme d'une traite bancaire, au plus tard 15 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le projet particulier.

Il est proposé par Sue Montgomery

appuyé par Peter McQueen

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-122 visant à autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Columba et la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation pour la construction d'un ensemble résidentiel comptant 10 unités d'habitation pour la propriété située au 4020, avenue Hingston en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

De mandater la secrétaire d'arrondissement, conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, pour remplacer l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 15 jours et en fixer les modalités.

### 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 5 990 458 et 5 990 459 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 secteurs A et B telles qu'ils sont illustrées sur le plan de l'annexe B.

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 au secteur A, illustré sur le plan de l'annexe B de la présente résolution, est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

4. La transformation, à des fins d'habitation, de la salle paroissiale occupant la partie du territoire d'application correspondant au secteur B, illustré sur le plan de l'annexe B de la présente résolution, est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

5. 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 (7 unités d'habitation) et l'occupation des bâtiments sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.

6. À ces fins, pour les secteurs A et B, il est notamment permis de déroger aux articles suivants:

- Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276)
  - article 43 qui encadre les éléments exclus du calcul du taux d'implantation;
  - article 46 qui encadre le mode d'implantation (isolé, contigu ou jumelé) sur le terrain;
  - articles 50 à 70.1 qui encadre les alignements de construction et les marges;
  - article 123 qui encadre les usages autorisés afin d'autoriser l'usage résidentiel;

Pour le secteur B, en plus des dérogations autorisées à l'alinéa précédent, il est également permis de déroger aux articles suivant:

- Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276)
  - article 560 qui encadre les normes de stationnement;

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

### **SECTION III CONDITIONS**

7. La superficie de plancher habitable maximale autorisée pour l'ensemble du site est de 3 300 m<sup>2</sup>.

#### **SOUS SECTION I Garantie bancaire**

8. Préalablement à la délivrance d'un permis ou d'un certificat visée par la présente résolution, le requérant doit produire, au bénéfice de la Ville de Montréal, deux (2) lettres de garantie bancaire irrévocables à titre de garantie monétaire. Ces lettres de garantie bancaires doivent être réparties de la façon suivante:

- Une lettre de garantie bancaire au montant équivalent à 10 % de la valeur de l'immeuble au rôle d'évaluation foncière au moment de la demande, au bénéfice de la Ville de Montréal.

Cette garantie bancaire doit être maintenue en vigueur jusqu'à la réalisation complète des travaux de démolition, de protection des arbres sur le terrain privé et sur le domaine public et de la construction des unités d'habitation situées dans le secteur A.



- Une lettre de garantie bancaire au montant équivalent de 15 % de la valeur de l'immeuble au rôle d'évaluation foncière au moment de la demande de permis, au bénéfice de la Ville de Montréal.

Cette garantie bancaire doit être maintenue en vigueur jusqu'à la réalisation complète des travaux de transformation à des fins d'habitation ou aux travaux de transformation à des fins d'habitation ou de remise en état du bâtiment situé dans le secteur B.

## **SOUS SECTION II**

### **DÉMOLITION**

**9.** La demande de certificat d'autorisation de démolir doit être accompagnée des documents suivants :

- 1) Un permis relatif à la construction des nouveaux bâtiments prévus dans le secteur A;
- 2) Un permis relatif à la finition du mur latéral du centre communautaire (secteur B) situé du côté de la limite avec le secteur A;
- 3) Un plan de protection des arbres sur le domaine public et privée. Ce plan doit être réalisé par un ingénieur forestier;
- 4) Un plan de réutilisation ou recyclage des matériaux de démolition.

**10.** Les interventions suivantes doivent être réalisées et complétées au plus tard dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat relatif à la démolition du bâtiment visé à l'article 3 :

- 1) Démolir toutes les constructions situées dans la section A;
- 2) Retirer du site de la section A toutes les constructions ou matériaux de construction s'y trouvant;
- 3) Démanteler et retirer du site toutes les surfaces dures au sol situées dans la section A (notamment l'asphalte, le béton et le pavage).

**11.** Les interventions suivantes doivent être réalisées et complétées au plus tard dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat relatif à la démolition du bâtiment visé à l'article 3 :

- 1) 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;
- 2) Recouvrir toute partie de terrain non végétalisée de la section A avec une terre végétale propre à l'ensemencement;
- 3) 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 des nouveaux bâtiments illustrés sur le plan de l'annexe C ont débuté.

## **SOUS SECTION III**

### **PROTECTIONS DES ARBRES**

**12.** 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 :

- 1) 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, tant sur le domaine public que privé;

- 2) 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 IV**

##### **CONDITIONS RELATIVES AU SECTEUR A**

13. Seul l'usage habitation comprenant au plus 7 logements est autorisé.
14. 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 et le garage souterrain ne sont pas comptabilisées.
15. Le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé est de 11 unités.
16. La voie d'accès menant au garage sous terrain doit être aménagée du côté de l'avenue Beaconsfield.
17. 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.
18. Un plan d'aménagement paysager réalisé par un professionnel doit accompagner une demande de permis visé à l'article 9. 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 V**

##### **CONDITIONS RELATIVES AU SECTEUR B**

19. Seul les usages lieu de culte, garderie et habitation, comprenant au plus 3 logements, sont autorisés.
20. Le taux d'implantation ne doit pas excéder 70%.
21. L'alignement de construction de la salle paroissiale doit être conforme à celui illustré sur le plan de l'annexe C.
22. Les usages exercés dans la salle paroissiale, incluant son annexe, ne doivent pas générer de bruit à l'extérieur de celui-ci excédant 50 décibels.
23. Les travaux relatifs à la transformation du bâtiment à des fins d'habitations ou de la remise en état du bâtiment doivent être complétés dans un délai de 12 mois suivant la délivrance du permis relatif à ceux-ci.
24. Les interventions suivantes doivent être réalisées et complétées au plus tard dans les 12 mois suivant la délivrance d'un permis visant la transformation de la salle paroissiale en habitation ou de sa remise en état :
- 1) 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.** Aux fins de la délivrance d'un permis de construction, de transformation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, les travaux doivent être approuvés conformément au titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et selon les objectifs et critères de la présente section.

#### **SOUS SECTION I**

##### **ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT**

**26.** L'objectif est de favoriser la construction de bâtiments d'architecture contemporaine qui tiennent compte des caractéristiques particulières du terrain, de son milieu d'insertion et de sa situation dans un secteur à valeur intéressante et doit respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Perspectives », joints en annexe C à la présente résolution.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs, pour le secteur A, sont les suivants :

- 1° L'implantation des bâtiments doit reprendre le caractère général des implantations proposées au plan intitulé "Plan d'implantation" de l'annexe C en pièce jointe de la présente résolution;
- 2° le recul des bâtiments doit permettre d'assurer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité sur le site, notamment des lieux de détente conviviaux ainsi que la plantation d'arbres d'alignement à grand déploiement sur le domaine public;
- 3° l'apparence architecturale de toutes les façades adjacentes à une voie publique doivent être traitée comme des façades principales;
- 4° le rez-de-chaussée doit favoriser un lien avec le domaine public;
- 5° conserver la topographie existante des parties non construites du site et minimiser l'usage de murets ou de murs de soutènement.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs, pour le secteur B, sont les suivants:

- 1° L'implantation du bâtiment doit reprendre le caractère général de implantation proposée au plan intitulé "Plan d'implantation" de l'annexe C en pièce jointe de la présente résolution;
- 2° 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.

#### **SOUS SECTION III**

##### **AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS**

**27.** L'objectif est d'accroître la présence de la végétation sur le site et de créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

- 1° Maximiser le respect des niveaux de sol originaux ;
- 2° Minimiser les interventions dans les talus;
- 3° Maximiser la poursuite du caractère du paysage du quartier;
- 4° L'aménagement des espaces extérieurs doit intégrer des approches environnementales. Le projet devrait recourir à un aménagement plus durable, par exemple, en optant pour une gestion écologique des eaux de pluie.

**28.** 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 cadastral)

**Annexe B**

Plan illustrant les sections A et B du territoire d'application  
(plan de l'arpenteur-géomètre Rabin & Rabin - 15 mars 2012)

**Annexe C**

Plans secteurs A et B

---

Un débat s'engage.

---

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.10 1203558037

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 octobre 2020

# ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION (1203558037)

Direction de l'aménagement urbain et  
des services aux entreprises

20 AOÛT 2020

CDN-NDG

## PLAN CADASTRAL

FEUILLET 1 DE 1

Un document joint complète ce plan cadastral.

Les mesures indiquées sur ce document sont exprimées en unités du système international.

DOSSIER : 1128899

Référence au(x) feuillet(s) cartographique(s) :  
31H05-005-7061

Projection : MTM  
Fuseau : 8

ÉCHELLE : 1 : 500

### PLAN CADASTRAL PARCELLAIRE CADASTRE DU QUÉBEC

Circonscription foncière : Montréal

Municipalité(s) : Montréal (Ville)

Fait conformément aux dispositions de l'article (des articles) 3043, al.1 C.c.Q.

Préparé à Montréal

Signé numériquement par : Robert Katz  
a.g. (matricule 2392)

Minute : 8507 datée du 23 septembre 2016  
Dossier a.-g. : 43197-43089-2

Ce plan cadastral est correct et conforme à la loi, le 5 juillet 2017

Signé numériquement par : Barbara Gallant a.-g. (matricule 2443)

Pour le ministre

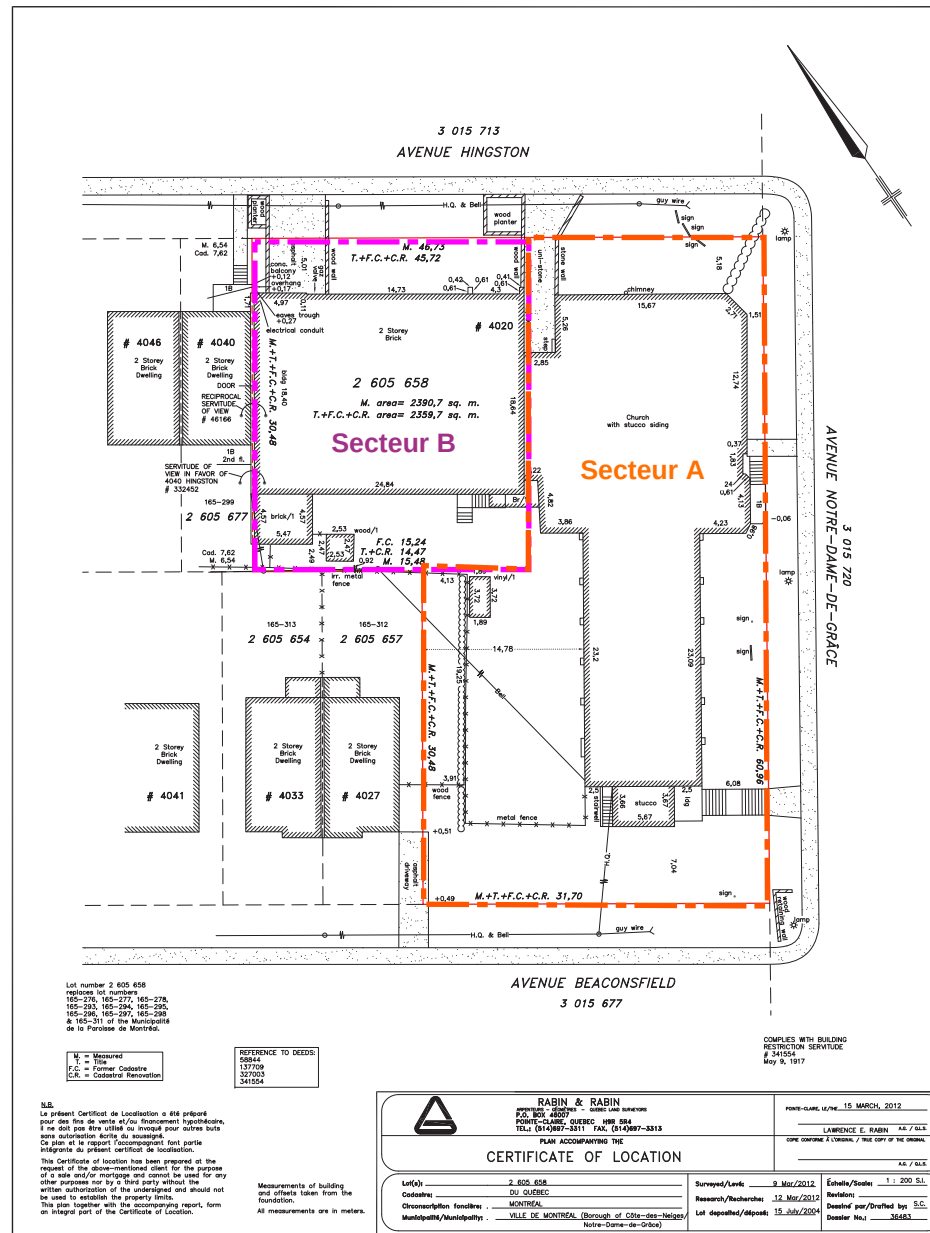
Seul le ministère est autorisé à émettre des copies authentiques de ce document.

Copie authentique de l'original,  
le

Pour le ministre

Énergie et Ressources  
naturelles  
Québec





## ANNEXE C - PLANS SECTEURS A ET B (1203558037)

Direction de l'aménagement urbain et  
des services aux entreprises

20 AOÛT 2020





ANNEXE C - PLANS SECTEURS A ET B  
(1203558037)

Direction de l'aménagement urbain et  
des services aux entreprises

20 AOÛT 2020

Légende

- Arbre existant
- Arbre nouveau
- Arbre à abattre  
(voir annexe C pour étude)
- Niveau géodésique (m)
- Accès au bâtiment
- Limite de lot

Tableau des superficies

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Catégorie d'usage de la zone      | E.5(1)              |
| Usage projeté                     | H.5                 |
| Superficie, lot A                 | 1627 m <sup>2</sup> |
| Superficie, lot B                 | 764 m <sup>2</sup>  |
| Implantation des bâtiments, lot A | 691 m <sup>2</sup>  |
| Implantation des bâtiments, lot B | 459                 |
| Taux d'implantation, lot A        | 42 %                |
| Taux d'implantation, lot B        | 60 %                |
| Superficie de plancher, lot A     | 1924 m <sup>2</sup> |
| Superficie de plancher, lot B     | 1319 m <sup>2</sup> |
| Densité (ISP), lot A              | 1,18                |
| Densité (ISP), lot B              | 1,73                |



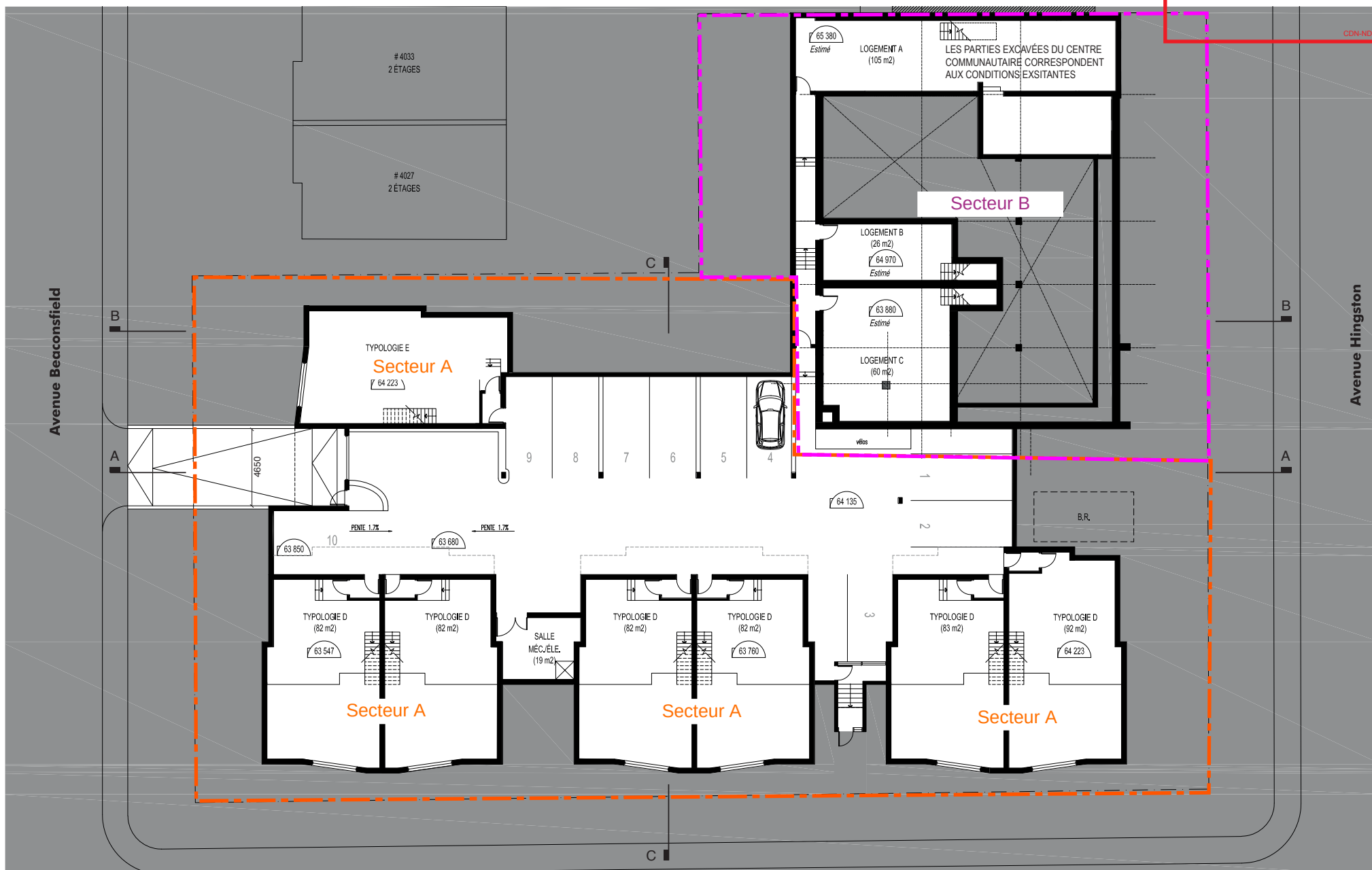


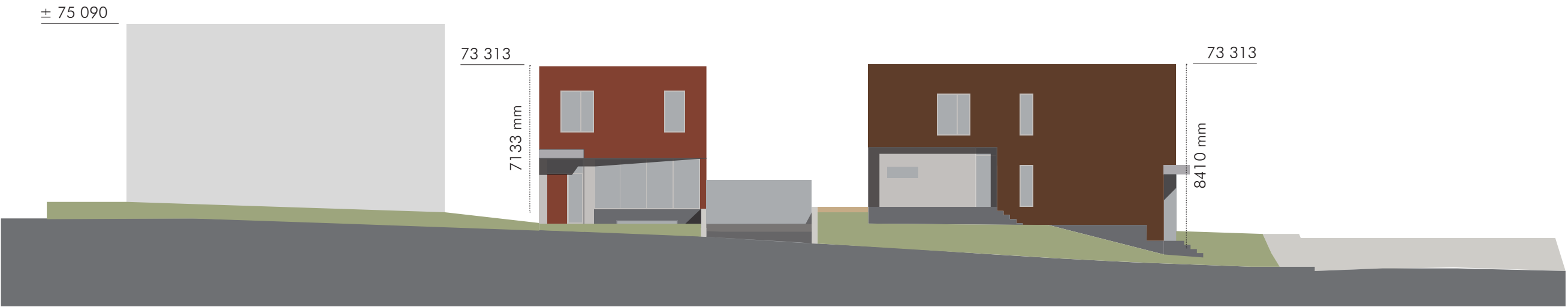
# ANNEXE C - PLANS SECTEURS A ET B (1203558037)

Direction de l'aménagement urbain et  
des services aux entreprises

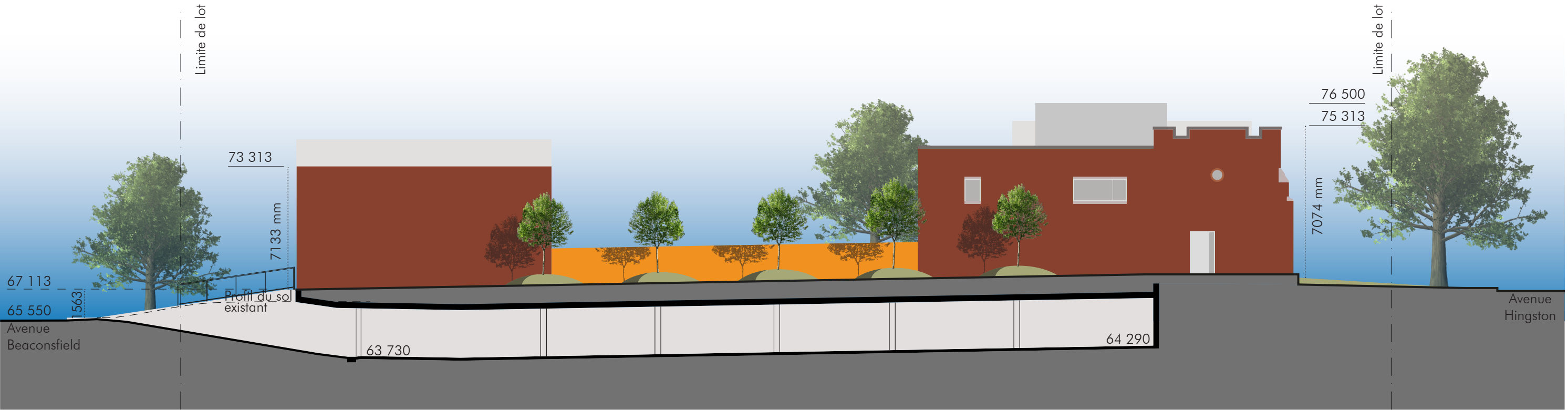
20 AOÛT 2020

CDN-NDG





Avenue Beaconsfield



Coupe A

| Identification                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Numéro de dossier : 1203558037 |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 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 et la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation pour la construction d'un ensemble résidentiel comptant 10 unités d'habitation pour la propriété située au 4020, avenue Hingston en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017). |                                |

## Contenu

### Contexte

Une demande visant à démolir l'église St-Colomba et la salle paroissiale situées au 4020, rue Hingston, afin d'y construire 10 unités d'habitation de deux étages, comprenant un garage souterrain de 11 unités, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 5 juillet 2019 en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), relativement notamment à l'usage et à l'alignement de construction.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser ce projet et prévoir toute condition, eu égard à ses compétences, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet, si celui-ci respecte les objectifs du Plan d'urbanisme.

### Décision(s) antérieure(s)

- Le 8 septembre 2015 - adoption du projet de résolution approuvant le projet particulier PP-87 (CA15 170270);
- Le 7 décembre 2015 - adoption du second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-87 (CA15 170338);
- Le 25 janvier 2016 - adoption, par le conseil municipal d'une résolution modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal visant à retirer la propriété sise au 4020, avenue Hingston de la liste intitulée « Bâtiments d'intérêts patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle » dans la section « Les lieux de culte »;
- Le 15 février 2016 - adoption de la résolution approuvant le projet particulier PP-87 (CA16 170046 - dossier décisionnel 1151378003);
- Le 17 mars 2016 - tenue du registre;
- Le 4 avril 2016 - dépôt du certificat des résultats (dossier décisionnel - 1164570008).
- Le 4 avril 2016 - CA16 170101 - retrait, conformément à l'article 559 de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, de la résolution CA16 170046 approuvant le projet particulier

PP-87 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).

#### Description

##### Historique

La propriété qui fait l'objet de la présente demande est située en tête d'îlot bordé par l'avenue Hingston à l'est, l'avenue Notre-Dame-de-Grâce au sud et l'avenue Beaconsfield à l'ouest. La propriété est occupée par une église qui abritait la paroisse Saint-Colomba et une salle paroissiale.

La paroisse de Saint-Colomba a cessé ses activités en septembre 2012. Depuis cette date, l'église est inoccupée. Le bâtiment connu comme la salle paroissiale a été utilisé de façon sporadique jusqu'en 2015, après quoi il est resté inoccupé.

Une première version du projet, visant à modifier l'occupation du terrain à des fins d'habitation, a été présentée à l'arrondissement en 2014. Ce projet a fait l'objet d'une recommandation favorable du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) accompagnée de certaines conditions. Par la suite, à la demande de différents comités (Conseil du patrimoine de Montréal et Comité Jacques Viger) une version modifiée a été présentée à l'arrondissement en 2015.

Ce projet modifié a été soumis au conseil d'arrondissement qui a adopté un premier projet de résolution (CA15 170270) dans le cadre d'une procédure de projet particulier. Toutefois, en janvier 2016 un registre demandant un référendum fut ouvert obtenant 224 signatures. Le minimum requis était de 166 signatures.

Voyant que le projet ne semblait pas obtenir l'adhésion sociale, le conseil d'arrondissement retire le projet ne désirant pas tenir un référendum (voir résolution CA16 170101). La propriété est demeurée inutilisée depuis ce moment.

À la suite de ce retrait, une nouvelle demande a été déposée en juillet 2019.

##### La réglementation applicable

Voici un résumé des principales normes applicable au site:

##### Plan d'urbanisme - Secteur 04-01 :

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Affectation du sol :         | Secteur résidentiel |
| Densité de construction :    | Deux à trois étages |
| Taux d'implantation au sol : | Moyen (0 à 70%)     |

##### Règlement d'urbanisme (01-276) :

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Usages :              | E.5(1) - (lieu de culte et couvent)                                       |
| Hauteur :             | 2 à 2 étages - 9 m max.                                                   |
| Marges :              | 1,5 m (latérale), 3 m (arrière)                                           |
| Taux d'implantation : | 50% max. (X 1.2 pour un terrain de coin - article 41 du Règlement 01-276) |
| Statut :              | Immeuble significatif - secteur à normes C                                |

##### Intérêt patrimonial

L'église Saint-Columba était 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, et réalisée par la division du patrimoine et de la toponymie (du SVMTP), 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

finaleme nt introduits au Plan d'urbanisme. Cette étude, axée sur l'évaluation architecturale des bâtiments, n'avait pas retenu l'église Saint-Columba.

De plus, l'inventaire des lieux de culte du Québec (Conseil patrimoine religieux, 2003 - voir annexe 1, en pièce jointe) et le Conseil du patrimoine de Montréal (2015 - voir annexe 2, en pièce jointe) s'accordent tous sur la faible valeur architecturale de l'ancienne église.

Pour le conseil du patrimoine religieux du Québec, la hiérarchisation régionale des lieux de culte découlait de l'évaluation de trois critères principaux appliqués aux édifices soit :

- la valeur historique et symbolique;
- la valeur d'art et d'architecture de l'extérieur;
- la valeur d'art et d'architecture de l'intérieur.

Les cotes exprimant l'évaluation de la valeur patrimoniale d'un lieu de culte doivent être comprises ainsi :

- Incontournable (A);
- Exceptionnelle (B);
- Supérieure (C);
- Moyenne (D);
- Faible (E).

C'est ainsi que l'église a reçu une cote faible (E). Celle-ci fut donc retirée de la liste permettant l'éventuelle transformation ou démolition de l'église à des fins d'habitation.

En effet, considérant qu'aucune instance administrative ou comité aviseur (voir annexe 3, en pièce jointe) au conseil municipal ne s'opposent à la démolition de l'ancienne église et qu'entre 2012 (fermeture de l'église) et 2013 (vente de l'église) la communauté anglicane a fait des efforts significatifs afin de voir l'ancienne église occupée à des fins communautaires, mais en vain, le changement de vocation du site devenait envisageable.

Toutefois, le site conserve son statut d'immeuble significatif à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement.

### **Le projet**

Le projet a été présenté deux fois au CCU. La première version (janvier 2020) prévoyait, entre autres, en plus de la démolition de l'ancienne église, la démolition de la salle paroissiale et l'aménagement de la voie d'accès au stationnement souterrain sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce. De plus la Division de l'urbanisme avait certaines réserves concernant le concept architectural.

À la suite de ces commentaires, le promoteur a soumis une nouvelle version du projet avec des modifications visant à répondre aux préoccupations soulevées par le CCU et la Division de l'urbanisme.

La nouvelle proposition du projet consiste, dans un premier temps, à démolir l'ancienne église afin d'y construire 6 unités d'habitation ayant front sur la rue Notre-Dame-de-Grâce et une autre ayant front sur l'avenue Beaconsfield. La hauteur des bâtiments est limitée à 2 étages (environ 8.4 m). Par la suite, la salle paroissiale sera transformée pour accueillir trois unités d'habitation. Afin d'assurer que les travaux nécessaires seront réalisés sur la salle paroissiale, soit pour sa transformation ou pour sa restauration, une lettre de garantie bancaire égale à 15% de la valeur foncière de la propriété sera exigée.

L'implantation proposée respecte la morphologie résidentielle typique du secteur. Elle assure la continuité des parois qui bordent les rues et renforce celle de l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, particulièrement échancrée, et celle de l'avenue Beaconsfield.

Par rapport à la première proposition soumise en janvier 2020, l'accès automobile au stationnement souterrain a été déplacé sur l'avenue Beaconsfield, conformément à la demande de l'arrondissement. Cette modification était nécessaire pour des enjeux de sécurité. En effet, l'accès proposé sur la rue Notre-Dame-de-Grâce, combiné à la piste cyclable aménagé en contre sens de la circulation, aurait créé

un effet "tunnel" ayant le potentiel de créer des conflits de circulation entre les cyclistes-piétons-automobiles. De plus, l'étude de circulation met en lumière la très faible génération automobile qui sera créée avec la venue du nouveau projet.

Pour ces raisons l'arrondissement a recommandé de déplacer l'accès au stationnement souterrain sur l'une des rues locale.

L'espace entre les unités jumelées a été équilibré en conséquence. Ces passages, typiques de la morphologie résidentielle du voisinage, donnent accès (piétons et vélos) au stationnement souterrain et aux cours arrière respectives des résidences.

L'ensemble des habitations et des cours est implanté pour accommoder en douceur la topographie du site et le profil de la rue Notre-Dame-de-Grâce, qui décline d'est en ouest.

Finalement, le stationnement souterrain supportera un toit végétal. Son tracé a été révisé pour permettre la conservation de deux arbres en cour arrière. Il supportera également la plantation de cinq nouveaux arbres. D'autres arbres seront également plantés en bordure des rues en complément des arbres existants. À terme, la canopée sera d'une étendue supérieure.

### **Déroptions 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 les bâtiments seront essentiellement construits et aménagés de façon semblable à la nature du quartier, d'autres dérogations seront nécessaires pour insérer les nouveaux bâtiments, dont notamment le taux d'implantation et l'alignement de construction.

Quant à la salle paroissiale, la mise aux normes de la salle paroissiale à des fins d'habitation implique d'effectuer des travaux majeurs sur le bâtiment. Les transformations extérieures visent principalement à ajouter des ouvertures (porte et fenêtres) refaire la toiture et probablement la structure du toit. De plus, le mur mitoyen (avec l'église) sera probablement partiellement démoli lors de la démolition de l'église, mais devra être reconstruit.

Selon les plans préliminaires fournis par le requérant, les travaux qui seront effectués vont toucher environ 49% de la superficie des murs extérieurs et du toit. Ce pourcentage sera précisé lorsque des plans plus élaborés seront déposés. Le règlement sur la démolition considère comme une démolition lorsque plus de 50% de la superficie cumulée des murs extérieurs et du toit d'un bâtiment sont démolis.

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.

### **Démarche de concertation**

Compte tenu de l'historique entourant la démolition de l'église et le changement de vocation du site, les promoteurs ont créé un groupe de travail composé de certains résidents du secteur afin de favoriser l'adhésion sociale au projet. Une lettre a été envoyée à tous les résidents du voisinage les invitant à participer au groupe de travail. Finalement, le groupe de travail est constitué de 8 résidents voisins du site et de deux représentants des propriétaires du site.

Le groupe de travail a tenu quatre séances de travail, au cours desquelles le projet a été défini, avec l'aide de l'architecte. Toutes les décisions du groupe ont été prises par consensus. Très tôt dans les travaux du groupe, un consensus s'est manifesté à l'effet que le site soit mis en valeur et que le projet de remplacement soit à vocation résidentielle.

Lors de la deuxième séance de consultation, les promoteurs du site ont présenté leur projet (qui comportait les sensiblement les mêmes caractéristiques que le projet final) aux citoyens qui étaient présents, estimés à environ une centaine de personnes. De ce nombre, 41 personnes ont accepté de

participer à un questionnaire de rétroaction. Dans l'ensemble, les personnes ayant répondu au questionnaire se sont montrées favorables à la démolition de l'église et à la réalisation d'un projet résidentiel de faible densité.

Les comptes-rendus du groupe ont été rendus publics et peuvent être consultés au [www.hingstonndg.com](http://www.hingstonndg.com)

Il est important de noter que malgré cette démarche, un certain nombre de résidents du secteur ne sont toujours pas convaincus du bien-fondé du projet.

### **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 (voir annexe 4, 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'agrie 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.

### **Contribution au logement social**

Ce projet est assujéti à la Politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial. Compte tenu de la taille du projet (entre 5 et 49 logements) le requérant devra fournir une contribution financière au logement social équivalent à 15% de la superficie brute de plancher du projet. Au moment de rédiger le projet particulier, la superficie de plancher est estimée à 3243 m.c. La contribution est calculée selon la formule suivante:

$(15\% \times \text{superficie brute de plancher}) / 90 \text{ m.c.} = 15\% \times 3243 \text{ m.c.} / 90 \text{ m.c.} = 5.41 \text{ nombre de logements à fournir.}$

Comme la propriété se trouve dans le secteur 4 le montant de la contribution sera de  $17\,000\$ \times 5.41 = 91\,970\$$ .

### **Justification**

- 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 que le Conseil du patrimoine de Montréal (2015), s'accordent sur la faible valeur patrimoniale de l'ancienne église;
- Considérant qu'aucune instance administrative ou comité aviseur au conseil municipal ne s'opposent à la démolition de l'ancienne église;
- Considérant que le projet a été revu de façon à répondre aux attentes de l'arrondissement en préservant la salle paroissiale et en déplaçant la rampe d'accès au stationnement souterrain sur l'avenue Beaconsfield;
- Considérant la préoccupation de la Ville d'offrir un milieu de vie de qualité pour les résidents du quartier et que la construction de ce type 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 lors de la tenue de sa rencontre du 17 juin 2020, le CCU a recommandé favorablement au conseil d'arrondissement d'approuver le Projet particulier demandé.

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 10 unités d'habitation et la conservation de la salle paroissiale à des fins d'habitation, de même que la démolition de l'ancienne église, tel que proposé, est acceptable.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande au conseil d'arrondissement :

- D'autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Columba et la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation;
- De permettre le morcellement de la propriété tel que demandé;
- D'autoriser la construction d'un ensemble résidentiel comptant 10 unités d'habitation selon le concept proposé.

#### Aspect(s) financier(s)

Un montant de 91 970\$ sera déposé dans le compte 2101.0000000.000000.00000.21197.

#### Développement durable

Ne s'applique pas.

#### Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

#### Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ce projet de résolution doit faire l'objet d'une assemblée publique de consultation, tel que prescrit par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Or, depuis le 13 mars 2020, le gouvernement du Québec a décrété l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire québécois par le décret numéro 177-2020. Depuis cette date, ce décret a été renouvelé en continu par des décrets subséquents qui habilite la ministre de la Santé et des Services sociaux à ordonner toute mesure nécessaire pour protéger la santé de la population.

Dans le contexte de la gestion de crise entourant le coronavirus (COVID-19), la ministre de la Santé et des Services sociaux a signé le 22 mars 2020 l'arrêté ministériel 2020-008 qui a ensuite été modifié par l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020 puis par l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020.

L'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020 prévoit notamment :

« Que toute procédure, autre que référendaire, qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens soit accompagnée d'une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, qui prend fin au même moment que la procédure qu'elle accompagne; cette consultation écrite peut également remplacer la procédure en question, auquel cas elle est d'une durée de 15 jours; ».

Dans les circonstances, l'arrondissement compte se prévaloir de la procédure de remplacement prévue à l'arrêté ministériel 2020-049 et tenir une consultation écrite d'une durée de 15 jours en remplacement de l'assemblée publique de consultation prévue par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Un avis public sera diffusé à cet effet. Les citoyennes et citoyens disposeront d'un délai de 15 jours pour transmettre



leurs commentaires écrits, par formulaire en ligne, courriel ou par la poste. De plus, le projet sera présenté lors d'une assemblée d'information virtuelle. Au cours de cette visioconférence, le public sera invité à s'exprimer à ce sujet. L'accès à la visioconférence se fera par le biais de la page internet de l'arrondissement.

Les commentaires reçus et les réponses fournies par l'arrondissement seront colligés dans un rapport de consultation écrite, lequel fera partie du dossier décisionnel soumis au conseil d'arrondissement.

L'arrondissement souhaite se prévaloir de la procédure de remplacement prescrite par l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, car la tenue d'une consultation écrite et d'une assemblée d'information virtuelle maintient le caractère transparent et consultatif de la démarche tout en assurant la sécurité des participants.

#### Opération(s) de communication

La tenue de cette consultation écrite sera annoncée par un avis public qui comprendra :

- la description du projet de résolution ;
- l'adresse Web à laquelle l'information est diffusée concernant le projet et la séance d'information en visioconférence;
- les adresses où les personnes peuvent transmettre des commentaires écrits, par courriel ou par courrier.

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Avis de motion et adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement;
- Publication de l'avis relatif à la consultation écrite et mise en ligne de la page Web dédiée;
- Consultation écrite (15 jours); une soirée de consultation en visioconférence aura lieu, la date et l'heure seront précisées dans l'avis;
- Dépôt du rapport de consultation et adoption, le cas échéant, du second projet de (règlement ou résolution) par le conseil d'arrondissement;
- Processus d'approbation référendaire;
- Adoption, le cas échéant, de la résolution par le conseil d'arrondissement;
- Certificat de conformité et entrée en vigueur de la résolution, le cas échéant.

#### Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Ce projet est susceptible d'approbation référendaire.

#### Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

CCU / FAVORABLE

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Dino CREDICO

Conseiller en aménagement

Endossé par:

Sébastien MANSEAU

Chef de division

Tél. : 514-872-1832

Tél. : 514 868-4463  
Télécop. : 000-0000

Télécop. :  
Date d'endossement : 2020-08-07 12:42:28

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1203558037