



**Dossier # : 1151378002**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil municipal
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	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.

**IL EST RECOMMANDÉ :**

De donner un avis de motion annonçant qu'il sera adopté un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047);

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).

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

**Signé par** Stephane P PLANTE **Le** 2015-09-03 08:39

**Signataire :**

Stephane P PLANTE

---

Directeur d'arrondissement  
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Bureau du directeur  
d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1151378002**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil municipal
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	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 cœur 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 tympan situés au centre des ouvertures des grandes saillies;
  - 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'atténuation 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**

Le : 2015-08-25

Stephane P PLANTE  
Directeur d'arrondissement

**Tél :** 514 872-6339  
**Télécop. :**